

▣ GESELLSCHAFTEN

KGAL Meleta: Reumütig

Nach heftiger Kritik nun doch ein Bieterverfahren

09.07.2018 von Tilman Welther

▣ **Fonds.** Der vor 21 Jahren platzierte Fonds „Meleta“ bewirtschaftet mit rund 27 Millionen Euro Eigenkapital ein Mainzer Büroobjekt, das seither und zwischenzeitlich mit verlängertem Vertrag von der Deutschen Bahn angemietet ist. 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. Insgesamt hat der Fonds bisher rund 95 Prozent des Anlegerkapitals zurückgeführt.

„**Andere Möglichkeit**“. Während die KGAL vergangenes Jahr die Anleger zunächst über die Initiierung eines strukturierten Verkaufsprozesses informierte, machte sie dieses Jahr eine Kehrtwende und schlug ihren Anlegern als „andere Möglichkeit“ vor, die Immobilie zu einem von Gutachtern ermittelten Wert abzugeben, auf dass sie in den neuen offenen Immobilienfonds, für den die KGAL einen Management-Mandat hat, eingehen könne. KGAL führte einen entsprechenden Beschluss bei, dem 61 Prozent der Gesellschafter zustimmten, laut Gesellschaftsvertrag ausreichend, selbst für einen Objektverkauf.

Erneute Kehrtwende. Wegen des Interessenskonflikts, in den sich KGAL damit begab, hagelte es offenbar so viel Kritik, dass KGAL erneut aufruft, einen Beschluss zu fassen. Die Gesellschafter sollen bis zum 16. Juli abstimmen, die Fondsimmobilie nun doch im Wege eines strukturierten Bieterverfahrens zu veräußern.

Preisdifferenz. Die Gutachten, die KGAL für die „andere Möglichkeit“ heranzog, taxierten den Wert der Immobilie auf 61,5 bis 62 Millionen Euro. Zu 62,5 Millionen hätte KGAL auf Basis des gefassten Beschlusses die Immobilie aus dem Fonds rauskaufen und in das selbstgemanagte Sondervermögen einbringen können. Weil noch während des vorausgegangenen Abstimmungsprozesses Corpus Sireo ein Angebot über 65,7 Millionen Euro vorgelegt hatte, markiert KGAL nun 66 Millionen Euro als Größe insofern, als sie zusätzlich darüber abstimmen lässt, mit 10 Prozent an Mehrerlösen beteiligt zu werden.

Zweitmarkt. Während Anteile dieses Fonds auf zweitmarkt.de in den Jahren 2014 bis 2016 zwischen 40 und 60 Prozent gehandelt wurden, zog der Kurs 2017 ein wenig an und lag zwischen 60 und 80 Prozent. Nach der Einladung zur Abstimmung, jetzt doch ein Bieterverfahren anzustrengen, sprang der Kurs auf 104 Prozent.

fondstelegramm-Meinung. KGAL hat offenbar einen zu großen Imageschaden befürchtet, nachdem der Versuch öffentlich bekannt wurde, die Immobilie „unter der Hand“ zu verkaufen, wie Gesellschafter Zumtobel die Aktion im April dieses Jahres nannte. Zu diesem Schritt, sich nun doch an der Erzielung eines maximalen Verkaufspreises für die Anleger zu orientieren, kann KGAL nur beglückwünscht werden. Und die Anleger auch.

Dass KGAL hier zur Räson kam, dürfte den Anlegern 3,5 Millionen Euro mehr einbringen.

Ihre Bewertung: sehr hilfreich « » wenig informativ

[bewerten »](#)

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

programming & layout by contentmanagement hmdata.de