

IMMOBILIEN

# „Die bluten alle ganz böse“

Dank großzügiger Steuergeschenke pumpten Anleger 80 Milliarden Mark in geschlossene Immobilienfonds der neuen Bundesländer. Nun droht die große Pleitewelle.

Der ProSieben-Komödiant Ingo Appelt hatte eine Zeit lang wenig zu lachen. Sein Manager stibitzte ihm knapp 500 000 Mark, verschwunden ist auch ein Großteil seiner Gagen, die er in ostdeutsche Immobilien angelegt hatte: „Ich habe da einiges versemelt.“

Gründlich missraten ist ihm außer einem Hauskauf in Dresden („einziges Desaster“) eine 200 000-Mark-Fonds-Be-

Heute liege der Wert noch bei 20 Milliarden, schätzt der Experte. Immobilienflaute, weltfremde Kalkulationen, unseriöses und gar kriminelles Geschäftsgebaren ließen das Kartenhaus einstürzen.

Viele der Wohnanlagen, Einkaufscenter, Bürogebäude, Hotels und Altersheime, die überall zwischen Erzgebirge und Ostseeküste hochgezogen wurden, befinden sich schon lange in einer desolaten Lage.

Mark investierte: „Das ist durch die Steuervorteile halb so schlimm.“

Dem größten Steuergeschenk des letzten Jahrhunderts konnten viele nicht widerstehen: 50 Prozent der Investitionssumme konnten sofort vom zu versteuernden Einkommen abgezogen werden, Großverdienern mit einem Spitzensteuersatz von 50 Prozent schenkte das Finanzamt somit ein Viertel des gesamten Anlagebetrags.

Profi-Fußballer und Größen des Showbusiness ließen sich das vermeintlich lukrative Engagement nicht entgehen. Die Schauspielerin Grit Böttcher verlor einen Großteil ihrer Altersvorsorge (rund 600 000 Mark) mit Fonds des Berliner Pleitiers Klaus Ruhl. Thomas Gottschalk wie Günther Jauch leisteten sich einen millionenschweren Fehlgriff mit einem Leipziger Bürohaus; Uwe Ochsenknecht, Fritz Wepfer, Jürgen Drews und Ellen Schwiers – alle haben die gleichen Erfahrungen



**Seniorenresidenz am Voltairepark in Potsdam**  
„Das sieht alles ganz finster aus“

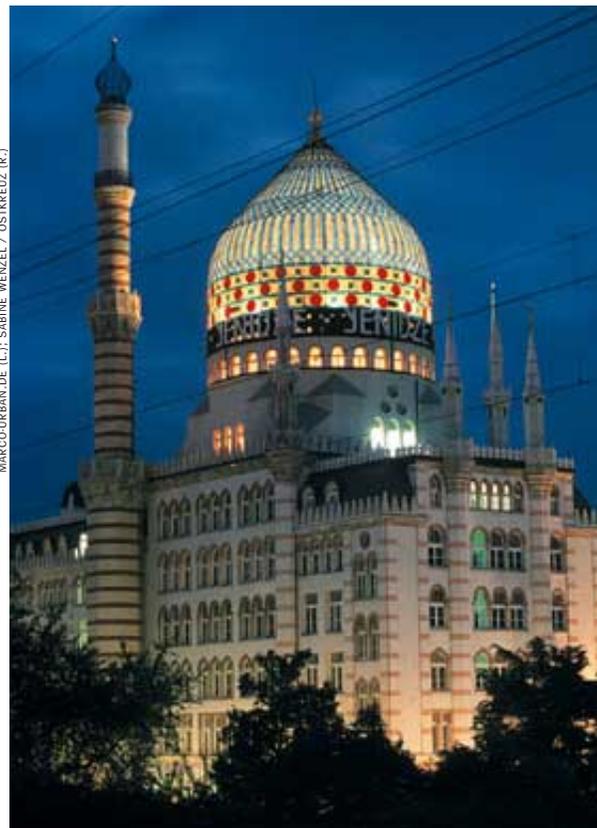
teilung an der „Seniorenresidenz am Voltairepark“ in Potsdam: Dort führt derzeit der Insolvenzverwalter die Geschäfte.

Der Fonds-Macher Jürgen Hanne lebt mittlerweile in Kanada – ziemlich sicher vor der Berliner Staatsanwaltschaft, die ihm Betrug, Urkundenfälschung und Konkursverschleppung vorwirft.

Der Berliner mit kanadischem Pass war einer der ganz Großen im Geschäft mit Steuersparmodellen. Einige seiner Fonds sind pleite, andere stehen auf der Kippe oder halten sich mühsam über Wasser – so wie Tausende anderer geschlossener Immobilienfonds in der ehemaligen DDR.

