

Zu viele falsche Versprechen

Die Immobilie „The Gherkin“ in London sollte Top-Renditen bringen. Wie viele Geschlossene Fonds kriselt auch dieser gewaltig – Anleger können klagen

Erfolgversprechender kann ein Investment kaum klingen. Schon ab einem Betrag von 14 000 Euro konnte man sich als Privatanleger an einer der berühmtesten Immobilien der Welt beteiligen: An „The Gherkin“, dem 41-stöckigen Wolkenkratzer, der mit seiner sich verjüngenden Kuppe über Londons Dächer ragt – das von Stararchitekt Sir Norman Foster entworfene Wahrzeichen der britischen Hauptstadt, das viele Londoner nur die „Gurke“ nennen.

Lage gut, Immobilie top, in Aussicht gestellte Ausschüttung hervorragend: Anleger könnten voraussichtlich mit 5,5 Prozent im Jahr auf ihr investiertes Vermögen rechnen, hieß es im Verkaufsprospekt des Immobilienfonds IVG EuroSelect 14. Empfohlen wurde das Investment nicht von irgendwelchen Finanzvertretern, sondern überwiegend von Beratern deutscher Großbanken. Knapp 9000 Anleger ließen sich überzeugen und beteiligten sich 2007, so Anwalt Dietmar Kälberer, Partner der Berliner Sozietät Kälberer & Tittel.

Die Immobilie ist seither so gut wie komplett vermietet, größten-



Der Gurkenturm Londons neues Wahrzeichen wird wegen seiner Form „The Gherkin“ genannt

teils an wirtschaftsstarke Konzerne wie die Swiss Re und die Allianz. Ein solches Investment kann eigentlich nur funktionieren – sollte man denken.

Tatsächlich sind aber seit Ende 2008 – ein Jahr nach Vertrieb – alle Ausschüttungen ausgesetzt worden. Und nicht nur das, Anwalt Kälberer warnt: „Den Anlegern droht der Verlust eines Großteils ihres investierten Kapitals.“

Die Hauptprobleme, die der Initiator selbst einräumt:

- Mehr als die Hälfte der Gesamtinvestition des Fonds lief über Kredite auf Schweizer-Franken-Basis. Da sich die Währung gegenüber dem britischen Pfund zu Lasten des Fonds entwickelte, klaffen nun durch die komplizierte Konstruktion des Fonds Finanzierungslöcher. Im schlimmsten Fall können die Banken die Kredite kündigen.
- Die Mieten sind außerdem geringer, als der Initiator annahm, sodass sich auch hier Lücken in der Wirtschaftlichkeit auftun.

Die Beteiligung an dem Londoner Prestigeobjekt ist ein Problemfall. Und es ist nicht der einzige. Der Münchner Anlegeranwalt Peter

Mattil sagt: „Dieser Geschlossene Fonds ist keine traurige Ausnahme, sondern mittlerweile fast schon der Regelfall.“ Zu geringe Mieteinnahmen, zu hohe Kosten, zu optimistische Prognosen bringen viele Fonds in Bedrängnis. Bei Anwälten in ganz Deutschland stapeln sich Unterlagen von Anlegern mit kriselnden Immobilienbeteiligungen.

So gut wie alle Großbanken, ebenso Sparkassen und Genossenschaftsbanken verkauften und verkaufen ihren Privatkunden solche Geschlossenen Fonds. „Meist mit dem Argument“, so Anwalt Mattil, „dass Sachwerte sicher seien und eine höhere Rendite brächten als eine zinsbasierte Anlage.“ Sein Berliner Kollege Kälberer bestätigt das: „Wir haben sogar Fälle, in denen Bankberater geraten haben, eine Lebensversicherung aufzulösen und das Geld in einen Geschlossenen Fonds zu stecken.“

In anderen europäischen Ländern wie Frankreich, Großbritannien und Spanien dürfen solche Finanzprodukte wegen ihrer risikanten und oft intransparenten Konstruktionen an Privatanleger noch nicht einmal verkauft werden. In Deutschland aber ►

5,5 %

wurden deutschen Anlegern als **jährliche Ausschüttungen** in Aussicht gestellt, wenn sie sich mit mindestens 14 000 Euro über den Geschlossenen Fonds IVG EuroSelect 14 an dem Londoner Turm „The Gherkin“ beteiligten.

