

Geldanlage: Zwölf DG-Immobilienfonds haben Millionen versenkt – Anleger protestieren und klagen – Kompromiss noch möglich

Lösung für Pleitefonds in Sicht

VDI nachrichten, Frankfurt, 3. 8. 07, mav – Auf der Straße, vor Gerichten und in den Vorstandsetagen der Genossenschaftsbanken treibt der Anlegerstreit um nahezu 600 Mio. € einer Lösung entgegen. Die DZ Bank scheint zu Kompromissen um zwölf notleidende Immobilienfonds bereit.

Die Frankfurter Immobilienszene hätte das Problem gerne beseitigt. Denn es wirft ein schlechtes Licht auf die ganze Branche, erinnert immer wieder an die wilden neunziger Jahre, als der Traum von den „blühenden Landschaften“ in Ostdeutschland auch zu seltsamen Blüten bei der Immobilienanlage geführt hatte. Die Triebfeder war meist, die 1997 auslaufenden Sonderabschreibungsmöglichkeiten für Investitionen in den neuen Ländern noch schnell zu nutzen. Es ging also darum, Steuern zu sparen, nicht Immobilien zu besitzen.

Der Beitrag der damaligen DG Bank dazu waren unter anderem 50 geschlossene Immobilienfonds, von denen derzeit zwölf mit einem Volumen von 600 Mio. € als pleite gelten. Die DZ Bank, die Nachfolgerin der DG Bank als genossenschaftliches

Spitzeninstitut, spricht von „leistungsgestört mit unterschiedlichem Härtegrad“. Betroffen seien bis zu 22 000 Anleger.

Die sind natürlich sauer, klagen und haben sich überdies bei der „Schutzvereinigung für Kapitalanleger e.V.“ in Bremen zu einer „Interessengemeinschaft DG-Fonds“ zusammengetan. Die plant im September in Frankfurt einen Marsch auf die DZ Bank und will dort Protestbriefe frustrierter Anleger abgeben. Das Ziel sei, so der Initiator der Interessengemeinschaft Heinz-Jürgen Franz, selbst ein Geschädigter der DG-Fonds, „die Verantwortlichen zivilrechtlich in die Pflicht zu nehmen“.

Das geht auf zwei Wegen: Entweder die Anleger weisen nach, falsch beraten worden zu sein. Dann ist das Verhältnis zur jeweiligen Volks- oder Raiffeisenbank betroffen, die die Fondsanteile

verkauft hat. Oder es wird ein Prospektfehler festgestellt. Dann ist die DG Bank als Emittentin der geschlossenen Immobilienfonds betroffen, in der Nachfolge also die DZ Bank. Bisher sind zehn Urteile rechtskräftig und davon neun erstinstanzlich (also mit noch nicht ausgeschöpfter Berufungsmöglichkeit) zu Gunsten der DZ Bank ergangen. Die Geschichte des gerichtlichen Streits ist damit nicht zu Ende: Noch rund 100 Verfahren sind offen.

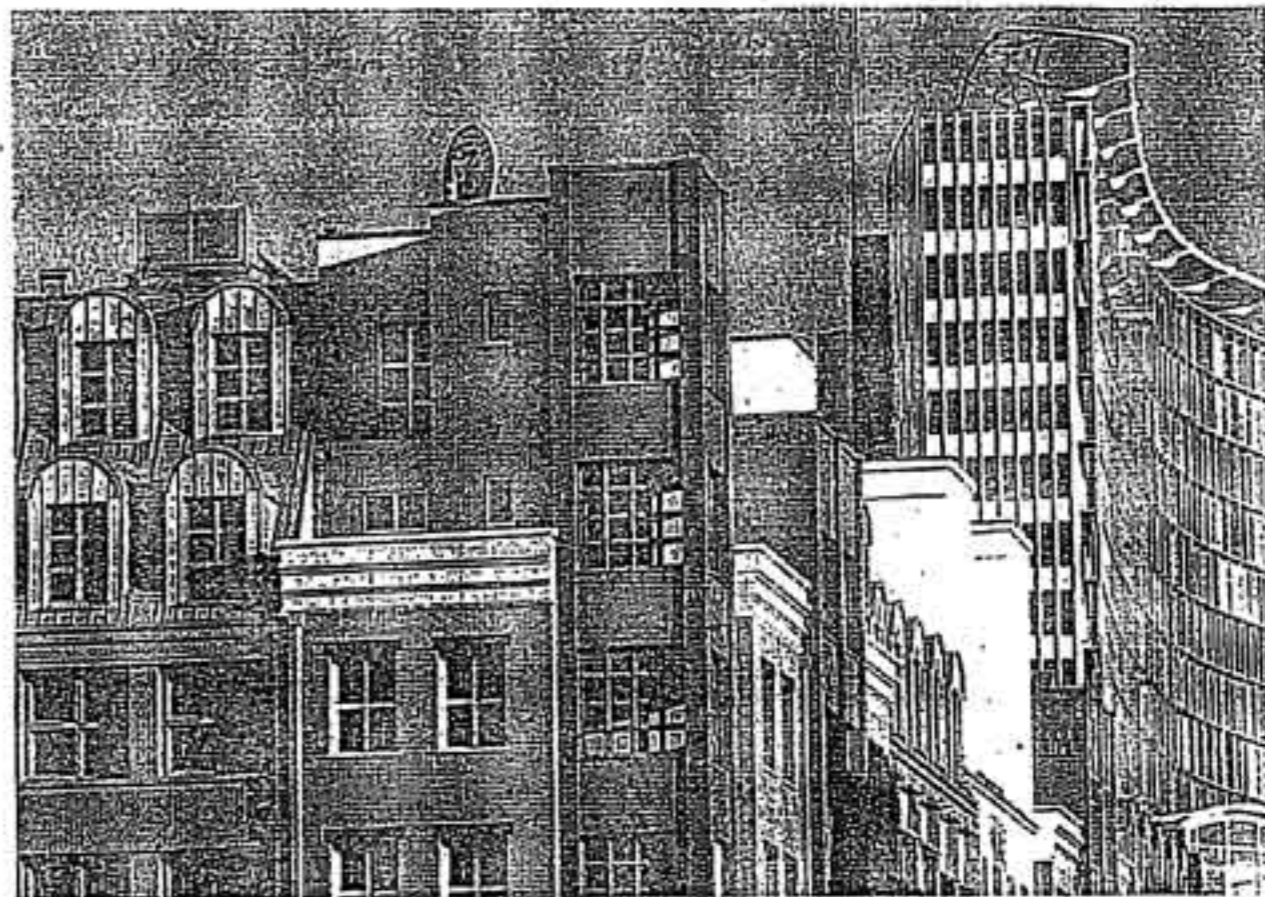
In der Branche wird geredet, die Fonds seien wohl an die falsche Klientel verkauft worden. Es sei bei näherem Hinsehen offensichtlich gewesen, dass der Immobilienbesitz der Fonds die versprochene Rendite nicht hätte bringen können. Versprochen wur-

