

**Protokoll der Gesellschafterversammlung
der HBV Immobilienfonds 7 GmbH & Co. KG
am 30.05.2008**

**Konferenzraum der Firma HBV Hausbesitz-Verwaltungs-GmbH
Schwarzwaldstraße 78 B in Freiburg im Breisgau**

Anwesend: Herr Eberhard Friederich als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin HBV Immobilienbeteiligungs- und Treuhandgesellschaft mbH, Herr Thomas Koch als Geschäftsführer der Treuhandkommanditistin TVVG Treukapital Vermögensverwaltungs GmbH und Herr Alexander Hann von Weyhern, Mitarbeiter der HBV Hausbesitz-Verwaltungs-GmbH als Protokollführer.

Beginn: 11:30 Uhr

TOP 1 Begrüßung / Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Eberhard Friederich begrüßt die Anwesenden und stellt fest, dass mit Einladungsschreiben vom 29.04.2008 unter Beifügung der Tagesordnung frist- und formgerecht zu der Versammlung eingeladen worden war. Jeder Gesellschafter hatte diese Einladung erhalten. Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Für die Anleger nimmt die TVVG Treukapital Vermögensverwaltungsgesellschaft GmbH an der Versammlung teil und übt ihr Stimmrecht unter Berücksichtigung von vorliegenden Stimmrechtsweisungen aus.

TOP 2 Bericht der HBV-GmbH über

2.1 Immobilienobjekte - Vermietungssituation

Die Objekte des Fonds liegen in Leipzig, Alte Straße (278 Wohnungen) und in Dormagen, Moselstraße 2 – 14/Salm-Reifferscheidt-Allee 15 – 19 (93 Wohnungen, 15 Gewerbeeinheiten).

Wie bereits berichtet, ist das Objekt in Dormagen 30 Jahre alt. Sind nun zur Instandsetzung der Wohnungen größere Investitionen zur Modernisierung und Sanierung notwendig, können diese aufgrund des gestiegenen Kapitaldienstes nicht bzw. nur eingeschränkt erbracht werden. Weiter ist zu sehen, dass im Umfeld in anderen Objekten Modernisierungen und Sanierungen vorgenommen wurden, so dass eine starke Konkurrenzsituation eingetreten ist. Auch ist zu sehen, dass ältere und lange Jahre im Objekt wohnende Mieter aus Altersgründen (Rente und Auszug der Kinder) die großen Wohnungen kündigen und in kleinere Wohnungen ziehen wollen. Dies hat zur Folge, dass die Leerstandsituation auf 27 Einheiten angewachsen ist. Insgesamt kann aber gesagt werden, dass bei finanziellen Möglichkeiten für Renovierungs- und Sanierungsinvestitionen die Wohnungen weiterhin vermietet werden können.

Dies ist allerdings unter den gegebenen Finanzierungsbedingungen nicht bzw. nur außerordentlich eingeschränkt möglich. Erschwerend kommt am Standort Dormagen hinzu, dass ein neues Gewerbegebiet nahe des Objektes ausgewiesen wurde und dies natürlich für Gewerbetreibende attraktiver ist als das in die Jahre gekommene Ladenzentrum des Objektes. Unter den gegebenen Voraussetzungen ist eine Neu- bzw. Wiedervermietung nur sehr schwer möglich. Mit der Gläubigerin ist abgestimmt, bei Neuvermietungen Renovierungszuschüsse für Mietinteressenten anzubieten, bzw. Mietschlüsse für teilrenovierte Wohnungen zu gewähren.

Weiter erwägt die Gläubigerin gesonderte Gelder für Sanierungsmaßnahmen frei zu machen.

Am Objekt Leipzig rühren die Leerstände z. T. von Mieterfluktuation und der Konkurrenz im Umfeld her. Problematisch sind auch die gestiegenen Kosten für den Kapitaleinsatz, so dass Wohnungen in bestimmten Bereichen (Teppichboden/Instandsetzungen, die von Vermieterseite zu besorgen sind) nicht bzw. nicht im üblichen Umfang ausgeführt werden können und demgemäß auch hier ein Instandsetzungsrückstand besteht, der eine Neuvermietung schwierig macht.

