Seite: Online **Mediengattung:** Beilage

Frischzellenkur für Altfonds

Beim PLATOW EURO FINANCE Beteiligungsforum in Frankfurt gaben sich vergangene Woche noch einmal die Matadore der Beteiligungs- und Immobilienbranche persönlich die Klinke in die Hand. Zum 9. Mal wurde der PLATOW Immobilien Award an vier prominente Gewinner verliehen.

Eine Perspektive für die Attraktivität von in den Generationenwechsel kommende Fonds-Beteiligungen jenseits des organisierten Zweitmarktes zeigte Michael Ruhl, Geschäftsführer der zur Zech Group gehörenden DFH Deutsche Fonds Holding, auf. In den Jahren 1992 bis 2013 hatte die DFH 97 Großprojekte in 61 Publikumsfonds mit einem Investitionsvolumen von 12,7 Euro realisiert und dafür ca. 4,1 Mrd. Euro Eigenkapital eingeworben. Mit weiteren Zukäufen managt das Unternehmen heute rund 3,5 Mrd. Euro verwaltetes Fonds-Vermögen für 56 000 private und institutionelle Anleger. Nach vielen schwierigen Jahren im Umfeld der Fonds-Beteiligungen der 1990er-Jahre führe heute die Dynamik der Immobilienmärkte bei gleichzeitiger deutlicher Reduktion der Refinanzierungskosten teilweise zu großen Wertsteigerungen in den Altfonds der DFH.

Aufgrund des Alters der Anleger bzw. durch Erbschaftssituationen erhöhe sich die Nachfrage nach Exit-Möglichkeiten auch in Verbindung mit Re-Investitionen in Immobilien, beschreibt Ruhl die aktuelle Ausgangslage. Andererseits haben sich viele Banken aus dem Geschäft mit geschlossenen Fondskonstruktionen für Privatanleger zurückgezogen. Angesichts der heterogenen Anlegerstrukturen von Publikumsfonds seien gleichgerichtete Exit- bzw. alternativ Halte-Strategien der Altfonds schwierig geworden. Diese Situation und die Intransparenz des Marktes nutzten opportunistische Zweitmarkt-Player zum Erwerb von Fondsanteilen mit teilweise deutlichen Abschlägen, moniert Ruhl. Daraus erklärten sich die stark gestiegenen Zweitmarktumsätze der vergangenen Jahre. Aufgrund regulatorischer Hürden früherer Fondskonstruktionen im KAGB-Umfeld mit eingeschränkten Reinvestitionsmöglichkeiten ergeben sich daraus teilweise Zwangsverkäufe.

Vor diesem Hintergrund bietet sich aus Sicht der DFH eine börsennotierte Immobilien-AG oder ein REIT als Option für Anleger unregulierter Altfonds an. Hier habe es in der Vergangenheit einige Vorbilder gegeben, die aber nicht überzeugen konnten. Die Bewertungen führten vielen Anlegern deutliche Verluste ihrer Anlagen vor Augen. Inzwischen habe sich das Umfeld aber geändert. Insbesondere DFH-Anleger könnten durch Umwandlung in eine Aktienstruktur spürbare Bewertungsgewinne realisieren. Die DFH lasse dabei dem Anleger die Wahl, ob er seine Anteile in Aktien umwandeln oder weiterhin Gesellschafter in der bestehenden KG-Struktur bleiben wolle. Voraussetzung für eine Umwandlung der Altfonds bzw. KG-Anteile in die neue Zielstruktur seien der Ablauf der Spekulationsfrist, ein maximaler Leverage von 50%, ein Vermietungsstand von 90% und rein gewerbliche Objekte, die zudem in Deutschland liegen müssten. Für eine sinnvolle Umwandlung müsste die Bereitschaft von mindestens 25% des Kommanditkapital vorliegen.

Die Vorteile dieser Form der "unechten Umwandlung" lägen in der individuellen Entscheidungsmöglichkeit zur Umwandlung in Aktien oder zum Verbleib in der Fonds-Konstruktion, der Risikoreduktion und Streuung durch die Zusammenlegung der Objekte, niedrigeren Verwaltungskosten im Vergleich zu offenen Immobilienfonds, einer hohen Fungibilität durch geplantes Listing am Kapitalmarkt, Transparenz durch verpflichtende, regelmäßige Immobilien- bzw. Portfoliobewertung sowie im Interessengleichlauf mit dem Asset-Management durch dessen Co-Investment in die Aktienstruktur. Dem stünden auf der Nachteilsseite allerdings Kapitalmarktschwankungen, eine Reduktion der individuellen Stimmrechtsgewichtung und gegebenenfalls Substanzsteuer-Nachteile gegenüber.

Zum 9. Mal wurde der PLATOW Immobilien Award verliehen. Ausgezeichnet in der Kategorie "Wohnen" wurde die BHW Bausparkasse für ihre geschäftspolitische Initiative, Wohnen nachhaltiger zu machen. Die hohe Nachhaltigkeitspriorität bestätigten in ihrer Dankesnotiz die beiden Vorstände Michael Ost und Ansgar Finken. Den Preis in der Kategorie "Gewerbeimmobilien" nahm DIC Asset-Chefin Sonja Wärntges persönlich entgegen. DIC Asset habe mit dem Ankauf prominenter Landmarkimmobilien auch gegen Vorbehalte zur Zukunft des Büros Zeichen gesetzt. In der Kategorie "Beteiligungen" machte Habona Invest das Rennen, dessen Gründer Johannes Palla die Urkunde und die Zeitkapsel entgegennahm. Der freie Award für Dienstleister oder Verbände der Immobilienwirtschaft ging in diesem Jahr an das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft. Für die ICG nahmen die Vorstände Susanne Eickermann-Riepe und Werner Knips sowie die Geschäftsführerin Karin Barthelmes-Wehr den Award entgegen.

Wörter: 602
Urheberinformation: PLATOW Verlag GmbH

© 2021 PMG Presse-Monitor GmbH