

Portfolio News

Ausgabe 4
31. Oktober 2004

Lieber Anleger,

Sie erhalten heute wieder meine Portfolio News, die ich Ihnen im Rahmen meiner Tätigkeit als Portfolio Manager zusende.

Was Sie erwarten können:

- ❖ Die Updates zu meinen bisherigen Empfehlungen aus dem Chart Performer
- ❖ Die Analyse der Märkte DAX und Dow Jones, sowie je nach Aktualität weitere Märkte.
- ❖ Charttechnik - ich werde immer wieder auch Methoden, Tipps und Tricks zur Charttechnik erläutern.
- ❖ Ich werde Ihnen weiterhin die aussichtsreichsten Kaufsignale aus meinem Handelssystem weitergeben

✚ Besonders interessant für Sie: Aktuelle Empfehlungen zur Strukturierung Ihres Portfolios -

- die neuesten Zertifikate, ausführlich erklärt,
- aktuelle Fonds
- wichtige Komponenten zur Diversifikation Ihres Portfolios, die ich meinen Klienten schon lange empfehle, die ich im Chart Performer aber nicht geben konnte. Also etwa Alternative Investments wie Private Equity Fonds, aber auch Immobilien-, oder Schiffsfonds, sowie Fonds mit entsprechender Steuerwirkung.

✚ Ein aktuell extrem spannendes Thema sind die Rohstoffe. Insbesondere der Ölpreis wird ja heftig diskutiert. Aber auch andere Rohstoffe sind aktuell heiß - Kupfer und Nickel etwa sind vor einigen Wochen Zeit quasi über Nacht eingebrochen - halten sich jetzt aber stabil. Hier ergeben sich Möglichkeiten auch in einzelne Rohstoffe zu investieren - und zwar für spekulative als auch für konservative Anleger. Verschiedene Emittenten bieten dazu jetzt endlich die entsprechenden Zertifikate. Ich werde Sie immer wieder auf die spannendsten Gelegenheiten aufmerksam machen.

Gerne stehe ich auch für Fragen zur Verfügung und nehme Ihre Anregungen entgegen, unter g.bauer@drbauer-consult.de oder gregor.bauer@t-online.de. Besonders interessante Fragen werde ich dann jeweils in meinen Portfolio News für alle beantworten.

Ich werde übrigens die vergangenen Ausgaben der Portfolio News bald auf meine Homepage stellen. Diese wird zurzeit gerade neu gestaltet, ich werde Sie informieren, sobald sie wieder online ist.

Gerne dürfen Sie meinen Investmentbrief auch Ihren Freunden und Verwandten empfehlen. Diese müssen mir - um in den Verteiler aufgenommen zu werden - nur eine entsprechende Email schicken.

Herzliche Grüße, Ihr



Inhalt der aktuellen Ausgabe:

1. Editorial.....Seite 1-2
2. Meine Empfehlungen im ÜberblickSeite 3-6
3. Märkte im Blick
 Dow Jones.....Seite 6-7
4. Mein Portfolio Tipp: Die Fallstricke bei offenen Immobilienfonds.....Seite 7

So lesen Sie die Tabelle:

- ✓ Alle Kurse beziehen sich auf den Stand des jeweiligen Freitags.
- ✓ Die Kursangaben der Aktie beziehen sich auf die Xetra Schlusskurse um 17:30 Uhr, Die Kurse der Zertifikate beziehen sich auf die Emittentenkurse um 17:30 Uhr
- ✓ Die Kursangaben bei den offenen Positionen beziehen sich auf die Geldkurse, also die Kurse, zu denen Sie wieder verkaufen können. Wenn Sie nachkaufen, müssen Sie die Briefkurse beachten, diese liegen um den Spread höher. Dieser ist bei Aktien gering, kann aber bei Zertifikaten 1% und mehr ausmachen.
- ✓ Die rote Schrift macht Sie auf wichtige Veränderungen aufmerksam
- ✓ Zu einigen Werten finden Sie weitere Informationen am Ende der Tabelle
- ✓ Der Eintrag „Keine Position“ bedeutet: Das Kauflimit wurde noch nicht erreicht
- ✓ Laufzeit: Für Produkte mit einer begrenzten Laufzeit ist der letzte Handelstag eingetragen. Dies gilt z.B. für Optionsscheine oder Hebelzertifikate.