Bewusst anlegen

Die Verbraucherzentrale NRW rät potenziellen Käufern von geschlossenen Immobilienfonds Folgendes zu bedenken:

- ☐ Der Anleger wird Miteigentümer des finanzierten Objekts. Lässt sich das Objekt nicht wie geplant vermieten, wackelt das Anlagekonzept.
- ☐ Steht das Fondsobjekt länger leer, droht im schlimmsten Fall der Konkurs des Fonds und der Totalverlust der Anlagegelder.
- ☐ Bei Fondsobjekten im Ausland kann ein Währungsrisiko bestehen.
- ☐ Ein Ausstieg aus dem Vertrag ist oft erst nach 15 oder 20 Jahren möglich.
- ☐ Kosten und steuerliche Wirkungen des Fonds sollten mit dem Steuerberater geprüft werden.

www.vz-nrw.de



Das Schützenviertel in Berlin-Mitte gehört zu den Immobilien, in die DG-Fonds investierten – und sich dabei gründlich verspekulierten. Nun klagen die Anleger. Foto: Zenit

den Ausschüttungen von meist 4 % im ersten Jahr (1997) und bis zu 8,75 % im Jahr 2016. Doch für den „Push“ und eine deutlich höhere persönliche Rendite hätten Steuererleichterungen sorgen müssen – das aber wegen der Steuerprogression nur bei Investoren mit hohem Einkommen. „Hier sind aber wohl breitere Anlegerkreise angesprochen worden“, heißt es.

Hinzu kommt, dass die Fonds an die Volks- und Raiffeisenbanken zusätzlich zur Vermittlungsprovision „Bonifikationen“ gezahlt haben sollen, was den Verdacht nährt, die Anteile seien nicht im Anleger-, sondern im Bankeninteresse verkauft worden.

Petra Brockmann, Anwältin in der Kanzlei Hahn Rechtsanwälte, will zudem beweisen, dass zahlreiche Fonds übervorteilt wurden. Sie sollen Immobilien von einer DG Bank-Tochter zu überhöhten Preisen gekauft haben – zum Schaden der Anleger. „Das zieht sich durch mehrere Fonds“, sagt Petra

Brockmann. Bei sämtlichen notleidenden DG-Fonds will sie nachweisen: „Da gibt es erhebliche Prospektfehler.“

Die DZ Bank scheint das Thema aus der Welt haben zu wollen. Jedenfalls ist zu hören, sie wolle ihren Primärbanken ein Angebot unterbreiten: Wenn die einzelne Volks- und Raiffeisenbank sich mit dem Anleger über einen Schadensersatz einigt – und das soll die Voraussetzung sein – könnte die DZ Bank etwa 10 % der investierten Summe zuschießen. Einfaches Rechenbeispiel: Aus investierten 100 € sind 50 € Steuerersparnis entstanden. Vom restlichen Schaden von 50 € könnte die DZ Bank 10 € übernehmen, den Rest müssten sich Primärbank und Anleger teilen. Die DZ Bank, sagen banknahe Kreise, wolle das als Kulanzregelung verstehen, sehe keine rechtliche Verpflichtung und werde die einzelne Volks- und Raiffeisenbank und auch den Anleger nicht gänzlich entlasten. Der Verlust also bleibt. Vielleicht wird er gemildert. M. BRAUN