

ILG Fonds Nr. 37: Platzierungsstand > 60%

Weiterhin sehr erfreulicher Platzierungsverlauf beim aktuellen ILG Fonds Nr. 37 **Einzelhandel in Deutschlands Süden** mit einem zu platzierenden Eigenkapital von rund € 47.600.000. Gleichwohl dürfte der Fonds bis Oktober/November 2011 im Vertrieb sein. Also noch viel Zeit zum Mitvertrieb!

Krise, Krise, Krise I

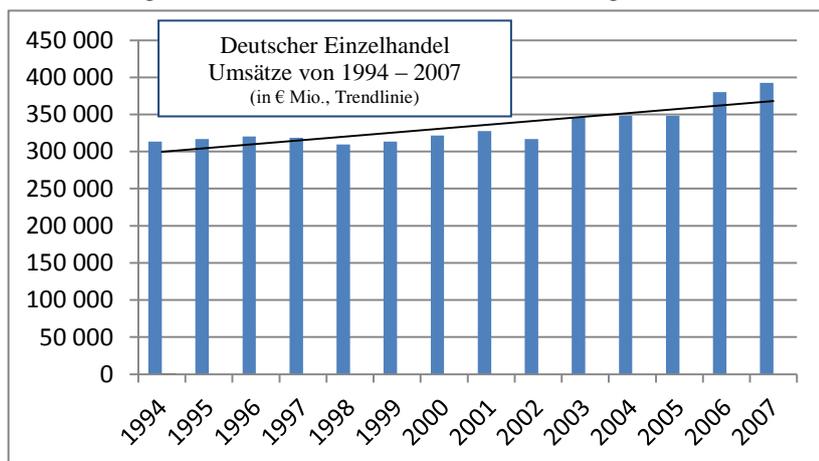


Vielfältig sind die Stimmen im Markt. Die Stimmung aber ist eindeutig. Der Anleger ist verängstigt und extrem verunsichert. Der aktuelle Spiegel titelt mit „Gelduntergang“. Vor zwei Wochen lautete der Titel „Geht die Welt bankrott?“ Nur zwei Beispiele der Krisenberichterstattung. Es ist also kein Wunder, wenn Anleger, aber auch viele professionelle Marktteilnehmer, stark verunsichert sind. Wer ver**UNSICHER**t ist, sucht **SICHER**heit. Sind das Anleihen oder Festgelder? Die FAZ (24.08.11, S. 17) schreibt zum Thema: „Die Flucht in sichere Anlagen hat die Zinsen so weit gedrückt, dass Anleger mit soliden Zinstiteln nicht mehr den Kaufkraftverlust schaffen (...) Verlierer sind die Sparer“.



Krise, Krise, Krise II

Was ist eigentlich eine Krise? Der Duden sagt, eine Krise sei „eine gefährliche Entwicklung“. Z.B.



wirtschaftliche Entwicklungen werden in Zweifel an Kurs-, Umsatz-, und ähnlichen Wertveränderungen wahrgenommen. Schaut man sich einmal die Entwicklung der Umsätze im deutschen Einzelhandel von 1994 – 2007 an (längere Betrachtungszeiträume sind methodisch leider nicht möglich), so stellt man fest, dass in diesem 14jährigen Zeitraum die durchschnittliche Schwankung pro Jahr unter 1% lag! (Man vergleiche dies z.B. mit den

Schwankungsbreiten von Wechsel- oder Aktienkursen.) Die stabile Entwicklung des Einzelhandels ist ein weiterer Beleg dafür, dass Grundbedürfnisse des Menschen (Essen, Trinken, Kleidung, ...) nahezu konjunkturunabhängig sind. Deshalb sind Investments in Handelsimmobilien stabil und weitgehend krisenresistent!

Krise, Krise, Krise III

Als Antwort auf die Krise (Börsencrash, Staatspleite, Hyperinflation, Währungsreform, u.ä.) scheinen Sachwerte eine sinnvolle Anlage zu sein. Gedanken zum Thema Sachwerte:

Wertverbrauchende und wertstabile Sachwerte

Sachwerte gelten gemeinhin als krisenresistent, weil wertstabil. Allerdings müssen Sachwerte nach ihrer grundsätzlichen Wertbeständigkeit unterschieden werden. Einerseits gibt es Sachwerte, die sich wirtschaftlich und/oder technisch (trotz regelmäßiger Wartung bzw. Instandhaltung) durch ihre Nutzung verbrauchen. Beispiele sind hier Schiffe oder Flugzeuge. Andererseits gibt es Sachwerte, die sich trotz Nutzung nicht verbrauchen. Dies gilt allen voran für Immobilien. Immobilien sind also **grundsätzlich** wertstabil. Gerade über längere Zeiträume fällt dieser Aspekt spürbar ins Gewicht.

