



Montag, 30.09.2013 Michael Oehme: Abonnement 48994

Beitrag drucken »

Fenster schließen »

## IMMOBILIEN INLAND

# Publity Performance Fonds 6

## Der feine Unterschied zwischen Zwangsverwertung und notwendiger Aufwertung

19.09.2013 von Heike Eberius-von Hammel

**Angebot.** Die Assetklassen-Einschränkungen des KAGB drängten Publity dazu, sich von Non Performing Loan-Fonds zu verabschieden. Publity konzentriert sich nunmehr auf Immobilien, die Banken oder andere Finanzinvestoren abstoßen wollen. Der Fonds fällt noch nicht unter das KAGB, Publity hat seine Unternehmens- und Kostenstruktur jedoch auf die Anforderungen des KAGB ausgerichtet, wenngleich die Verträge mit der Verwahrstelle noch nicht unterzeichnet sind. Der Blindpool-Fonds hat bislang noch keine Objekte gekauft. Die Immobilien sollen nach relativ kurzer Haltedauer wieder veräußert werden. Vorgesehen ist ein Fondsvolumen in Höhe von 62 Millionen Euro. Anleger können dem Fonds ab 10.000 Euro zuzüglich fünf Prozent Agio beitreten. Sie erzielen Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Im Handelsregister sind zehn Prozent der Pflichteinlage als Haftsumme einzutragen. Der Fonds endet am 31. Dezember 2018, es sei denn die Gesellschafterversammlung beschließt eine Verlängerung der Laufzeit.

**Historie.** Die Publity AG wurde 1999 gegründet und verfügt über ein Grundkapital von fünf Millionen Euro. Publity hat bislang fünf geschlossene Fonds mit einem platzierten Eigenkapital in Höhe von rund 100,9 Millionen Euro emittiert, die in notleidende Kredite investiert haben. Ein weiterer Fonds wurde wegen der Bestimmungen des KAGB rückabgewickelt, die Anleger erhielten ihr Eigenkapital und das Agio zurück. Von den per Ende 2012 vier Fonds mit Erlösangaben konnte keiner den geplanten Jahresüberschuss (im Verhältnis zum geplanten beziehungsweise tatsächlich platzierten Eigenkapital) erreichen. Ausschüttungen waren bis Ende 2012 nur für zwei Fonds vorgesehen. Dabei konnte der Task Force NPL Fonds Nummer 1 insgesamt 100 Prozent des Eigenkapitals ohne Agio auszahlen, geplant waren 110 Prozent. Der Task Force NPL Fonds 2 zahlte bislang 20 Prozent aus, vorgesehen waren 10 Prozent. Leider stellt Publity in seiner Leistungsbilanz und im Transparenzbericht keine Soll-Auszahlungen dar.

Die Publity Performance GmbH übernimmt die Vermietung und Bewirtschaftung der Immobilien. Dabei bedient sie sich der Tätigkeit bisheriger Hausverwaltungen. Publity gibt an, dass sie im Rahmen der bisherigen Fonds von 543 Immobilien, die als Sicherheiten bestanden, bislang 150 verwertet hat. Mit Erfahrung aus Immobilienhandel ist der Verkauf von Immobilien als Sicherheiten jedoch nicht vergleichbar.

**Investitionskriterien.** Die Investitionskriterien sind nicht im Gesellschaftsvertrag verankert und haben somit einen weniger verbindlichen Charakter. Die Kriterien sind zu allgemein gehalten und bieten potenziellen Anlegern keine qualifizierte Entscheidungsgrundlage. So soll der Fonds bevorzugt in Ballungszentren mit Entwicklungspotenzial einige deutsche Gewerbeimmobilien, aber auch Wohnimmobilien erwerben, die Banken oder Finanzinvestoren verkaufen wollen, zu Preisen, die nicht über dem Marktwert liegen. Die Immobilienbewertung vor ihrem Ankauf soll durch einen mit der zukünftigen Verwahrstelle Caceis Bank Deutschland GmbH abzustimmenden Gutachter erfolgen, so Publity. Folgt man den Prospektangaben, kommt man zum Ergebnis, dass die Mehrerträge nicht durch eine Verbesserung der Immobiliensubstanz, sondern primär durch Verkaufsmarketing erzielt werden sollen. Mündlich stellt Publity jedoch dar, dass die Immobilien hinsichtlich ihrer Vermieterstruktur optimiert werden sollen. Sanierungsarbeiten sind aber nicht vorgesehen, sanierungsbedürftige Objekte würde der Fonds nicht ankaufen. Publity präferiert Immobilien mit einer „sicheren und starken“ Rendite, ohne dabei quantitative Aussagen zu treffen. Immobilientransaktionen innerhalb der Publity-Gruppe werden ausgeschlossen.

