SachsenFonds 2005

Von **Philip Nerb**
MFC, Analyst

Gegründet
1999
Geschäftsfeld
geschlossene Fonds im Bereich Immobilien (19), Flugzeug-Leasing (10), Erneuerbare Energien (5), Medien (2) und Private Equity (1)
Bisherige Laufzeit der Fonds
im Durchschnitt 4,5 Jahre
Bisher aufgelegte Fonds
37, davon 2 wieder aufgelöst (Stichtag Juli 2006)
Gesamtvolumen
€ 2,8 Mrd.
Eigenkapitalvolumen
€ 1,5 Mrd.
Durchschnittliche Rendite der Fonds
rund 7,9% p.a. (Immobilien, linear)
Kommanditisten incl. Mehrfachzeichner
25.000
Mitarbeiter
100
Wiederanlagequote
26%
Konzernstruktur
Konzernmutter: SachsenFonds Holding GmbH
Töchter: SachsenFonds GmbH, SachsenFonds Treuhand GmbH, SachsenFonds Asset Management GmbH
Alleinstellungsmerkmale
breit aufgestelltes Fondsangebot. Sehr lang laufende Fonds mit Betonung auf Sicherheit und Rentabilität. Initiator nützt Marktchancen.

Der Initiator

Hinter der SachsenFonds Holding GmbH steht die sächsische Landesbank (beteiligt über die EastMerchant GmbH) sowie eine Beteiligung der Geschäftsführer Heinrichs, Schmidt, Schober, Hof und de Vries. Das Geschäftsfeld der SachsenFonds GmbH ist recht groß: Neben Immobilienfonds in Deutschland, den Niederlanden, Österreich, den USA und Tschechien wurden auch Fonds im Bereich Flugzeugleasing, Windkraft und anderen Bereichen aufgelegt. Bisher wurden 37 Fonds mit einem Gesamtvolumen von rund € 2,8 Mrd. emittiert. Bis dato werden rund 25.000 Anleger betreut. Bei den bisherigen Fondsangeboten wurden die Prognosen in der Regel eingehalten. Die Konzeptionsvorgabe des Hauses betont Sicherheit und Seriosität. Der Außenauftritt ist ausgesprochen professionell und zurückhaltend.

Stärken – Erfahrener Initiator mit bisher sehr vorsichtig kalkulierten Angeboten.
Note für Außenauftritt – A

Die Angebotsstruktur

SachsenFonds hat eine breit diversifizierte Angebotsstruktur. Aus dem Leasingbereich kommend, wurden in der Vergangenheit (bis 2004) 10 Flugzeug-Leasing-Fonds emittiert. Im Immobilienbereich wurden primär klassische Büroobjekte in Deutschland (3), Holland (1), Zentraleuropa (4), USA (3) und Österreich (5) finanziert. Dazu kommen Windenergie-Fonds (5) und zwei Angebote im Bereich Medienfonds.

Im Immobilienbereich haben bisher 5 Fonds die Prognosen knapp verfehlt. Grund waren in der Regel Probleme mit Mietausfällen.

Die bisher aufgelegten 5 Windfonds haben sämtlich Schwierigkeiten, die Prognosen zu erreichen. Grund hierfür sind mehrere aufeinander folgende windschwache Jahre, die unter den Prognosen der externen Gutachten lagen. Bei einer technischen Verfügbarkeit der Anlagen von 98% ist laut SachsenFonds für die Zukunft von einem Einhalten der Prognosen auszugehen.

Einer von zwei Medienfonds hat seine Soll-Zahlen völlig verfehlt. Auf Grund der Abhängigkeit vom Publikumsgeschmack ist eine derartige Entwicklung nicht ungewöhnlich. Der zweite Fonds erwirtschaftet überplanmäßige Zahlen. Die steuerlichen Annahmen wurden punktgenau eingehalten, was für eine saubere Konzeption spricht.

Bei sämtlichen Fonds mit Fehlentwicklungen hat der Initiator kundenorientiert agiert. Neben Zwischenfinanzierungen

Die Geschäftsführung (v. li.): T. Schober, K. D. Schmidt, H. Heinrichs

folgte SachsenFonds in zwei Fällen der Verpflichtung als Plazierungsgarant. Die Rückabwicklung eines Lebensversicherungs-Zweitmarkt-Fonds zeugt von der Kundenorientierung dieses Initiators. Die Gelder wurden zzgl. 5% p.a. Verzinsung der Einlage rückerstattet.

