

## Performance-Bilanz der Dubai-Fonds

Die Angst geht um. Anleger bangen um ihr Geld und seriöse Fondshäuser um ihren Ruf. Angesichts der Katastrophenmeldungen aus Dubai lohnt es sich, die in der Golfregion investierenden Fonds voneinander abzugrenzen. Dubai ist nicht überall. Eine Bestandsaufnahme.

In den vergangenen Jahren kamen etwa 30 Fonds auf den Markt, die in die Golfregion und überwiegend in Dubai investiert haben. ACI ist mit sieben Gesellschaften Spitzenreiter, Selfmade Capital und Trendcapital haben fünf beziehungsweise vier Fonds aufgelegt. Amaxfunds und Gamebridge lancierten ihre Beteiligungsvehikel 2009, haben aber, wegen der negativen Schlagzeilen über Dubai zumindest vorläufig einen Rückzieher gemacht. Für den VAE Premium Select, Jahrgang 2010, hat Initiator Sven Reinicks den Vertrieb ebenfalls noch nicht so richtig angeworfen.

### Nicht überall ist alles verloren gegangen

Während die Negativmeldungen die Schlagzeilen dominieren und die Golf-Fonds allesamt in Verruf bringen, gehen die wenigen Erfolge unter. Selbst die mittlerweile als Hasardeure gebrandmarkten Macher der ACI-Fonds wollen den ersten Fonds erfolgreich zu Ende geführt haben. Belegt ist das aber nicht (siehe auch Seite 70). Im März 2008 meldete Trend Capital die Auflösung des 2005 aufgelegten Fonds „Dubai Business Bay“ mit einem Wohn- und Geschäftshochhaus als Investitionsgegenstand. 16 Monate nach der Fondsschließung brachte der Fonds laut „Leistungs-bilanz kurz“ den Anlegern einen Mittelrückfluss von 119,3 Prozent ein. Selfmade Capital, das Emissionshaus von Malte Hartwig, hat nach eigenen Angaben die Fonds „Emirates I“ und „II“ plangemäß aufgelöst. Wie der Initiator auf Anfrage mitteilte, hat der erste Fonds seine Wohnanlage im Emirat Sharjah nach zwölf Monaten verkauft, der Folgefonds vollzog den Exit mit einer Wohnanlage in Dubai nach zehn Monaten. Unterm Strich sind die Anleger mit einem Mittelrückfluss von 127 beziehungsweise 125 Prozent ausgestiegen. Wichtige Fußnote: Eine testierte Leistungsbilanz liegt nicht vor. Darüber hinaus gibt es bislang keine stichhaltigen Argumente für einen Erfolg der Golf-Fonds. Dabei haben nicht alle

„Wir raten Anlegern seit dem Jahr 2005 ab – der Fonds Middle East Select investiert in Katar, Bahrain, Saudi-Arabien und Kuwait.“

David Heimhofer,  
Middle East Best Select Management

Initiatoren auf dasselbe Kamel gesetzt. Malte Hartwig hat Dubai nach dem dritten Fonds, der seine Wohnungen derzeit zu 91 Prozent vermietet haben soll, verlassen und ist auf Raffinerien für Edelmetalle und Biokraftstoff in Abu Dhabi

Hauptstadt investiert. Shedlin Capital. Der platzierte Fonds „Middle East Health Care I“ ist in den Bau und Betrieb eines Ärztehauses und einer Klinik involviert. Bei der Fertigstellung gab es Verzögerungen von rund einem halben Jahr. Der aktuell im Vertrieb befindliche Folgefonds investiert in die Krankenhausweiterung. Für 2010 werden die Anleger des ersten Fonds die Ausschüttung „wahrscheinlich in prospektierter Höhe“ erhalten, heißt es bei Shedlin.

Für den Fonds „Middle East Best Select“ war Dubai nach eigenem Bekunden von Anfang an kein Thema. „Wir raten seit 2005 von Dubai ab“, betont Mitinitiator David Heimhofer, der im Hauptberuf General Manager bei der Investment-Consulting-Firma Terra Nex und so in der Golfregion fest verankert ist. Zielgebiete des Anfang 2009 aufgelegten Vehikels sind Katar, Bahrain, Saudi-Arabien, Kuwait und Oman. Im Fokus stehen Beteiligungen in Branchen wie Ge-



sundheit und Energie; Immobilien dürfen höchstens 30 Prozent des Portfolios ausmachen. Der Vertrieb lief so schleppend, dass die Platzierungsphase verlängert werden musste. Nun sind die Initiatoren guter Dinge: Die Fondsschließung stehe bevor, die Investition in eine pharmazeutische Produktionsanlage in Abu Dhabi sei besiegelt, ein Solarprojekt im Oman befinde sich in der engen Prüfung. Die für 2010 geplante Ausschüttung soll Ende des Jahres geleistet werden.