Soweit die Wohnungen in Ordnung sind, können ortsübliche Mieten erzielt werden.

2.2 Gesamtsituation der Fondsgesellschaft

Bekanntlich ist die wirtschaftliche Situation des Immobilienfonds schon seit Jahren so, dass keine Ausschüttungen erfolgen konnten. Als die Verwaltung des Immobilienfonds durch die HBV und TVVG in 2000/2001 übernommen worden ist, gab es durchaus Konsolidierungschancen, die sich wegen der starren Haltung der Gläubigerinstitute nicht umsetzen ließen.

Der Grund für diese Entwicklung waren auch die knapp kalkulierten Eckdaten des Fonds bei Platzierung sowie der allgemeine Rückgang der Mieterträge im weiteren Verlauf.

Die grundsätzlich aussichtsreichen Bemühungen der HBV und TVVG, die nicht stabilen Immobiliendarlehen durch Umschuldung in solide Bankdarlehen umzuwandeln, blieben unter anderem auch wegen der eine Querverhaftung verneinenden Anlegervoten auf den Gesellschafterversammlungen im Dezember 2006 erfolglos. Daneben sind auch die einschneidenden Folgen der Finanz- und Immobilienkrise zu spüren, die eine geordnete Umfinanzierung zu vertretbaren Konditionen sehr schwierig gestalten.

Inzwischen wurden die bekanntlich bereits seit 2 bis 3 Jahren an angelsächsische Investoren verkauften Immobiliendarlehen überwiegend gekündigt.

Aus diesem Grund sahen sich die geschäftsführenden Gesellschafter des ImmoFonds, HBV und TVVG, gezwungen, auch eine Lösung in Betracht zu ziehen, die als geordnete Auflösung der Fondsgesellschaft bezeichnet werden kann. Entsprechende Verhandlungsansätze mit den Inhabern der Immobiliendarlehensforderungen gibt es bereits.

Was bedeutet „geordnete Auflösung der Fondsgesellschaft“: Hierbei werden im Rahmen des freihändigen Verkaufs die Fondsimmobilien veräußert. Etwaige Überschüsse werden nach Abzug sämtlicher Kosten und Verbindlichkeiten an die Anleger verteilt.

Gemäß der aktuellen Marktlage ist damit zu rechnen, dass keine Überschüsse erzielt werden. In diesem Fall wird seitens der HBV und TVVG darauf geachtet, dass eine Restschuldbefreiung vereinbart ist und außerdem die erforderlichen Mittel für die dann immer noch anstehenden Fonds-Bilanzen und Fonds-Steuererklärungen sowie Anlegerbetreuungen bereitgestellt werden.

Die Restschuldbefreiung bezieht sich nicht auf das persönliche Darlehen der Anleger, sondern ausschließlich auf die Finanzierung der Fondsgesellschaft selbst.

Seit März 2008 ist über das Objekt Leipzig die Zwangsverwaltung angeordnet und eingerichtet.

Die Zwangsmaßnahmen betreibende Gläubigerin ist bestrebt, zeitnah eine Veräußerung herbeizuführen bzw. im ungünstigsten Fall im Rahmen von Zwangsversteigerungen das Grundstück zu veräußern. Zwischenzeitlich sind mehrere konkrete Kaufinteressenten vorhanden und konkrete Kaufangebote liegen vor. Diese werden mit der Gläubigerin in den nächsten Wochen und Monaten abgestimmt und zur Entscheidung gebracht.

TOP 3 Jahresabschluss 2006

3.1 Feststellung und Genehmigung des Jahresabschlusses und der steuerlichen Überschussrechnung

Antrag: Der Jahresabschluss für das Jahr 2006 und die steuerliche Überschussrechnung werden festgestellt und genehmigt.

Zustimmung:	3540 Stimmen
Ablehnung:	1500 Stimmen

Der Antrag wurde mit Mehrheit angenommen und beschlossen.

3.2 Beschlussfassung über das Jahresergebnis und die Verwendung von etwaigen Liquiditätsüberschüssen

Antrag: Es wird beantragt, das Jahresergebnis auf neue Rechnung vorzutragen. Die Verwendung von Liquiditätsüberschüssen entfällt. Für das Jahr 2005 sind keine Ausschüttungen vorzunehmen.