„Alle Ost-Fonds haben derzeit Probleme“, sagt der unabhängige Fonds-Analyst Stefan Loipfinger. Noch seien Insolvenzen relativ selten, aber „die richtige Pleitewelle steht uns erst bevor.“

Nach Loipfingers Schätzung sind in den neunziger Jahren etwa 80 Milliarden Mark in Ost-Immobilien geflossen. Hauptstadteuphorie und großzügige Steuergeschenke ließen die Anleger blind in die vermeintlichen Gelddruckmaschinen investieren.



**Tabakmoschee in Dresden: 60 Millionen Euro Verlust**

Doch inzwischen sind die Mietgarantien der Verkäufer abgelaufen, die Fonds haben ihre letzten Reserven verbraucht.

Viele Fonds-Zeichner haben ihren Anteil zu einem großen Teil mit Darlehen finanziert. Nun kosten die Kredite und die Verwaltung der Häuser mehr Geld, als manche Anleger aufbringen können. „Viele halten das finanziell nicht durch“, sagt der Dortmunder Anwalt Hans-Ulrich Feck, der Anleger aus mehr als 20 Fonds vertritt.

Nur wenige sehen diese Geldvernichtung so gelassen wie der ehemalige RTL-Boss Helmut Thoma, der rund 500 000



**Falk-Objekt in Berlin: Schadensersatz**

gemacht wie Ingo Appelt: „Das sieht alles ganz finster aus.“

Anschauungsunterricht liefert das Ost-Engagement von Helmut Thoma. Vermittelt von der Investor Treuhand seines Freundes Mario Ohoven, zeichnete der damalige RTL-Chef Anteile an den Berliner Einkaufspassagen Rathenow und Welse 1. Bei Rathenow müht sich ein neu-

es Management um bessere Vermietung, Welse ist pleite.

Überall in der ehemaligen DDR brechen Steuersparmodelle zusammen, Zentrum der kommenden Pleitewelle aber ist die Hauptstadt. „In Berlin wird die Hölle los sein“, prophezeit der Münchner Anwalt Volker Thieler. Sein Tübinger Kollege Stefan Frisch von der auf Anlagerecht spezialisierten Kanzlei Tilp & Kälberer: „Was in Berlin läuft, ist eine totale Katastrophe.“

In der künftigen Hauptstadt, so trommelten die Fonds-Anbieter, werde ein riesiger Bedarf an Wohnungen, Büros und

Einkaufszentren entstehen. Beispielsweise versprach der Münchner Fonds-Initiator Helmut Falk für sanierte Altbauwohnungen „absehbare Mietsteigerungen und durch Preisauftrieb auf Grund der Nachfrageexplosion eine reale Wertsteigerung“. Viele tausend Anleger fielen auf solche Sprüche herein.

Wie Geld verdunstet, führte eindrucksvoll die Berliner BfS vor. Für eine 29 Millionen Mark teure Seniorenresidenz in Potsdam sammelte der Fonds 16 Millionen Mark ein und kaufte für 3,9 Millionen Mark den Altbau Gutenbergstraße 106. Ein Bagger kam, riss ein Teil des alten Gemäuers ab und verschwand. Das waren die Bauarbeiten seit 1997.

Als im vergangenen Sommer die entnervten Gesellschafter ihren Fonds liquidierten, waren noch 137000 Euro in der Kasse. Jetzt fordern die Anleger Schadensersatz vom Treuhänder, weil der zu nachlässig mit den Geldern umgegangen sei.

Viele Anleger stehen vor der Wahl, entweder ihren Fonds in die Pleite zu schicken und Verluste zu realisieren oder – in der Hoffnung auf bessere Zeiten – jahrzehntelang Verluste zu tragen. Jede Variante ist bitter: „Die bluten alle ganz böse“, sagt Anwalt Frisch.

Oft müssen Kommanditisten, die in der Regel in Höhe ihrer Einlage haften, für ihre Investitionsruine frisches Geld nachlegen: Manchmal ist damit die Immobilie vor der Zwangsversteigerung zu retten, manchmal haben die

Fonds-Zeichner das Kleingedruckte im Gesellschaftervertrag übersehen.

Ein Nachschuss, so scheint es, wurde zuweilen schon in die Finanzierung eingerechnet – so jedenfalls bei den rund 300 Eigentümern der so genannten Tabakmoschee in Dresden. Aus der ehemaligen Fabrik, wo einst Orientzigaretten Marke „Salem Aleikum“ produziert wurden, entstand 1996 ein bunter Büro- und Vergnügungskomplex für 75 Millionen Mark.

Die Berliner Volksbank versorgte den finanziell schwer angeschlagenen Bauträger großzügig mit Krediten – und ließ sich als Sicherheit die Nachschusspflicht der Kommanditisten abtreten. Die Tabakmoschee-Gesellschafter müssen nach Schätzung ihres Anwalts einen Verlust von rund 60 Millionen Euro verbuchen.