### Schnäppchenjäger in Dubai

Zurück zu Dubai. Der Markt ist für Antizykliker äußerst interessant. Wie aus verschiedenen Informationsquellen laufend zu hören ist, grasen institutionelle Investoren das Emirat ab, um lukrative „distressed assets“, also in Not geratene Immobilien und Projekte aufzukaufen. Von der Schnäppchenjagd profitieren jedoch nicht die deutschen Privatanleger. Zwar gibt es vereinzelt Angebote, wie den VAE Premium Select, der an den gefallen Preisen partizipieren möchte. Aber im Großen und Ganzen müssen sich die Anleger mit ihren selbst in die Krise geratenen Fonds herumschlagen.

Nicht nur die ACI-Fonds schaffen es nicht, die prospektierten Erwartungen zu erfüllen. Investments von Dubai Select und Dubai Invest sind ebenfalls gescheitert. Bei Ersterem beschlossen die Anleger rund zwei Jahre nach Auflegung im

### „Die Pleite war absehbar“

Rechtsanwalt Peter Hahn beschäftigt sich schon einige Jahre mit den Dubai-Fonds und vertritt Anleger, die sich jetzt an Initiatoren und Vertrieben schadlos halten dürften.

### Viele Anleger verlieren Geld mit ihren Dubai-Fonds. War das vor dem Fondsbeleg absehbar?

Nach unserer Einschätzung haben sich etwa 100.000 Anleger an Dubai-Fonds beteiligt. Aus unserer Sicht war für Experten absehbar, dass die meisten Anleger einen Teil- oder Totalverlust erleiden würden. Bei den Dubai-Fonds haben sich nur kleinere beziehungsweise unerfahrene und nicht durch eine positive Leistungs-bilanz ausgewiesene Emissionshäuser engagiert. Eine Ausnahme dürften ACI und Trend Capital sein, die allerdings auch beide über keine entsprechenden Vorerfahrungen bei der Auflage von geschlossenen Immobilienfonds verfügten.

### Waren die Fondsprospekte stets korrekt oder hätten sie bereits eine Warnung sein müssen?

Soweit wir das beurteilen können, haben die meisten der eher unseriösen Anbieter von Dubai-Fonds auch Prospekte aufgelegt, die einer Überprüfung nicht standhalten. Etwas anderes gilt vielleicht für die Prospekte der ACI, die auf den ersten Blick optisch und formal einen guten Eindruck machen. Allerdings weisen auch diese zahlreiche eklatante Prospektfehler auf.

### Wo sehen Sie das Einfallstor für Anlegerklagen gegen die Initiatoren und Vermittler?

Gegen die Initiatoren könnten in den meisten Einzelfällen Ansprüche aus Kapitalanlagebetrug oder sittenwidriger Schädigung gegeben sein. Voraussetzung für den Erfolg ist allerdings, dass bei den Anbietern wirtschaftlich noch etwas zu holen sein wird. Weiterhin erfordert dies im Einzelfall eine aufwändige Hintergrundrecherche. Gegen die Vermittler sind bei Falschberatung



Peter Hahn

Schadensersatzansprüche aus dem konkret zu stande gekommenen Anlageberatungsvertrag gegeben. Allerdings ist zu prüfen, inwieweit auch die Vermittler wirtschaftlich noch leistungsfähig sind.

### Bis zur letzten Stunde haben Initiatoren offenbar geschönte Informationen verschickt. Stellt das einen verfolgbaren Tatbestand dar?

Im Einzelfall könnten solche Ansprüche durchaus bestehen. Dies gilt nach unserer Auffassung zumindest dann, wenn ein Anleger sich beispielsweise aufgrund entsprechender irreführender Werbe-Mailings zur Zeichnung einer weiteren Beteiligung des Initiators entschlossen hatte.

