

# Immobilienfonds in der Kritik

Verbraucherschützer verdächtigen Commerzbank systematischer Falschberatung / Was Anleger jetzt tun sollten

VON OLAF GRAHL

Bremen. Auf Anraten der Commerzbank tauschten Tausende Kunden in ganz Deutschland ihren soliden offenen Immobilienfonds Hausinvest gegen ein neues Produkt. Jetzt kommen sie nicht mehr an ihr Geld. Anwälte und Verbraucherschützer vermuten eine systematische Falschberatung, von der fast ausschließlich ältere Kunden betroffen waren. Was können sie jetzt noch tun?

Marion Drews bangt um ihr Geld. „20000 Euro, die ich jetzt für die Reparatur des Daches benötige, an die aber nicht mehr herankomme“, sagt die 70-Jährige Kundin der Commerzbank. Wie viele andere hat sie einen soliden offenen Immobilienfonds in ein neues riskantes Produkt getauscht. „Eine bessere Streuung, mehr Sicherheit und steuerliche Vorteile, versprach die Beraterin, der ich seit Jahren vertraut habe“, sagt Drews.

Deshalb stimmte sie im Sommer 2008 dem Geschäft zu, verkaufte Anteile für 20000 Euro von ihrem offenen Immobilienfonds Hausinvest Global und investierte das Geld in ein neues Produkt, den Immobiliendachfonds Premium Management Immobilien-Anlagen (PMIA). „Was das genau war, wusste ich nicht, der Fonds sollte besser sein als der Hausinvest“, sagt die 70-Jährige. Als Dachfonds investiert der PMIA in andere offene Immobilienfonds, sogenannte Zielfonds. Was viele Kunden nicht wussten: Ein Drittel des Geldes steckte wieder in Hausinvest-Anteilen, die angeblich nicht mehr gut genug waren.

„Ich kann meine Anteile jetzt nicht mehr verkaufen“, sagt Drews. Der Fonds ist geschlossen, eine Wiedereröffnung nicht absehbar. Denn viele der Fonds, in die investiert wurde, sind ebenfalls geschlossen. Grund: Da sich Immobilien nicht so schnell verkaufen lassen, fehlt es den entsprechenden Fonds an Liquidität. Über eine Milliarde Euro Anlegergelder sind allein beim PMIA blockiert.

Die Verbraucherzentralen in Bremen, Hamburg und Schleswig-Holstein haben Hunderte von Beschwerden registriert. „Viele ältere Kunden wurden telefonisch

„Alle Mandanten sind über 65 Jahre alt und oft auch gesundheitlich angeschlagen.“

Anwalt Helge Petersen

angesprochen“, sagt Thomas Mai von der Verbraucherzentrale Bremen. „Die Schilderungen der Kunden sind so, dass weniger das Versagen einzelner Berater als ein systematisches Vorgehen der Commerzbank zu vermuten ist“, sagt Michael Herte von der Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein.

„Das ist falsch“, sagt Gunnar Meyer, Sprecher der Commerzbank. „Ob eine systematische Falschberatung vorliegt, werden nur die Gerichte klären können“, sagt Mai. Aber angesichts der Vorgehensweise sieht er dafür gute Chancen. „Dem Hausinvest – obwohl auch ein Produkt der Commerzbank – wurden von den Beratern schlechtere Perspektiven unterstellt, das neue Produkt als die bessere Alternative empfohlen“, sagt Mai. Betroffen sind nach den Erfahrungen von Verbraucherschüt-



Name des Fonds	Anteil in Prozent	Wertentwicklung in Prozent			Bemerkungen zur Lage des Fonds	Rating des Fonds
		1. Jhr.	2. Jahre	3. Jahre		
Hausinvest Global	20,69	1,46	6,52	11,40	Wurde inzwischen mit dem Haus Europa zum Fonds Hausinvest fusioniert	A
TMW Immobilien Wertfonds	12,52	-1,84	-2,17	1,69	Auflösung des Fonds beschlossen, alle Immobilien werden verkauft	B
KanAm Grundinvest	9,98	1,14	3,07	7,99	Auflösung des Fonds beschlossen, alle Immobilien werden verkauft	BBB
Morgan Stanley PZ Value	5,08	1,30	-2,46	-8,99	Auflösung des Fonds beschlossen, alle Immobilien werden verkauft	
UBS 3 Kontinente	5,57	0,19	0,29	4,02	Fonds ist geschlossen bis 6.10.2011, nimmt keine Anteile mehr zurück	BBB
Axa ImmoSelect	5,28	-3,62	-3,38	-0,36	Leerstand von über 10 Prozent Fonds ist geschlossen bis 17.11.2011, nimmt keine Anteile mehr zurück	CC

