

So können Sie als Banker Ihre Immobilien „weich“ landen .

? Banken mussten über die Jahre Abschreibungen und Wertberichtigungen in zweistelliger Milliarden Euro-Höhe vornehmen.

Einige „Experten“ sehen darin lediglich die Spitze eines Eisbergs mit einem Gesamtvolumen notleidender Engagements von über 250 Mrd. Euro in Deutschland. Platow ist bei solchen Zahlen eher skeptisch. Oft ist nicht einmal geklärt, wann ein Kredit „beachtenswert“ wird. Ein neuartiges Fondskonzept soll lt. Caspar von Weichs der Kreditwirtschaft

die Möglichkeit bieten, verlorenes Eigenkapital unter weitgehendem Erhalt der Cashflow- und Kostenträgerwirkung des Kredits bei gleichzeitiger Rücksichtnahme auf die Kundenbeziehung zurückzubekommen. Anders als „Geierfonds“ (Vulture Funds), die größere Kreditportfolios zu erheblichen Abschlägen vom Buchwert kaufen, konzentriert sich der neu konzipierte „Leveraged Recap Fund I“ auf die Übernahme von Problemkrediten zu Buchwerten. Der Fonds, dessen Initiatoren u.a. Altium Capital und der Münchner Immobilienberater Caspar von Weichs sind, setzt dabei auf eine enge Zusammenarbeit mit den Banken und Kreditnehmern. Dabei stehen solche Kreditportfolios im Mittelpunkt, die auf Grund 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 ein neuer Geschäftsplan erstellt. Auf dessen Basis 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

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

Der Fonds rechnet mit 8 bis 15 institutionellen Investoren. Die Mindestbeteiligung liegt bei 10 Mio. Euro. Der Fonds ist lt. von Weichs deckungsstockfähig. Bislang sollen Zusagen von bis zu 250 Mio. Euro Eigenkapital vorliegen.

Konzeptionsbedingt

will sich der Fond nicht mit den Geierfonds messen, weil er laut eigener Aussage in eine weitaus bessere, pfandbrieffähige Kreditqualität investiert. Trotzdem sollten die Eigenkapitalrenditen über 15% nach Steuern liegen.

Quelle: Platow-Brief 31. Aug. 2005