

Pressemitteilung

Gerechte wirtschaftliche Sanierung eines der größten Immobilienfonds im sozialen Wohnungsbau in Berlin erfolgreich

Die Sanierung ist perfekt. Mit Unterstützung der Investitionsbank Berlin (IBB) konnte jetzt einer der größten Immobilienfonds im sozialen Wohnungsbau in Berlin vor der zwangsweisen Zerschlagung bewahrt werden. Durch eine Teilablösung von Darlehen in Höhe von mehr als 10 Millionen Euro aus Mitteln der über 200 Gesellschafter und eine Umfinanzierung der verbleibenden Darlehen zur IBB zu marktüblichen Konditionen konnte die langfristige Wirtschaftlichkeit des Fonds gesichert werden. Der Fonds, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, ist Eigentümer eines Gebäudekomplexes im Bezirk Berlin-Lichtenberg. Er umfasst 216 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau bei einer Investitionssumme von rund 68 Millionen Euro.

Die Gesellschaft war von der Zahlungsunfähigkeit bedroht, nachdem das Land Berlin im Jahr 2003 beschlossen hatte, keine Anschlussförderung im sozialen Wohnungsbau mehr zu gewähren. „Eine Insolvenz der Gesellschaft hätte zu einer Inanspruchnahme der Kapitalanlagegesellschafter durch die finanzierenden Banken in Höhe von insgesamt 42 Millionen Euro geführt“, sagt Udo Stahl, Abteilungsleiter in der IBB. Zusätzlich drohte dem Land Berlin die Inanspruchnahme aus Bürgschaften sowie der Verlust von Aufwendungsdarlehen von insgesamt 27 Millionen Euro.“

Um dies zu vermeiden, hatte der Fonds die auf die Betreuung von geschlossenen Immobilienfonds spezialisierte Rechtsanwältin und Mediatorin, Dr. Karin Heilmann, mit der rechtlichen Konzeption eines Sanierungskonzeptes und Verhandlung mit den beteiligten Banken beauftragt. „Ich bin glücklich, dass die Sanierung in letzter Minute durch die Kraft der Gesellschafter mit Sanierungsdarlehen der IBB umgesetzt werden konnte“, so Frau Dr. Karin Heilmann.

Warum aber ist diese Sanierung etwas Besonderes? Udo Stahl: „Um die Inanspruchnahme der Bürgschaft zu vermeiden, konnte zusammen mit der IBB unter Berücksichtigung des gegebenen Beleihungsrahmens ein Finanzierungsmodell umgesetzt werden, das auch die nicht zahlungswilligen Gesellschafter angemessen mit einbezieht. Die Kosten der Sanierung verteilen sich gleichmäßig und damit auch gerecht auf alle an der Gesellschaft Beteiligten. Hierzu dient dann auch eine gerichtliche Geltendmachung der Forderungen gegenüber Zahlungsfähigen, jedoch nicht Zahlungswilligen.“

Durch diese Finanzierung der IBB werde langfristig die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Wohnhäuser, auch im Interesse der Mieter gewährleistet. Kurzfristige und zum Teil erhebliche Mietsteigerungen, die bei spekulativen Eigentümerwechseln in letzter Zeit immer wieder zu beobachten seien, würden grundsätzlich vermieden, da die Eigentümer langfristig kalkulieren können.

Langfristig wurde die Finanzierung gesichert und zukünftige Erträge der Aufwendungsdarlehen für den Landeshaushalt erhalten. „Mit dieser Sanierung wurde eine Lösung gefunden, die für weitere Immobilienfonds wegweisend ist“, meint Stahl.

Berlin, den 10. Juni 2010