

Umtauschangebot der Commerzbank

Geld für Immobiliendachfonds PMIA

VON OLAF GRAHL

Frankfurt/M. Die Commerzbank wird allen 50000 Kunden ihres Immobiliendachfonds Premium Management Immobilien-Anlagen (PMIA) ein Umtauschangebot machen. Seit knapp einem Jahr kommen die Kunden nicht mehr an ihr Geld, weil der Fonds wegen Liquiditätsproblemen geschlossen ist. „Wir bieten den Kunden pro Anteilschein 43,38 Euro“, sagt Michael Mandel, Bereichsvorstand der Commerzbank für Privatkunden. Das seien 8,4 Prozent weniger als der letzte, offizielle Anteilspreis der Fondsgesellschaft. „Unter Berücksichtigung bisheriger Ausschüttungen gehen wir davon aus, dass die Kunden ohne Verlust aus dieser Anlage kommen“, sagte Mandel. Das Umtauschangebot ist bis zum 15. September befristet. Die Kunden werden angeschrieben. Die Bank will den Fonds anschließend abwickeln. „Wir geben zusätzlich einen Besserungsschein aus“, sagt Mandel. „Wenn die Auflösung mehr einbringt als bisher kalkuliert, erhalten die Kunden später noch eine Nachzahlung.“

Der Fonds PMIA, der als Dachfonds in andere offene Immobilienfonds investierte, hatte der Bank viele negative Schlagzeilen eingebracht. Allein bei Verbraucherzentralen in Norddeutschland, darunter auch in Bremen, hatten sich rund 1000 vorwiegend ältere Kunden beschwert. „Fast allen wurde von der Bank geraten, ihren soliden Immobilienfonds Hausinvest zu verkaufen und in das neue Produkt einzusteigen“, sagt Gabriele Schmitz von der Verbraucherzentrale Hamburg. Anwälte und Verbraucherschützer werfen der Bank systematische Falschberatung vor. „Das Umtauschangebot zeigt, unter welchem Druck die Commerzbank gestanden hat“, so Schmitz.

Wie sich das Umtauschangebot für die Kunden rechnet, hängt vom Einstandspreis ab. Viele Kunden haben 52,50 Euro pro Anteil im Jahr 2008 bezahlt. Gemessen daran beträgt der Verlust im Vergleich mit dem Umtauschangebot 17,4 Prozent. „Das gleichen die wenigen Ausschüttungen des Fonds nicht aus“, sagt der Kieler Anwalt Helge Petersen, der mehr als 350 Mandanten gegen die Commerzbank vertritt. „Außerdem muss man berücksichtigen, dass die Kunden mit einer vernünftigen Geldanlage in den drei Jahren einen Wertzuwachs erzielt hätten“, sagt Schmitz. So erreichte der Hausinvest in den vergangenen drei Jahren eine Wertentwicklung von 11,4 Prozent.

Die Verbraucherschützerin sieht Chancen, vor Gericht eine höhere Abfindung zu erzielen. Das meint auch Petersen: „Das Angebot der Commerzbank ist nicht akzeptabel“, sagt er. Vor Gericht habe er bisher Vergleiche mit 50 Euro pro Anteil geschlossen. Außerdem trage die Commerzbank fast alle Kosten des Rechtsstreits. „Die Richter haben sich bisher klar auf Seiten der Kunden gestellt“, so Petersen. Mandel spricht dagegen von Einzelfällen.

Allerdings dürften viele Kunden auf das Angebot der Commerzbank angewiesen sein, da sie bisher keine rechtlichen, verjährungshemmenden Schritte gegen das Institut eingeleitet haben. In der Regel sind mögliche Schadensersatzansprüche gegen die Bank drei Jahre nach dem Erwerb verjährt. Auch der Hamburger Anwalt Peter Hahn hält das Angebot für „wirtschaftlich vertretbar, wenn auch bei Vergleichen bisher noch bessere Ergebnisse für die Kunden erreicht wurden“.