

GESCHLOSSENE IMMOBILIENFONDS / DG ANLAGE

Zehn DG-Anlage-Fonds so gut wie pleite? Prospekthaftungsklagen gegen die DGA und DZ Bank eingeleitet.

In den 80er und 90er Jahren gehörte die DG Anlage GmbH (DGA) mit einem platzierten Investitionsvolumen von 2,5 Mrd. EUR zu den ganz Großen im Geschäft mit geschlossenen Immobilienfonds. 60 Angebote brachte das Unternehmen, das einst mit der DG Bank (später DZ Bank) verhandelt war, auf den Markt. Das ist lange her. Seit 2001 gibt es keine neuen DGA-Fonds mehr – dafür aber jede Menge Ärger mit solchen, die schlecht laufen. Zehn Produkte sind so mies dran, dass ihnen nach Einschätzung des Anlegeranwalts Ulrich Kaminski, Bonn, die Insolvenz droht.

Der Gründer der Initiative Fonds-dg beruft sich auf Informationen aus den Rechenschaftsberichten der Fonds mit den Nummern 17, 26, 27, 30, 32, 34, 35, 36, 39 und 41. In denen warnt die DGA vor der Möglichkeit von Illiquidität, Insolvenz und Totalverlust für die Anleger. Diese Szenarien könnten nur mit Hilfe von Stützungsmaßnahmen verhindert werden, heißt es weiter. Dazu gehören nach den Worten von DGA-Geschäftsführer Karl-Heinz Schneider etwa Änderungen der Nutzungskonzepte, Stundungs- und

Rangrücktrittsvereinbarungen mit den Gläubigerbanken, das Umstellen der Finanzierungen und Objektverkäufe. Die Gesellschafter der DGA, also die DG Immobilien Management GmbH, hätten seit 2000 bereits einen dreistelligen Millionenbetrag eingesetzt, um Fonds zu stabilisieren.

Gläubiger BAG Hamm schweigt

Die Managementgesellschaft gehört zur Unternehmensgruppe der Bank AG Hamm (BAG), die 1987 mit der Maßgabe gegründet wurde, sich um Problemkredite der zum Bundesverband der Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR) gehörenden Geldinstitute zu kümmern. Große Teile der DGA-Fonds-Kredite dürften längst vom ehemaligen Hauptgläubiger DG/DZ Bank an die BAG übergeben worden sein. Eine Auskunft dazu gibt es bei den Hammer Bankern ebenso wenig wie eine Antwort auf die Frage, in welcher Größenordnung die DGA-Fonds bei den Problembewältigern des BVR in der Kreide stehen. Umso zuversichtlicher ist DGA-Geschäftsführer Schneider. Für alle gefährdeten Fonds würden Sanierungsgutachten erstellt, sagt er. „Nach

derzeitiger Einschätzung kann eine Sanierung der Fondsgesellschaften in allen Fällen die bestehenden Probleme beseitigen.“

Kaminski hat daran großen Zweifel. Er beziffert das Eigenkapitalvolumen, das die Anleger der zehn schwer angeschlagenen Fonds bereits verloren haben, auf 586 Mio. EUR. Der DGA wirft er vor, die Immobilienmärkte vor allem in den 90er Jahren viel zu optimistisch eingeschätzt zu haben. So habe der in den Jahren 1995/1996 aufgelegte Fonds Nr. 39, der von der Hamburger G.U.B. mit ++ bewertet worden war, inzwischen Verluste von gut 101 Mio. EUR eingefahren. Das Investitionsvolumen hatte seinerzeit bei 118,1 Mio. EUR gelegen. Die Immobilien, in die rund 80 Mio. EUR investiert worden waren, stünden mittlerweile nur noch mit rund 20 Mio. EUR in den Büchern. „Die Wertberichtigungen bewegen sich insgesamt sicher in Milliardenhöhe“, sagt der Jurist, der viele Jahre als Finanzdienstleister tätig war.