2. Meine Empfehlungen im Überblick

Instrument	WKN / ISIN	Kauf / Laufzeit	1. Stopp / 2. Stopp	Kurs am 29.10.04	Kaufdatum	Veränd. seit Kauf	Kommentar
Aktien							
Allianz AG 1)	840400 / DE0008404005	Ab 76,25 €	- 73.10 €	83,38 €	Keine Position	Watchlist	Kaufkurs muss von unten nach oben durchbrochen werden
Heidelberger Druck 1)	731400 / DE0007314007	Ab 23.10 €	- 22,20 €	22,51 €	Keine Position	Watchlist	Kaufkurs muss von unten nach oben durchbrochen werden
Deutsche Telekom 2)	555750 / DE0005557508	14,85 €	- 14,05 €	15,02 €	22.09.04	+ 1,1 %	Halten, Systemstopp beachten
Stada 3)	725180 / DE0007251803	18,10 €	- 16,60 €	16,33 €	20.09.09	Verkauft	Verkauft
Ixos Software AG 4)	506150 / DE000506150	9,65 €	- 8,90 €	9,78 €	25.08.04	+ 1,4 %	Halten, Systemstopp beachten
Kontron AG 5)	605395 / DE0006053952	6,20 €	6,95 € - 6,20 €	7,15 €	08.09.04	+ 15,3 %	Halten, 1. Stopp beachten
BASF 6)	515100 / DE0005151005	45,00 €	47,90 € 45,37 €	48,90 €	4.08.04	+8,7 %	Halten, 1. Stopp beachten
Wella AG 7)	776563 / DE0007765638	78,05 €	- 73,59 €	80,99 €	3.08.04	+ 3,8 %	Halten
RWE 8)	703712 / DE0007037129	32,54 €	- 38,80 €	41,52 €	24.02.04	+ 27,6 %	Halten, Systemstopp Beachten
E.ON 9)	761440 / DE0007614406	48,78 €	- 60,60 €	63,78 €	15.12.03	+ 30,8 %	Halten, Systemstopp beachten
Indezertifikate							
GS Rainbow 10)	392901 / DE0003929014	100 € / 2.2.210	Ohne Stopp	107,17 €	16.02.04	+ 7,1 %	Halten, langfr. Absicherungsinstrument
Bonuszertifikate							
Nasdaq 100 Step-up 11)	815742 / DE0008157421	106,50 € / 10.12.09	Endfällig	110,00 €	20.09.04	+ 3,3 %	Halten
FZSE/Xinhua China25 (China)	959200 / DE0009592006	95,50 € / 20.10.09	Ohne Stopp		14.04.04	+ 7,7 %	Halten
GSCI 12) (Rohstoffindex)	173300 / DE0001733004	100,00 € / 20.11.09	Endfällig-	133,90 €	21.11.03	+ 33,9 %	Halten, langfr. Diversifikation
Europa Rolling Speeder (ESTX)	329948 / CH0016833482	112,03 €/endlos	Ohne Stopp	108,12€	19.01.04	- 3,5 %	Halten
Discountzertifikate							
DB Discountz. auf Karstadt Quelle (Cap 10) 13)	DB0DM2 / DE000DB0DM24	9,10 € 19.12.05	Ohne Stopp	7,62 €	11.10.04	- 16,2 %	Halten
DB Discountz. auf Karstadt Quelle (Cap 12) 13)	DB0DM3 / DE000DB0DM32	10,39 € 19.12.05	Ohne Stopp	8,18 €	11.10.04	- 21,3 %	Halten
Vario Rendite Zertifikat auf ESTX	A0AAQ5 / DE000A0AAQ53	102,00 € endlos	Ohne Stopp	102,50 €	23.08.04	+ 0,5 %	Halten, langfristiges, konservatives Instr.
UBS Rolling Discount auf den S&P 500	810586 / DE000 8105867	104,50 € endlos	Ohne Stopp	107,61 €	26.07.04	+ 3,0 %	Halten
UBS EuroStoxx 50	UB2D9M / DE000UB2D)M1	21,70 € 30.09.05	Endfällig	22,57 €	26.07.04	+ 4,0 %	Halten
HSCE (China)	ABN1SN/ NL00004050009	35,40 € / 25.11.05	Ohne Stopp	35,81€	14.06.4	+ 1,1 %	Halten
Silber Quanto Zertifikat 14)	ABN1NL/ NL0000400273	4,80 €/ 15.09.06	Endfällig	5,43 €	17.05.04	+ 13,1 %	Halten, langfristiges Basisinstrument
EuroStoxx50 Rolling Flex	723022 / DE0007230229	109,70 € / endlos	Ohne Stopp	115,47 €	10.10.03	+ 5,3 %	Langfristiges Basis-Investment

