

DG Anlage: "Wir versprechen Ihnen nichts..."

... und das halten wir auch." So lautete das Fazit des 'k-mi'-PCs 41/92 zu dem DG Fonds Nr. 30 der DG ANLAGE Gesellschaft/Frankfurt, bei dem die Anleger in ein Blind-Pool-Immobilien-Portfolio investiert haben. Die Situation ist dort nicht gerade rosig. Ausweislich des uns vorliegenden Protokolls der Gesellschafterversammlung vom 27.7.2004, bei dem kein Anleger anwesend war, wurde kurz und knapp beschlossen, "aufgrund der wirtschaftlichen Situation der Fondsgesellschaft" für 2002 auf eine Ausschüttung zu verzichten. In zwei Objekten des Fonds wurden bereits durch Generalmietverträge mit einer DG Immobilien Management-Tochter Mietausfälle teilweise kompensiert. Angesichts dieser netten Geste fragen sich wohl demnächst immer mehr Anleger, wie tragfähig die Konzeption der DG-Immobilienfonds-Reihe ist, die 'k-mi' heftig kritisierte. Unser Schwesterdienst 'Bank intern' schilderte bereits im März 2003, zu welchen Verwerfungen es im Verbund der Kreditgenossenschaften durch die notleidenden Fonds der Tochter der ehemaligen DG Bank kommt (Erhöhung der Beiträge zur Sicherungseinrichtung).

Ein weiterer Sanierungsfall: "Von dem 'Spezialinstitut der DG Bank-Gruppe' erwarten wir eine seriösere Konzeption." So lautete das Fazit unseres Prospekt-Checks 10/95 zum Fonds DG Immobilien-Anlage Nr. 35. Ein Kernpunkt unserer Kritik war, daß hier ein Initiator aus dem Bankenumfeld wie die DG ANLAGE Gesellschaft sich beharrlich weigerte, eine Aufgliederung der Gesamtkosten im Prospekt darzustellen, so daß "Anlegern wie Vertrieb hier existenziell wichtige Eckdaten für eine Anlageentscheidung wissentlich vorenthalten werden" (vgl. 'k-mi' 32C/94, 10C/95). Eine Aussage, die nun knapp 10 Jahre später ungewünschte Aktualität gewinnt. Die Anleger blicken düsteren Zeiten entgegen: Dem 'Rechenschaftsbericht 2002' (Stand Mai 2004) der Fondsgeschäftsführung des DG-Fonds 35 ist zu entnehmen, daß "die wirtschaftlichen Probleme der Gesellschaft in 2005 einen ausgesprochen kritischen Bereich erreichen werden". Hintergrund: Eine in 2005 endende Zinsbindungsfrist sowie das Auslaufen eines wichtigen Mietvertrages im Oktober 2006 könnten dem Fonds den Knock-Out versetzen.

Denn auch bislang ist der Fonds mit einem Vermietungsstand von 65 % und bislang ausgekehrten Ausschüttungen von 6 % (Soll: 24 %) nicht gerade ein Objekt, das die Anleger ruhig schlafen läßt. Zwar bemüht sich die Geschäftsführung darum, den Ernst der Lage aufzuzeigen und nicht unter den Teppich zu kehren: "Auf Basis der aktuellen Hochrechnungen ist damit zu rechnen, daß bei weiterhin zu schlechter Ertragslage spätestens ab diesem Zeitraum (2005; Anm. der Red.) der wirtschaftliche Fortbestand der Fondsgesellschaft als erheblich gefährdet einzustufen ist." Aber die Anleger haben noch ein ganz anderes Problem: Informationen und Abstimmungen erfolgen bei diesem Fonds im Umlaufverfahren, mit der Folge, daß sie ohne voneinander zu wissen, sich ihrem Schicksal ergeben müssen. Um ggf. eine Präsenzveranstaltung zu beantragen, brauchen sie z. B. 10 % der Stimmen. Die DG ANLAGE teilt uns auf 'k-mi'-Anfrage mit, daß sie Anlegern alternativ die Möglichkeit gibt, vor Ort und individuell ausführlich informiert zu werden. Zudem werde der nächste Rechenschaftsbericht in diesem Dezember verschickt.

Für Anleger, die sich mit anderen Betroffenen koordinieren wollen, ist das natürlich keine Hilfe. 'k-mi'-Fazit: 'k-mi' bietet engagierten Zeichnern daher eine erste Anlaufstelle, um eine Kontaktaufnahme untereinander zu erleichtern. Andere Beispiele wie z. B. 'LBB/IBV' haben gezeigt, daß man gemeinsam stärker ist.

'k-mi'-Service

Unsere DG ANLAGE-Berichterstattung erhalten Sie gegen 5 Euro-'k-mi'-Service-Wertscheck o. Bank-Ver.-Scheck **Stichwort: 48.04.01**