

▣ GESELLSCHAFTEN

KGAL Meleta: Scheinheilig

Vor einem Jahr warnte KGAL ihre Anleger noch, nicht unter Wert zu verkaufen

29.05.2018 von Tilman Welther

▣ **Fonds.** KGAL platzierte 1997 für den Fonds Nr. 23 Meleta ein Eigenkapitalvolumen von rund 27 Millionen Euro zur Finanzierung eines Mainzer Büroobjekts. Mieter ist seither die Deutsche Bahn. Abgesehen von den beiden Jahren 2014 und 2015 hat sich der Fonds überwiegend plangemäß entwickelt. In diesen beiden Jahren wurden Ausschüttungen ausgesetzt, um Spielraum für die Verhandlungen über eine vorzeitige Vertragsverlängerung zu haben. Ende 2015 kam es dann zum Neuabschluss eines Mietvertrags mit der Deutschen Bahn über 15 Jahre. Seither gibt's auch wieder Auszahlungen, wenn auch nicht auf dem ursprünglichen Niveau. Insgesamt hat der Fonds bisher rund 95 anstatt einst geplanter 126 Prozent zurückgeführt.

Übernahmeangebot 2017. Die F.M. Zumtobel Zwei GmbH aus Wien, ein Gesellschafter des Fonds, hat vor etwa einem Jahr die rund 900 Anleger des Fonds angeschrieben und ein **Angebot unterbreitet, ihre Anteile zu 51,2 Prozent zu übernehmen.** 2015 und 2016 wurde der Fonds – als Folge der Aussetzung der Auszahlungen – an der Fondsbörse Hamburg zum Teil deutlich darunter gehandelt. Vor dem Hintergrund mochte das Angebot damals angemessen erscheinen. Die Fondsgeschäftsführung hielt jedoch in einem Rundschreiben an die Anleger deutlich dagegen: Der Abschluss des neuen, sehr lange laufenden Mietvertrags verbessere die Chancen auf einen lukrativen Verkauf der Immobilie und angesichts der prospektgemäß auslaufenden Fondslaufzeit sei die Geschäftsführung auch schon dabei, Verkaufsmöglichkeiten zu sondieren. Sie verwies damals auf ein Gutachten, das schon für 2016 den Wert der Immobilie auf 61 Millionen Euro taxierte und darauf, dass schon bei einem Verkauf zu lediglich 55 Millionen Euro die mögliche Schlusszahlung an die Anleger 50 Prozent über dem Angebot Zumtobels liege. Für weitere Berechnungen unterstellte KGAL in dem Schreiben gar einen Kaufpreis von 65 Millionen Euro.

Rollenwechsel. Anfang April dieses Jahres ist es nun die KGAL, die die Anleger anschreibt und ihnen den Verkauf ihrer Immobilie schmackhaft macht: "Im vergangenen Jahr hatten wir Sie informiert, dass wir alle vorbereitenden Maßnahmen für ein Bieterverfahren getroffen haben. Zwischenzeitlich hat sich jedoch eine andere für Sie attraktive Möglichkeit zur Veräußerung der Immobilie ergeben." Die "andere Möglichkeit" besteht darin, das Objekt in den neuen offenen Immobilienfonds einzubringen, für den die KGAL Investment Management GmbH & Co. KG das Assetmanagement übernommen hat. Der Vorteil, der sich für die Meleta-Anleger durch die Umgehung eines Bieterverfahrens ergeben soll, bestünde darin, dass man sich Maklerkosten ersparen würde. Auf der Basis aktueller Gutachten, die den Wert der Immobilie zwischen 61,5 und 62 Millionen Euro taxieren, wären das Kosten zwischen 0,6 und 1,2 Millionen Euro, schreibt KGAL. Diesmal ist es Zweitmarktinvestor Zumtobel, der das Übernahmeangebot für "höchst bedenklich" hält. Erstens begeben sich KGAL in den Interessenkonflikt, auf der einen Seite einen möglichst hohen Verkaufspreis, auf der anderen Seite aber einen möglichst niedrigen Ankaufspreis bewerkstelligen zu müssen. Zweitens sei die Nachfrage nach langfristig an bonitätsstarke Mieter vermietete Büroimmobilien "außerordentlich hoch". Würde die Immobilie nicht "unter der Hand" verkauft, so wäre nach Einschätzung Zumtobels ein 15-20 Prozent höherer Preis zu erzielen.