Ca. 9000

Anleger investierten in das scheinbar einmalige Angebot.

0 %

Ausschüttung erhalten die **Investoren** seit Ende 2008 – nur ein Jahr nach Vertragsabschluss.

schon. Hunderttausenden Anlegern wurden schon Geschlossene Fonds empfohlen.

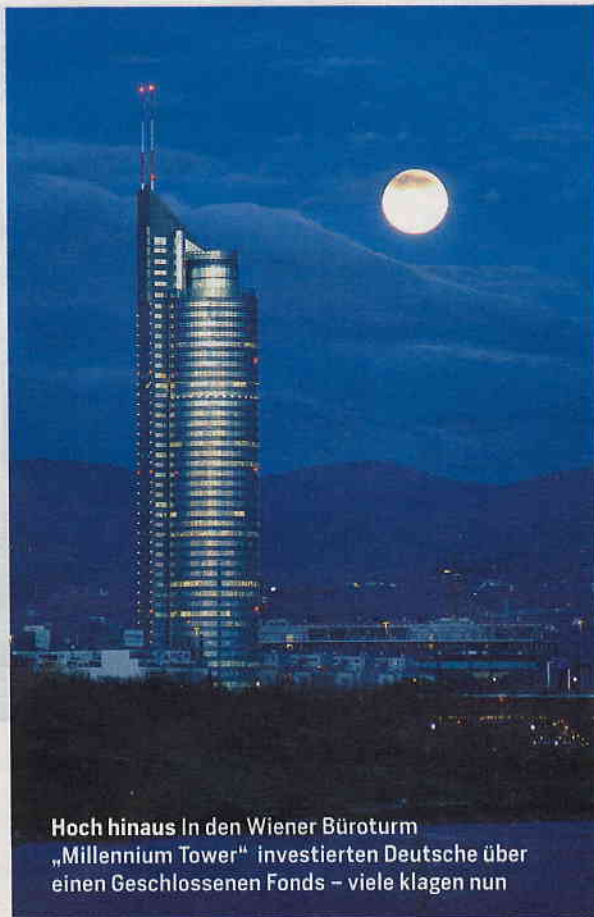
Dabei kann ein solches Fonds-Investment tatsächlich aufgehen. Der Düsseldorfer Anlegeranwalt Johannes Bender sagt: „Es gibt Geschlossene Fonds, die laufen gut. Aber es gibt zu viele, bei denen Anleger teilweise ihr gesamtes investiertes Kapital verlieren.“ Und für einen Laien sei nicht erkennbar, welche Fonds seriös seien und welche nicht.

Das Geschäft mit den Geschlossenen Fonds ist kein kleiner Nischenmarkt, auf den „AD-Kunden“ reinfallen, also die „Alten und Doofen“, wie manch ein Banker bisweilen besonders vertrauensselige Kunden verspottet. Tatsächlich ist dieses Geschäft ein Milliardenumschlagplatz. Wirtschaftlich versierte Profis erleiden mit den Fonds genauso Verluste wie jeder Kleinsparer auch. Anwalt Mattil sagt: „Wir haben unter unseren Mandanten Manager, Steuerberater, Anwälte, selbst Banker.“

Der erste Konstruktionsfehler vieler dieser Fonds: Kurz nachdem von den Anlegern das Kapital eingesammelt wurde, fließen von diesem Geld viele Millionen unter anderem an den Initiator, die Vertriebsbanken und Berater. Bei „The Gherkin“ waren es beispielsweise knapp 30 Millionen britische Pfund für „fondsabhängige Kosten“ – etwa 18 Prozent des Anlegerkapitals. Dieses Geld ist zunächst einmal weg und muss über Mieteinnahmen erst wieder erwirtschaftet werden.