alc

bekannt; angeblich hat der Initiator die Anleger schadlos gehalten, was nach erfolglosen Beteiligungen riecht. Ein Fall für die Justiz wurde der 2005 emittierte Dubai-Invest-Immobilienfonds. Die Recherche ist mühsam, da Geschäftsführerin Ilona Müller sich bei Anfragen bedeckt gibt und die Internetseite sich „zurzeit in Bearbeitung befindet“. Der Fonds sollte Wohnungen in Dubai kaufen, vermieten und wieder verkaufen. Die Umsetzung der Pläne ist zweifelhaft. Unterdessen wurden Verbindungen zur windigen First Real Estate Grundbesitz GmbH hergestellt, die seit Sommer 2007 insolvent ist und deren Verantwortliche – wie auch Ilona Müller – wegen Kapitalanlagebetrugs verurteilt wurden. Zugelockt ist auch World-of-Fonds-Geschäftsführerin Inge Bruns. Anfragen konnten „wegen knapper Ressourcen“ nicht beantwortet werden, hieß es. Dabei läuft es bei den Fonds aus Fulda nicht nach Plan. Der 2005 aufgelegte Dubai Sports City sollte Ende 2008 aufgelöst werden. Allerdings verzögert sich die Projektfertigstellung, so dass die Anleger bis ins Jahr 2011 gebunden sind. Die beiden Folgefonds hängen ihren Plänen ebenfalls hinterher.

#### Bauzeitverzögerungen bremsen Fonds aus

Eine Geduldsprobe erleben die Kommanditisten der Dubai Direkte Fonds (DDF) 1 und 2 von Quickfunds. Dafür gibt es im Wesentlichen zwei Gründe: zahlreiche Streitigkeiten zwischen Initiator, Treuhänder und den beiden Fonds. Und Ärger mit dem Baupartner Dammac in Dubai, ganz abgesehen von „krisenbedingten“ Verspätungen am Bau. Die Schlacht um 131 Wohnungen, zig Millionen, unzählige Verträge und

Vereinbarungen beschäftigt seit bald zwei Jahren Anwälte, Gerichte und sogenannte Anlegerschützer. Zwischenzeitlich schien gar nichts mehr zu gehen. Die Emotionen kochten hoch, Streiter-Company versuchte sich kurz als Sanierer und scheiterte, der Karen war verfahren. Der Berliner Steuerberater Otto Geller, beim DDF 1 Treuhänder, Mittelverwendungskontrollleur und zeitweilig Liquidator in Personalunion, wehrte sich gegen seine Entmachtung – letztlich vergeblich. Seit einigen Monaten ist wieder Bewegung im Spiel. Bauräger Dammac konnte wieder ins Boot geholt werden. Die Immobilienfrage scheint geklärt zu sein, der Zank um rund 25 Millionen Euro soll in einem Mediationsverfahren beim Landgericht Köln gelöst werden. Fakt ist aber auch, dass der Exit bis Ende 2008 ein Wunschtraum war und bis Ende 2010 laut Quickfunds-Mitgründer Sven Reinicke erst 80 bis 85 Prozent der Wohnungen fertig sein werden. Für die Anleger hat sich wie bei vielen anderen Fonds die Kapitalbindung erheblich verlängert. Ob sie Geld verlieren, steht noch nicht fest. Das hängt in erster Linie von den Erlösen aus dem Wohnungsverkauf ab.

Erbliche Verzögerungen und Ungewissenheiten gibt es auch bei Fonds von Trend Capital. Anleger der Fonds „Business Bay II“ und „III“ von Trend Capital mussten vom Handelskonzept zur Buy-and-hold-Strategie wechseln und Eigenkapital nachschießen. Inmitten sind die fünf fertiggestellten von insgesamt 13 erworbenen Objekten laut Initiator mit einer Mietrendite von 8,5 Prozent vermietet. Das ist bei dem Qatar-Pearl-Fonds nicht der Fall, da die fertigen Wohnungen noch nicht übergeben werden konnten. Auch

der Bau der restlichen Wohnungen sollte bis Mitte 2010 abgeschlossen sein. Bei allen drei Trend-Capital-Fonds müssen letztlich die Anleger entscheiden, wie schnell und vor allem zu welchem Preis verkauft wird. Trend-Capital-Chef Simon zeigt sich auf Anfrage sehr redselig, wie neuerdings auch Oskar Eidler von Schick, Geschäftsführer von Ventafonds. Späť kam offenbar die Erkenntnis, dass in Dubai „nicht alles Sonnenschein ist“, wobei von Schick sicher ist, dass „der Dubai-Immobilienmarkt wieder kommen wird“. Dar-



auf müssen die Anleger seiner beiden VAE-Fonds hoffen. Denn abgesehen von den allgegenwärtigen Bauzeitverzögerungen macht der enorme Preisverfall auch diesen Dubai-Fonds zu schaffen. Im ersten Fonds will Ventafonds gerade die Kaufverträge für die nicht fertiggestellten Apartments gerichtlich aufheben lassen und die geleisteten Anzahlungen zurückfordern. Aus den ersten Verkäufen haben die Anleger 15 Prozent Ausschüttung erhalten. Beim zweiten Fonds „mit größtenteils vermieteten“ Objekten heißt es auf steigende Mieten und Preise warten.

