

IMMOBILIEN

Sachsenfonds: Abgesehen von Windfonds meist gute Ergebnisse

Sehr transparente und ehrliche Dokumentation. Bisher fairer Partner bei Problemen

19.01.2007 **Initiator.** Das Emissionshaus mit Sitz in Haar bei München firmiert seit Dezember 1999 als SachsenFonds GmbH. Ein Jahr zuvor wurde es als EastMerchant Fonds-GmbH in Düsseldorf gegründet. Geschäftsführer sind Hans Heinrichs, Klaus Schmidt und Thomas Schober. Alleingesellschafterin ist die SachsenFonds Holding GmbH. Daran sind die drei Geschäftsführer sowie zwei weitere Personen zu insgesamt 20,8 Prozent beteiligt. 79,2 Prozent hält eine Firma, an der die Landesbank Sachsen Girozentrale zu zwei Dritteln beteiligt ist. Zum 1. Oktober 2006 waren einschließlich der vier Geschäftsführer 85 Mitarbeiter fest angestellt. In den Niederlassungen in Prag und Warschau sind weitere 14 Mitarbeiter tätig. Eine enge Zusammenarbeit besteht bei den Leasingfonds mit der SüdLeasing GmbH aus Mannheim und bei den Medienfonds mit der East Merchant GmbH aus Düsseldorf. Auch diese Gesellschaften haben einen stark von den Landesbanken Baden-Württemberg beziehungsweise Sachsen geprägten Hintergrund.

Platzierung. Zum Stichtag der aktuellen 2005er Leistungsbilanz hat SachsenFonds 37 geschlossene Fonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von gut 2,6 Milliarden Euro aufgelegt. Fast 1,4 Milliarden Euro Eigenkapital wurden bei Anlegern eingeworben. Zwischen 1992 und 1999, also vor Existenz des heutigen Emissionshauses, wurden mit den oben genannten Partnern weitere 50 Leasingfonds initiiert, zu denen in der vorliegenden Leistungsbilanz jedoch keine Ergebnisse aufgeführt werden. Bis 2006 wurden drei Fonds bereits wieder aufgelöst und einer rückabgewickelt. Die nachfolgenden Vergleiche erfolgen unter einer Toleranzgrenze von plus/minus fünf Prozent.

Flugzeugleasingfonds. Die 2005er Leistungsbilanz stellt zehn Flugzeugleasingfonds erstmals ebenso detailliert dar wie die übrigen Marktsegmente. Daraus geht hervor, dass alle Gesellschaften die Überschüsse und Ausschüttungen sowohl im Berichtsjahr als auch kumuliert vollständig wie geplant erreicht haben. Das gleiche gilt für den restlichen Fremdkapitalstand und die (durchweg negativen) steuerlichen Ergebnisse. Die Zielerreichung bei der Liquiditätsreserve beläuft sich auf 112 Prozent

Immobilienfonds. Die aktuelle Leistungsbilanz listet 18 Immobilienfonds auf, die in Österreich, Deutschland, Tschechien, Polen, Holland, Australien und den USA investieren. Ein Fonds wurde im Berichtsjahr bereits wieder verkauft, die übrigen waren noch nicht voll platziert. Somit sind elf laufende Fonds vergleichbar. Aus Vereinfachungsgründen wird bei den beiden US-Fonds ein Umrechnungskurs von 1:1 unterstellt. Hinsichtlich der Überschüsse lagen im Berichtsjahr jeweils fünf Fonds unter beziehungsweise im Plan. Einer übertraf die Prognose. Die Zielerreichung beträgt 93 Prozent. Kumuliert lagen vier Fonds unter, dafür sieben über Plan. Die Zielerreichung beträgt ebenfalls 93 Prozent. Die für 2005 sowie kumuliert bis 2005 geplanten Ausschüttungen erreichten zwei (Holland- und Österreich-)Fonds nicht. Neun Gesellschaften zahlten aus wie prospektiert. Die Zielerreichung beträgt sowohl für als auch bis 2005 jeweils 94 Prozent. Die Planung der Liquiditätsreserve wurde zu 95 Prozent und beim restlichen Darlehensstand zu 100 Prozent erfüllt, wobei die Darlehen der Euro-Fonds regelmäßig in Schweizer Franken valutieren. Einzig die beiden US-Fonds hatten noch keine Tilgungen zu leisten.