Schneider begründet die Probleme vieler Fonds mit dem „seit Jahren negativen Marktumfeld für Gewerbeimmobilien in Deutschland“. Besonders betroffen seien Fondsgesell-

schaften, die in den 90er Jahren in Gewerbeimmobilien in Berlin und den neuen Bundesländern investierten. Eine Darstellung, die Kaminski so nicht gelten lässt. Er ist seit gut einem halben Jahr mit DGA-Fonds befasst und verweist unter anderem darauf, dass die Angebote mitunter einen exorbitant hohen Weichkostenanteil von 35% gehabt hätten. Zudem wirft er dem DGA-Management vor, Mitte der 90er Jahre neue Berlinfonds mit sehr optimistischen Kalkulationen aufgelegt zu haben, während zeitgleich den Anlegern bereits laufender Fonds von Problemen auf dem Immobilienmarkt der Hauptstadt berichtet worden sei. Vor dem Hintergrund dieses von Kaminski als Täuschung gewerteten Verhaltens hat er beim Landgericht Frankfurt am Main gegen die DGA und die seinerzeit hauptsächlich finanzierende DG/ DZ Bank 97 Klagen wegen Prospekthaftung eingereicht. Dabei geht es um acht der gefährdeten Fonds. Die von Kaminski vertretenen Anleger klagen auf Rückabwicklung und Rückzahlung der Einlagen und auf Schadenersatz für verlustig gegangene Ausschüttungen. Erste Mandate hat auch die Bremer

Kanzlei Hahn, Reiner mann & Partner. Sie betreffen die Fonds Nr. 32 und 34.

Dass die Probleme der überwiegend von Volks- und Raiffeisenbanken vertriebenen DGA-Fonds bei weitem nicht nur Ostprodukte betreffen, zeigt ein Blick in die letzte veröffentlichte und obendrein miserable Leistungsbilanz des Jahres 2000. So zählten seinerzeit neben vier US-Fonds auch Angebote mit Immobilien in den westdeutschen Städten Hamburg, Stuttgart, Frankfurt am Main, Oberursel und Saarbrücken zu denen, die ihre Ausschüttungsprognose zumeist weit verfehlten. Zahlreiche Fonds bescheren ihren Anlegern zwar die seinerzeit dominanten Steuervorteile, ausgeschüttet haben sie jedoch nie. Andersherum erfüllten Ostfonds mit Objekten in Stralsund, Magdeburg, Weimar, Erfurt oder Suhl durchaus die

Erwartungen und übertrafen sie mitunter sogar. Von den Schwierigkeiten ist die ganze Palette der Immobilientypen betroffen. Von Büros über Kaufhäuser und Hotels bis zu Seniorenresidenzen ist alles dabei. Leerstände, Betreiberpleiten und/oder niedrigere Mietsätze als geplant sind die entscheidenden Ursachen.

Miserable Leistungsbilanz

An der Ausschüttungsmisere hat sich bis heute nicht viel geändert. Nur 22 der 60 Immobilienfonds leisteten nach Angaben Schneiders im Jahr 2005 überhaupt Auszahlungen an Anleger, die meisten davon weniger als prognostiziert. Trotz aller Vermietungsprobleme steht nach seinen Worten aber nur ein Objekt komplett leer.

Und wie geht es nun weiter? Die DGA hat ihr Geschäft vom Initiieren geschlossener Fonds auf das Sanieren derselben verlegt. Dabei wird es wohl bleiben, zumal Schneider die Einstellung des Neugeschäfts mit dem Wegfall der Sonder-AfA begründet. Die Kaminski-Klagen weist er erwartungsgemäß zurück, auch wenn die Klageschriften noch gar nicht eingegangen seien. Wenn es bei den Vorstößen des Anwalts um die Frage der Prospekthaftung gehe, dann entbehre das jeder Grundlage, sagt der DGA-Chef.

Anders der 62-jährige Anwalt: „Wir werden außerordentliche Versammlungen der Anleger einberufen lassen“, kündigt er an. Die Mobilisierung der Geschädigten sei für Fondsiniiatoren erfahrungsgemäß das Unangenehmste. Bei den Klagen glaubt er

das Interesse vieler Volks- und Raiffeisenbanken hinter sich. Die hätten zwar DGA-Fonds vertrieben, sich aber von der Initiatorin oftmals nicht richtig informiert gefühlt. „Die hoffen, dass durch die Klagen Klarheit geschaffen wird“, so Kaminski. In Einzelfällen hätten sich Volks- und Raiffeisenbanken mit DGA-Fonds-Geschädigten bereits auf Abfindungen verständigt. Sie gingen auf Fälle in den 90er Jahren zurück, in denen etwa auch deutlich über 60-Jährigen DGA-Fonds als langfristige und sichere Anlage für ausgelaufene Lebensversicherungen verkauft worden seien. Kaminski: „Ein echter Banker hat mit so etwas ein Problem.“

Quelle: Immobilien-Zeitung Ausgabe 6/2006 vom 2.3.2006