

## Australienfondstappt in Bewertungsfalle

Von Hannes Nickl

25.08.2009

*Bank fordert für Immobilie zusätzliche Sicherheiten*

Krise ist, wenn vertragliche Vereinbarungen ins Bewusstsein dringen, die vermeintlich nur der Vollständigkeit halber getroffen wurden. Zum Beispiel die sogenannte Loan-to-Value-Klausel bei Immobilienanlagen. Sie beschreibt das zulässige Verhältnis von Darlehenshöhe zum Wert der als Sicherheit dienenden Immobilie. Wird ein bestimmter Quotient überschritten, kann die Bank zusätzliche Sicherheiten verlangen. Ein erstes prominentes Opfer war die wegen ihres Aussehens als „Gurke“ bezeichnete Londoner Büroimmobilie von IVG.

Nun hat auch das Münchner Emissionshaus Sachsenfonds für seinen Sachsenfonds Australien I gemeldet, dass sich die finanzierende National Australia Bank (Nabproperty) auf eine vergleichbare Sicherungsklausel beruft. Die Beleihungsgrenze dürfte aktuell höchstens 80 Prozent betragen. In einem kürzlich von Nabproperty präsentierten Gutachten wird der Wert der Immobilie derart niedrig taxiert, dass der Kreditauslauf um gut 1,8 Prozentpunkte oder 4 Mio. australischen Dollar überschritten wird. Die Folge: Für 2008 prognostizierte Ausschüttungen dürfen nicht an die Anleger ausgezahlt werden, obwohl sie durch Mieteinnahmen erwirtschaftet wurden und auch sonst die Gesamtentwicklung bislang praktisch nach Plan verlief. Rund 1720 deutsche Anleger hatten sich 2006 und 2007 mit fast 95 Mio. australischen Dollar Eigenkapital an dem Fonds beteiligt.

Verständnis für das Gutachten hat Jürgen Göbel, Geschäftsführer von Sachsenfonds, nicht: „Dieses Geschäftsgebahren ist aus unserer Sicht unmöglich. Noch im Februar hat ein von uns vorsorglich eingeholtes Gutachten einen Immobilienwert von etwa 260 Mio. australischen Dollar ergeben. Nun soll ein paar Monate später der Wert laut Nabproperty nur noch 216 Mio. Dollar betragen.“ Pikant: Sachsenfonds hatte das Gutachten bei dem Sachverständigen in Auftrag gegeben, der auch den ursprünglichen Kaufpreis ermittelt hat. Dieser war Basis für den Kreditvertrag. Göbel: „Das Nabproperty-Gutachten können wir zwar in Frage stellen, aber ändern können wir es nicht.“

Derzeit werde ein sogenannter Heilungsplan mit der Bank verhandelt, so Göbel. „Durch Sondertilgungen statt Ausschüttungen soll der zulässige Kreditauslauf wieder erreicht werden.“ Entscheidungsreif sei das aber noch nicht. Falls die Verhandlungen scheiterten, wären sowohl ein Rechtsstreit denkbar als auch der Versuch, Teile der Darlehen entweder durch Zwischenfinanzierungen oder durch eine Kapitalerhöhung abzulösen. An eine Zwangsverwaltung durch die Bank will derzeit noch niemand denken.