Beschluss. Inzwischen haben die Anleger der Beschlussvorlage zugestimmt, die Immobilie zu einem Mindestpreis von 62,5 Millionen Euro zu verkaufen. Allerdings waren es gerade einmal 61 Prozent, die zustimmten. Laut Gesellschaftsvertrag dieser Fondsgesellschaft ist für den Verkauf der Immobilie keine Dreiviertelmehrheit erforderlich.

Konflikt vernebelt. Das Fondsobjekt war Teil des so genannten Genius-Portfolios aus insgesamt sechs Objekten, das über Cushman & Wakefield in einem Bieterverfahren letztes

Jahr verkauft werden sollte. Einem beteiligten Insider zufolge hat KGAL jedoch das Verfahren vor Eingang von Kaufangeboten wieder gestoppt und die genannten Gutachten in Auftrag gegeben, die Werte zwischen 61,5 und 62 Millionen Euro ermittelten. Noch während die Anleger über den Verkauf abstimmten, bekam KGAL am 25. April ein indikatives Kaufangebot zu 65,7 Millionen Euro von Corpus Sireo. Darüber wurden die Anleger während des Abstimmungsprozesses nicht informiert und auch im Protokoll zur Beschlussfassung heißt es lediglich recht nebulös, dass sich aufgrund der guten Marktlage weitere Kaufinteressenten gemeldet hätten und KGAL daher zuversichtlich sei, einen "noch höheren" als den beschlossenen Mindestverkaufspreis durchsetzen zu können.

fondstelegramm-Meinung. Die Differenz zwischen dem von KGAL angesetzten Mindestverkaufspreis und dem indikativen Angebot von Corpus Sireo zeigt, wie viel Musik in dem Bieterverfahren gewesen wäre, wenn es nicht vorzeitig abgebrochen worden wäre. Dem Angebot von Corpus Sireo liegt ein Faktor von 18,2 Jahresmieten zugrunde. Vergleichbare Objekte, zumal mit einem so langen Vertrag mit einem bonitätsstarken Mieter, sind in jüngster Zeit auch oberhalb des 20-Fachen verkauft worden.

Mal schauen wie KGAL damit umgeht, wenn noch mehr Angebote eintrudeln oder Corpus Sireo ihres erhöht.

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

▣ **Die KGAL und der leichtfertige Umgang mit Anlegerdaten**

(30.01.2018) Eine Frage des Datenschutzes

▣ **Die Anlegerinformationen der KGAL: Anspruch und Wirklichkeit**

(29.08.2017) Die KGAL spielt mit den Anlegern Blinde Kuh

▣ **Meleta 23: KGAL warnt vor Raider**

(21.02.2017) Übernahmeangebot weit unter aktuellem inneren Wert

▣ **KGAL bietet Ausstieg aus PE-Fonds an**

(06.12.2015) Interessant nur für Anleger mit dringendem Liquiditätsbedarf

▣ **Editorial KW 50: Zwischen den Zeilen**

(06.12.2015) Liebe Leser!

▣ **Fiskus ante Portas**

(08.11.2014) Italienische Steuerbehörden könnten Betriebsausgaben aberkennen

▣ **Gelegenheit genutzt – Erfolg eingetütet**

(11.07.2014) KGAL verkauft fünf Flieger des Fonds Skyclass 58

▣ **Aufgabenteilung gemäß KAGB**

(15.11.2013) Interview mit Gert Waltenbauer und Thomas Krützmann zu zwei neuen KGAL-Töchtern

▣ **KGAL SkyClass 58**

(23.02.2013) Ein Portfolio aus mehreren Airbus A319

▣ **KGAL Sea Class 9 und 10: Bulker auf Abwegen**

(19.01.2013) Charterausfallversicherung kann frühzeitige Insolvenz nicht verhindern

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.

Beachten Sie bitte die » [Allgemeinen Geschäftsbedingungen](#) / » [Allgemeinen Nutzungsbedingungen](#).

[\[home\]](#) [\[impressum\]](#)

programming & layout by contentmanagement hmdata.de