Windkraftfonds. 2005 befanden sich fünf Windfonds in Bewirtschaftung. Im Berichtsjahr lagen diese fünf Gesellschaften unter der Planung für die Überschüsse vor Tilgung. Die Zielerreichung beträgt 66 Prozent. Bei kumulierter Betrachtung erreichten vier Fonds bis 2005 nicht die prospektierten Ergebnisse. Ein Fonds erfüllte die Vorgabe. Die Zielerreichung beträgt 70 Prozent gegenüber 72 Prozent bis 2004. Ausschüttungen leisteten im Berichtsjahr vier Fonds weniger, davon drei gar keine. Ein Fonds zahlte wie prospektiert aus. Die Zielerreichung beträgt nur 24 Prozent. Bis 2005 ist die Verteilung identisch, die Zielerreichung beläuft sich auf 34 Prozent gegenüber 40 bis zum Vorjahr. Die Ziele hinsichtlich der Liquiditätsreserve werden zu lediglich 56 Prozent erreicht, beim Restdarlehensstand hingegen zu 100 Prozent und von allen fünf Fonds. Steuerlich gesehen generierte bisher ein Fond plan- und vier überplanmäßige Verlustzuweisungen.

Medienfonds. Jeweils einer der beiden Medienfonds, die in Kinofilme investieren, hat sich auch bis 2005 negativ beziehungsweise positiv entwickelt. Der unterplanmäßige zieht leider die Ergebnisse insgesamt deutlich nach unten. So beträgt die Zielerreichung der Überschüsse bis 2005 nur 69

Prozent (und liegt damit praktisch auf Vorjahresniveau), obwohl der gute der beiden Fonds im Berichtsjahr erheblich höhere Ergebnisse erzielen konnte. Ein Fonds konnte die Ausschüttungen bisher nur etwa zur Hälfte leisten. Darüber hinausgehende Ausschüttungen seien aufgrund der weit unterplanmäßigen Einspiel- und weiteren Verwertungserlöse nicht zu erwarten. Diese Gesellschaft generierte erheblich höhere Verlustzuweisungen. Der andere verzichtete nach Gesellschafterbeschluss im Berichtsjahr auf eine Auszahlung, um sie stattdessen in der Liquiditätsreserve bis zur Reinvestition zu parken. Kumuliert erreicht er dennoch fast die geplanten Ausschüttungen.

Private Equity Fonds. Zum 31. Dezember 2005 betrug der Investitionsgrad des im Jahr 2001 aufgelegten Fonds knapp 63 Prozent. Jeweils die Hälfte des investierten Kapitals entfiel auf sechs Zielfonds beziehungsweise auf zehn Direktinvestments. Von letzteren mußten bislang vier vollständig abgeschrieben werden. Ende 2006 wurde ein weiteres Private Equity Angebot in Zusammenarbeit mit Lloyd Fonds aufgelegt.

Exits. Nach erheblichen Startschwierigkeiten wurde der Vertrieb eines Windparks eingestellt. Die Kommanditisten haben allesamt die Rückkaufsangebote angenommen. Zudem wurde der erste Fonds mit gebrauchten US-Lebensversicherungen rückabgewickelt, weil SachsenFonds während der Platzierungsphase durch ein enormes Preiswachstum beim Policenerwerb keine adäquate Renditechance mehr gewährleistet sah (*fondstelegramm* berichtete). Die Anleger erhielten ihre Einlage zuzüglich einer Verzinsung von 5 Prozent pro Jahr zurück. Darüber hinaus wurde im Berichtsjahr bereits ein erst 2003 emittierter USA-Fonds wieder verkauft. Ausweislich der Leistungsbilanz erzielten die Anleger in dieser kurzen Laufzeit Überschüsse von über 60 Prozent bezogen auf das eingesetzte Kapital inklusive Agio. Um den Jahreswechsel 2006 / 2007 wurde zudem ein Prag-Fonds mit sehr guten Ergebnissen wieder aufgelöst. In der aktuellen Leistungsbilanz sind dazu naturgemäß noch keine Zahlen enthalten.

