

Krisenmanagement notleidender geschlossener Immobilienfonds

Ein Krisenmanagement des Fonds hat bei der Veränderung der Einnahmen- oder Ausgaben-
seite oder bei beidem anzusetzen.

Einnahmen

Zunächst wäre zu analysieren, warum die Einnahmensituation des Fonds durch Mietausfälle
bzw. Leerstand gekennzeichnet ist. Es kann z. B. in fehlender Professionalität bei der Vermie-
tung, in der „falschen“ Mieterstruktur oder in einem inzwischen vorhandenen Überangebot an
konkurrierender Mietfläche liegen. Bei fehlender Professionalität in der Vermietung könnte
eine Auswechslung der Person oder Firma erfolgen, die bisher damit betraut war. Bei falscher
Mieterstruktur muss darüber nachgedacht werden, durch Anhebung des Vermietungsstandards
auf eine anspruchsvollere Mietklientel zu zielen.

Ausgaben

Hier geht es darum, die mit Zinsen und Kosten verbundene Belastung des Fonds zu verän-
dern. Es ist mit der Bank zu verhandeln, ob nicht in Anbetracht derzeitiger günstiger Zinsen
eine Umschuldung möglich wäre. Bei Verkauf leer stehender Wohnungen könnte der Fonds
im Einvernehmen mit der Bank mittels erzielter Kaufpreise Sondertilgungen vornehmen, was
nicht nur die Restvaluta verringert, sondern zugleich die Zinsbemessungsgrundlage verringert.
Im Verhandlungswege mit der Bank könnte versucht werden, Nachschüsse für Sondertilgun-
gen statt für Zinsabbau zu verwenden.

Umsetzung des Krisenmanagements in der Praxis

Defizite in den Gesellschaftsverträgen

Die in den Gesellschaftsversammlungen notwendigen Mehrheiten zur Realisierung eines Kri-
senmanagements können häufig nur gefunden werden, wenn es gelingt, die Gesellschaftsver-
träge so anzupassen, dass eine Bewältigung der Krise auch rechtlich möglich wird.

Schritte zur Einleitung von Krisenmanagement:

a) Erste außerordentliche Gesellschafterversammlung

Nachdem die Kapitalanleger vorab schriftlich informiert und über Vorschläge für ein Krisenmanagement unterrichtet werden, ist eine erste außerordentliche Gesellschafterversammlung einzuberufen. Das Ziel sollte sein, mit den Kapitalanlegern die Situation zu diskutieren und Ihnen eine Orientierung zu geben. Dabei sollten auch die Alternativen gegenübergestellt werden, als da wären Insolvenz des Fonds samt Haftungsprozessen oder Liquidation des Fonds. Krisenmanagement ist rechtlich nur möglich, wenn kein Insolvenzantrag bezüglich des Fonds gestellt wird und Kapitalanleger keine fristlosen Kündigungen ihrer Mitgliedschaft oder gar des Fonds aussprechen.

b) Zweite außerordentliche Gesellschafterversammlung

Mit der Einladung zur zweiten außerordentlichen Gesellschafterversammlung sind in der Tagesordnung zu fassende Beschlüsse vorzugeben, auf deren Grundlage das Krisenmanagement basieren soll. Es empfiehlt sich, dazu auch zu beschreiben, welches für die Kapitalanleger die wirtschaftlichen und rechtlichen Konsequenzen sein werden, wenn nicht entsprechend den Beschlussvorlagen abgestimmt wird.

c) **Gesellschaftsrechtliche / vertragliche und faktische Umsetzung von Krisenmanagement**

Nachdem per Beschluss das vorgestellte Krisenmanagement und Sanierungskonzept von den Gesellschaftern des Fonds verabschiedet wurde, gilt es als nächstes, den Gesellschaftsvertrag entsprechend zu ändern und mit dem eingerichteten Beirat einen Ablaufplan festzulegen. Ferner ist ein Projektteam zusammenzustellen. Während der Realisierung des Krisenmanagements ist es unerlässlich, gegenüber den Kapitalanlegern kontinuierlich über den Ablauf desselben zu berichten, also Transparenz zu wahren. Ein Krisenmanagement kann nur dann erfolgreich sein, wenn diejenigen, die es ausüben und die betroffenen Kapitalanleger ein „Wir-Gefühl“ entwickeln.

Fazit: Krisenmanagement ist das Gegenteil der Verfolgung von Einzelinteressen. Krisenmanagement hat nicht die Optimierung rechtlicher Einzelinteressen vor Augen, sondern die Minimierung wirtschaftlicher Schäden, einerlei, ob für die Ursachen irgendjemand verantwortlich/haftbar gemacht werden kann oder nicht.

Dr. Hemmerling
Rechtsanwalt