

Geschlossene Fonds

“Das bessere Ergebnis liegt in der Extrameile“

Mit der Übernahme der Wölbern-Fonds ist die Hamburger Paribus-Gruppe auf einen Schlag als Immobilien-Assetmanager für Dritte zur Marktgröße geworden. Eine Entscheidung nicht ohne Risiken, wie Paribus-Geschäftsführer Thomas Böcher berichtet.

DAS INVESTMENT: Wölbern hatte im Zuge der Betrugsvorwürfe gegen den damaligen Firmenchef Heinrich Maria Schulte keinen guten Ruf. Warum haben Sie die Fonds dennoch übernommen?

Thomas Böcher: Wir haben intern darüber diskutiert, und ich zählte zu den Warnern und Mahnern. Ich habe befürchtet, dass wir unser gutes Standing beschädigen. Immerhin gab es Beispiele aus der Vergangenheit, wo dem neuen Verwalter die schlechte Performance der angeschlagenen Gesellschaft angelastet wurde, etwa bei den US-Fonds der Rosche Gruppe. Auch die Ertragsmöglichkeiten waren begrenzt. Den Initialertrag aus der Konzeption der Fonds hatte Wölbern längst vereinnahmt. Die laufenden Einnahmen sind überschaubar, zumal die Fonds doppelten und dreifachen Einsatz erfordern.

Eigentlich alles Gründe, um abzuwinken.

Böcher: Und trotzdem war die Übernahme genau die richtige Entscheidung. Sie hat uns von einem Anbieter von Fonds mit Lokomotiven und Immobilien für den deutschen Markt zu einem international agierenden Unternehmen gemacht. Wir haben aus dem Stand heraus Immobilien in Paris, London, Österreich und vor allem in den Niederlanden managen müssen – und es ist uns gelungen.

Hatten Sie Mitbewerber um die Übernahme der Fonds?

Böcher: Wölbern-Chef Schulte hatte seinerzeit ihm nahestehende Rechtsberater in die Geschäftsführung der Fonds eingesetzt, um eine Eigenverwaltung durchzuführen. Aber das haben die Anleger nicht wirklich akzeptiert. Die meisten Mitbewerber wollten wohl ihre Finger von der Übernahme dieser Fonds lassen. Am Ende gab es einige wenige, die sich mit uns um diese Aufgabe beworben haben. Wir konnten den Insolvenzverwalter von unserem Konzept zur Stabilisierung der Fonds überzeugen. Auch die damalige Leistungsbilanz unserer ureigenen Paribus-Fonds sowie unser

DAS INVESTMENT

Netzwerk und unsere Expertise von Management und Team werden ausschlaggebend für den Zuschlag gewesen sein.

Wie konnten Sie die Anleger für sich gewinnen?

Böcher: Am Anfang gab es natürlich Vorbehalte. Die Anleger waren Paribus gegenüber skeptisch, und sie fürchteten, dass nach Wölbern nun der nächste kommt, um sich auf ihre Kosten zu bereichern. Sie tauschten sich in Foren und E-Mail-Gruppen aus und diskutierten jede Maßnahme öffentlich. Das alles ist mittlerweile Vergangenheit. Information und Kommunikation ist uns wichtig. Wir pflegen einen intensiven Austausch mit den Anlegern und Beiräten der Fondsgesellschaften. Denn wir wollen Perspektiven aufzeigen und uns nicht mit der erstbesten Lösung zufrieden geben. Das bessere Ergebnis liegt oft in der Extrameile. Und so stimmen die ehemals größten Skeptiker inzwischen unseren Strategien und Vorschlägen zu und goutieren die Erfolge, die wir erzielen. Die Entwicklung der Wölbern-Fonds zählt nunmehr zu den stärksten Argumenten, mit denen wir unsere Bilanz eines wertoptimierenden Assetmanagements unter Beweis stellen können.

Seitdem hat Paribus das Assetmanagement weiterer Fondsgesellschaften übernommen.

Böcher: Es gibt eine Vielzahl von früheren Emissionshäusern, die sich aus dem Geschäft zurückgezogen haben. Banken zum Beispiel, die sich wieder auf ihr Kerngeschäft konzentrieren, oder Unternehmen, die den Aufwand der Regulierung nicht auf sich nehmen wollen. Sobald die Leistungsträger erkennen, dass ihre Abteilung aufgelöst werden soll, gehen sie von Bord. Dort ist dann keiner mehr in der Lage, die Fonds beziehungsweise die Investition ordnungsgemäß zu verwalten. Und spätestens zu diesem Zeitpunkt denken die früheren Initiatoren darüber nach, das Fondsmanagement auszulagern, zum Beispiel an Paribus.

Hat sich das Assetmanagement als Dienstleistung zu einem rentablen Nischenmarkt entwickelt?

Böcher: Von einem richtigen Markt wollen wir nicht reden, dafür ist das Volumen zu klein. Unter den in Frage kommenden Fondsobjekten sind leider viele dabei, die unserer Ansicht nach wenig Entwicklungspotenzial haben. Manche Investments sind zu klein, zu zersplittert, oder man hat konzeptionsbedingt gar keinen Einfluss auf das Asset, so dass sie niemand übernehmen will. Das war bei den Wölbern-Fonds anders. Die Immobilien erfordern zwar eine sehr aufwendige Verwaltung, aber die Immobilien oder die Lagen sind – so unsere Erfahrung – von sehr guter Qualität. Für Objekte aus anderen Fonds in schlechter Lage finden Sie dagegen kaum noch Nachmieter. Außerdem könnten manche glauben, sie könnten die Risiken aus den Altfonds bei anderen abgeben und sich das gleichzeitig noch bezahlen lassen. Das funktioniert natürlich nicht.

DASINVESTMENT

Infos unter: www.paribus.de

Weitere Artikel zum Thema [Immobilien](#)

Dieser Artikel erschien am **27.10.2017** unter folgendem Link:
<http://www.dasinvestment.com/paribus-das-bessere-ergebnis-liegt-in-der-extrameile/>