Sonstige Zertifikate

IRIS Strategie - Zertifikat	DB3YYY / DE000DB3YYY7	1.000,0 € endlos	Ohne Stopp	960,85 €	15.03.04	- 3,9 %	Halten, langfr. Absicherungsinstrument
-----------------------------	-----------------------	------------------	------------	----------	----------	---------	--

Hedgefonds-zertifikate

Long Zertifikat auf d. COMAS 25 Index	145360 / DE0001453603	357,74 € / endlos	810 Indexpunkte	338,23 €	15.12.03	- 5,5 %	Langfristiges, spekulat. Absicherungsinstrument.
COMAS 25 Abs. Ret. (Hedge Funds)	716814 / DE0007168148	1078,35 € endlos	Ohne Stopp	1.080,31 €	15.12.03	+ 0,2 %	Halten, langfr. Diversifikationsinstr.
CSFB/Tremont 60	CSFB0C /	104,50 € /	Ohne	101.90 €	02.08.04	- 2,5 %	Halten, langfr.
Investable Index	DE000CSFB0C3	endlos	Stopp				Diversifikationsinstr.
ARIX Top Return Index	788288 / DE0007882888	1.100 € 30.3.2007	Ohne Stopp	1.100 €	02.08.04	+/- 0 %	Halten, langfr. Diversifikationsinstr
AI Global Hedge	586888 / DE0005868889	1.165 € 07.07.06	Ohne Stopp	1.155 €	02.08.04	- 0,9 %	Halten, langfr. Diversifikationsinstr

Darauf sollten Sie besonders achten:

1) Diese Werte stehen in der Watchlist

Das Kaufszenario dieser aktuellen Empfehlungen wurde noch nicht erfüllt. Meine Strategie hatte ich in meinem Investmentbrief ausführlich erläutert:

Kaufen Sie erst, wenn der Kurs von oben unter das Kauflimit fällt und dann erneut über dieses steigt. Bei Allianz ist der Kurs noch nicht unter das Kaufniveau gefallen. Dies ist jetzt bei Heidelberger Druck passiert. Warten Sie also, bis der Wert wieder das Kauflimit nach oben überschreitet.

2) Dt. Telekom klettert langsam in die Gewinnzone - jetzt 1% im Plus

Der Kurs hat sich weiter nach oben bewegt. Halten Sie den Wert weiter und beachten den Stopp bei 14,05 Euro. Dieser liegt bewusst eng.

3) Verluste begrenzen - der letzte Loser ist aus dem Depot entfernt.

