

GELDANLAGE

Verbaute Zukunft

Der Bundestag hat den Anlegerschutz verbessert. Den meisten Käufern offener Immobilienfonds nützt das nichts mehr.

Viele fordern Schadensersatz.

Den Werbeslogan hat Marianne Lambrecht noch im Ohr. „Die Beraterbank“, schimpft die 61-jährige Berlinerin über die ehemalige Dresdner Bank, die mittlerweile von der Commerzbank geschluckt wurde. „Und dann hauen sie uns so übers Ohr.“

Die Rentnerin ist eine resolute Frau. Deshalb ärgert sie sich besonders, dass sie derart reingefallen ist. 2007 hatte das Telefon geklingelt, ein junger Mann stellte sich als neuer Bankberater vor. Seine Empfehlung: Das Ehepaar solle in den offenen Immobilienfonds P2 Value investieren, der Bürogebäude und Wohnanlagen auf der ganzen Welt zusammenkauft. „Da können Sie nichts falsch machen.“

Das Ehepaar vertraute dem Fachmann: „Die Bank wusste, dass es uns vor allem um Kapitalerhalt ging“, sagt Frau Lambrecht. Knapp 37 000 Euro der Ersparnisse flossen in den P2. Das meiste davon ist jetzt weg.

Die Lambrechts sind entsetzt, wollen vor Gericht ziehen – und sie sind nicht die Einzigen. Banken wie der Commerzbank drohen neuerdings gigantische Schadensersatzforderungen, denn Anlegeranwälte sind überzeugt: Offene Immobilienfonds wurden ahnungslosen Kunden massenweise als sichere Anlage ausgeschwätzt. Bei der Gefahrenaufklärung habe die Beratung kläglich versagt.

Die Stiftung Warentest beurteilte deren Qualität kürzlich als „jämmerlich“. Die Bundesregierung will nun verdeckte Testkunden in die Institute schicken, auch wenn die Branche sich über „Big-Brother-Methoden“ erregt. Ein jüngst verabschiedetes Gesetz verpflichtet die Institute zudem, Anlegern eine Art Beipackzettel zu jedem empfohlenen Anlageprodukt auszuhändigen. Bei der Bankenaufsicht BaFin soll ein Register für Hunderttausende Anlageberater eingerichtet werden, die ihre Qualifikation nachweisen müssen und streng überwacht werden sollen.

Für viele offene Immobilienfonds dürften die neuen Vorschriften allerdings zu spät kommen. 13 von 45 offenen Immobilienfonds hat die Finanzkrise mit voller Wucht erwischt. Der P2 Value, in den die Lambrechts investierten, ist einer von drei Fonds, die bereits kapituliert haben.

Wegen der einbrechenden Häuserpreise in aller Welt und weil Tausende Anleger panisch ihr Geld zurückforderten, wird der Fonds liquidiert. Die Gebäude

im Bestand müssen verschербelt werden. Zehn weitere Fonds haben die Gelder ihrer Kunden derzeit eingefroren. In Ausnahmesituationen ist das für zwei Jahre möglich. Danach müssen die Fondsmanager entscheiden, ob sie wieder öffnen – oder ebenfalls aufgeben.

Von den rund 85 Milliarden Euro an Kundengeldern, die die Branche insgesamt verwaltet, stecken damit 25 Milliarden Euro fest. Rund 800 000 Anleger kommen nach Berechnungen des Anlegeranwalts Peter Hahn nicht mehr an ihr Geld. Viele seiner Mandanten hätten keine Ahnung gehabt, dass das passieren könne. „Offene Immobilienfonds wurden trotz ihrer Risiken als Alternative zum Sparbuch verkauft“, moniert der Frankfurter Fachanwalt Klaus Nieding.