**Finanzierung.** 68 Prozent des Fondsvolumens inklusive Agio werden aus Eigenkapital finanziert, 32 Prozent aus Fremdkapital. Da es sich um einen Blindpool handelt, liegen noch keine Darlehensverträge vor. Der Fonds ist jedoch berechtigt, Darlehen bis zur Höhe von 50 Prozent der einzelnen Immobilienwerte aufzunehmen. Für den Erwerb der Immobilien einschließlich Erwerbsnebenkosten werden 81,6 Prozent verwendet. 4,0 Prozent entfallen auf Grunderwerbsteuer. 1,6 Prozent sind Maklerkosten. 0,2 Prozent bilden eine kleine Liquiditätsreserve. Relativ umfängliche 12,6 Prozent sind Fondsnebenkosten, das entspricht 18,6 Prozent des Eigenkapitals.

**Prognose.** Im Prospekt findet sich zwar eine Gewinn- und Verlustrechnung wieder, aber das Gespräch zeigte, dass die Eckdaten nicht wirklich fundiert geplant sein können. Außerdem handelt es sich um einen Blindpool, für den handfeste Prognosen nahezu unmöglich sind. Für die Vermietung und Verwaltung der Immobilien erhält Pubilty jährlich vier Prozent der Mieten, zuzüglich Umsatzsteuer. Laut Pubilty beinhaltet die Kostenposition mehr als nur die reine Objektverwaltung. Auf laufende Fondsnebenkosten entfallen sehr hohe 1,87 Prozent des Fondsvolumens (davon entfallen 0,1 Prozent auf Vergütungen für die Verwahrstelle), das entspricht überhöhten 2,9 Prozent des Eigenkapitals ohne Agio. Pubilty begründet die hohen Kosten mit der vom KAGB geforderten umfänglichen Unternehmensstruktur. Pubilty will nach eigenen Angaben 12 bis 15 neue Mitarbeiter einstellen. Als Liquiditätsreserve wurden jährlich 95.000 Euro vorgesehen. Rein rechnerisch soll der Ankauf zum 6,25-Fachen der ersten vollen Jahresnettomiete erfolgen. Nach etwa fünf Jahren beabsichtigt Pubilty, die Immobilien zum 7,5-Fachen zu veräußern, das sind 1,25 Jahresmieten über dem Einkaufsfaktor.

**Rückfluss.** Anleger mit 45 Prozent Steuersatz sollen innerhalb der fünf Jahre währenden Fondslaufzeit Auszahlungen in Höhe von insgesamt 28 Prozent ihres Eigenkapitals inklusive Agio, nach Steuern zurückbekommen, bei Veräußerung der Immobilien weitere 96 Prozent, das sind in der Summe 124 Prozent. Den Angaben entspricht eine IRR-Rendite nach Steuern von geplanten 4,75 Prozent jährlich. Nach Erreichen der Planauszahlungen gehen hohe 50 Prozent der überschreitenden Beträge an Pubilty.

**Vertragsgestaltung.** Wie sich der Treuhänder bei einer Beschlussfassung verhält, wenn er keine Weisung von einem Treugeber bekommt, ist vertraglich nicht geregelt. Pubilty gibt an, dass sich der Treuhänder in dem Fall der Stimme enthält.

**Eignung für Stiftungen.** Da es sich um einen Blindpool handelt, der Verlauf der bisherigen Fonds noch nicht sehr aussagekräftig ist und die Investitionskriterien sehr oberflächlich gehalten sind, ist das Erreichen des Kapitalerhalts nicht sicher. Anleger erzielen gewerbliche Einkünfte. Die laufenden Nebenkosten sind zu hoch.

**fondstelegramm-Meinung.** Pubilty hat sich nach seiner Fondsserie zu notleidenden Krediten nunmehr notleidenden Immobilien zugewandt. Die Erfahrung aus den bisherigen Fonds lässt sich jedoch nicht übertragen. Pubilty setzt auf Veräußerungsgewinne, die primär auf Vermarktungstätigkeiten und, nach Anfrage, auch auf Vermietungsoptimierungen fußen sollen – ein Konzept, das bereits durch geringfügige Marktschwankungen aus dem Ruder laufen kann. Das Konzept kann nur funktionieren, wenn die Banken wesentlich unter Verkehrswert verkaufen. Die vor diesem Hintergrund aber viel zu allgemein gehaltenen Investitionskriterien stellen keine brauchbare Entscheidungsgrundlage für potenzielle Zeichner dar. Dazu gesellen sich sehr hohe laufende Fondsnebenkosten.

**Ein Motiv, den Fonds zu zeichnen, ist nicht erkennbar.**

Lesen Sie zu diesem Unternehmen u.a. auch folgende Artikel:

☐ **Pubilty Performance plus Fonds Nr. 1**

(04.07.2012) Ansparfonds zu Blindpool-Zielfonds über notleidende Kredite

☐ **Pubilty Performance Fonds Nr. 3**

(31.03.2012) Ein Marktsegment für Glücksritter

Dieser Ausdruck unterliegt dem Urheberrecht und darf vom Abonnenten gemäß der Vereinbarungen mit dem Herausgeber nur für eigene Informationszwecke genutzt werden. Eine Verbreitung beispielsweise per Kopie, Fax, E-Mail, Einstellung ins Internet oder Intranet ist ausdrücklich verboten. Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Herausgebers und sind nur bei Erwerb eines Nachdruckrechts gestattet. Zuwiderhandlungen werden verfolgt.