Alexander Endtjeh

## Insolvenzen allerorten

Die Aufregung um die ACI-Dubai-Fonds haben mit der Insolvenz von fünf Gesellschaften einen neuen Höhepunkt erreicht. Der Initiator schweigt.

Neuerlich ein schwarzer Freitag für Investoren: Am 10. September 2010 meldete der Initiator Alternative Capital Invest (ACI) für seine Dubai-Fonds II bis V und die ACI IV. Beteiligungsgesellschaft Insolvenz an. Im Feuer stehen rund 73 Millionen Euro Anlegergeld. Nun ist Insolvenzverwalter Norbert Westhoff am Zug. Mit dem Verweis darauf ersucht der Initiator auf seiner Internetseite, von Anfragen abzusehen. Presseanfragen hat ACI schon die meiste Zeit ignoriert; konsequenterweise blieb auch unsere Anfrage unbeantwortet.

#### Exit vor dem Bau

Rückblick: In den Jahren 2005 bis 2007 lancierte ACI seine Dubai-Fonds II bis V. Die vier Beteiligungsgesellschaften sollten schon Ende 2008 mit zweistelligen Gewinnen aufgelöst werden. Jubelmeldungen über Veräußerungen der Immobilien schon während der Fondsplatzierung und vor Baubeginn heizten den Vertrieb an. Das gilt ebenso für die laut ACI planmäßig per Ende 2007 erfolgte Auflösung des ersten Fonds, der den Anlegern einen „rechnerischen Nominalgewinn von circa 48 Prozent“ beschert habe. Davon können

ACI die Liquidation der Fonds II bis V auch noch Anfang Dezember 2008 bekräftigt, nachdem die Bürotürme längst verkauft waren. Allerdings wurde aus den Fondsaufösungen dann doch nichts. Stattdessen servierte ACI den Anlegern im Mai 2009 ein „Sicherheitspaket“, nachdem die angekündigten Schlusszahlungen an die Anleger nicht geleistet werden konnten. Allerdings wurde der Sicherheitsvertrag nie abgeschlossen.

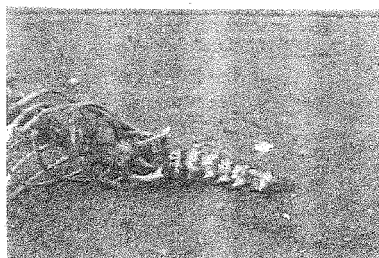
Der Käufer der Bürotürme kommt seiner Zahlungsverpflichtung nicht an, woraufhin die Fonds die Verträge stornieren wollen. Derweil wurden zahlreiche Verwürfe und Gerüchte über Ungerechtigkeiten und ungebührliches Verhalten

der Initiatoren etwa durch die Nichtkommunikation gegenüber den Anlegern laut.

#### Anleger werden mit Verlust aussteigen

Anleger und Investorenvertreter heften sich an die Feisen des Anbieters, weil dieser hartnäckig Informationen verweigert. Unter anderem vertreten die Rechtsanwältinnen Hartmut Göbdecke und Peter Hahn hunderte verunsicherte ACI-Anleger. Die Staatsanwaltschaft Bielefeld ermittelte gegen den Initiator wegen des Verdachts auf Kapitalanlagebetrug. Im Frühsommer gab es Hausdurchsuchungen in den ACI-Geschäftsräumen und Privaträumen von Verantwortungsträgern in dieser Firmengruppe. „Es steht der Verdacht im Raum, dass ACI ein Schnellballsystem betrieben hat“, bestätigt Anwalt Göbdecke. Seinen Angaben zufolge haben die Fonds II bis V die Grundstücke nicht selbst erworben, was die von einer Interessengemeinschaft angestrebte Sanierung behindern dürfte. Und die Verkaufsverträge seien auf eine Firma ausgestellt, die in dieser Form gar nicht existiert.

Wie es mit den insolventen Fonds weitergeht, steht noch nicht fest. Das Amtsgericht Bielefeld wird erst in einigen Wochen entscheiden, ob ein Insolvenzverfahren eröffnet wird. Insolvenzverwalter Westhoff wird prüfen, ob die Anleger die dem Vernehmen nach 13,8 Millionen Euro ausgeschütteten Beträge zurückzahlen müssen. So oder so dürften die Investoren am Ende mindestens mit einem Teilverlust



Was von den Dubai-Fonds übrig blieb. Marktführer ACI musste für gleich Null