Sämtliche anderen Fonds haben die Soll-Zahlen erfüllt bzw. teilweise deutlich übertroffen. Bis dato wurden 2 Immobilienfonds aufgelöst. Mit einer durchschnittlichen Laufzeit von rund 2 Jahren erwirtschafteten sie für die Anleger eine Rendite von 28,5% p.a. SachsenFonds hat damit bewiesen, daß das Haus Marktchancen zu nutzen weiß. Aktuell haben sich Anleger aus 2 weiteren Fonds (Zentraleuropa III und IV) für eine Auflösung der jeweiligen Fonds entschieden, da überzeugende Kaufangebote vorliegen.

Leistungsbilanz

Die Leistungsbilanz 2005 ist sehr detailliert und offenherzig gestaltet. Fehlentwicklungen werden neutral und offen kommuniziert. Die optische Gestaltung ist nicht sonderlich ansprechend. Die Wiederanlagequote des Hauses SachsenFonds liegt bei rund 26%.

Das Datenmaterial läßt keine Wünsche offen. Die einzelnen Angebote können detailliert analysiert werden. Die Tendenz zum Folgejahr (2006) wird grafisch dargestellt.

Die durchschnittliche Laufzeit der bisher abgewickelten Projekte liegt bei rund zwei Jahren. Damit ist SachsenFonds unter den Anbietern langlaufender konservativer Immobilienfonds eine Ausnahmeerscheinung. Wenige Emissionshäuser handeln tatsächlich mit Fondsobjekten, eine Veräußerung innert 2 Jahren ist sehr ungewöhnlich für derart konzipierte Fonds. SachsenFonds legt bei den Angeboten stets Wert auf Seriosität.

Der kumulierte Kapitalrückfluß (excl. Agio) aus den beiden aufgelösten Angeboten liegt bei 161% (USA II) bzw. über 181% (Zentraleuropa I, Verkauf erwartet bis Ende 2006). Die erzielte Rendite der beiden Angebote beliefe sich auf über 28,5% p.a. (linear). Legt man die Zahlen der Vergangenheit zu Grunde, so haben bis auf einen Medienfonds sämtliche Angebote zumindest positive Ergebnisse erzielt. Damit bewahrheitet sich der Anspruch auf Sicherheit in der internen Konzeptionsvorgabe.

Die Angebote von SachsenFonds sind eindeutig auf langfristige und sicherheitsorientierte Anleger ausgerichtet. Hier kommt nicht zuletzt der Bankenhintergrund zum Tragen. SachsenFonds vertreibt seine Produkte primär über Sparkassen und Banken, die in der Regel eine konservative Klientel bedienen. Dennoch ist SachsenFonds offen für neue Marktentwicklungen. Die Orientierung nach Zentraleuropa wie auch das aktuelle Fondsangebot Australien (2006) zeugen davon. SachsenFonds ist lernfähig, wie aus der Reaktion auf den mißglückten Ausflug in den Lebensversicherungs-Zweitmarkt USA zu sehen ist. Zudem ist SachsenFonds auch Zulieferer für institutionelle Kunden (bisher 2 Fonds mit einer Zielanlagesumme von €900 Mio.) und Verwalter für Fremdfonds (14). Voraussetzung hierfür ist ein hohes Maß an Professionalität und Seriosität. Der bisher erlebte Außenauftritt dieses Hauses ist exemplarisch: professionell, ausgesprochen sympathisch, stets zuverlässig und offen.

Summa summarum

halte ich SachsenFonds für ein ausgesprochen empfehlenswertes Emissionshaus langfristig orientierter Fondskonzepte. Die Angebote der Vergangenheit liefen nicht immer problemlos. SachsenFonds ist mit Fehlentwicklungen stets anlegerorientiert umgegangen. Innovative Ansätze sind vor allem im Immobilienbereich zu sehen. Für sicherheitsorientierte Anleger, die dennoch positive Marktentwicklungen nutzen wollen, sollten Fondsangebote aus dem Haus SachsenFonds in die engere Wahl kommen. ■

Angebote von SachsenFonds (von oben): Windenergiefonds I; Zentraleuropa IV, Prag; Österreich V, Wien; Österreich IV, Wien.