

Kreditgenossen im Clinch mit enttäuschten Fondsanlegern

Von Carsten Steevens, Frankfurt

Börsen-Zeitung, 22.11.2007

Die DZBank und der genossenschaftliche Finanzverbund werden den Ärger mit Käufern notleidender geschlossener Immobilienfonds nicht los. Ein Protestzug von rund 300 Anlegern vor der Frankfurter Zentrale der DZBank am 20. September dieses Jahres war nur der vorläufige Höhepunkt einer seit Jahren andauernden Auseinandersetzung, in die neben dem genossenschaftlichen Spitzeninstitut rund 800 der bundesweit 1250 Volks- und Raiffeisenbanken verwickelt sind, die in den achtziger und neunziger Jahren diese geschlossenen Immobilienfonds verkauften. Ein Ende des Streits, der zu zahlreichen Schadenersatzklagen geführt hat, ist nicht in Sicht, auch wenn die DZBank seit Anfang August mit einem bis Mitte 2008 befristeten Kulanzangebot auf eine beschleunigte Beilegung dringt.

Der Konflikt konzentriert sich vor allem auf neun stark ausfallgefährdete von 50 geschlossenen Immobilienfonds, die die DG Anlage GmbH, ein Spezialunternehmen des Finanzverbundes für die Verwaltung renditeorientierter und steueroptimierter Beteiligungsmodelle, zwischen 1985 und 1995 aufgelegt hatte. Investiert wurden die Gelder vor allem in Immobilien im Osten Deutschlands. Genossenschaftsbanken stellten ihren Kunden Steuervorteile und überdurchschnittlich hohe Renditen in Aussicht. „Steuersparprogramme lösten in den neunziger Jahren eine

Goldgräberstimmung aus“, erläutert Friedhelm Buthmann, seit August Sonderbeauftragter der DZBank für die problematischen Fonds. An diesen Fonds beteiligten sich rund 22000 Kunden der Genossenschaftsinstitute mit 536 Mill. Euro Eigenkapital. Für die Immobilieninvestitionen nahmen die Fonds zudem ein Mehrfaches an Fremdkapital auf.

Annahmen zu optimistisch

Doch die Annahmen waren zu optimistisch: Prospektierte Mieten erreichten in vielen Fällen nicht das erwartete Niveau. Zudem fielen staatliche Anreizmodelle wie etwa die Wohnungsbauförderung in Berlin weg. Die Folge: Kredite der Fonds können nicht bedient werden, Anleger müssen mit kargen Ausschüttungen vorliebnehmen und ganz auf Rendite verzichten. Einige der Fonds sind in Insolvenzgefahr geraten, Anlegern droht neben dem Totalverlust ihrer Einlagen in Einzelfällen sogar eine Nachschusspflicht für einen Teil der Beteiligungssumme. Für den in Berliner Objekten investierten DG-Fonds Nr. 37 etwa bestehe ein Nachschusssrisiko von über 90%, heißt es bei der Bremer Rechtsanwaltskanzlei Hahn. Der Fonds sei als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) aufgelegt worden, die Gesellschafter hafteten somit anteilig für Fondsschulden mit ihrem Privatvermögen.

Fondsanleger, die sich von ihrer vermittelnden Bank getäuscht sehen, überziehen die Genossenschaftsinstitute mit Klagen wegen vermeintlich fehlerhafter Anlagebe-

ratung sowie wegen angeblich unrichtiger Darstellungen im Verkaufsprospekt. Die Tübinger und Berliner Anwaltskanzlei Tilp teilte erst vorige Woche mit, Schadenersatzklagen in Höhe von 330000 Euro gegen die Stuttgarter Südwestbank, die Volksbank Wiesbaden sowie die Volksbank Stutensee-Hardt eingereicht zu haben. Mehrere Dutzend weiterer Klagen gegen andere Institute würden in Kürze folgen. Besondere Aufmerksamkeit findet dabei die von den Anlegeranwälten beanstandete Praxis der Banken, bei der Fondsvermittlung durch verdeckte, dem Kunden nicht mitgeteilte Provisionen mitverdient zu haben. Verwiesen wird auf das vom Bundesgerichtshof Ende 2006 ergangene Urteil zu den sogenannten „Kick-backs“ in der An-

lageberatung. „Wir verklagen diese Banken aufgrund des gegenüber unseren Mandanten unterbliebenen Hinweises auf die Vereinnahmung schon vorab geplanter, versprochener und schließlich auch an diese Banken von der DG Anlage GmbH konkret gezahlten ‚Kick-backs‘ für die Vermittlung geschlossener Immobilienfonds“, so Tilp-Anwalt Niels Andersen.

Die DZBank, für die Verwertung der Immobilienobjekte zuständig, geht nicht von einem Interessenkonflikt im Fall der Problemfonds aus. Überhaupt sieht sich das genossenschaftliche Spitzeninstitut nicht in der Verantwortung für die notleidenden Anlagevehikel und durch Gerichtsurteile bestätigt. „24 Prospekthaftungsklagen sind inzwischen

rechtskräftig bzw. erstinstanzlich abgewiesen worden“, teilt der Sonderbeauftragte Buthmann mit. Die Ansprüche der Kunden seien verjährt. „Von einem Erfolg eventueller weiterer Klagen gehen wir nicht aus.“

Kulanzangebot

Buthmann betont das Bestreben des Instituts, den Kundenschaden zumindest zu begrenzen. „Durch Zins-, Darlehens- und Gebührenverzicht haben wir die Fonds mit insgesamt 120 Mill. Euro gestützt und dafür gesorgt, die Liquidität zu erhalten.“ Mit einem Rückkaufangebot, das an den Verzicht auf weitere Ansprüche gekoppelt ist, sollen die Streitfälle nun offenbar beschleunigt abgeschlossen werden. „Die Kulanzlösung sieht vor, dass die Ortsbank dem Kunden die Fondsanteile abkaufen und diese an eine Zweckgesellschaft weiterreichen kann, die wiederum die Hälfte dessen, was das Genossenschaftsinstitut dem Kunden gezahlt hat, zurückerstattet bekommt – höchstens aber 10% des vom Kunden eingesetzten Nettobetrag“, so Buthmann. Es liege im Ermessen des jeweiligen Instituts, dieses Kulanzangebot zu nutzen.

Der Zweckgesellschaft liegen den Angaben zufolge bislang allerdings erst etwa 140 Verträge vor, mit denen Fondsanteile mit einem Volumen von 3,8 Mill. Euro Nominalkapital zurückgenommen werden. Der von der Zweckgesellschaft an die Kreditgenossenschaften zu zahlende Betrag beläuft sich auf 380000 Euro. Anlegeranwälte halten die Offerte für nicht akzeptabel.

Rückflüsse an die Anleger von neun Problemfonds

Fonds	Eigenkapital der Fonds in Mill. Euro	Rückflüsse an Anlegergesamt in % der Nominalbeteilig.	Ankauf durch GenoBank in % der Nominalbeteilig.	Rückfluss an Anleger bei Annahme der Ankaufsofferte in % der Nominalbeteilig.
DGI 26	51,1	69,4	20	89,4
DGI 27	10,5	64,1	20	84,1
DGI 30	109,9	54,9	20	74,9
DGI 39	58,2	51,6	20	71,6
DGI 36	19,4	50,9	20	70,9
DGI 31	81,8	50,1	20	70,1
DGI 32	28,2	46,6	20	66,6
DGI 34	90,8	46,6	20	66,6
DGI 35	86,2	43,4	20	63,4
Summe	536,1			

Quelle: eigene Recherchen

Börsen-Zeitung