

# AM GROSSEN RAD MITDREHEN

Langfristige **Beteiligungen an geschlossenen Fonds** wie dem Riesenrad-Projekt sind riskant. Wer ordentlich prüft, kann das Risiko senken und im besten Fall eine gute Rendite einfahren.

**D**ie Berliner sind umtriebiger: Wenn etwas los ist, machen sie sich auf den Weg. Erfreulich schätzt ein Gutachten im Auftrag des Berliner Senats die Aussichten ein, mit einem Riesenrad am Bahnhof Zoo nicht nur Touristen, sondern auch Hunderttausende Berliner anzulocken. 2 Millionen Besucher pro Jahr sollen ab Ende 2009 für etwa 10 Euro Riesenrad fahren.

Wer will, kann damit selbst Geld verdienen und ab einem Betrag von 10 000 Euro über die Beteiligungsgesellschaft Great Berlin Wheel GmbH & Co. KG für knapp zwölf Jahre mit am ganz großen Rad drehen. Denn das Riesenrad in Berlin und drei weitere in China und Dubai werden mithilfe eines geschlossenen Fonds der DBM Fonds Invest finanziert.

Die DBM Fonds Invest ist eine Tochter der Privatbank Delbrück Bethmann Maffai, die zur ABN Amro Gruppe gehört. Bis Mitte 2007 will sie für die Riesenräder zwischen 250 und 300 Millionen Euro zusammenbekommen. Dann soll der Fonds geschlossen werden, neue Anteile werden nicht mehr ausgegeben.

Läuft alles wie geplant, bringen die Aussichtsräder den Anlegern viel Geld. Mindestens das Doppelte ihrer Einzahlung sollen sie Ende 2018 zurückerhalten. Obendrauf soll es eine schöne Rendite von 10,2 Prozent im Jahr nach Steuern geben.

Doch was sich gut anhört, ist nicht ohne Risiko für Anleger. Wie bei jedem geschlossenen Fonds, egal ob Immobilien-

Schiffs-, Film-, Wind-, Solar- oder Private-Equity-Fonds, handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung. Anleger werden Mitunternehmer und sind nicht nur an Gewinnen, sondern auch an Verlusten ihrer Anlagegesellschaft beteiligt.

Wer nicht wagt, der nicht gewinnt, heißt also die Devise bei geschlossenen Fonds. FINANZtest empfiehlt Anlegern deshalb, nur einen sehr kleinen Teil ihres Vermögens zu investieren. So sind mögliche Verluste besser zu verkraften. Außerdem sollten sie Anbieter und Fonds einem einfachen Risikocheck unterziehen.

## Auf vergangene Erfolge schauen

Die kleine Prüfung beginnt mit einem Blick in die Leistungsbilanz, die Anleger sich vom Initiator schicken lassen. Hat der Anbieter in der Vergangenheit alle Fonds-

## UNSER RAT

**Anleger.** Beteiligen Sie sich nur an geschlossenen Fonds, wenn Sie die Risiken tragen können. Möglichen Renditen zwischen 5 und 15 Prozent nach Steuern sowie Steuervorteilen durch Verlustzuweisungen stehen hohe Verlustrisiken gegenüber. Wegen der langen Laufzeiten ist Ihr Geld für viele Jahre gebunden.

**Angebot.** Verspricht Ihnen Ihr Berater mehr als im Prospekt steht, sollten Sie sich das schriftlich geben lassen. Sind die Angaben falsch, haftet Ihr Anlageberater.

**Risikocheck.** Prüfen Sie das Angebot mithilfe unseres Risikochecks. Legen Sie es außerdem einem Steuerberater vor.



## Einfacher Risikocheck für geschlossene Fonds

Angaben über die Höhe der Ausschüttung oder Rendite eines geschlossenen Fonds sind reine Prognosen. Ob eine langjährige Unternehmensbeteiligung Aussicht auf Erfolg hat, können Anleger jedoch mithilfe weniger Prüfpunkte abschätzen. Liegt die Anlage in vielen Punkten im hohen Risikobereich, erhöht sich die Gefahr eines Verlustes.