Nachdem einige von Ihnen vermutl. schon am 22.10. intraday den Wert aus dem Depot entfernt hatten, hat die Aktie das Stopp-Niveau erneut am 22.10, 25.10 und schließlich auf Tagesschlussbasis am 26.10. gerissen. Sie haben also spätestens am 27.10 verkauft - die Kursrange an diesem Tag lag bis 15,90 - 16,65 Euro.

4) Ixos hat sich stabil gehalten weiter 1,4 % im Plus

Der Wert notiert weiter leicht im Plus. Ixos wird als spekulativer Wert auch weiterhin volatil verlaufen. Halten Sie ihn weiter. Beachten Sie unbedingt den Systemstopp.

5) Kontron weiter mit 15 % im Gewinn

Kontron erweist sich weiter als Volltreffer.

Achtung: Kontron könnte ein obere Umkehrformation ausbilden, die bei 6,95 Euro abgeschlossen ist. Daher liegt mein 1. Stopp in diesem Bereich. Bitte unbedingt beachten! Wird dieser unterschritten, sollten Sie mind. die Hälfte Ihres Gewinns sichern - also dann etwa 12%. Sie können weiter entspannt abwarten.

6) BASF weiter stabil im Plus - fast 9 % im Gewinn

Mit BASF liegen Sie jetzt bereits 9 % im Plus. Mein System hat aber auch hier Ihr Kapital bereits gesichert. Beachten Sie die Stopps und halten Sie den Wert entspannt weiter.

7) Wella immer noch 4 % im Gewinn

Wella hat sich weiter wacker geschlagen. Halten Sie den Wert.

8) RWE springt erneut nach oben -jetzt schon knapp 28 % im Gewinn

RWE entpuppt sich weiterhin als Volltreffe und hat in der vergangenen Woche erneut deutlich zugelegt. Halten Sie die Aktie weiter.

9) E.ON legt satte 3 % zu - Sie haben jetzt fast 31 % gewonnen

E.ON erklimmt ein neues Hoch nach dem anderen. Da ist noch Potential drin. Weiter halten.

10) Das GS Rainbow weiterhin mit über 7 % im Gewinn

Die einzelnen Komponenten des Rainbow Zertifikats haben sich zu einem positiven Ganzen entwickelt. Sie wissen: Das Zertifikat investiert zu jeweils einem Drittel in Indexzertifikate des DJ ESTX50, des REXP und des GSCI-Rohstoffindex (den haben Sie auch separat in Ihrem Depot). Das Zertifikat ist auf Endfälligkeit (02.02.2010) ausgelegt. Dann erfolgt die endgültige Verteilung der Investitionskomponenten entsprechend ihrer Performance im Verhältnis 50%, 30% 20% gewichtet. Die gute Performance stammt weiter vom GSCI-Rohstoffindex - der aber aufgrund der fallenden Ölpreis in der vergangenen Woche ebenfalls gesunken ist.

11) Das Nasdaq Zertifikat hat sich bereits bewährt - Sie liegen 3,3 % vorne

Das Nasdaq Step-up Zertifikat hat seit Kauf vor etwa einem Monat über 3 % zugelegt. Halten Sie es weiter, warten Sie aber mit Zukäufen noch die Wahlen in den USA ab.

12) Kursrückgang durch fallenden Ölpreis - aber noch 34 % Gewinn

Der GSCI-Rohstoffindex ist aufgrund der fallenden Ölpreise leicht gesunken. Ich hatte auf diese wahrscheinliche Möglichkeit schon letzte Woche hingewiesen. Meine Einschätzung bleibt aber bestehen: Rohstoffe werden weiter laufen, der Ölpreis ist nach wie vor dramatisch hoch. Sie wissen: das Zertifikat ist in Energie, insbes. Öl, deutlich übergewichtet. Halten Sie es aber weiter. Ich werde Sie sofort informieren, wenn ich meine Einschätzung ändere.

13) Karstadt Quelle hat anscheinend jetzt seinen Boden gefunden

Die Aktie von KQ fällt jetzt zumindest nicht mehr weiter.

