



ILG Gruppe plant Publikumsfonds in 2019

Derzeit intensivieren sich die Prüfungen für mehrere Objekte, die dem Anforderungsprofil der ILG Gruppe an die Auflegung eines Publikumsfonds entsprechen.

Der Rahmen für diese möglichen Akquisitionen wird von einer weiterhin sehr stabilen Entwicklung der Preise für Einzelhandelsimmobilien gesetzt. Aus heutiger Perspektive zeigt der Markt aus Sicht der großen Marktteilnehmer keine Anzeichen, die eine relevante Verringerung der Kaufpreise in den nächsten Jahren erwarten lassen.

Dazu trägt auch bei, dass die prognostizierbaren Ergebnisse bei Fondskonstruktionen mit Einzelhandelsimmobilien nach wie vor hohe Realrenditen im Vergleich zu anderen Anlageformen erzeugen können.

Ungeachtet dessen ist das Selbstverständnis der ILG Gruppe, nur Objekte in einen Publikumsfonds einzubringen, die das aktuelle Preisniveau mit der entsprechenden Objekt- und Standortqualität rechtfertigen.

Diese Qualität finden wir derzeit bei mehreren Objekten, die sich in der Endphase unserer Prüfung befinden. Wir gehen daher davon aus, einen ersten Publikumsfonds für 2019 in Q1 oder Q2 2019 anbieten zu können.

Zweitmarktaktivitäten unseriöser Aufkäufer

Derzeit sind vermehrt Aktivitäten von Aufkäufern im Zweitmarkt zu beobachten. Dabei werden häufig Kunden angegangen, deren Adressen von darauf spezialisierten Unternehmen gesammelt und verkauft wurden. Eine Quelle ist hierbei z.Bsp. das Handelsregister, aber u.a. auch Daten, die aufgrund der Bewegungsprofile der Menschen im Internet die entsprechenden Schlußfolgerungen zulassen.

Grundsätzlich ist zu konstatieren, dass jeder Kunde, der ohne eine von ihm selbst gegebene Erlaubnis telefonisch kontaktiert wird, das Recht hat, den Anrufer abmahnen zu lassen. Es handelt sich hierbei um verbotenes Cold Calling.

Die Aufkäufer sind besonders an gut laufenden Fonds interessiert und versuchen diese den Kunden möglichst weit unter Wert abzukaufen. Ein häufiger Anknüpfungspunkt ist z.Bsp. eine temporäre Ausschüttungsabweichung, die bei Publikumsfonds aus den verschiedensten Gründen immer wieder auftreten kann, ohne das sich deshalb der Wert oder das grundsätzliche Risikoprofil der Beteiligung relevant verändert.

Dabei wird häufig das Deckmäntelchen von vermeintlichem Anlegerschutz bemüht. Die Argumente, mit denen der Kunde zum Verkauf überredet werden soll, halten im Normalfall einer Überprüfung nicht stand.

Einige Aufkäufer versuchen größere Volumina an Beteiligungen sehr billig zu erwerben, die dann an Zweitmarktfonds mit entsprechendem Aufschlag weitergegeben werden. Dazu muß die Beteiligung natürlich weit unter Wert angekauft werden, damit sowohl der Aufkäufer wie auch der Zweitmarktfonds Marge verdienen können. Der Zweitmarktfonds muß den erworbenen Anteil ja zusätzlich wieder mit den Initialkosten eines Publikumsfonds belasten.

Darüber hinaus haben Anleger auch berichtet, dass Ihnen im Gegenzug zu dem Verkauf Ihrer Beteiligung eine vermeintlich höher rentierende Alternativanlage angeboten wird. Hier wird dann von Seiten des Aufkäufers gleich doppelt verdient, was das Geschäft für den Anleger noch verlustreicher macht.

Wir raten daher jedem Anleger dringend, sich mit Ihrem Berater bzw. mit dem Initiator direkt in Verbindung zu setzen, wenn man von Dritter Seite angesprochen wird, um eine Beteiligung an einem Publikumsfonds zu verkaufen. Bei aktiver Ansprache durch fremde Dritte ist heutzutage leider häufig von unlauteren Absichten auszugehen.

Die ILG Gruppe hat in der Vergangenheit rechtswirksam mehrere dieser Aufkäufer mit kostenpflichtigen Abmahnungen und Unterlassungserklärungen belangt. Die ILG Gruppe wird diese Verfahren auch in Zukunft bei Kenntnis einleiten.