Zustimmung:	3185 Stimmen
Ablehnung:	1620 Stimmen

Der Antrag ist damit angenommen.

TOP 4 Entlastung der Geschäftsführung

4.1 Entlastung der Geschäftsführung durch die Komplementärin HBV Immobilienbeteiligungs- und Treuhandgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2006

Antrag: Der HBV Immobilienbeteiligungs- und Treuhandgesellschaft mbH wird für das Geschäftsjahr 2006 Entlastung erteilt.

Zustimmung:	2770 Stimmen
Ablehnung:	2360 Stimmen

Der Antrag ist damit angenommen.

4.2 Entlastung der TVVG Treukapital Vermögensverwaltungsgesellschaft GmbH für das Geschäftsjahr 2006

Antrag: Es wird beantragt, der TVVG Treukapital Vermögensverwaltungsgesellschaft GmbH für das Geschäftsjahr 2006 Entlastung zu erteilen.

Zustimmung: 2910 Stimmen
Ablehnung: 2200 Stimmen

Der Antrag ist damit angenommen.

TOP 5 Besprechung und Entscheidung über die Zukunft der Fondsgesellschaft zu Gunsten der Anleger und Gesellschafter mit Abstimmung über die folgenden vorsorglichen Beschlussvorlagen:

Wie bereits unter TOP 2 zur Gesamtsituation der Fondsgesellschaft dargestellt, sollen die Geschäftsführung des Immobilienfonds in die Lage versetzt werden, die geordnete Auflösung der Fondsgesellschaft, insbesondere durch freihändigen Verkauf der Fondsimmobilien durchzuführen.

Nach eingehender nochmaliger Diskussion ergingen folgende Beschlüsse:

5.1. Beschlussvorlage Auflösung

Antrag: Es wird beantragt, der Geschäftsführung die Zustimmung/ Genehmigung zur Durchführung von Verkäufen eines Teiles und/oder des gesamten Anlagevermögens sowie zur anschließenden Auflösung der Fondsgesellschaft zu erteilen.

Voraussetzung ist, dass durch Restschuldbefreiung durch die Grundpfandgläubiger sowie durch Ausgleich sämtlicher Abwicklungskosten und Forderungen die Fondsgesellschaft schuldenfrei ist und im Ergebnis ein Totalgewinn im steuerlichen Sinne erzielt wird.

Zustimmung: 4325 Stimmen
Ablehnung: 1700 Stimmen

Der Antrag ist damit mehrheitlich angenommen.

5.2 Beschlussvorlage vorzeitige Beendigung der Gesellschaft

Antrag: Die Fondsgesellschaft kann im Rahmen der Auflösung durch Beschluss der Gesellschafterversammlung bereits vor dem 31.12.2008 aufgelöst werden. Die Verwertung des Gesellschaftsvermögens sowie die Abwicklung erfolgt im Falle der Auflösung der Fondsgesellschaft durch den persönlich haftenden Gesellschafter.

Zustimmung: 4045 Stimmen
Ablehnung: 1730 Stimmen

Der Antrag ist damit mehrheitlich angenommen.

TOP 6 Sonstiges

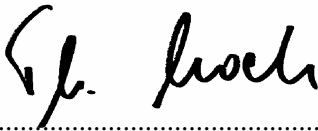
Hierzu waren keine Wortmeldungen oder Anregungen vorhanden.

Ende der Gesellschafterversammlung 12:30Uhr.

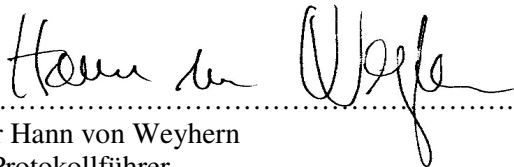
Freiburg, den 30.05.2008



.....
Herr Eberhard Friederich
als Versammlungsleiter



.....
Herr Thomas Koch
als Geschäftsführer der Treuhandkommanditistin



.....
Herr Hann von Weyhern
als Protokollführer