

Käufer offener Immobilienfonds kämpfen um ihr Geld

Anlegerin schließt mit Commerzbank einen Vergleich / Angst vor Abwicklung von Fonds

tko. HAMBURG, 24. September. Für zahlreiche Käufer offener Immobilienfonds endet am 1. November die Phase des Stillhaltens. Dann müssen die ersten Anbieter – darunter Morgan Stanley mit seinem P2 Value und das Emissionshaus Aberdeen mit dem Degi Europa – wieder Anteile zurücknehmen, nachdem diese Fonds zwei Jahren lang nicht so offen waren, wie es die Bezeichnung der Anlageprodukte suggerierte.

Viele Anleger sind deshalb verstimmt. 24 Monate mussten sie ausharren, um ihre Anteile wieder an den Fondsanbieter verkaufen zu dürfen. Nun rüsten sie sich gegen den Fall, dass sie sich nur mit horrenden Verlusten aus den Investments verabschieden können. Dabei nehmen sie nicht nur die Fondsemittenten, sondern auch die Berater ihrer Hausbanken in den Blick, um einen Ausgleich für Ärger und Werteinbußen zu fordern.

Dass dieses Vorgehen keineswegs aussichtslos ist, zeigt der Fall einer 53 Jahre alten Berliner, die dem Vernehmen nach in dieser Woche mit der Commerzbank einen Vergleich geschlossen hat. Im Mai 2008 hatte sie sich von einem Berater der Dresdner Bank, die inzwischen von der Commerzbank übernommen wurde, einen offenen Immobilienfonds empfehlen lassen. Die Frau kaufte für 300 000 Euro mehr als 5000 Anteile am Morgan Stanley P2 Value. Das Geld hatte sie nur vorübergehend anlegen wollen, um später damit ein Haus zu kaufen. Weil Morgan Stanley fünf Monate später den Fonds schloss, fehlte ihr dann das Kapital für das Eigenheim. Gefangen in ihrem Investment, musste sie mit ansehen, wie die Fondsimmobiliens dreimal abgewertet wurden und dabei 36 Prozent an Wert verloren. Die Fondsbewertung fiel auf ein desaströses D-Rating. Ein Verkauf an der

Börse schied aus, weil der Kurs auf zuletzt 23 Euro sackte. Bezahlt hatte die Berliner mehr als 58 Euro je Anteil.

Die Frau klagte. Und schon beim ersten Verhandlungstermin Ende August zeigte sich die Commerzbank einigungsbereit. „Es bestehen sehr gute Erfolgsaussichten für einen Vergleich“, sagte damals ihr Anwalt Peter Hahn. Mittlerweile äußert sich der Hamburger Jurist nicht mehr zu dem Fall. Die Beteiligten haben Still-schweigen vereinbart. Doch der Vergleich ist nach Informationen dieser Zeitung geschlossen, sonst hätte das Landgericht Berlin am Freitag den Fall verhandeln sol-

„Ich gehe davon aus, dass Zehntausende Anleger falsch beraten wurden.“

Rechtsanwalt Peter Hahn

len. Der Termin fiel aber aus. Auf Nachfrage bestätigt die Commerzbank die Einigung, äußert sich aber nicht zu Details des Vergleichs. Dem Vernehmen nach zahlt die Bank ihrer Kundin, die zwischenzeitlich doch die Fondsanteile mit Einbußen auf dem Zweitmarkt veräußert hat, einen wesentlichen Teil ihres dadurch erlittenen Verlusts.

Der Fall der Berliner könnte Schule machen. Weitere Anleger gehen gegen Berater vor, die den P2 Value als sichere Anlage lobten. Sie wollen auch eine Volksbank und eine Münchner Privatbank zur Kasse bitten. „Landläufig sind Immobilienfonds wie Festgeld angeboten worden“, sagt Anwalt Hahn. Es seien mehr Anleger schlecht betreut worden, als die Zahl der aktuellen Verfahren andeute.

Mal wurden bekundete Anlageziele wie das Sparen für die Altersvorsorge außer Acht gelassen, mal wurde verschwiegen, dass auch ein offener Fonds vorübergehend schließen kann, mal gingen die Bankberater ohne Informationsmaterial wie den offiziellen Verkaufsprospekt ins Kundengespräch. „Ich gehe davon aus, dass Zehntausende Anleger falsch beraten wurden“, sagt Hahn.

Der Unmut der Anteils Käufer könnte steigen, wenn Morgan Stanley erst wie angekündigt den P2 Value wieder geöffnet hat, prognostiziert der Hamburger Anwalt für Kapitalmarktrecht. „Ich will es nicht herbeireden, aber ich habe die Befürchtung, dass viele Anleger raus wollen“, sagt Hahn. Zu verbreitet sei die Angst, dass mehr Käufer ihre Anteile zurückgäben, als der Emittent auszahlen könne. Schlimmstenfalls drohe dann die Abwicklung des Fonds. Die enthaltenen Immobilien würden dann zu mutmaßlich niedrigen Preisen relativ kurzfristig veräußert, die Anleger bekämen nur einen Teil ihres Geldes zurück. Auch eine abermalige Schließung des Fonds sei möglich. Morgan Stanley hatte im Frühjahr angekündigt, möglichst viele Anleger zum Bleiben überreden zu wollen.

Sowohl ein Ende als auch eine abermalige Schließung würden nicht nur am Image des Produkts, sondern am Ansehen des gesamten Markts für offene Immobilienfonds nagen. Deshalb hoffen andere Emissionshäuser, dass der 1. November ohne große Unruhe verstreicht. Schon bald könnten Flucht Tendenzen und Unmut der Anleger weitere Fondsanbieter treffen. Nach dem P2 Value und dem Degi Europa müssen im Frühjahr 2011 weitere der derzeit zehn gesperrten Fonds mit einem Anlagevolumen von rund 25 Milliarden Euro wieder öffnen.