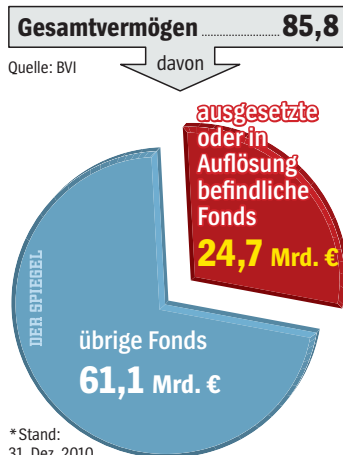
Der P2-Fonds, den die Investmentbank Morgan Stanley im Jahr 2005 auflegte, steht unter allen Krisenprodukten besonders in der Kritik. Die Risiken seien schon

Das Anlegerschutzgesetz sieht strengere Bewertungsregeln für die Immobilien vor sowie Halte- und Kündigungsfristen für Anleger: So soll vermieden werden, dass in Stresssituationen massenweise Gelder aus einem Fonds abgezogen werden. Doch das Gesetz gilt erst ab 2013.

So müssen die Banken nun mit enormen Forderungen von Anlegern rechnen, die sich betrogen fühlen. Rechtsanwalt Ralf Stoll berichtet von „Aktenbergen“ auf seinem Schreibtisch. Anwalt Hahn ist wegen des P2 bereits für mehrere Mandanten vor Gericht gezogen. Sein Gegner ist oft die Commerzbank, die den Fonds massenweise verkaufte. Jurist Nieding und sein Kollege Tilp bereiten Schadensersatzforderungen vor, die direkt an die Adresse von Morgan Stanley gehen sollen. Ihr Kanzleizusammenschluss Protect Invest Alliance (PIA) hat schon mehr als tausend Fälle gesammelt. Das Volumen der Forderungen liegt im dreistelligen

Riskantes Investment

Anteil ausgesetzter Fonds am Gesamtvermögen offener Immobilienfonds, in Milliarden Euro*



Anlegerin Lambrecht: „Sie hauen uns übers Ohr“

im Verkaufsprospekt „vollkommen verarmlos“ worden, schreibt eine Wirtschaftsprüferin, die Anwalt Nieding und sein Tübinger Kollege Andreas Tilp beauftragt haben. Ein „unbedarfter Anleger“ werde „deutlich überfordert“.

Dabei gingen die P2-Fondsmanager Risiken ein, die bei seriösen Anbietern verpönt sind. In nur drei Jahren baute der Fonds einen gigantischen Bestand an Gebäuden in aller Welt auf, mit hoher Kreditquote. Das Volumen lag im Juni 2008 bei 2,1 Milliarden Euro.

„Andere Fonds haben bis zu 15 Jahre gebraucht, um eine solche Größe zu erlangen“, sagt Sonja Knorr, Analystin der Rating-Agentur Scope. Und fast alle P2-Gebäude wurden kurz vor dem Einbruch der Immobilienmärkte gekauft, als die Preise besonders hoch waren. Als die Krise kam, musste drastisch abgewertet werden. Im Oktober 2010 gab der P2 schließlich auf.

Millionenbereich. Morgan Stanley will sich zu den Vorwürfen nicht äußern.

Die Commerzbank erklärt, die Beratung sei – auch bei der ehemaligen Dresdner Bank – „stets auf Basis der vorgeschriebenen Richtlinien“ erfolgt. Die Produktunterlagen des P2 hätten „eindeutig Chancen und Risiken“ aufgezeigt.

P2-Opfer Lambrecht hat ihr Abenteuer am Ende fast 25 000 Euro gekostet. Die Berlinerin wollte nicht warten, bis alle Gebäude des Fonds notverkauft sind. Sie verscherbelte ihre Anteile an der Hamburger Börse. Dort werden selbst eingefrorene Fonds noch gehandelt – wenn auch mit enormen Abschlägen.

Lambrecht will das übrige Geld nun für eine andere Immobilie nutzen, ohne den Umweg Kapitalmarkt. Sie möchte eine alte Mühle renovieren – den Sommerwohnsitz der Familie auf der Insel Föhr.

ANNE SEITH