

Immobilien

D.i.i. meldet Insolvenz an und sorgt für nächste Megapleite

Die Wiesbadener Immobiliengruppe verwaltet ein vier Milliarden Euro schweres Portfolio. Zu den Investoren zählen deutsche Fußballnationalspieler und ein ehemaliger Siemens-Chef.

René Bender, Lars-Marten Nagel
28.03.2024 - 13:10 Uhr



Modell des Viktoria-Viertels in Wiesbaden: Die D.i.i.-Gruppe verwaltet nach eigenen Angaben Immobilien für mehr als vier Milliarden Euro. Foto: Deutsche Invest Immobilien

Düsseldorf, Berlin. Bis in den späten Mittwochabend hat das Management mit Finanzierungspartnern verhandelt, eine Lösung wurde nicht mehr gefunden: Die Deutsche Invest Immobilien AG (D.i.i.) ist zahlungsunfähig. Der Fondsspezialist aus Wiesbaden hat am Donnerstag beim zuständigen Amtsgericht ein Insolvenzverfahren beantragt, wie der Vorstandsvorsitzende Frank Wojtalewicz dem Handelsblatt bestätigte.

„Leider ist uns der lange Atem ausgegangen, die aktuell zurückhaltende Investoren- und Käuferseite zu überbrücken“, sagte Wojtalewicz. Gestiegene Baukosten, Planungsunsicherheiten der Fördergelder, ein hohes Zinsumfeld und der weggebrochene Transaktionsmarkt haben zu einer starken Kostenerhöhung geführt

Feedback

und „zu einer zeitlichen Verschiebung von benötigten Umsätzen und Einnahmen“.

Gespräche mit Gesellschaftern und Finanzierungspartnern zur Überbrückung der Liquiditätsengpässe seien in den vergangenen Monaten „sehr vielversprechend“ verlaufen, letztlich jedoch gescheitert.

Die Dachgesellschaft soll nun in ein Regelinsolvenzverfahren geführt werden. Darüber hinaus wurden Insolvenzanträge für weitere operative Tochtergesellschaften der D.i.i.-Gruppe gestellt, teilte das Unternehmen mit. „Der Geschäftsbetrieb des Unternehmens und der operativen Tochtergesellschaften wird nach dem Insolvenzantrag weiter fortgeführt, und alle von der D.i.i. gemanagten Assets werden weiter betreut und bewirtschaftet.“

Die Entscheidung des Gerichts ist nicht kurzfristig vor Ostern zu erwarten. Nimmt es den Antrag an, wird es einen Insolvenzverwalter bestimmen, der die Fortführungs- und Sanierungschance prüft. Seine Aufgabe ist es, für die Gläubiger möglichst viel Geld zu sichern.

Prominente Führungskräfte

Die D.i.i. aus Wiesbaden verwaltet an 50 Standorten Immobilien, die insgesamt einen Wert von mehr als vier Milliarden Euro haben sollen, heißt es auf der Webseite des Unternehmens. Das firmeneigene Bau-, Projekt- und Asset-Management bediene dabei „die relevanten Wertsteigerungshebel“. Wenn Bauarbeiten abgeschlossen seien, blieben die Wohnungen im Bestand oder würden verkauft.

An der Spitze der rund 280 D.i.i.-Mitarbeitenden steht der CEO Frank Wojtalewicz. Dem Aufsichtsrat gehört Felix Hufeld an, der ehemalige Chef der Finanzaufsicht BaFin. Den Vorsitz des Gremiums führt mit Herbert Meyer ein früherer Präsident der Deutschen Prüfstelle für Rechnungslegung DPR.

Verwandte Themen



Siemens
Folgen



Immobilien
Folgen



Morgan St...
Folgen



BaFin
Folgen



Fonds
Folgen

Krise bei Immobilienentwicklern



Insolvenzen und Baustopps gefährden Büroprojekte in Toplagen

Wojtalewicz hält ein Drittel der Aktien der Dachholding der D.i.i. Die Münchener

Feedback

Unternehmensberater Stephan Goetz und Stephan Sanktjohanser sind ebenfalls zu je einem Drittel beteiligt. Die beiden dürften während der letzten Runden der Finanzierungsgespräche schwer zu erreichen gewesen sein: Sie sitzen seit einer Woche im Gefängnis.

Zwei Gesellschafter hinter Gittern

Die Staatsanwaltschaft München I hat Stephan Goetz und Stefan Sanktjohanser vergangenen Montag in Untersuchungshaft genommen. Grund dafür sind Ermittlungen, die mit D.i.i. nichts zu tun haben. Die Strafverfolger werfen den beiden Unternehmensberatern vor, als Eigentümer der Textilfirma Sympatex Investoren betrogen zu haben. Sie bestreiten die Vorwürfe.

Der inhaftierte Sanktjohanser ist auch Mitglied des Aufsichtsrats von D.i.i. in Wiesbaden. Die Immobiliengruppe bot ihre Dienste einem breiten Spektrum von Geldgebern an, das von Privatanlegern bis zu professionellen Investoren reichte. Zur Finanzierung der Projekte legte sie zahlreiche Fonds auf oder verwaltete Gelder im Auftrag von Dritten.