Das gibt Hoffnung, denn ich hatte bereits erläutert, dass sich die "Shorties" wieder eindecken müssen, und dann erfolgt ein sog. „Short Squeeze“, also ein steiler Anstieg des Kurses. Bis dahin wird die Volatilität aber weiter sehr hoch bleiben. Die Zertifikate notieren natürlich weiter deutlich im Minus.

Sie kennen aber das Prinzip der Discoutzertifikate: KQ muss am Ende der Laufzeit über dem Cap von 10 Euro bzw. 12 Euro notieren, dann streichen Sie Ihren Maximalgewinn ein. Kurs aktuell: 8,87 Euro.

Halten Sie das Zertifikat weiter, kaufen aber auf keinen Fall zum jetzigen Zeitpunkt nach.

14) Weiter 13 % Gewinn mit dem Silber-Zertifikat

Silber hält sich auf hohem Niveau. Halten Sie dieses Zertifikat weiter. Der Silberpreis hat durchaus noch Potential. Durch die Discountstruktur sind Sie sowieso für Schwankungen optimal positioniert.

3. Märkte im Blick:

So lesen Sie die Charts:

- ✓ Die Charts sind als Kerzencharts dargestellt, Periodenlänge 1 Tag
- ✓ Tage mit steigenden Kursen werden mit hellblauen Kerzen, Tage mit fallenden Kursen mit roten Kerzen dargestellt
- ✓ Zur besseren Verdeutlichung des Kursverlaufs der vergangenen Woche, habe ich Ihnen den jeweiligen Montag einer Woche mit einem Pfeil markiert.
- ✓ Die eingezeichneten grünen Linien stellen die aktuellen Unterstützungen, die roten Linien aktuelle Widerstände dar. Die Linien werden entsprechend ihres Auftretens durchnummeriert. Die neu hinzukommenden Marken werden dann mit einer höheren Nummer versehen.
- ✓ Die Charts sind in der logarithmischen Darstellung eingetragen.

Dow Jones

10.000 Punkte geschafft - aber für wie lange?



Der Dow Jones Index prallte an der 9.800er-Marke ab und konnte in der vergangenen Woche erneut die 10.000-Punkte-Hürde

Schluss am 22.10.04: 9757,81 Punkte, Schluss am 29.10.04: 10.027,47 Punkte (+2,8%)

Der DJ erlebt wohl seine Vorwahl-Rally – fraglich ist nur, ob dieses Momentum nach den Wahlen noch anhält. Denn wo soll die Fantasie für einen weiteren Kursanstieg herkommen?

Die nächsten Widerstände sind klar definiert: Die Linie L8 bei 10.200 Punkten, sowie die 200-Tage-Linie (10.257 Punkte). Unterstützung bietet weiter die Zone L3 zwischen 9.900 und 10.000 Punkten.

Das sagen Ihnen die Indikatoren:

Der AROON-Indikator gibt in dieser übergeordneten Seitwärtsphase keine guten Signale, die DSS hat den Aufwärtstimpuls der letzten Woche frühzeitig signalisiert und verläuft nun im oberen unteren Bereich. Sie wissen: Ein Warnsignale erfolgt, wenn die Linie wieder in den neutralen Bereich zurückfällt,

Kursziele:

- Widerstände: L8 bei 10.200 Punkten, die 200-Tage-Linie bei aktuell 10.257 Punkten, L7 bei 10.320 Punkten, L4 bei ca. 10.400 Punkten, L5 bei etwa 10.600 Punkten, L1 bei 10.660, steigend, L6 bei 10.700 Punkten, danach 11.400 – 11.420 Punkte (aus März /April 2002)
- Unterstützungen: der Bereich um 10.000 - 9.900 Punkte (L3), etwa 9.800 Punkte (L2), L9 bei 9.600 Punkten

Ausblick:

Das Aufwärtsmomentum hat sich leicht abgeschwächt – die große Unbekannte ist aber die US-Wahl. Als Charttechniker kann man da nur erst einmal abwarten. Halten Sie das Discountzertifikat auf den S&P weiter und das Nasdaq 100-Step-up-Zertifikat aber weiter. Warten Sie mit evtl. Zukäufen aber noch ab.

