

«Schaffen wir das Risiko Immobilien doch einfach ab!»



Dr. Alfred Meili
Präsident des
Verwaltungsrates
Mobimo Holding AG

Ich war voller Hoffnung: Von der katastrophalen, wirklich katastrophalen 7. Baurechtstagung 2006 an der Universität St. Gallen, bei welcher man nichts, aber auch gar nichts lernen konnte, fuhr ich direkt in den HB Zürich, Au Premier.

Eine Präsentation über Internationale Immobilienanlagen war angesagt. Auf der Fahrt dorthin überlegte ich:

- In welchen Ländern ist das Gewinn-Risiko-Verhältnis wohl besser als in der Schweiz?
- Wo ist der Spread zwischen Netto-Mieteinnahmen und Kapitalzinsen grösser als in der Schweiz?
- Wo ist die Rechtssicherheit der Investitionen genügend gross?
- Wie werden in welchen Ländern die politischen Risiken eingeschätzt?
- Eine unserer Schweizer Banken investiert in Kanada, Mexiko, Singapur und Japan: Warum investiert sie nur in reifen Märkten?
- In ehemaligen Ostblockländern gibt es nach wie vor die Landeswährungen: In welchem Verhältnis werden diese Währungen eines Tages in Euro umgewandelt? Liegt man da völlig im Blauen?
- Wie steht es mit der Korruption, insbesondere von Staatsangestellten? (Ich möchte nicht erpresst werden können, mein diesbezüglicher Bedarf ist mit der frisch-fröhlichen Einspracherei von Nachbarn in der Schweiz mehr als gedeckt.)

Eine Antwort auf meine Fragen erhielt ich leider nicht.

Dafür legte der eloquente Referent und Manager eines deutschen Emissionshauses seine beeindruckende Erfolgsgeschichte dar: Die von ihm repräsentierte GmbH mit Sitz in Hamburg habe bereits nicht weniger als 80 000 Anleger, und mit den zusammengebrachten Eigenmitteln von 4,2 Milliarden Euro hätten sie Immobilien im Werte von 11 Milliarden kaufen können. Diese Immobilien seien in insgesamt 420 verschiedene Fonds und Gesellschaften eingebracht worden.

Alle sechs Monate, so sagt er, müssten die Immobilien neu bewertet werden. Ich fragte mich: Warum nicht alle drei Monate? Das gäbe doch noch mehr Honorare! Es seien verschiedenste Arten von Beteili-

gungsgesellschaften geschaffen worden, ferner Fonds und funds of funds, die Kurse würden prima laufen, nur die Immobilien stellten ärgerlicherweise ein Risiko dar.

Ich meldete mich zu Wort und erklärte, dass Immobilien für mich Sicherheit, Arbeit und Rendite bedeuten würden. Da Teile der Finanzwelt das völlig anders sähen, nämlich als ärgerliches Risiko, sollte man das Risiko Immobilien doch einfach abschaffen!

Es könnte durchaus genügen, 420 Verwaltungsräte, 420 Revisionsmandate, 420 Buchhaltungen, hohe Emissionshonorare, Boni und Optionen zu haben. Die Immobilien sollen weiterhin in möglichst viele Gesellschaften und in Fonds eingebracht werden, diese Fonds ihrerseits in funds of funds, dieselben in einen Hedgefund, und Hedgefonds, welche nur Hedgefonds kaufen, sollen die Hedgefonds übernehmen. Auf Teilen davon könnten dann noch Immobilienindizes und Derivate gemacht werden. Das Risiko Immobilien könnte man ganz unten wieder herausnehmen, sollten Immobilien am Anfang beim Aufbau überhaupt notwendig sein. Damit wäre das Risiko draussen, und die Geschäfte könnten risikolos prima weiter laufen. Man könne das auch «strukturierte Anlagelösungen mit Immobilienderivaten» nennen.

Die anwesenden Finanzleute waren begeistert, fanden diesen Gedanken hochinteressant, zwei wollten und wollen diese Idee unbedingt mit mir weiter besprechen.

PS: Ich habe den Termin mit diesen Finanzleuten bislang verschoben.

PPS: Zürich war lustiger als St. Gallen.

PPPS: Die Schwyzer Kantonbank kennt Wupix-F (Immobilien-Fonds) und Wupix-A (Immobilien-Aktiengesellschaften) und das Immobilienzertifikat Preps; Goldman Sachs soll im Winter den IPD-W&P-Index lancieren, ebenso Derivate darauf; die ZKB kennt 2 Derivate auf einen Wohneigentumsindex ZWEX Kanton Zürich.

Die Immobilien Business-Kolumnisten dieses Jahres: • Dr. Alfred Meili, Präsident des Verwaltungsrates der Mobimo Holding AG, Luzern • Hannes Wüest, Mitgründer von Wüest & Partner AG, Zürich • Michele Arnaboldi, Architekt und Dozent an der Architekturakademie Mendrisio