

Im Lagebericht zum Jahresbericht 2020 ist auf Seite 23 ist folgendes zu lesen:

*Der Einsatz von kleineren und mittleren Bauunternehmen bedingt das Risiko, dass die zu leistenden Zahlungen nicht dem tatsächlichen Baufortschritt entsprechen und im Fall der Insolvenz des Bauunternehmens der AIF überzahlt hat. Dieses Risiko hat sich in einem Fall materialisiert, was zu einer außerplanmäßigen Abwertung eines Objekts in Höhe von EUR 677.383,41 geführt hat. Rechtsmittel wurden eingelegt und führten zu einem Vergleich, dessen Ertrag im Jahr 2021 gebucht wurde.*

Ich habe daraufhin ein längeres Telefonat mit dem GF, Hr. Wolfermann, führen können, um mich über die Hintergründe genauer zu informieren.

Mir ist wichtig, dass Sie immer transparent und ehrlich über den Sachstand ihrer Beteiligungen informiert sind! Ich weiß aus Erfahrung, dass dies keine Selbstverständlichkeit ist und viele meiner „Kollegen“ unangenehme Situationen eher verschweigen, bis Sie sich hoffentlich selbst erledigen, oder es allzu offensichtlich wurde, um sich dann trotzdem abzudrücken.

In der Fülle der guten Nachrichten zu den vielen Immobilien - Beteiligungen der letzten Jahre, ist es nur normal, dass es auch einmal zu Problemen kommen kann. Wir sind immerhin im Bereich „Unternehmerischer Beteiligungen“. Auch wenn wir hier mit Bestandsimmobilien „Wohnen“ in der wohl sichersten Anlageklasse von Sachwerten sind, haben wir hier bewusst das Risiko des Mehrwertes über Sanierungstätigkeiten gewählt. Ohne diese unternehmerische Arbeit wären die gegebenen Renditeprognosen und Ergebnisse, wie in den vorangegangenen Beteiligungen erzielt, nicht möglich.

Ärgerlich ist nur, wenn entsprechende Risiken dieser Art auch eintreten. Entscheidend an der Stelle ist aber, wie Sie gemanagt werden!

Erfreulicherweise konnten von der o.g. Summe 600.000 € in 2021 wieder eingebracht werden. Damit hält sich der konkrete Schaden in einem an sich kleinen Rahmen.

Nach bisherigen Erkenntnissen, die zur Insolvenz des o.g. Bauunternehmens führten, sind kriminelle Energien des Inhabers dieser Firma. Soweit bekannt, soll er sich über die Firma und zu Lasten dieser bedient haben. Grund oder Folge dieser Umstände soll auch eine Alkoholkrankheit sein.

Im Zuge des Insolvenzverfahrens sind mehrere Haftanträge seitens der PI gegen ihn gestellt worden. Regelmäßig entzog er sich behördlichen Vorladungen und soll wohl weiterhin zwischen Kroatien, Österreich und Deutschland „pendeln“. Wie immer das möglich ist?!

Leider ist das Fehlen klarer Regeln in Bezug auf die strafrechtliche Verantwortung von Unternehmen und damit auch die Strafverfolgung in Bezug auf Wirtschaftskriminalität in Deutschland einer der wesentlichen Punkte, die im aktuellen Korruptions-Index-Ranking von Transparency International bemängelt werden. Deutschland belegt dort weiterhin den (guten) 10. Platz, tritt aber auf der Stelle.

Corona und die schleppende Arbeit der Strafverfolgungsbehörden haben zu erheblichen Verzögerungen im Sanierungsablauf geführt. Die Verträge mussten rechtswirksam gekündigt und neue Auftragnehmer erst einmal ausgeschrieben und gefunden werden. Dazu kam die Pandemie, die in der Branche insgesamt zu Lieferengpässen und Mitarbeiterausfällen führte. Alles in allem führte dies zu längeren Leerständen und Einnahmeausfällen, sowie spürbaren Kostensteigerungen. Dies hat eine geringere Rentabilität für unsere Beteiligung zur Folge.

Wer also der Annahme war, dass dies ein einfaches Geschäftsmodell ist, wird hier mit den tatsächlichen Problemen des Lebens konfrontiert. Man mag sich den Mehraufwand und die Unsicherheiten gar nicht vorstellen, mit denen hier das Management eines so kleinen aber engagierten Emissionshauses um Herrn Wolfermann ausgesetzt ist. Es zeigt aber auch, dass wir hier die richtigen Leute haben, die trotz eines wahrscheinlich dann für sie geringeren Ertrages (geringere Gewinnbeteiligung oder gar Wegfall dieser) nach meiner Einschätzung Ihr Bestes geben.

Glücklicherweise haben wir seitens des Marktes weiterhin ordentlich Rückenwind. Die Objekte sind günstiger als geplant finanziert, allerdings stehen die Nachfinanzierungen aus, die erst mit zunehmender Anzahl abgeschlossener Sanierungen peu a peu vergeben werden. Dies ist der Grund, weswegen die Ausschüttungen auch ausgesetzt werden müssen: Der Fonds muss immer ausreichend liquide bleiben.

Sanierte Wohnungen (durchschnittlicher Aufwand je WE liegt mittlerweile bei ca. 600 € / qm!) lassen sich zum Glück besser vermieten als geplant. Durchsanierte Objekte sind 2 bis 3 Monaten nach Fertigstellung i.d.R. zu höher als geplanten Mieten vollvermietet.

Auch die Kaufpreisfaktoren liegen in der Praxis im Verkauf mittlerweile 2 bis 3 Jahresmieten über denen, die im Prospekt kalkuliert sind.

Das alles lässt die PI optimistisch nach vorn schauen, zumindest die Planzahlen bis zum regulär geplanten Ende in zwei Jahren erreichen zu können.

Aus meiner Sicht also kein Grund zum Trübsal – nur können wir diesmal wahrscheinlich nicht mit einem Gesamtergebnis rechnen, welches über den Planzahlen liegt, so wie es sich vor zwei Jahren noch abzeichnete. Das war zwar der Anspruch an sich selbst, aber die Folgen einer größeren Insolvenz und einer Pandemie lassen das aus heutiger Sicht realistischerweise nicht erwarten.