



## **Berlin Hyp Fonds 2 – Sanierung statt Insolvenz**

Die Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG - Berlin Hyp Fonds 2 – ist ein geschlossener Immobilienfonds mit 47 Objekten deutschlandweit. Die einzelnen Objekte werden in 17 verschiedenen Objektgesellschaften gehalten. Bei Fondsaufgabe lag das Gesellschaftskapital bei ca. 110 Mio. €.

Die Struktur des Portfolios mit überwiegend Discontern und Logistikobjekten, die nicht mehr den heutigen Markterfordernissen entsprechen, führte zu Leerstandproblematik (ca. 27,7 % bezogen auf die Gesamtflächen mit Stand 31.12.2009). Anschlussvermietungen erfolgten regelmäßig zu deutlich geringeren als ursprünglich prognostizierten Konditionen. Zudem verschlechterte sich durch sinkende Immobilienwerte die Verschuldungssituation.

Die geschäftsführende IBV erarbeitete hieraufhin ein Sanierungskonzept gemäß IDW S 6 mit folgenden Kernpunkten:

- Sanierung durch Kapitalschnitt und Kapitalerhöhung, wobei nicht sanierungswillige Gesellschafter ausscheiden sollten,
- Verkauf von 39 Fondsobjekten, um eine Insolvenz zu vermeiden.

Eine ca. 10 %-ige Kapitalerhöhung von rd. 10,7 Mio. € konnte erfolgreich eingeworben werden. Zudem gelang es in Verhandlungen, die finanzierenden Banken zu einem Darlehensverzicht zu bewegen. Die Maßnahmen führten zu einer Entschuldung des Fonds, so dass aktuell die Kapitaldienstfähigkeit aus den Bewirtschaftungsergebnissen sichergestellt ist.

Im Jahr 2011 wurden acht Immobilien mit einem Volumen von 2,7 Mio. € verkauft. Die Sanierungsmaßnahmen wurden im Jahr 2012 durch den Verkauf von 16 weiteren Immobilien mit einem Volumen von insgesamt rd. 7,4 Mio. € erfolgreich fortgeführt. Der Fonds befindet sich weiterhin in der Sanierungsphase.

Fünf Objektgesellschaften des Fonds befinden sich aktuell in Liquidation. Eine weitere Objektgesellschaft wird zum 01.06.2013 - zum Zeitpunkt des Nutzen- und Lasten-Wechsel der einzigen Immobilie - in die Abwicklung gehen.



Die Redimensionierung der Fondsstruktur durch zeitnahe Abwicklung nicht mehr operativer Objektgesellschaften wird durch eine entsprechende Fachabteilung zentral gesteuert.

Das Hauptaugenmerk auf Fondsebene wird auf weiterhin erfolgreichen Abverkäufen von Objekten sowie auf der Verschlankung der Gesellschaft liegen.