

Fuggerstadt-Center ist pleite

Immobilien Die Gesellschaft stellt Insolvenzantrag für den Komplex am Hauptbahnhof. Geschäfte laufen vorerst aber normal weiter

VON STEFAN KROG

Nach langen bangen Jahren sollte es ein Vorzeigeprojekt werden: Als das Fuggerstadt-Center am Hauptbahnhof 1999 eröffnete, waren die Hoffnungen groß. Bis zu 50000 Besucher pro Tag sollten den Komplex auf der westlichen Seite des Bahnhofsvorplatzes besuchen, die jahrelang leer stehende Postruine im Zentrum belebt werden. Doch richtig in Schwung kamen die Geschäfte mit dem Gebäude, das ein Kino, eine Bowlingbahn, Gastronomie, Geschäfte und Büros beherbergt, nie. Nun wurde bekannt: Ende Februar hat die hinter dem Zentrum stehende Verwaltungsgesellschaft Insolvenz angemeldet.

„Auf den laufenden Geschäftsbetrieb wird das aber keine Auswirkungen haben. Mietverträge werden nicht tangiert, auch die Centerleitung bleibt“, so der vorläufige Insolvenzverwalter Axel W. Bierbach. Noch sei es zu früh, um zu sagen,



Der Betreiber des 1999 eröffneten Fuggerstadt-Centers hat Insolvenz beantragt. Foto: Silvio Wyszengrad

wie es langfristig weitergeht. Neben dem Kino Cinestar ist die Supermarktkette Rewe ein Hauptmieter.

Allerdings gibt es seit Jahren immer wieder Gerichtsverfahren wegen Mietzahlungen. Spielhallenbetreiber Peter Eiba („Harlekin“) stritt jahrelang mit der Verwaltungsgesellschaft, bevor er die damals größte Spielhalle Deutschlands dichtmachte. Begründung: zu wenig Kundschaft. Eine Disco schloss vor Jahren wieder. Heute ist das Fuggerstadt-Center eine Mischung aus soliden Einzelhändlern und Filialisten, einem Geschäft mit Billig-Waren und Leerständen. An der Treppe, die von der Pferseer Unterführung in die Passage führt, sind seit fast einem Jahr Steinplatten abgeplatzt – repariert wurde nichts.

Hinter der Augsburger Gesellschaft steht die Münchner Deimböck-Capital-Management (DCM) AG, die sich auf die Ausgabe von Immobilienfonds spezialisiert hat. Am Fuggerstadt-Center beteiligten sich Ende der 1990er Jahre 1300 Anleger. Jedoch sahen diese schon länger keine Renditen in der erhofften Höhe, zuletzt gab es nichts mehr. Wie viel Verlust sie nun machen, ist unklar – über die Höhe wird derzeit viel spekuliert. Schon vor Jahren war über ein drohendes finanzielles Desaster gemutmaßt worden. DCM hatte dies aber stets dementiert.

Insgesamt gibt es im Fuggerstadt-Center derzeit 30 Mieter, der Vermietungsstand liegt bei 70 Prozent. Knapp 11000 der 35000 Quadratmeter stehen leer. Grund für den In-

solvenzantrag sei, dass die finanzierenden Banken Darlehen nicht verlängern wollten, so DCM-Geschäftsführer Matthias Meyer. Nach einem Bericht der *Immobilien-Zeitung* sind 41,2 Millionen Euro offen. Die Gesellschaft führt an, dass ein Schweizer-Franken-Darlehen zuletzt Wechselkursverluste gebracht habe. Eine Fortführung des Betriebs sei aus Bankensicht nicht infrage gekommen. Doch klar ist, dass es auch im Center nicht gut läuft: Eine andere Bank war von der Mietsituation offenbar so abgeschreckt, dass sie nicht einsteigen wollte. Allerdings, so Meyer, stehe die Anschluss- und Neuvermietung von 14000 Quadratmetern direkt bevor.

Kino drohte mit Auszug und reduzierte die Mietzahlungen

Die DCM führt an, dass eine Mietreduzierung seitens Cinestar die Lage verschärft habe. Das Multiplex-Kino und das Fuggerstadt-Center liegen seit Jahren im Clinch, zuletzt drohte das Kino mit Auszug. Wie es mit Cinestar weitergeht, hänge vor allem vom Insolvenzverwalter ab, so Detlef Becherer, Geschäftsführer der 2. Kinospielestätten GmbH, unter der das Augsburger Cinestar rechtlich firmiert.