Prüfpunkt	Geringes Risiko	Mittleres Risiko	Hohes Risiko
<b>Leistungsbilanz</b>	Leistungsbilanz weist aus, dass der Anbieter in der Vergangenheit bereits mehrere geschlossene Fonds erfolgreich zu Ende geführt hat.	Laut Leistungsbilanz sind nicht alle Fonds des Anbieters in der Vergangenheit erfolgreich gewesen.	Es gibt keine Leistungsbilanz, weil der Anbieter neu auf dem Markt ist, oder die Fonds des Anbieters sind in der Vergangenheit schlecht gelaufen.
<b>Laufzeit der Fonds</b>	Weniger als fünf Jahre	Bis zu zehn Jahren	Über zehn Jahre
<b>Nebenkosten inkl. Agio<sup>1)</sup></b>	Unter 12 Prozent	Bis 15 Prozent	Über 15 Prozent
<b>Blindpool (Investition in unbekannte Objekte)</b>	Keine unbekanntem Investitionsobjekte	Bis zu 40 % der Investitionen sind bei Vertragsabschluss unbekannt	Über 50 % der Objekte sind bei Vertragsabschluss unbekannt
<b>Garantien<sup>2)</sup></b>	Langjährige Bankgarantien, staatliche Garantien oder Garantien zahlungskräftiger Firmen	Platzierungsgarantie eines bisher erfolgreichen Fondsinitiators oder von zahlungskräftigen Firmen aus dem Beteiligungsumfeld	Garantien von neu am Markt auftretenden Fondsinitiatoren oder von Firmen ohne große Zahlungskraft
<b>Fremdkapitalquote<sup>3)</sup></b>	0 bis 30 Prozent	50 bis 60 Prozent	75 bis 100 Prozent
<b>Anzahl der Fondsobjekte</b>	Über 3	2–3	1
<b>Rechtsform</b>	Es gibt keine Rechtsform mit geringem Risiko.	Kommanditgesellschaft (KG). Anleger haftet für Verluste mit seiner Einlage.	Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Anleger haftet unbegrenzt für Verluste, Nachschusspflicht im Fall einer Pleite.
<b>Zweitmarkt</b>	Fondsanbieter verpflichtet sich, Anteile vor Ablauf der Vertragslaufzeit gegen Abschlag zurückzunehmen.	Anteile des Fonds werden auf einem Zweitmarkt mit über 70 Prozent des Werts gehandelt.	Kein Zweitmarkt vorhanden oder Verkauf auf dem Zweitmarkt nur weit unter Wert möglich.

1) Das sind die Kosten, die gleich zu Anfang von der Einlage abgezogen werden, zum Beispiel für Vertrieb, Management und Verwaltung. Die Prozentangaben beziehen sich auf die Beteiligungssumme.

2) Platzierungs-, Fertigstellungs-, Zins-, Höchstkosten- und Mietausfallgarantien sind nur etwas wert, wenn der Garant im Ernstfall auch zahlen kann. Banken oder staatliche Garantiegeber bieten mehr Sicherheit als Initiatoren oder Firmen aus dem Beteiligungsumfeld.

3) Anteil von Krediten an der Investitionssumme. Je mehr Objekte auf Pump gekauft werden, desto höher ist das Risiko.

projekte erfolgreich zu Ende gebracht, ist das ein gutes Zeichen.

Riesenradinitiator DBM Fonds Invest landet beim FINANZtest-Risikocheck nur in der mittleren Risikoklasse. Denn 2 von 23 geschlossenen Fonds liefen schlechter als geplant.

Läuft ein Fonds schlecht, können Anleger nicht einfach aussteigen. Geschlossene Fonds sind fast immer langfristige Anlagen, die erst am Ende der Laufzeit gekündigt werden können. Wer vorher aussteigt, muss mit hohen Verlusten rechnen.

Zwar gibt es Zweitmärkte für Anteile an geschlossenen Fonds. Doch längst nicht jedes Angebot wird dort gehandelt. Und gehandelte Fonds lassen sich – wenn sie schlecht laufen – meist gar nicht oder nur mit großen Verlusten verkaufen.

**Am Bahnhof Zoo in Berlin soll sich schon ab 2009 ein Riesenrad drehen und für Privatinvestoren attraktive Renditen einfahren.**

### Geld für unbekannte Investitionen

Viele geschlossene Fonds sind „Blindpools“. Anleger wissen bei Vertragsbeginn nicht, in welche Immobilien, Schiffe oder Filme ihr Geld gesteckt wird. Beim Riesenradfonds ist nur das Projekt in Peking genehmigt, die Räder für Berlin, Tsingtao und Dubai sind erst in der Planung. Es können noch viele Probleme auftreten.

Initiatoren sprechen gerne von einer Vertrauensinvestition in den Vorstand der Gesellschaft. Doch längst nicht jeder Vorstand hat ein Händchen bei Auswahl und Umsetzung geplanter Investitionen.

Gut ist es, wenn ein Fonds in mehrere Objekte investiert und das Risiko wie der Riesenradfonds auf vier Standorte verteilt.

Die Riesenräder sollen vollständig mit dem Eigenkapital finanziert werden, das von den Anlegern kommt. Andere Fonds wollen ihre Investitionsobjekte überwiegend auf Pump bezahlen. Je höher der Anteil von Krediten an der Investitionssumme, desto riskanter ist die Beteiligung.

Anbieter werben um Vertrauen, indem sie Garantien geben, auch für den Riesenradfonds. Die Garantiegeber springen ein, falls der Fonds schlecht läuft. Anleger denken dann, dass mit ihrer Geldanlage nichts



**In Peking** finanzieren Anleger das weltgrößte Riesenrad. Es geht zur Olympiade 2008 in Betrieb.

passieren kann. Doch das klappt nur, wenn der Garant auch zahlen kann.

