



Fakten - Meinungen - Tendenzen

DER FONDS *Brief*

Nr. 96 34.KW/ 21.08.2009

ISSN 1860-6369

kostenlos per E-Mail

Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Fonds-Check: Seehandlung fährt auf Rhein und Donau	2
Holland-Immobilien: Leerstand neben der Autobahn	2
Ideenkapital: Anteil günstiger als kalkuliert	3
Fonds-Check: E&V - Newcomer mit Erfahrung	4
DWS: Wohnfonds mit Alt & Kelber	4
Fonds-Check: Hansa Treuhand goes east	8
Steuern: Wenn Länderabkommen wackeln	11
Lloyd Fonds: Umsatz weiter schwach	12
Im Gespräch: Thomas Beyerle kennt Krisen	15
Offene Fonds	17
Personalia	18
Recht einfach	19
Impressum	19

Meiner Meinung nach...

Die Banken sitzen am längeren Hebel. Sie entscheiden häufig über Wohl oder Wehe einer Kapitalanlage. Das zeigt sich derzeit nicht nur bei den zahlreichen in Schieflage geratenen Schiffsbeteiligungen, sondern immer wieder auch bei Immobilienfonds. Und das, obwohl die Immobilien oft wirtschaftlich genau so gesund sind wie noch vor einem Jahr.

Ein Beispiel dafür ist die Londoner Gurke von der **IVG**, ein weiteres der erste Australien-Fonds von **Sachsenfonds**. Auch hier fließen die Mieten wie prognostiziert, läuft alles wie geplant. Dennoch müssen die 1.800 Anleger bis auf weiteres auf ihre Ausschüttungen verzichten. Schlimmer noch. Im Worst Case verliert der Fonds die Kontrolle über die Immobilie, und die Zeichner dann möglicherweise ihren Einsatz.

Verantwortlich ist auch in diesem Fall das Loan-To-Value-Verfahren. Die **National Australia Bank** hat ein neues Gutachten in Auftrag gegeben, das den einstigen Wert von 258 Millionen Austral-Dollar (AUD) auf nur noch knapp 216 Millionen Dollar reduziert hat. „Wir können das neue Gutachten in Frage stellen, ändern können wir es nicht“, sagt Sachsenfonds-Geschäftsführer **Jürgen Göbel** dazu.

Die Konsequenz daraus: Die maximal zulässige Beleihungsquote wird um vier Millionen AUD überschritten. Das bemächtigt die Bank, neue Kreditkonditionen zu verlangen. All das steht in den Kreditverträgen, wurde aber nur als theoretisches Risiko bewertet. So viel zur Theorie.

In der Praxis nutzt es noch nicht einmal, dass Sachsenfonds angeboten hat, die vier Millionen AUD aus den eingesparten Ausschüttungen als zusätzliches Sicherheitspolster zur Verfügung zu stellen. „Wir haben den Eindruck, dass sich australische Banken mittelfristig komplett aus der Immobilienfinanzierung zurückziehen wollen“, so Göbel.

Auch vor dem Hintergrund solcher Entwicklungen dürfen die aktuellen Zahlen des **Verbands geschlossene Fonds** (VGF) nicht überraschen. Die Mitglieder haben im zweiten Quartal 673 Millionen Euro Eigenkapital platziert. Das ist ein Minus von knapp 20 Prozent gegenüber dem zweiten Quartal 2008. Bezogen auf das erste Halbjahr 2008 hinkt das aktuelle Ergebnis sogar um mehr als 50 Prozent hinterher. Am ärgsten gebeutelt sind Schiffsfonds und Privat-Equity-Beteiligungen mit einem Rückgang von 83 Prozent und sogar 93 Prozent. Verdoppelt hat sich dagegen der Umsatz mit Erneuerbare-Energien-Fonds. Offenbar vertrauen Anleger hier vor allem den staatlich reglementierten Vergütungen.

immowelt

IMMOBILIEN IM INTERNET

eFonds 24.de

IMMOBILIEN

SCOUT 24

Viel Spaß beim Lesen

Markus Gotzi
Chefredakteur
Der Fondsbrief