Kein Rating verfügbar. Die Bewertung von Scope reicht von AAA (hervorragend) bis D (sehr gering). Quellen: AGI, Finanzen, Scope

zern und Anwälten fast ausschließlich ältere Kunden. Die Commerzbank bestreitet das. „Das Produkt wurde allen Kunden angeboten, für die es sich im Rahmen der individuellen Beratungsgespräche eignete“, sagt Meyer. „Alle betroffenen Mandanten sind über 65 Jahre alt und oft auch gesundheitlich angeschlagen bis hin zur Demenz“, hält der Kieler Anwalt Helge Petersen dagegen, der 350 Mandanten vertritt und bereits 30 Klagen gegen die Commerzbank eingereicht hat. „85 Prozent hatten einen der beiden Hausinvest-Fonds. Im Durchschnitt wurden 45000 Euro umgeschichtet, in der Spitze bis zu 250000 Euro“, sagt der Anwalt. „Auf die Klagewelle reagiert das Geldinstitut mit Vergleichsangeboten in einer Höhe von 90 bis 95 Prozent, die für die Commerzbank völlig unüblich sind“, sagt Petersen.

Anleger, die 2008 den Immobiliendachfonds PMIA erworben haben, laufen Gefahr, dass ihre eventuellen Schadenersatzansprüche gegenüber der Commerzbank verjähren. „Schadenersatzansprüche wegen Falschberatung verjähren bei Käufen vor dem 5. August 2009 wegen fahrlässiger Pflichtverletzung spätestens drei Jahre nach dem Erwerb der Fondsanteile“, sagt der Fachanwalt Peter Hahn.

Wer nicht gleich einen Anwalt beauftragen möchte, kann sich an den Ombudsmann der privaten Banken wenden, eine Art Schlichtungsstelle: Bundesverband deutscher Banken, Postfach 040307, 10062 Berlin, www.bankenombudsmann.de. Ein kostenloses Verfahren dort hemmt zumindest die Verjährung, selbst wenn es nicht zu Gunsten des Kunden ausgeht. Rat gibt es auch bei der Verbraucherzentrale Bremen. Wenn die Verjährungsfrist bereits ab-

gelaufen ist, können dennoch Schadenersatzansprüche gestellt werden, wenn eine vorsätzliche Pflichtverletzung, wie etwa das Verschweigen von Rückvergütungen für die Bank beim Fondskauf, nachgewiesen werden kann. Das kann in der Regel nur ein Fachanwalt beurteilen.

Der PMIA stand seit seiner Auflegung im Mai 2008 unter keinem guten Stern. Ein halbes Jahr nach dem Start waren bereits die

„Der Fonds hat keine Zukunft und wird noch massiv an Wert verlieren.“

Verbraucherschützer Michael Herte

Hälfte der 14 Zielfonds geschlossen und so 30 Prozent des Fondskapitals nicht mehr veräußerbar. „Dennoch wurde Kunden der Fonds auch nach diesem Zeitpunkt noch verkauft“, sagt Gabriele Schmitz von der Verbraucherzentrale Hamburg. Die Commerzbank verteidigt die Auflage des Fonds, der Kunden eine bessere Risikostreuung ermöglicht hätte. „Bei den Zielfonds handelte es sich um namhafte Fonds, die in der Historie eine attraktive Wertentwicklung bei geringen Risiken aufwiesen“, sagt Meyer.

Wer der Empfehlung der Commerzbank folgte, kann sich nur ärgern. Der Hausinvest, der 2010 aus der Zusammenlegung von Hausinvest Global und Hausinvest Europa hervorging, erreichte in den vergangenen drei Jahren eine Wertentwicklung von 11,4 Prozent. Dagegen verbucht der PMIA

im gleichen Zeitraum ein Minus von 1,9 Prozent. Tatsächlich steht es um den Fonds noch viel schlimmer. Da die Fondsgesellschaft keine Anteile mehr zurücknimmt, können sie nur über die Börse Hamburg verkauft werden – mit einem Abschlag von 30 Prozent auf den offiziellen Rücknahmepreis. Die Verluste können sich viele der älteren Kunden nicht leisten.

Von den 20 Zielfonds des PMIA sind sechs geschlossen, drei werden aufgelöst. Was am Ende für die Anleger übrig bleibt, ist völlig offen. „Der Fonds hat keine Zukunft und wird noch massiv an Wert verlieren“, sagt Herte. Wie lange die Schließung dauert, ist völlig ungewiss. Während offene Immobilienfonds nach spätestens zwei Jahren wieder öffnen oder sich auflösen müssen, gibt es eine solche Regelung für Dachfonds nicht. Sein Schicksal teilt der PMIA mit drei anderen Immobiliendachfonds. Doch nirgends sind laut den Verbraucherschützern Anleger so verärgert wie bei der Commerzbank.

## Immobilienfonds

Als Immobilienfonds werden verschiedene Gesellschaftsformen bezeichnet, die Kapital von mehreren Anlegern bündeln, um dieses in Immobilien zu investieren. Es gibt mehrere rechtlich und wirtschaftlich verschiedene Konstruktionen, die als Immobilienfonds bezeichnet werden können. Ein offener Immobilienfonds hat eine große Zahl von Anteilseignern und investiert in eine größere Anzahl von Einzelobjekten. Ein geschlossener Fonds wird in der Regel aufgelegt, um ein einzelnes Projekt zu finanzieren.