Die Unternehmen beharren sich seit Jahren wegen der Miethöhe, im November 2011 reduzierte das Cinestar seine Mietzahlungen. DCM sei seinen Belegungsverpflichtungen nicht nachgekommen, heißt es. Eine Klage der DCM gegen die Mietminderung läuft bereits. »Kommentar

Suche nach Investor muss warten

Neue Bowlingbahn im Fuggerstadt-Center

In das Fuggerstadt-Center zieht ein neuer Bowlingbetreiber. Der Vertrag mit der bisherigen Firma ABC-Bowling, der Ende März ausläuft, ist nicht verlängert worden. Stattdessen zieht ab kommender Woche „Blue Bowl“ in die erste Etage des Centers ein, sagte Insolvenzverwalter Axel W. Bierbach.

Bierbach hat seit dem Insolvenzantrag der Verwaltungsgesellschaft DCM, die hinter dem Center stand, die Betreuung der Mieter übernommen. Der Wechsel habe aber nichts mit der Insolvenz zu tun, betont er. Bierbach geht davon aus, dass er die Suche nach einem neuen Investor erst in einem Jahr beginnen kann. Bis dahin will er dafür sorgen, dass viele der leer stehenden Flächen (momentan 30 Prozent) an „attraktive Mieter“ vergeben werden. Zuletzt hatte auch die Schlecker-Filiale in dem Center dichtgemacht. Bedenken, einen geeigneten Nachmieter zu finden, hat Bierbach aber nicht. Die Fläche sei interessant, da sie im Erdgeschoss liegt und große Schaufenster hat.

Zeitdruck, was die Investorensuche anbelangt, gebe es auch nicht, erklärte Bierbach, da der Geschäftsbetrieb normal weiter laufe und sich das Objekt selbst trage. (cin)

Von der Postruine zum Pleiteobjekt

● **Post** Die Deutsche Post baute ab 1989 ein neues Verteilzentrum am Hauptbahnhof. Damals nutzte die Post die Bahn noch als logistisches Rückgrat. Mit immensen Aufwand wurde an der Viktoriastraße ein Gebäude mit mehreren Kellergeschossen errichtet, welche die Sortieranlagen aufnehmen sollten. Eine riesige ebenerdige Halle sollte Laderampen für Lkw aufnehmen. Um den Lastern das Rangeln zu erleichtern, wurde die Halle mit großem Aufwand ohne Zwischensäulen gebaut. Doch das Brieftzentrum ging nie in Betrieb: 1992 stellte die Post ihr Betriebskonzept um. In Gersthofen entstanden in Autobahnnä-

he automatisierte Brief- und Frachtzentren mit Lkw-Anbindung. Jahrelang stand die „Postruine“ halb fertig und leer da. Die Post lagerte dort Telefonbücher und Gepäckkaren. 70 Millionen Mark waren da schon verbaut.

● **Umnutzung** 1993 verkündete die Post, den Komplex verkaufen zu wollen. Doch ein Käufer meldete sich jahrelang nicht. 1996 schließlich fand sich die DCM, die das Gebäude übernahm. Neben dem Postruinen-Neubau kaufte sie auch das alte Post-Hochhaus für 25 Millionen Mark und investierte mehr als 100 Millionen in Umbau und Fertigstellung. Finanziert wurde das über einen Fonds.

● **Fuggerstadt-Center** 1999 eröffnete das „Fuggerstadt-Center“. Doch die Entwicklungen blieben hinter den Erwartungen zurück. Denn in den 90ern dachte die Stadt daran, die Pferseer Unterführung zu verbreitern und als unterirdischen Zugang zum Hauptbahnhof zu nutzen. Das hätte auch dem Fuggerstadt-Center mehr Besucherfrequenz gebracht. Allerdings legte die Stadt ihre Überlegungen zu den Akten und favorisierte stattdessen einen neuen Tunnel direkt unter dem Hauptgebäude des Bahnhofs und in der Mitte der Bahnsteige. In diesem Jahr sollen die ersten Arbeiten beginnen. (skro)