

# Falk-Anlegern drohen Millionen-Verluste

Zahlreiche geschlossene Immobilienfonds sind offenbar nicht mehr zu retten - Weiterer Insolvenzantrag

VON ROBERT UMMEN

**Berlin/München** - Für Tausende Anleger von geschlossenen Immobilienfonds der insolventen Falk-Gruppe spitzt sich die Lage dramatisch zu. Nach Informationen der WELT sind mindestens ein Dutzend Falk-Fonds offenbar nicht mehr zu retten.

Laut Auskunft der Münchner Rechtsanwaltskanzlei Mattil & Kollegen könnten die Anleger nach einem möglichen Platzen von überschuldeten Fonds und der Objekt-Verwertung durch die Banken vermutlich ihre Einlagen in zigfacher Millionenhöhe komplett verlieren. Betroffen sein sollen die Fonds 47, 50, 51, 53, 54, 55, 57, 59, 64, 67, 68, 71 und 80.

Die Fondsverwaltungsgesellschaft Falk Asset Management KG meldete wegen drohender Zahlungsunfähigkeit am Montag Insolvenz an. In der vergangenen Woche hatten bereits die Falk Capital KG, die Development KG und Financial Marketing KG Konkursantrag gestellt. Ein von Unternehmensgründer Helmut Falk geplantes Sanierungskonzept war zuvor von den Banken abgelehnt worden. Für den 12. April sind weitere Verhandlungen mit den Gläubigerbanken angesetzt.

Als vorläufiger Insolvenzverwalter wurde der Münchner Rechtsanwalt Josef Nachmann bestellt, der laut Falk-Pressemitteilung anstrebe, die Asset Management KG als „unternehmerische Einheit für

die weitere Bewirtschaftung der Immobilien und Fonds - so weit möglich - zu erhalten“. Die Arbeitsplätze sollen angeblich erhalten werden.

Rechtsanwalt Peter Mattil nannte die Lage der betroffenen Fonds „hoffnungslos“. Die Überschuldung werde bei den einzelnen Fonds-KGs wohl zum kompletten Vermögensverlust der Zeichner führen. „Wir müssen nun befürchten, daß auch gesunde Falk-Fonds zerschlagen werden könnten“, kritisierte Mattil.

Bei einigen Fonds könnten Anleger von den Banken sogar noch zur Kasse gebeten werden. Auf Besitzern von Falk-Fonds kämen Nachschußpflichten nämlich dann zu, wenn diese als Gesellschaften

bürgerlichen Rechts (GbR) gegründet wurden. Der Vorteil dieser Konstruktion besteht darin, daß man Verlustzuweisungen in unbegrenzter Höhe vornehmen kann. Der Nachteil einer solchen GbR sind die genauso unbegrenzt hohen Nachschußverpflichtungen - im Extremfall müssen die Anleger dann mit ihrem gesamten Hab und Gut haften. Brenzlich wird es, wenn die Schuldsomme höher ist als der aktuelle Immobilienwert. Anlegern rät Falk, „von individuellen Anfragen“ abzusehen. Der Internet-Seite ist bislang allerdings nicht viel mehr zu entnehmen, als daß sich die Gruppe „in einer schwierigen Lage befindet“.

„Die Banken wollen ihr Geld retten“, sagte Mattil. Nach einer

internen Auflistung ist die Summe der von den Falk-Fonds aufgenommenen Kredite größer als bisher bekannt. Danach stehen die Fonds mit insgesamt rund 1,4 Mrd. Euro bei 26 Banken in der Kreide. Größter Gläubiger ist die DZ-Bank mit 311 Mio. Euro.

Für einige Fonds sei die Insolvenz aber noch nicht der „Todesstoß“, so Mattil. Beim Falk Fonds 60 sei gerade eine Nachschußpflicht in Höhe von fünf Prozent der Einlage beschlossen worden, um die Objektgesellschaft zu retten.

Die von der Falk-Gruppe betreuten Objekte hatten im Umfeld des schwachen Immobilienmarktes in Deutschland kaum noch die erhofften Mieteinnahmen erzielt.

Teilweise übersteigen die Zins- und Tilgungsforderungen der Banken längst die Mieteinnahmen der Fonds. Falk hatte den Anlegern aber Mindest-Mieteinnahmen garantiert und konnte die entsprechenden Zahlungen nicht mehr leisten.

Falk gehörte zu den ganz Großen in der Branche der geschlossenen Immobilienfonds in Deutschland. Insgesamt hat das Unternehmen nach Angaben des Fondsanalysten Stefan Loipfinger 80 geschlossene Fonds mit einem Gesamtvolumen von 2,6 Mrd. Euro plaziert. Rund 950 Mio. Euro davon seien Anlegerkapital, das bei etwa 30 000 Investoren eingesammelt worden sei. Die anderen etwa 1,65 Mrd. Euro stammten von Banken.