

DG Anlage

Krisenfonds in der Kurzanalyse

Zehn Inlandsimmobilienfonds mit insgesamt 17.599 Anlegern sind von einer Insolvenz bedroht. Die folgenden Einzelbetrachtungen der betroffenen Fonds basieren auf den aktuellen Rechenschaftsberichten. Für die DG Fonds 27 und 34 liegen nur die Berichte für das 2003 vor. Alle anderen Fonds sind bis zum Jahr 2004 bilanziert.

DG Fonds 17

Das Einkaufszentrum in Kiel ist Hauptobjekt und durch einen Generalmietvertrag mit der DGIV bis Ende 2027 gesichert. Beim Einkaufszentrum in Ludwigshafen ist der Generalmietvertrag mit der DGIV zum 31. Dezember 2004 ausgelaufen. Nur 53 Prozent der Fläche sind hier vermietet. Mietzinszugeständnisse sind unausweichlich, um den Vermietungsstand zu halten. Für eine notwendige Revitalisierung ist kein Geld da. So hat die Fondsgeschäftsführung eine Maklergesellschaft mit der Prüfung eines Verkaufs des Objektes in Ludwigshafen beauftragt. Bei einer Veräußerung wäre die Fondsgesellschaft voraussichtlich nachhaltig in der Lage, ihren Verpflichtungen nachzukommen. Eine Auszahlung an die Anleger wäre jedoch auch in diesem Fall nicht möglich.

DG Fonds 26

Der Fortbestand der Fondsgesellschaft ist erheblich gefährdet. Sanierungsmaßnahmen sind erforderlich, um die Insolvenz der Fondsgesellschaft abzuwenden. Die Gesellschaft könnte bei den zu erwartenden Mieteinnahmen, den geplanten Objektausgaben und den Ausgaben auf Gesellschaftsebene in diesem Jahr zahlungsunfähig werden. Im Rahmen der Neustrukturierung des Kapitaldienstes soll ein Lösungsansatz entwickelt werden, der zumindest mittelfristig eine Weiterführung der Gesellschaft erlaubt. Als Teilergebnis der Gespräche erklärte die Bankaktiengesellschaft (BAG), die in der genossenschaftlichen Bankengruppe die Problemkredite abwickelt, einen Rangrücktritt, womit zunächst die Überschuldung der Fondsgesellschaft abgewendet wurde.

DG Fonds 27

Unter Berücksichtigung der aktuell erzielbaren Mietzinsen kann die Fondsgesellschaft auch bei einer angenommenen Vollvermietung des Objektes den Kapitaldienst und den Erbbauzins nicht voll leisten. Um die Insolvenz der Fondsgesellschaft abzuwenden, stundet die BAG die Kapitaldienststrategie. Die Fondsgeschäftsführung hat eine Rechtsanwaltskanzlei beauftragt, um eine Anpassung des Erbbauzinses zu erreichen. Gelingt dies, wäre ohne eine Neustrukturierung des Fremdkapitals eine Insolvenz aber noch nicht abgewendet.

DG Fonds 30

Es ist weiterhin mit sinkenden Mietzinsen im Rahmen von Vertragsverlängerungen zu rechnen. Großmieter BVVG kann 2006 bis zu 30 Prozent seiner im Objekt Berlin Schönhauser Allee 120 angemieteten Flächen zurückgeben. Sollte eine Neustrukturierung des Fremdkapitals nicht gelingen, droht dem Fonds 2006 die Zahlungsunfähigkeit.

DG Fonds 32

Für das Objekt Essen besteht ein erheblicher Nachvermietungsbedarf. Zugeständnisse beim Mietzins sind unvermeidlich. Auch im Objekt Chemnitz werden künftige Vermietungen nur zu niedrigeren Mietzinsen möglich sein. Dazu kommen Zusatzbelastungen wie freie Mietzeiten und Umzugsbeihilfen, die bei Vermietung zugestanden werden müssen. Die Insolvenz der Gesellschaft ist nicht auszuschließen. Ausschüttungen werden auf absehbare Zeit nicht erfolgen.

DG Fonds 34

Durch die Beendigung wesentlicher Mietverträge in den Objekten Berlin und Frankfurt und geringe Mieten bei Nachvermietungen verschlechtert sich das Fondsergebnis. Die Liquiditätsreserven sind aufgezehrt. Der Fondsgesellschaft droht die Insolvenz. Die BAG hat die Darlehen der WZ Bank mittlerweile abgelöst.

DG Fonds 35

Auch nach der Umschuldung des Fremdkapitals ist die weitere Entwicklung der Fondsgesellschaft von der Anschlussvermietung des Frankfurter Bürogebäudes und vom weiteren Verlauf der Vermietung des Objektes in Berlin abhängig. Unter Berücksichtigung der Weitervermietung in Frankfurt zu geringen Mieten und des angenommenen weiteren Vermietungsverlaufs beim Berliner Objekt ist die Zahlungsfähigkeit ohne weitere Maßnahmen bei der Finanzierung voraussichtlich Ende dieses Jahres wieder als gefährdet anzusehen.

DG Fonds 36

Durch den Erlös aus dem Verkauf der Forderungen in Höhe von vier Millionen Euro ist die Fondsgesellschaft derzeit nicht unmittelbar von einer Insolvenzgefahr bedroht. Der Erlös wird zum Großteil von Mängelbeseitigungen aufgezehrt. Wegen der Differenz zwischen der auch zukünftig zu erwartenden geringen Mieten und laufenden Fondskosten ist eine nachhaltige Sanierung der Gesellschaft jedoch nicht gegeben. Der Fonds steht in Verhandlungen mit der BAG hinsichtlich einer Neustrukturierung des Fremdkapitals. Wirtschaftliche Ergebnisse der Pächterin und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Fondsobjektes belasten den Fonds.

DG Fonds 39

Ein wirtschaftlicher Fortbestand der Fondsgesellschaft erfordert eine deutliche Steigerung der Mieterträge. Mit kurzfristigen Vermietungserfolgen ist nicht zu rechnen. Der Fortbestand des Fonds ist als erheblich gefährdet anzusehen. Es droht die Insolvenz.

DG Fonds 41

Das Darlehen ist unbefristet verlängert worden. Sollte eine langfristige Nachvermietung der noch freistehenden Flächen erfolgen, kann aus Sicht der Fondsgeschäftsführung die Gesellschaft nachhaltig wirtschaftlich stabilisiert werden.