

Weiche Landung für Immobilien-Problem Kredite - Neuartiges Fondskonzept investiert soft in wertberichtigte Immobilienkredite

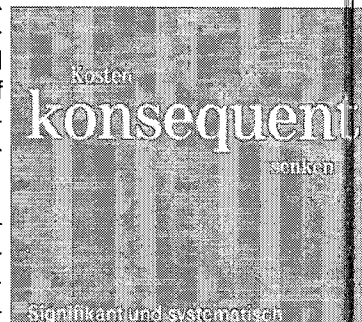
Arne Degener, Stellv. Chefredakteur „Der Immobilienbrief“

Der Markt für Not leidende Immobilienkredite beläuft sich nach Schätzungen von Experten in Deutschland derzeit auf 250 -300 Mrd. Euro. Die deutsche Kreditwirtschaft musste in den vergangenen Jahren Abschreibungen und Wertberichtigungen in zweistelliger Milliarden Euro-Höhe vornehmen. Ein neuartiges Fondskonzept bietet nun der Kreditwirtschaft die Möglichkeit, verlorenes Eigenkapital unter weitgehendem Erhalt der Cashflow –und Kostenträgerwirkung des Kredits sowie unter größerer Rücksichtnahme auf die Kundenbeziehung zurückzubekommen.

Kaufen bisher so genannte Geierfonds (Vulture Funds) größere Kreditportfolien zu erheblichen Abschlägen vom Buchwert und zum Teil für weniger als 30% des ursprünglichen Kreditauslaufs, konzentriert sich der neu konzipierte **"Leveraged Recap Fund I"** auf die Übernahme von Problemerkrediten zu Buchwerten. Der neue Fonds, dessen Initiatoren u.a. **Altium Capital** und der Münchner Immobilienexperte **Caspar von Weichs** sind, setzt dabei auf eine enge Zusammenarbeit mit den Banken und Kreditnehmern. Ziel ist es dabei, eine bessere Selektion der Portfolien zu erzielen, wie von Weichs in einem Hintergrundgespräch mit „Der Immobilienbrief“ erläuterte.

Dabei stehen solche Kreditportfolien im Mittelpunkt, die aufgrund ihrer mangelhaften Performance von den Banken bereits wertberichtigt wurden, die aber zumindest teilweise noch bedient werden. Gemeinsam mit der Bank wird in einem solchen Fall dann ein neuer Geschäftsplan erstellt, der auch Renovierung, Umnutzung und sonstige Wert steigernde Maßnahmen enthält. Auf Basis des neuen Geschäftsplans wird dann mit Eigenkapital des "Leveraged Recap Fund" und einer Refinanzierung der Bank das Kreditportfolio umfinanziert.

Dies hat für die Bank den Vorteil, dass sie die ehemals risikobehafteten Kredite als sanierte Kostenträger behält, aber infolge Schuldnerwechsel und signifikanter Eigenkapitalzuführung ihr haftendes Eigenkapital



tal für Neugeschäft freimachen kann und gewachsene Kundenbeziehungen nicht weiter belasten muss.

Der Fonds rechnet mit 8 - 15 institutionellen Investoren unter Einhaltung der Deckungsstockfähigkeit. Die Mindestbeteiligung liegt bei 10 Mio. Euro. Investiert wird ausschließlich in gem. §§ 11,12, HBG aktuell bewertete Kredite zur Finanzierung von Cashflow produzierenden, gewerblichen oder großen wohnwirtschaftlichen Immobilien.

Der Fond ist deckungsstockfähig gemäß deutschem Versicherungsaufsichtsgesetz. Er hat bei internationalen institutionellen Anlegern in der kurzen Zeit von März bis Juli Zusagen von bis zu 250 Mio. Euro Eigenkapital erhalten. Er kann nun inklusive Fremdkapital in Größenordnung bis zu 1,0 Mrd. Euro in Kreditportfolien ab 50 Mio. Euro mit einem Darlehensdurchschnitt von 3 Mio. Euro aufwärts oder in Einzeldarlehen ab 20 Mio. Euro aufwärts investieren. In einem ersten Teilfonds sollen zunächst 100 Mio. Euro Eigenkapital investiert werden.

Konzeptionsbedingt will sich der Fond in den Rendite Prognosen und im Wettbewerb nicht mit den Geierfonds messen können, weil er laut eigener Aussage in eine weitaus bessere, pfandbrieffähige Kreditqualität zu einem erträglichen Preis investiert, möglichst ohne das wertvolle Geflecht der Beziehung von Bank und Kunde weiter zu belasten. Trotzdem sollten die Eigenkapitalrenditen über 15% nach Steuern liegen.