

# Immobilienfonds – eine Anlage mit Risiken

Kunden der Postbank verlieren drei Millionen Euro mit einem Hotel in Südafrika

STEFFEN PREISSLER

HAMBURG :: Bis zu 15 Prozent Rendite war den Anlegern der Postbank versprochen worden, wenn sie sich an einem Hotel in Südafrika beteiligten. Doch jetzt müssen sie um ihr Geld fürchten, das wahrscheinlich verloren ist. Denn die Gelder aus Deutschland verschwanden bei einer Vertriebsfirma in Südafrika, ohne dass das Hotel in den Besitz des Fonds MCT Südafrika überging, berichtet der NDR. Jetzt streiten Anwälte über die Folgen. Damit haben 150 Anleger über drei Millionen Euro investiert, ohne eine Gegenleistung zu erhalten. Vertrieben wurde der Fonds von der Postbank, aufgelegt vom Hamburger Initiator MCT. Das Emissionshaus wollte sich gestern nicht äußern. „Eine Stellungnahme können wir erst Ende der Woche abgeben“, sagte MCT-Geschäftsführer Christopher Botsch dem Abendblatt.

Die Postbank bestätigte den Flop. „Nachdem Unregelmäßigkeiten bekannt wurden, haben wir den Vertrieb sofort gestoppt“, sagte Postbank-Sprecher Joachim Strunk. „Alle Abschlüsse, die nach Dezember 2009 noch getätigt wurden, haben wir rückabgewickelt.“ Der Fonds wurde nicht am Schalter verkauft, sondern durch freie Handelsvertreter der Postbank an vermögende Kunden.

Gut 2,3 Milliarden Euro haben deutsche Anleger im vergangenen Jahr in Immobilien über geschlossene Fonds investiert. Kein anderer Bereich dieser Beteiligungen konnte mehr Geld einsammeln, denn Immobilien gelten in den Augen vieler Anleger als sichere Anlage. Ein großer Irrtum, wie das Beispiel der Postbank und andere Fälle zeigen. Mit einem geschlossenen Fonds bindet sich der Anleger für meist zehn Jahre an ein Objekt und investiert mindestens 10 000 Euro. Ob die Versprechungen aus den Prospekten aufgehen, ist ungewiss. Wenn die Mieteinnahmen sinken oder Leerstände steigen, können die Kalkulationen ins Wanken geraten.

Bei Objekten im Ausland kommen weitere Risiken hinzu. „Je weiter weg das Objekt von Europa ist, umso größer werden die rechtlichen und steuerlichen Risiken, und auch Ansprüche der Anleger lassen sich bei Streitigkeiten schwerer durchsetzen“, sagt Beatrix Boutqnnnet vom Branchendienst „Fondstelegramm“. Das mussten auch die Anleger erfahren, die in Dubai investiert hatten. Viele Fonds gerieten in Schieflage. Das Gütersloher Finanzunternehmen ACI meldete für mehrere Fonds Insolvenz an. Mit einer Investitionssumme von 475 Millionen Euro war ACI nach Angaben der Ratingagentur FERI der größte Anbieter geschlossener Dubai-Fonds in Deutschland.

Auch im Inland können Immobilienfonds scheitern. Das zeigen zahlreiche Prozesse gegen die DZ Bank, die Immobilienfonds mit deutschen Objekten aufgelegt hatte. Erst jüngst sprach das Landgericht Nürnberg-Fürth einem Anleger Schadenersatz zu, der 1991 10 000 Mark in den DG Fonds 27 investiert hatte. Der Grund für die Entscheidung sind Fehler im Verkaufsprospekt. „Wir haben bereits in einigen Fällen positive Urteile für die Anleger im Zusammenhang mit DG-Fonds erreichen können“, sagt Petra Brockmann, Partnerin der Kanzlei Hahn Rechtsanwälte. Insgesamt rechnet sie mit rund 20 000 geschädigten DG-Fonds-Anlegern, die mehr als 500 Millionen Euro in diese Fondsanlagen investiert haben. „Die Verjährungsfrist für geschädigte DG-Fonds-Anleger endet spätestens Ende 2011“, sagt Brockmann.

**Gut 2,3 Milliarden Euro haben deutsche Anleger im Jahr 2010 in Immobilien über geschlossene Fonds investiert.**

Für Anleger bleiben geschlossene Fonds immer ein hohes Risiko. Denn es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Außerdem unterliegen diese Anlagen keiner Aufsicht. Man spricht deshalb auch vom grauen Kapitalmarkt. Eine Studie für das Verbraucherschutzministerium kommt zu dem Ergebnis: „Der kaum regulierte graue Kapitalmarkt ist ein Unikum, das in dieser Ausprägung in keinem anderen EU-Land existiert. Er ist geprägt durch Produkte mit hohen Risiken und durch eine Vielzahl von Missbräuchen.“ Ein Merkmal sind hohe Provisionen für die Vermittler. Nach NDR-Angaben soll die Postbank 15 Prozent von MCT für den Vertrieb erhalten haben.

Auch die offenen Immobilienfonds, die als wesentlich risikoärmer gelten, haben inzwischen Probleme. Wegen Liquiditätsschwierigkeiten sind acht Fonds geschlossen und können Anleger nicht mehr auszahlen. 20 Milliarden Euro sind so eingefroren. Drei Fonds werden sogar abgewickelt. Alle Immobilien werden verkauft. Ob die Anleger dabei Verluste machen, ist noch offen.

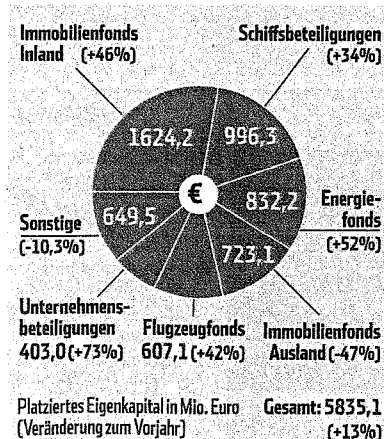
## Fonds-Einmaleins

**Geschlossene Fonds** sind unternehmerische Beteiligungen an Immobilien, Schiffen oder Flugzeugen mit hohem Risiko. Die Anleger binden sich mindestens ein Jahrzehnt und kommen vorher nicht wieder an ihr Geld. Die Mindestanlage beträgt 10 000 Euro.

**Offene Immobilienfonds** haben ein Portfolio aus vielen Immobilien in verschiedenen Ländern. Die Mindestanlage sind lediglich 50 Euro. Die Fondsanträge können börsentäglich zurückgegeben werden. Doch seit der Finanzkrise erfüllen dieses Versprechen nicht mehr alle Fondsgesellschaften. (stp)

### Geschlossene Fonds wachsen

Wie viel Geldanleger 2010 in geschlossene Fonds investierten



Quelle: Verband Geschlossene Fonds 2011

Hamburger Abendblatt 1.3.11