4. Mein Portfolio Tipp

Die Fallstricke bei offenen Immobilienfonds - was Sie als Anleger eigentlich wissen sollten

Offene Immobilienfonds erlebten während der Aktienkrise der Jahre 2000 bis 2003 ihre Blütezeit - mehrere Milliarden Euro wurden von den Anlegern in diese vermeintlich sicheren Fonds gepumpt. Richtig ist sicher, dass bis dato Immobilienfonds ein sicheres Investment waren - Renditen von etwa 5 % waren sicher. Die Probleme fingen aber an, als eben diese zusätzlichen Milliarden von den Fonds auf dem Immobilienmarkt angelegt werden mussten. Die Preise explodierten zunächst, brachen dann aber auch schnell wieder ein als der Hype vorbei war. Überall in den bevorzugten Anlagemetropolen - etwa Frankfurt oder München - finden sich jetzt Büroimmobilien mit hohen Leerstandsrate - und tendenziell weiter sinkenden Mieten - also Gift für neue Immobilienfonds.

Aber es gibt noch ein weiteres Problem, auf welches Sie als Anleger unbedingt achten sollten:

Die Wertentwicklung offener Immobileinfonds ist absolut intransparent

Im Vergleich zu vielen anderen Kapitalanlagen sind die Angaben bei offenen Immobilienfonds absolut ungenügend. Vor allem international sind deutlich transparentere Standards üblich. Begründungen für die Informationsverweigerung wie „der Anleger versteht es sowieso nicht“ sind schlichtweg Quatsch. Die Kunden sollen also in Fonds investieren, über die sie viel zu wenig Informationen erhalten. Es gibt aber bereits positive Ansätze. Neben der DB Real Estate, die als Einzige schon länger deutlich transparenter ist, will demnächst auch die Commerzbank (CGI) weitergehende Informationen zur Verfügung stellen.

Zunächst wollte wohl auch die Deka für mehr Transparenz sorgen, rudert aber, wie aus der Branche zu hören ist, anscheinend bereits wieder zurück.

Dabei hätte gerade diese Gesellschaft neues Vertrauen bitter nötig.

Sie haben vielleicht davon gelesen: Nachdem Informationen über geschäftliche Unregelmäßigkeiten an die Öffentlichkeit gedrungen waren und ein Deka -Fonds zudem von einer Ratingagentur auf „Verkauf“ gestellt wurden, zogen Anleger große Summen aus diesen Immobilienfonds ab - mit fatalen Folgen:

Der Fond selber hätte die notwendigen Barmittel für die Auszahlung der Anleger gar nicht aufbringen können - jedenfalls nicht ohne Immobilien verkaufen zu müssen, eben zum denkbar schlechtesten Zeitpunkt. Nur durch die finanzielle Hilfe der Deka selbst konnte dies vermieden werden.

Nur mit diesen Informationen können Sie den Wert eines Immobilienfonds richtig einschätzen

Und genau um die folgenden Punkte geht es bei der Forderung an die Immobilienfonds, dem Anleger eine objektive Einschätzung des Fonds zu ermöglichen.

Kaufpreise. Eigentlich eine logische Sache - die Veröffentlichung der bezahlten Kaufpreise für neu gekaufte Liegenschaften. Dabei sind unbedingt der reine Kaufpreis sowie die bezahlten Erwerbsnebenkosten und sonstigen Gebühren getrennt auszuweisen. Die Fonds tricksen hier gerne mit den sog. „Einwertungsgewinnen“, bewerten die Immobilien im Fondsvermögen also höher, als sie diese gekauft haben.

