

# Weiche Landung für Problemkredite

Ein neues Fondskonzept für wertberichtigte Immobilienkredite

jfr. FRANKFURT, 18. August. Der Verkauf notleidender Kredite ist auch in Deutschland salonfähig geworden. Die Schätzungen über das Volumen der Immobilienkredite, die nicht mehr bedient werden, reicht von 100 bis 300 Milliarden Euro, davon sind bisher annähernd 15 Milliarden Euro erworben worden, überwiegend von anglo-amerikanischen Beteiligungsgesellschaften. Jetzt ist ein erster deutscher Beteiligungsfonds zur Übernahme von Problemkrediten von deutschen Fachleuten konzipiert worden, darunter von dem Münchner Immobilien- und Unternehmensberater Freiherr Caspar von Weichs mit der Altium Capital. Der Fonds setzt auf eine Zusammenarbeit mit den Banken und den Kreditnehmern, um eine bessere Selektion der Portfolios zu erzielen. Das sagte von Weichs in einem Gespräch mit dieser Zeitung.

Dabei stehen Kreditportfolios im Mittelpunkt, die aufgrund ihrer mangelhaften Bedienung von den Banken bereits wertberichtigt wurden, aber zum Teil noch bedient werden. Gemeinsam mit der Bank wird in einem solchen Fall ein neuer Geschäftsplan erstellt, der auch Renovierung, Umnutzung und sonstige wertsteigernde Maßnahmen enthält. Auf Basis des neuen Geschäftsplans wird mit dem Eigenkapital des „Leveraged Recap Fund“ und einer Refinanzierung der Bank das Kreditportfolio umfinanziert.

Das hat für die Bank den Vorteil, daß sie die ehemals risikobehafteten Kredite als sanierte Kostenträger behält, aber infolge Schuldnerwechsel und erheblicher Eigenkapitalzuführung ihr haftendes

Eigenkapital für Neugeschäft frei machen kann und gewachsene Kundenbeziehungen nicht weiter belasten muß.

Der Fonds ist deckungsstockfähig gemäß deutschem Versicherungsaufsichtsgesetz, berichtet von Weichs. Er hat bei institutionellen Anlegern in kurzer Zeit Zusagen über 250 Millionen Euro Eigenkapital erhalten. Einschließlich Fremdkapital kann der Fonds bis zu einer Milliarde Euro in Kreditportfolios anlegen – und zwar ab 50 Millionen Euro mit einem Darlehensdurchschnitt von 3 Millionen Euro aufwärts oder in Einzeldarlehen von 20 Millionen Euro. In einem ersten Teilfonds sollen zunächst 100 Millionen Euro Eigenkapital investiert werden.

Konzeptionsbedingt will sich der Fonds in den Renditeprognosen und im Wettbewerb nicht mit den Opportunity-Fonds messen, weil er eine pfandbrieffähige Kreditqualität aufweist und das Geflecht der Beziehung von Bank und Kunde nicht weiter belastet. Trotzdem sollten Eigenkapitalrenditen von mehr als 15 nach Steuern angestrebt werden, sagte von Weichs.

**Frankfurter Allgemeine**

**Immobilienmarkt**

Projektentwicklung unter dem Röntgenschild: Die Online-Technik ist nicht überall willkommen Seite 43

Immobilienrecht

Seite 43