

IVG-Fonds kaufen im eigenen Haus

Die IVG, größte börsennotierte Immobilienfirma in Deutschland, wird künftig häufiger als bisher Projekte aus eigener Produktion an ihre geschlossenen Fonds verkaufen. Dem Interessenkonflikt, der dadurch entsteht, will das Unternehmen mit Transparenz begegnen.

FRANKFURT. "Wir wollen an Projekten, die wir entwickelt haben, beteiligt bleiben", sagte das für das Fondsgeschäft zuständige Vorstandsmitglied Georg Reul am Donnerstag in Frankfurt. Die Kommanditanteile an den Fonds werden allerdings nach wie vor nahezu vollständig bei Privatanlegern platziert.

Dem Interessenkonflikt, der dadurch entsteht, dass die IVG sowohl Verkäufer (mit ihrer Development-Sparte) als auch Käufer (mit ihrer Fondsemissionsabteilung) ist, will Reul durch Transparenz begegnen. Im Fondsprospekt soll der Wert genannt werden, zu dem ein Projekt in der Bilanz der Muttergesellschaft stand und zusätzlich das Ergebnis externer Gutachten, das als Basis für den Kaufpreis dient. Damit soll dem Eindruck vorgebeugt werden, dass Privatanleger die Projektentwicklungssparte der IVG sanieren sollen. Die Bonner hatten in jüngster Zeit hohe Abschreibungen auf Gebäude im Bau vorgenommen. Zu den Objekten aus eigenem Projektentwicklungsbestand stammt das Office Center Amstelveen in den Niederlanden. An diesem Verkauf an den Fonds "Euroselect 17" habe die IVG acht Mio. Euro verloren, sagte Reul.

Kurz vor dem Ende stehen die Verhandlungen der IVG mit den Banken über Kredite für den Fonds "Euroselect 14", "Die Gurke", in London. Nach einer Neubewertung sank der Wert des Gebäudes von 605 Mio. auf 470 Mio. Pfund, so dass die maximale Beleihungsgrenze überschritten wurde. Die rund 9 000 Anleger des im Jahr 2007 vertriebenen Fonds müssen zwei Jahre auf Ausschüttungen verzichten, um ein Liquiditätspolster zu schaffen. Darüber hinaus wird der Kredit teurer und es werden zusätzliche Gebühren fällig. Dadurch werden die Ausschüttungen voraussichtlich von 5,5 auf vier Prozent sinken.

In einer vergleichbaren Situation sind rund 1 700 Personen, die sich vor drei Jahren am ersten Australien-Fonds der Münchner Sachsenfonds beteiligt haben. Der Fonds überschritt die mit der National Australia Bank vereinbarte Beleihungsobergrenze von 80 Prozent, nachdem eine Neubewertung einen Wert von 216 Mio. statt 259 Mio. Australische Dollar (127 Mio. gegenüber 152 Mio. Euro) ergeben hatte. Um die Grenze einzuhalten, müsste der Fond vier Mio. Australische Dollar nachschießen. Doch die Bank will nun die Beleihungsgrenze auf 60 Prozent senken, was einen Nachschuss von 45 Mio. Australische Dollar zur Folge hätte. Bis Ende September will Sachsenfonds-Geschäftsführer Jürgen Göbel ein neues Konditionenpaket mit der Bank verhandeln, bei dem die Beleihungsgrenze nicht mehr im Vordergrund steht. Wahrscheinliche Konsequenz: Die Anleger verzichten zeitweilig auf Ausschüttungen und ermöglichen so höhere Zins- und Tilgungszahlungen.