Das Beispiel der Landesbank Berlin (LBB) zeigt, dass auf Garantien nicht unbedingt Verlass ist. Die LBB gab in den 90er Jahren für zahlreiche Immobilienfonds eine Mietgarantie über 25 Jahre und eine Rückkaufgarantie zum Nominalwert der Anlage aus. Inzwischen bot sie 53 000 Anlegern einen Rückkauf ihrer Anteile zu weit schlechteren Konditionen an.

**Auf die Kosten achten**

Auch bei den Kosten müssen Fondskäufer genau hinschauen. Mehr als 12 Prozent inklusive Verwaltungsgebühr (Agio) sollten sie nicht betragen. Der DBM Fonds Invest zieht 12,2 Prozent der Anlagesumme als

Sofortgebühr ab und liegt damit knapp über der akzeptablen Quote. Die laufenden Kosten liegen mit rund 0,4 Prozent im Normalbereich, der bei 0,5 Prozent liegt.

Leider ist es für Anleger schwer, die einzelnen Kostenpositionen etwa für Beratung, Prospektherstellung, Geschäftsführung, Verwaltung und für Vergütungen an Konzerntöchter zusammenzurechnen. Die Angaben werden in den Prospekten über viele Seiten verteilt. Zudem vergessen Anbieter gern das Agio, eine Art Abschlussgebühr, mit zu den Kosten zu zählen.

Überhaupt sind die Kosten für geschlossene Fonds meist höher als bei anderen Geldanlagen. Das liegt vor allem an den hohen Provisionen, die Anbieter an die Vermittler der Fonds zahlen und deren Höhe sie im Prospekt oft verschweigen. Aber auch die Honorare, die sich das Fondsmanagement genehmigt, sind nicht ohne. So kassierte die Münchner Fondsgesellschaft Euroleasing 110 000 Euro pro Monat für ihre Geschäftsführung, bevor die Fondsiniciatorin insolvent wurde.

„Euroleasing ist kein Einzelfall“, sagt Wirtschaftsdetektiv Medard Fuchsgruber aus Ottweiler. „In diesem Anlagebereich herrscht Selbstbedienungsmentalität, da es keine staatliche Kontrolle gibt.“

Tatsächlich hilft die 2005 eingeführte Prospektprüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht Anlegern wenig. Die Aufsicht kontrolliert lediglich formal, ob die nötigen Angaben im Prospekt stehen. Ob sie wahr sind und die Qualität des Fonds stimmt, prüft sie nicht.

**Risiken im Prospekt lesen**

Anbieter müssen im Prospekt ähnlich wie Pharmaunternehmen auf Risiken und Nebenwirkungen hinweisen. Auch wenn Berater erklären, die stünden nur für den Fall der Fälle dort, sollten Anleger das nicht glauben und das Kapitel ernst nehmen.

Denn der Fall der Fälle ist bei geschlossenen Fonds oft schneller da als gedacht. Das mussten zuletzt Anleger der Münchner Falk-Gruppe erleben, als ein Immobilienfonds nach dem anderen Pleite ging. Und auch wer im Riesenrad-Projekt des DBM Fonds Invest einsteigt, sollte schwindelfrei sein. Anleger gehen hier unterm Strich immerhin ein mittleres Risiko ein.

**Warnung vor diesen geschlossenen Fonds**

FINANZtest setzt Anbieter von geschlossenen Fonds, die beim Risikocheck gravierende Schwächen aufweisen, auf die Warnliste (siehe „Service“, S. 23). Direkt auf die Liste – ohne Check – kommen Anbieter, die ihre Fondsbeteiligungen trotz der Verlustrisiken als sichere Altersvorsorge anbieten. Im Jahr 2006 haben wir sieben Angebote neu in die Liste aufgenommen.

Angebote	Anbieter
BVT Ertragswert Ansparfonds Nr. 1 (FINANZtest 12/06) <sup>1)</sup>	BVT GmbH, München
Cinerenta-Medienfonds, München (FINANZtest 6/06 und 4/06) <sup>1)</sup>	Cinerenta Gesellschaft für Internationale Filmproduktionen mbH, München
DCM Vermögensaufbaufonds 2, Einmalanlage und Ansparvariante „Kapital III B“ (FINANZtest 12/06 und 1/07) <sup>1)</sup>	DCM Deutsche Capital Management, München
Dubai Invest Immobilienfonds, (FINANZtest 1/06) <sup>1)</sup>	Dubai Invest Management GmbH, Düsseldorf
Erste ProzessGarant GmbH & Co. KG (FINANZtest 10/06) <sup>1)</sup>	ProzessGarant AG
SHB Altersvorsorgefonds, Einmalanlage und Ansparvariante 3 „Immorente Plus“ (FINANZtest 12/06 und 1/07) <sup>1)</sup>	SHB Innovative Fondskonzepte, Oberhaching
Vierte Juragent GmbH & Co. Prozesskostenfonds KG (FINANZtest 10/06, 1/07 und 2/07) <sup>1)</sup>	Vierte Juragent GmbH & Co. Prozesskostenfonds KG, Berlin

1) In den FINANZtest-Ausgaben können Sie nachlesen, warum ein Angebot auf die Warnliste gesetzt wurde.