Verkäufer. Zur Beurteilung der Werthaltigkeit eventueller Ansprüche gegenüber dem Verkäufer einer Immobilie ist dieser unbedingt zu benennen. Außerdem können nur so eventuelle Interessenkonflikte zwischen dem Verkäufer und der Fondsgesellschaft beziehungsweise von verflochtenen Organisationen mit beispielsweise der Mutterbank erkannt werden.

Verkehrswerte. Nachdem eine Immobilie angekauft wurde, wird sie mit dem vom Sachverständigenausschuss festgestellten Verkehrswert in die Bücher genommen. Mindestens einmal jährlich wird der Wert den aktuellen Marktveränderungen angepasst. Die Differenz zum Vorjahr wird für alle Objekte kumuliert in den „nicht realisierten Gewinnen und Verlusten aus Liegenschaften“ ausgewiesen. Entscheidend zur Beurteilung eines offenen Immobilienfonds ist es aber, die Verkehrswerte pro Objekt zu kennen.

Mieteinnahmen. Wie bei den Verkehrswerten wird auch bei den Mieteinnahmen nur eine Summe für alle Objekte ausgewiesen. Wichtig ist aber eine Darstellung der Mieteinnahmen pro Liegenschaft. Nur so kann in Verbindung mit dem jeweiligen Verkehrswert die Bewertung nachvollzogen werden. Dabei ist aber unbedingt anzugeben, ob die Mieteinnahmen aus einem Generalmietvertrag, einer Mietgarantie oder aus echten Mietverhältnissen stammen. Die Angabe der vom Sachverständigenausschuss als nachhaltig anzusehenden Mieteinnahmen pro Objekt kann Aussagen zu den echten Mieten nicht ersetzen, sondern nur ergänzen.

Beteiligungs-Gesellschaften. Seit dem 4. Finanzmarktförderungsgesetz werden Immobilien immer häufiger nicht direkt gekauft, sondern über eine Beteiligung an einer Objektgesellschaft erworben. Dies ist in vielen Fällen sehr sinnvoll, erschwert aber deutlich die Beurteilung des Fonds. Denn im Halbjahres- sowie im Rechenschaftsbericht werden nur die Nettovermögenswerte (Wert der Liegenschaft abzüglich Kredite auf Ebene der Beteiligungs-Gesellschaft) angegeben. Dem

Anleger wird also verschwiegen, welcher Gesamtwert aus den über Gesellschaften gehaltenen Liegenschaften vorliegt. Außerdem wird er über die Gesamthöhe der eingegangenen Kredite getäuscht, da diese nicht ausgewiesen werden. Analog den direkt gehaltenen Objekten muss auch bei Beteiligungskäufen der jeweilige Bruttowert der Liegenschaften, die anteilige Höhe der Kredite sowie die anteiligen Mieteinnahmen pro Beteiligungs-Gesellschaft dargestellt werden.

Fremdwährungen. Durch die stärkere Internationalisierung bei den offenen Immobilienfonds hat sich das Währungsrisiko für die Anleger deutlich erhöht. Deshalb müssen zur richtigen Einschätzung dieser Risiken aussagekräftige Angaben über die Investitionswährungen, Einnahmewährungen, Ausgabenwährungen und Devisenabsicherungsgeschäfte in die Berichte aufgenommen werden.

Spezialfondsanlagen. Immer häufiger wird die Liquidität der offenen Immobilienfonds nicht mehr direkt in Bankguthaben und Wertpapiere, sondern in Spezialfonds investiert. Dadurch ergeben sich zusätzliche nicht aus den Berichten erkennbare Kosten. Außerdem ist die Portfoliostruktur auf Ebene des Spezialfonds nicht erkennbar und damit nicht beurteilbar. Folglich sind aussagekräftige Angaben hierzu notwendig.

