

Marriott Leipzig: Zimmer-Rabatt für DG Fonds 39-Anleger?

Ob die Anleger des DG ANLAGE Fonds Nr. 39 'Dresden, Leipzig' künftig darauf hoffen können, in ihrem Fondsobjekt **Marriott Hotel Leipzig** gratis logieren zu dürfen? Auch wenn dies nur eine kleine Kompensation dafür wäre, daß die Fondsgesellschaft DG Immobilien-Anlage Nr. 39 gegenüber der **Leipzig Marriott Hotelmanagement GmbH** mal eben auf 12,33 Mio. Euro an rückständigen Pachtforderungen verzichten soll. So richtig freiwillig ist dieser Aderlaß für den Fonds jedoch nicht: Die **DG ANLAGE GmbH** hatte den Anlegern des DG Fonds Nr. 39 Ende vergangenen Jahres durch die Blume mitgeteilt, daß - falls sie einer Änderung des Pachtvertrages nicht zustimmen - *"die Marriott-Gruppe den Standort notfalls aufgeben und auch eine Insolvenz ihrer Betriebsgesellschaft in Leipzig in Kauf nehmen"* würde.



Wie konnte es zu dieser fatalen Situation kommen? Fonds Nr. 39 investierte im Jahr 1996 neben einem Objekt in Dresden vor allem in das Leipziger Marriott Hotel. Nach *"gründlicher Vorbereitung"*, so der Prospekt, wurde mit Marriott ein Pachtvertrag über eine Laufzeit von dreißig Jahren abgeschlossen. Aus diesem Pachtvertrag mit Marriott sollten ca. 39 % der Einnahmen des Fonds sprudeln. Auch in Anbetracht der Konzeptionsmängel bei dem Dresdner Objekt, kam der vor 9 Jahren verfaßte 'k-mi'-Prospekt-Check 42/96 zu dem Fazit: *"Kurzfristig dürfte der versprochene wirtschaftliche Erfolg einer Beteiligung eintreten. Mittel- und langfristigsolltejedoch das erhebliche (Anschluß-) Vermietungsrisiko nichtunterschätztwerden."*



Wie schnell unsere Einschätzung von der Realität bestätigt wird, dokumentiert heute das Anlegerrundschreiben der DG Anlage vom 8.12.2004: *"Bereits 1998 zeigte sich, daß die ursprünglich vereinbarte Pacht auf dem relevanten Markt nicht mehr nachhaltig erwirtschaftet werden kann."* Nicht gerade Beleg für eine seriöse Fondskonzeption, einen 30jährigen Pachtvertrag mit Phantasie-Einnahmen abzuschließen und diesen ca. ein Jahr nach der geplanten vollständigen Fertigstellung des Hotels intern für Makulatur zu erklären. Am 19.1.1999 wurde daraufhin ein bis zum 31.12.2004 gültiger Nachtrag geschlossen, mit dem die Fondsgesellschaft auf einen Großteil der Einnahmen aus dem Pachtvertrag zunächst verzichtet hat (2,43 Mio. Euro p. a. waren ursprünglich vereinbart - allein aus dem Hotelbetrieb). Auf diese gestundeten Forderungen in Höhe von 12,33 Mio. Euro sollen die Anleger gemäß Beschlußverfahren nun endgültig verzichten. Die Laufzeit des Pachtvertrages bis zum 30.9.2027 soll jetzt zwar beibehalten werden, allerdings mit einer Garantiepacht von 1 Mio. Euro p. a. über alle Flächen ab dem 1.1.2005 - zuzüglich einer gestaffelten Überschußbeteiligung der Fondsgesellschaft bei Mehrertrag durch den Hotelbetrieb. Der Einnahmeausfall für den Fonds gegenüber den prospektierten Werten könnte sich ohne Nachbesserungsschein bei der Garantiepacht somit auf nahezu 40 Mio. Euro belaufen.

Unter der Web-Adresse 'www.fonds-dg.de' hat sich allerdings schon Widerstand formiert (vgl. 'k-mi' 51/04). Der Koordinator dieser Initiative, RA **Ulrich Kaminski/Bonn**, hat der Beschlußfassung im Umlaufverfahren zur Änderung des Pachtvertrages bereits widersprochen. Nach Auffassung von Kaminski wäre die DG ANLAGE verpflichtet gewesen, bei einer derartig wichtigen Entscheidung für den Fonds eine außerordentliche Gesellschafterversammlung einzuberufen. Aller-

dings vergebens: Wie die DG ANLAGE Kaminski am 4.1.2005 mitteilte, wurde die Beschlußfassung mit 87 % der abgegebenen Stimmen bereits abgesegnet. Nichtsdestotrotz hat sich Kaminski an DZ Bank-Vorstandschef Dr. Ulrich Brixner gewandt, um ihn an die Verantwortung seines Institutes als Treuhandkommanditistin und finanzierende Bank des Fonds Nr. 39 zu erinnern. Kaminski äußert gegenüber Brixner zudem seine Besorgnis, daß die jetztige Vorgehensweise *"dann einen Sinn erhält, wenn die Liquidation des Fonds bereits intern beschlossen ist"*. Mit Pachtvertrag wäre das Hotel leichter verwertbar: *"Der Kreditausfall bzw. die Wertberichtigung für die DZ Bank bzw. jetzt die **Bankaktiengesellschaft** BAG würde geringer ausfallen, allerdings wären in diesem Fall die Anleger alleine die Verlierer"*, schreibt Kaminski an Brixner.

'k-mi'-Fazit: Ebenso wie bei mehreren anderen DG Anlage-Fonds (vgl. zuletzt 'k-mi' 48/04) haben sich die im 'k-mi'-Prospekt-Check diagnostizierten schweren konzeptionellen Mängel bestätigt. Die Initiative 'www.fonds-dg.de' bietet eine Anlaufstelle, um - auch in anderen DG-Fonds - 10 % der Stimmen zu bündeln. Damit könnte eine Gesellschafterversammlung einberufen und eine offene Information über den Fortbestand einzelner Fonds erzwungen werden. Diese Maßnahme kann natürlich nur dann zu weiteren Erfolgen führen, wenn genug Anleger für eine Präsenzveranstaltung mobilisiert werden können.