Währungsrisikio

Sachwerte sind nach Ihrem Standort bzw. üblichem Aufenthaltsort (bei Mobilien) zu unterscheiden. Innerhalb der Euro-Zone kann das Währungsrisikio (wahrscheinlich) ausgeschlossen werden. Befindet sich das Anlagegut außerhalb der Euro-Zone ist das Währungsrisikio zu berücksichtigen. Risiken verhalten sich stets parallel zur Zeit. Dies bedeutet, dass bei einer zehnjährigen Betrachtungsweise das Währungsrisikio zehn Mal so hoch ist, wie bei einer einjährigen Betrachtungsweise. Aktuelle Beispiele belegen, dass über längere Zeiträume Wechselkurse entstehen können, die man noch vor wenigen Jahren als „völlig unrealistisch“ angesehen hätte. (Manche sprechen hier auch von sogenannten Schwarzen Schwänen.) Mögliche Fragen in diesem Zusammenhang sind, ob der Anleger eine erhebliche Wechselkursveränderung „aushält“ oder z.B. in welcher Währung man die Einspeisevergütung für eine Solaranlage erhält, wenn Spanien aus dem Euro "aussteigt"? (Kann nicht passieren? Sicher?)

Rechtsraumrisiken

Das Rechtsraumrisiko muss berücksichtigt werden. Sein Recht in einem anderen Rechtsraum, also im Ausland, durchzusetzen, ist mit erheblichem Aufwand (Kosten, Sprache, Zugang, Kenntnis, Auswahl Korrespondenzanwälte, etc.) verbunden. Darüber hinaus kann sich die Rechtslage, ohne die Möglichkeit am Willensbildungsprozess mitzuwirken, über die Zeit verändern. Konkret ergeben sich z.B. folgende Fragen: Wie kann man das Eigentum an einem Anlagegut z.B. in Asien belegen? Wie kommt man in den Besitz seines Eigentums? Was passiert, wenn Italien zur Haushaltssanierung eine Stromeinspeise-Steuer erhebt? Welche Auswirkung hat die Veränderung eines Doppelbesteuerungsabkommens?

Währungsreform

Die rechtliche Sicherheit ist in Deutschland, verglichen mit dem Ausland, hoch, aber natürlich nicht uneingeschränkt. Im Falle einer Währungsreform sind z.B. Zwangshypotheken für Immobilienbesitzer denkbar. Die Belastung durch Zwangshypotheken darf allerdings nicht übermäßig sein, da sonst die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen zu negativ würden.

Es ist kein Zufall, dass Geldwerte in der letzten Währungsreform weitgehend abgewertet wurden, während Immobilien, Arbeitseinkommen und Mieten faktisch nicht/kaum entwertet wurden. Jede Regierung wird verstehen, dass der realwirtschaftliche Teil des Wirtschaftskreislaufes zu schützen ist, da nur dieser letztlich Arbeit und damit Einkommen generieren kann. Geldwerte sind insoweit unproduktiv. Deshalb sind Geldwerte nicht schützenswert. (Aus der inneren Logik einer Währungsreform) s.a.: Wikipedia, Stichwort: Währungsreform 1948 [Opferverteilung](#)

Grundbuch

Die ILG Fonds sind in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG, also als Personengesellschaft, strukturiert. Der Anleger ist direkt bzw. indirekt Eigentümer von Grund und Gebäuden. Diese Eigentümerschaft ist im Grundbuch eingetragen. Es gilt der öffentliche Glaube des Grundbuches. Wie beständig ist dieser „Eigentumsbeleg“? Die Geschichte der Aufzeichnung von Grundstücken und Immobilien und deren Eigentümer ist spätestens seit dem Mittelalter üblich. Im Jahr 1872 wurde durch die preußische Grundbuchordnung ein formales Eintragungssystem für Grundstücke und Immobilien geschaffen. Im März 1897 trat im deutschen Reich die erste gesamtdeutsche Grundbuchordnung in Kraft, die mit gewissen Änderungen noch heute gültig ist! Eine Aberkennung der grundbuchlichen Rechte, also aller Eigentumsrechte an Grundstücken und Immobilien, fand nicht anlässlich der Weltkriege statt. Sie fand auch nicht anlässlich der Währungsreformen statt. Sie fand überhaupt nicht statt! Das deutsche Grundbuch hat sich über alle Krisen hinweg als beständiger Eigentums Garant erwiesen.



Deutsches Grundbuch von 1340