Weitere Gefahren gesellen sich oft hinzu, etwa riskante Kredite in Fremdwährungen, zu großzügige Mietzinsprognosen oder Leerstände.

Häufig merken Anleger über Jahre nicht, dass ihre Beteiligung längst kriselt. Denn oftmals zahlen Fonds die in Aussicht gestellten Ausschüttungen pünktlich. Anwalt Mattil warnt: „Diese Zahlungen sind häufig nur Blenderei.“ Die Beträge seien dann keine Gewinnausschüt-



Hoch hinaus In den Wiener Büroturm „Millennium Tower“ investierten Deutsche über einen Geschlossenen Fonds – viele klagen nun



Erfahrener Streiter

Der Berliner Anlegeranwalt Dietmar Kälberer hat vergangene Woche gegen eine Bank Klage erhoben, weil sie den Gherkin-Fonds vertrieb

tungen, sondern sogenannte Entnahmen – der Anleger erhält einfach einen Teil seines investierten Geldes ausgezahlt. Der Düsseldorfer Anwalt Bender sagt: „Im Krisenfall verlangen Fonds diese Summen dann häufig wieder zurück.“

Vor Verlusten mit Geschlossenen Fonds schützen weder gute Namen noch Top-Immobilien. Etliche Prestigeprojekte haben bereits massive Probleme:

- Der MPC-Fonds Millennium Tower, der in einen der höchsten Bürotürme in Österreich investierte, kriselt: wegen Vermietungsproblemen und hohen Kreditlasten.
- Der Fonds CFB 130, aufgelegt von der Commerzbank-Tochter CFB, schlitterte im vergangenen Jahr knapp an einer Insolvenz vorbei. Dabei hatten sich die Anleger an jenem Bürogebäude beteiligt, in dem die Deutsche Börse in Frankfurt saß – bis diese überraschend auszog.

- Insgesamt hängen sieben von neun deutschen Immobilienfonds der CFB hinter ihren Prognosen zurück oder zahlen gar nichts aus, dies listet der Fondsinitiator in seiner Leistungsbilanz auf.

So schlecht die wirtschaftlichen Nachrichten, so gut sind die juristischen Chancen, sich zu wehren. Der Berliner Anwalt Kälberer sagt: „Dank eines Urteils des Bundesgerichtshofs aus dem Jahr 2009 lässt sich sehr erfolgreich gegen die vertreibenden Banken vorgehen.“ Denn das oberste Zivilgericht hatte entschieden, dass Banken ihre Kunden bei Geschlossenen Fonds über verdeckte Provisionen (sogenannte Kick-back-Zahlungen) informieren müssen, was viele bis dahin unterließen. Der Bundesgerichtshof wertete dieses Unterlassen so stark, dass betroffene Anleger häufig in Folge ihre gesamte Investition zurückerhalten.

Aber auch Investoren mit Fonds, die mit dem Provisionshinweis verkauft wurden, wie zum Teil die Beteiligung an der Londoner „The Gherkin“, haben gute Prozesschancen. Kälberer: „In dem Verkaufsprospekt wimmelt es von Fehlern. Beispielsweise wird noch nicht einmal hinreichend darauf hingewiesen, dass Hauptmieter und Verkäufer der Immobilie ein und derselbe Konzern ist.“

Der Anwalt bereitet gerade mehrere Klagen vor. Die erste hat er vergangene Woche bei Gericht eingereicht. Weitere werden folgen.

Ein Risiko droht Anlegern allerdings auch auf dem Rechtsweg: Die meisten Ansprüche verjähren oft spätestens zehn Jahre nachdem der Investor den Zeichnungsschein unterschrieben hat. Etliche Ansprüche sogar schon nach drei Jahren, sobald der Anleger von Problemen des Fonds wusste. Es ist also Eile geboten. ■

ALEXANDRA KUSITZKY

Fotos: Marco Pirike für FOCUS-Magazin, Volker Preußner/Imago