

Immobilienpotenziale

Begehrte Wohnungen statt leerer Büroräume

Paribus Capital arbeitet an Konzepten zur Umnutzung von Immobilien – unter anderem, um übernommene Fonds aus der Schieflage zu bringen

Die Enten werden am Ende fett, sagt der Volksmund. Gleiches gilt auch für geschlossene Immobilienfonds. Tritt der kalkulierte Exit ein, rechnet sich der AIF für seine Zeichner. Aber findet sich ein Käufer, der den kalkulierten Preis zahlt? Die Anbieter haben in der Vergangenheit häufig zu optimistisch kalkuliert. Die Gebäude sind in der Regel mindestens zehn Jahr älter und damit teilweise sanierungsbedürftig. Die Mietverträge laufen in Kürze aus, und alternative Nutzer stehen nicht gerade Schlange. Oder, noch schlimmer: Schon nach wenigen Jahren fordern die Kredit gebenden Banken, dass die Auszahlungen auf einem Sonderkonto angespart werden, weil Preis und Mieten gesunken sind, und der Fonds somit die Loan-to-Value-Grenze reißt. Im Verhältnis zum aktuellen Immobilienwert ist der Darlehensanteil zu groß geworden.

Drängen die Banken in solch einem Fall auf den Verkauf der Immobilie, bleibt für die Anleger häufig nichts mehr übrig. Sie gehen leer aus. Ein Beispiel für genau diese Entwicklung ist der IVG-Fonds „Euro Select 14 The Gherkin“. Weil die Preise in der City of London im Zuge der Finanzkrise in den Keller rauschten, wurden die Banken nervös und verlangten den Verkauf der Büroimmobilie. Obwohl der Verkaufserlös deutlich höher ausfiel als erwartet, verloren die deutschen Anleger rund 80 Prozent ihres Einsatzes.

„Ein Immobilienfonds ist eine unternehmerische Beteiligung mit allen damit verbundenen Risiken“, stellt Thomas Böcher klar, als Geschäftsführer bei der Hamburger Paribus-Gruppe unter anderem verantwortlich für Immobilien. Paribus hat 2014 die Verwaltung der Wölbern-Immobilienfonds übernommen. Vorher waren die Anleger nicht nur Opfer von unerwarteten Marktentwicklungen, sondern zudem um ihr Geld betrogen. Ex-Wölbern-Chef Heinrich Maria Schulte wurde 2015 deshalb zu achteinhalb Jahren Gefängnis verurteilt. Paribus arbeitet seit der Übernahme der Fonds daran, die Verluste der Anleger zu begrenzen. Mit völlig neuen Immobilienkonzepten kann das gelingen.

Bezeichnend, dass die Paribus-Gruppe mit ihrem Unternehmenssitz in einem Gebäude ansässig ist, das früher zu einem komplett anderen Zweck errichtet wurde. Wo heute sich heute die Immobilien- und Fondsprofis mit einer Werbeagentur die Räume teilen, stellte noch vor einigen Jahren ein

DAS INVESTMENT

Autohändler die neusten Modelle aus. Ein solches Umbauprojekt zieht sich über Jahre hin. Ist ein geschlossener Immobilienfonds davon betroffen, müssen die Anleger daher geduldig sein. Konkretes Beispiel: Böcher berichtet von der geplanten Umnutzung einer Büroimmobilie in Haarlem bei Amsterdam. Das Objekt eines ehemaligen Wölbern-Fonds war schon nach drei Jahren in Schieflage geraten, weil der Markt innerhalb kurzer Zeit um bis zu 40 Prozent einbrach. Anleger warten seitdem vergeblich auf Auszahlungen. Das Investment schien verloren. Seit 2014 arbeitet Paribus nun an einer Lösung, ihre Verluste wenigstens zu begrenzen.

Mit Erfolg: „Aktuell läuft die Vermietung wie geplant“, berichtet Böcher. „Beim Mieter handelt es sich um eine staatliche Behörde, die zuständig ist für die niederländischen Wasserstraßen. Allerdings hat sie angekündigt, den Mietvertrag über 2019 nicht zu verlängern. Dann würden 15.000 Quadratmeter auf einen Schlag leer stehen.“ Daran kann keine Kommune Interesse haben. In Diskussionen mit dem Bürgermeister von Haarlem versucht Paribus daher eine Änderung des Bebauungsplans zu erreichen. „Die Bank hatte Geld freigegeben, um Pläne für einen Wohn-Tower zu erarbeiten. Neue Wohnungen sind in der Region um Amsterdam Mangelware“, sagt Böcher. Der Um- und Anbau würde in guter Lage der Stadt mit 600 neuen Wohnungen die angespannte Situation deutlich entschärfen. Gelingt ein Verkauf, könnten auch die deutschen Anleger etwas aufatmen.

Zweites Beispiel: Ein Paribus-Fonds hat vor Jahren in ein Hotel auf Sylt investiert. Wind und Wetter haben der Fassade zugesetzt, und auch sonst entspricht das Vier-Sterne-Haus nicht mehr dem Zeitgeist, den neue Hotels auf der Insel bieten. Jetzt ist geplant, in Zusammenarbeit mit den zuständigen Ämtern, die Genehmigung für einen Neubau zu erzielen, der das Grundstück erheblich aufwerten würde. „Als Exit können wir uns verschiedene Möglichkeiten vorstellen“, so Böcher. „Entweder verkaufen wir das Hotel an einen Entwickler, der das Projekt komplett übernimmt, oder wir finanzieren es über einen neuen Fonds.“

Deutlich im zweistelligen Millionen-Euro-Volumen dürfte sich der Umbau einer riesigen Büroimmobilie in Berlin bewegen. Aktuell nutzt die Telekom das ehemalige Reichspostzentralamt am Flughafen Tempelhof mit 25.000 Quadratmetern. Hier fand am 8. März 1929 die erste Fernsehversuchssendung statt, eine Übertragung vom Mittelwellensender auf dem Berliner Funkturm an das an der Ringbahnstraße gelegene Postamt. Die ersten drahtlos übertragenen Aufnahmen zeigten mit einer Frequenz von zehn Bildern pro Sekunde zwei Mädchen im Badeanzug. „Paribus hat den ehemaligen Immobilienfonds einer Bank übernommen und eine aufwendige Studie erstellt, wie das denkmalgeschützte Gebäude genutzt werden kann, wenn die Telekom auszieht“, so Böcher.

Er hat die Erfahrung gemacht, dass es für einen neuen Verwalter wie Paribus einfacher ist, den Anlegern die Notwendigkeit einer Sanierung zu verdeutlichen. „Häufig hat der ursprüngliche Initiator Auszahlungen versprochen, die er nicht leisten konnte. Das nehmen ihm viele Zeichner

DASINVESTMENT

übel“, berichtet Böcher. Von solchen Altlasten sei Paribus befreit. „Uns betrachten die Investoren eher als diejenigen, die wieder Ordnung in den Fonds bringen und eine klare Perspektive für das Objekt aufzeigen. Bei den Wölbern-Fonds zum Beispiel sind viele Anleger dabei, die schon alles abgeschrieben hatten - und nun erhebliche Rückflüsse erhalten, mit denen sie nicht mehr gerechnet haben.“

Infos unter: www.paribus.de

Weitere Artikel zum Thema [Immobilien](#).

Dieser Artikel erschien am **11.10.2017** unter folgendem Link:
<http://www.dasinvestment.com/immobilien-begehrte-wohnungen-statt-leerer-bueroraume/>