Dem Handelsblatt liegen interne Aufstellungen vor. Demnach kalkulierte die D.i.i. im Sommer 2022 mit „zugesagtem Eigenkapital“ in Höhe von fast 1,5 Milliarden Euro. In Firmenkreisen heißt es, dass große Family-Offices sowie mehrere Sparkassen investiert hätten.



Frank Wojtalewicz, CEO der Deutsche Invest Immobilien (D.i.i.) Foto: Deutsche Invest Immobilien

Die internen Daten zeigen auch, dass die D.i.i. damals rund 140 Millionen Euro im Auftrag der US-Investmentbank Morgan Stanley im Fonds MSREF JV verwaltete. Für

[Feedback](#)

den Kommunalen Versorgungsverband Baden-Württemberg (KVBW) betreuten die Wiesbadener rund 33,5 Millionen Euro.

In den Aufstellungen unterschied die D.i.i. 25 Fonds. Seither wurden zwei weitere Fonds aufgelegt. In der Mitteilung vom Donnerstag war nicht davon die Rede, dass Fondsgesellschaften der D.i.i.-Gruppe insolvent seien. Insider beschreiben, dass es zwischen den Fonds die notwendigen Brandmauern gebe und jeder Fonds je nach Risikoappetit der Anleger unterschiedlich agiert habe.

Serge Gnabry und Kai Havertz sind investiert

Ein Sprecher erklärte, dass die Bestands-Fonds mit den Nummern 9 und 10, die Mitte 2022 zusammen ein Volumen von 175 Millionen Euro gehabt haben sollen, „in angespannter Situation“ seien. Gleiches gelte für die Neubau-Fonds 14 und 15. Diese hatten damals rund 54 Millionen Euro eingesammelt. Der Sprecher: „Hier laufen positive Gespräche im Sinne einer erfolgreichen Sanierung.“

In den D.i.i. 15 haben einige Prominente investiert. Im Handelsregister ist nachzulesen, dass die deutschen Fußballnationalspieler Serge Gnabry und Kai Havertz dort Geld angelegt haben, ebenso wie Ex-Siemens-Vorstand Joe Kaeser.

140

Millionen Euro

betreute D.i.i. 2022 im Auftrag der US-Investmentbank Morgan Stanley

Auch Andrea Tandler, bekannt als Tochter eines früheren bayerischen Wirtschafts- und Finanzministers und als Protagonistin einer Corona-Maskenaffäre, investierte in den D.i.i. 15. Das Landgericht München 1 verurteilte Tandler im Dezember 2023 zu vier Jahren und fünf Monaten Haft, weil sie millionenschwere Provisionen nicht versteuerte. Die Revision steht aus.

So populär die D.i.i.-Fonds in der Vergangenheit bei Investoren unterschiedlichster Façon war, zuletzt soll es der Gruppe immer schwerer gefallen sein, neues Kapital aufzutreiben, berichten Insider. Der Ukrainekrieg und die Immobilienkrise hätten dem Vertrieb zugesetzt. Zudem hat die D.i.i. mit hausgemachten Problemen zu kämpfen.

Ein skurriler Compliance-Fall um mutmaßliche Scheinrechnungen hält die Mitarbeiter und externe Forensiker seit Monaten in Atem. Im Herbst 2022 hatten Compliance-Berichte das Management aufgeschreckt. Im Fokus standen teure Rohrreinigungen, stundenlanges Verspachteln von Dübellochern und die Beseitigung großer Menge an Vogelkot.

Feedback

Compliance-Fall um Scheinrechnungen

Der Verdacht: Dienstleister aus Wiesbaden und Frankfurt könnten sich mithilfe eines Innetäters per Scheinrechnungen zulasten des Fondsspezialisten bereichert haben. Die D.i.i. ging zuletzt von einem Schaden von unter drei Millionen Euro aus. Vier betroffene Fondsfirmer seien von der Dachgesellschaft entschädigt worden, die per Zivilklage Schadenersatz von den externen Dienstleistern fordert.

Der Schaden mag zu klein sein, um als Ursache für die Insolvenz infrage zu kommen. Doch die Affäre beschäftigt die Behörden: Die Staatsanwaltschaft Wiesbaden ermittelt. Ende Februar rückte die Bundesfinanzaufsicht Bafin in Begleitung von Wirtschaftsprüfern von KPMG zur unangekündigten Sonderprüfung an.

Nach Handelsblatt-Informationen will sich die Bafin Einblick in die Organisation und Wirksamkeit der Compliance-Struktur der Fondsgesellschaft verschaffen und prüfen, wie der Betrugsfall intern aufgearbeitet wurde und wird.

Laut D.i.i. musste die Aktiengesellschaft die Veröffentlichung ihres Jahresabschlusses 2022 verschieben. Grund dafür sei die „Aufklärung rund um diesen Compliance-Fall“ und Gespräche mit Wirtschaftsprüfern und der Finanzaufsicht Bafin, teilte der Vorstandschef Wojtalewicz Anfang Februar mit. Bis zum Donnerstag war der Abschluss nicht im Bundesanzeiger hinterlegt.

Mehr: Betrugsfall und Zerwürfnis im Management: Bafin führt Sonderprüfung beim Immobilienkonzern D.i.i. durch