Dokumentation. Seit kurzer Zeit ist auch Sachsenfonds Mitglied des VGF und hat gleich die testierte 2005er Leistungsbilanz nach dem sehr umfangreichen, grundsätzlich verpflichtenden Verbandsstandard erstellt. Dass das leider bei weitem nicht alle (Neu-)Mitglieder so ernst nehmen wie Sachsenfonds, zeigt der Marktvergleich. Erfreulich ist, dass die Münchner diesen Standard auf alle Marktsegmente konsequent anwenden. Auf eventuelle negative Abweichungen wird explizit und im Klartext hingewiesen.

fondstelegramm Meinung. Beim Hauptsegment Immobilien sind die Ergebnisse insgesamt ordentlich. Insbesondere die jüngsten Exits nach kurzer Zeit führten zu sehr erfreulichen Überschüssen für die Anleger. Zu berücksichtigen ist die noch eingeschränkte Aussagekraft angesichts der kurzen Historie der laufenden Immobilienfonds. Die Leasingfonds entwickeln sich wie zu erwarten plangemäß. Bei den Medienfonds, insbesondere aber mit den Windkraftanlagen bildet leider auch Sachsenfonds keine Ausnahme im Marktvergleich. Folglich müssen deren Anleger mehrheitlich mit bisher unbefriedigenden Ergebnissen leben. Die Private Equity Beteiligung läuft immer noch zu kurz, um eine vernünftige Beurteilung zu erlauben. Die Rückabwicklung des Lebensversicherungsfonds und das Rückkaufangebot bei einem Windkraftfonds zeugen von einem fairen Umgang mit den Anlegern.

Medien- und Windkraftfonds sind branchentypisch schwach. Dafür fallen insgesamt ordentliche Ergebnisse der Hauptsegmente, ungeschönte Leistungsbilanz und fairer Umgang bei Problemen positiv auf.

Weitere Informationen zum Beitrag:

☐ Sachsenfonds - Homepage

Lesen Sie zu diesem Unternehmen u.a. auch folgende Artikel:

☐ **SachsenFonds offeriert den sechsten Österreich-Fonds**

(10.01.2007) Austria-Reihe wird mit Objekten in Linz und Wien fortgesetzt

☐ **Global Partnership I investiert in einen Lehman-PE-Fonds**

(05.12.2006) Gemeinsames Angebot der Lloyd Fonds AG und SachsenFonds GmbH

☐ **SachsenFonds kauft in Australien ein**

(01.11.2006) Ein solides Konzept mit begrenzten Renditechancen

☐ **SachsenFonds, Leistungsbilanz 2004**

(02.02.2006) Die Ergebnisse der Hauptsegmente sind gut. Bei Problemen werden Anleger fair behandelt.

☐ **SachsenFonds Österreich V GmbH & Co. KG**

(10.11.2005) Negativschlagzeilen um den alleinigen Mieter BAWAG dürften die Anleger eher verunsichern

☐ **Ist der US-Lebensversicherungsmarkt überhitzt?**

(31.03.2005) SachsenFonds zieht ihren Fonds aufgrund zu hoher Kaufpreise zurück

☐ **SachsenFonds Zentraleuropa IV GmbH & Co. KG**

(25.03.2005) Schweizer Franken und geringe Tilgung trüben das ansonsten positive Bild

☐ **Web-Check: Sachsenfonds**

(01.03.2005) Wenig optisch ansprechende aber ausreichend gehaltene Informationen

☐ **SachsenFonds Österreich IV GmbH & Co. KG**

(11.02.2005) Ohne die Finanzierung in Schweizer Franken wäre das Angebot fast perfekt

☐ **SachsenFonds Deutschland III**

(24.01.2005 10:18:00) Das langfristig vermietete Objekt wurde zu einem fürstlichen Preis erworben

Dieser Ausdruck unterliegt dem Urheberrecht und darf vom Abonnenten gemäß der Vereinbarungen mit dem Herausgeber nur für eigene Informationszwecke genutzt werden. Eine Verbreitung beispielsweise per Kopie, Fax, email, Einstellung ins Internet oder Intranet ist ausdrücklich verboten. Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Herausgebers und sind nur bei Erwerb eines Nachdruckrechts gestattet. Zuwiderhandlungen werden verfolgt.

Beachten Sie bitte die Allgemeinen Geschäftsbedingungen / Allgemeinen Nutzungsbedingungen.

[\[home\]](#) [\[impressum\]](#) [\[presse\]](#) [\[email\]](#) [\[abonnement\]](#) [\[agb\]](#) [\[nutzungsbedingungen\]](#) [\[loipfinger\]](#)