Halbjahresbericht. Zusätzlich erschwert wird die aktuelle Beurteilung von offenen Immobilienfonds durch die nur einmal im Jahr vorgenommene Erstellung eines Rechenschaftsberichtes. Der zwischendurch veröffentlichte Halbjahresbericht enthält leider noch weniger Angaben als der Rechenschaftsbericht. Deshalb sollte der Halbjahresbericht auch die gleichen Inhalte liefern wie der Jahresbericht. Eine schnellere Veröffentlichung nach den beiden Stichtagen für Halb- und Jahresbericht wäre ebenfalls von Vorteil für die Anleger.

Projektentwicklungen. Durch Projektentwicklungen steigen die Chancen und Risiken eines Immobilienfonds. Deshalb sind zur richtigen Einschätzung auch aussagekräftige Angaben notwendig. Zum Beispiel darf die Höhe des geplanten Investitionsvolumens jedes Projekts ebenso nicht fehlen wie die jeweils geplanten Mieteinnahmen. Die Summe des Risikos darf nicht an den bisher verbauten Beträgen, sondern an den gesamten Volumen gemessen werden.

Latente Steuern. Völlig unverständlich ist die durchaus übliche Praxis, Steuern auf in voller Höhe verbuchte Wertsteigerungen bei Auslandsimmobilien nicht ebenso in vollem Maße zu berücksichtigen. Denn das führt dazu, dass die Gewinne ein heutiger Anleger über den Anteilswert zugeschrieben bekommt, die Steuern aber ein späterer Anleger bei erfolgreichem Verkauf bezahlen muss. Seit Jahren wird in der Branche versucht hier einen Konsens herzustellen, was aber bis heute an der sturen Haltung einiger Fondsmanager gescheitert ist. Einzig korrekt wäre die volle Verbuchung der Steuern sobald auch die Wertsteigerungen gutgeschrieben werden. Bis dahin sollte zumindest die Höhe der Risiken aus nicht verbuchten Steuern benannt werden.

(Diese Informationen stammen zum Teil aus einer Ausarbeitung des Fondsspezialisten Stefan Loipfinger, Rosenheim)

Damit ich nicht missverstanden werde:

Ich plädiere hier durchaus nicht dafür, überhaupt nicht mehr in offene Immobilienfonds zu investieren oder Bestände gar vorschnell zu verkaufen. Auch hier kommt es auf den Einzelfall an. Sie sollten aber wissen, wenn Sie Immobilienfonds in Ihrem Depot haben - wo die Probleme für Sie als Anleger liegen. Denn Vertrauen ist gut -selber Wissen ist besser.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Impressum

Die Dr. Bauer Portfolio News wird herausgegeben von:

Dr. Bauer Consult – Strategisches Portfolio Management
Mathildenstr. 1
65189 Wiesbaden
Tel: 0611-95 700 20
Fax: 0611-57 999 46
Email: g.bauer@drbauer-consult.de

Haftungsausschluss:

Sämtliche Beiträge und Inhalte dieses Investmentbriefs sind sorgfältig recherchiert. Dennoch kann ich nicht ausschließen, dass mir fehlerhafte oder sogar falsche Informationen vorliegen. Alle Angaben erfolgen daher ohne Gewähr, eine Haftung ist generell ausgeschlossen. Insbesondere wird keine Garantie für einen bestimmten Anlageerfolg gegeben. Als Anleger sollten Sie sich der Risiken einer Aktienanlage immer bewusst sein, insbesondere der von spekulativeren Instrumenten, wie etwa Hebelzertifikaten oder Optionsscheinen. Ich rate ausdrücklich davon ab, Anlagemittel auf nur wenige Anlagen zu streuen oder gar dafür Kredite aufzunehmen.

Newsletter abbestellen:

Sollten Sie den Investmentbrief nicht mehr beziehen wollen, so senden Sie einfach eine Email an:
g.bauer@drbauer-consult.de

Alle Rechte der Ausgabe liegen bei der Dr. Bauer Consult – Strategisches Portfolio Management. Nachdruck und Veröffentlichung, auch auszugsweise, sind nur nach vorheriger Genehmigung gestattet.
Copyright © 2004 Dr. Bauer Consult