Speziell für eine prominente und einflussreiche Kundschaft wurde der Gardelegen-Fonds der Landesbank Berlin (LBB) aufgelegt. Auf der Gesellschafterliste für ein Einkaufs- und Bürocenter in Sachsen-Anhalt standen zahlreiche Manager des LBB-Mutterkonzerns Bankgesellschaft Berlin sowie Spitzenkräfte anderer Kredit-

institute. Als 1997 der Hauptmieter in die Pleite rutschte, kamen die noblen Banker ins Schwitzen. Denn ein solventer Nachmieter war nicht in Sicht, dem Fonds drohte die Pleite. In der Not sollen findige Bankgesellen kurzerhand in die Trickkiste gegriffen haben. Über einen Scheinmieter finanzierten sie ausstehende Mieten mit Geldern ihres Arbeitgebers.

Nun drohen den hochkarätigen Gesellschaftern kräftige Nachzahlungen. Im Gegensatz zu den meisten Fonds der Bankgesellschaft muss das Land diesmal nicht haften. Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts „beinhaltet für die Gesellschafter auch ein unternehmerisches Risiko“, sagt eine Sprecherin der Bankgesellschaft, es habe in den vergangenen Wochen erste Gespräche mit den Zeichnern gegeben.



Appelt



Thoma

**Prominente Anleger**  
„Einiges versemzelt“

Seit überall solche Steuer-sparimmobilien in Schiefelage kommen, geraten auch Fonds-Impresarios mit bislang gutem Ruf ins Zwielficht. Der Münchner Helmut Falk ist ein angesehener Mann in der Branche mit dem trüben Image. Über 70 Fonds mit einem Volumen von 2,8 Milliarden Euro hat die Falk-Gruppe unter die Mittelständler gebracht.

Es dauerte fast ein Jahrzehnt, bis Falk-Kunden wütend wurden. Der Streit ist exemplarisch für viele Fonds.

1991 hatte der Falk-Fonds 45 in Berlin-Wilmersdorf ein schönes Objekt im Angebot: ein großes Wohnhaus aus dem Kaiserreich, das nach „umfassender Modernisierung“ und „Rekonstruktion nach historischem Vorbild“ zu einem „Komfortaltbau“ für hohe Ansprüche werden sollte. Kalkulierte Mietsteigerung: drei Prozent pro Jahr.

Neun Jahre später, im November 2000, kam es auf der Gesellschafterversammlung zum Eklat: Die Anleger setzten die Fonds-Geschäftsführerin vor die Tür, die von Falk persönlich geleitete HWF Bauherren-Treuhand- und Geschäftsbesorgungs-GmbH – ein Novum in der Firmengeschichte.

Um keinen Präzedenzfall für seine anderen Fonds zu schaffen, reichte Falk Klage gegen den Rauswurf ein. Bei der Streiterei kamen seltsame Praktiken ans Licht.

Die Verwaltungskosten lagen 50 Prozent höher als im Prospekt angegeben. Die Anschaffungs- und Sanierungskosten betragen 19,1 Millionen Mark, doch ein internes Gutachten der finanzierenden Bank bezifferte den Verkehrswert nach Abschluss der Investitionsphase auf 10 Millionen Mark.

Im vergangenen Jahr suchte ein Gutachter nach Spuren der zugesicherten Sanierung. Er fand vergammelte Röhren, schmutzige Bäder, bröckelnde Fassaden und Küchen auf dem Niveau der frühen fünfziger Jahre. Und zudem, so klagen Anleger, hätten zwei Firmen überhöhte Provisionen von einigen hunderttausend Mark für die Kreditvermittlung eingestrichen.

Falk bestreitet die Vorwürfe. Es habe keine „undurchsichtige Provisionszahlungen“ gegeben, das Haus sei ordnungsgemäß saniert worden.

Doch im vergangenen Jahr einigte er sich mit den Gesellschaftern vor dem Münchner Landgericht. Laut Vergleich zahlte Falk „den Euro-Gegenwert von DM 850000 als Schadensersatz“ und akzeptierte den Rauswurf als Geschäftsführer.

Für Helmut Falk bedeutet der Vergleich „einen guten Teil Kulanz unsererseits“.

BEAT BALZLI, HERMANN BOTT



MARCO LUBIAN, DE

gezahlt

## Geschlossene Fonds

Anleger investieren in ein konkretes Objekt. Sind alle Anteilsscheine verkauft, wird der Fond geschlossen. Die Anteile werden in der Regel über einen längeren Zeitraum gehalten. Steuerliche Verlustzuweisungen bescherten den Investoren in der Vergangenheit hohe Renditen.



## Geschlossene Fonds nach Arten

