

Sanierung der Falk-Gruppe

Augen zu und durch

Anleger des angeschlagenen Fondsiniciators akzeptieren das Rettungskonzept trotz der Nachteile / Banken müssen noch einwilligen

München – Die Chancen auf eine Rettung des Fondsanbieters Falk sind gestiegen. Nachdem die Anleger das zweite Sanierungskonzept nach vorläufigen Angaben akzeptiert haben, müssen nun die Banken noch zustimmen. Dann wäre die drohende Insolvenz des Anbieters geschlossener Immobilienfonds vorerst abgewendet.

Von Simone Gröneweg

Nach etwa zehn Stunden Gesellschafterversammlung will Martin Streder (*Name von der Redaktion geändert*) nur noch nach Hause. Der 33-jährige Versicherungsfachwirt hat noch 250 Kilometer Autofahrt vor sich und den ganzen Tag im Ballsaal des Arabella Sheraton Grand Hotels verbracht – gemeinsam mit mehr als 1000 anderen Anlegern der Falk-Gruppe.

Der Fondsiniciator hatte am Mittwoch die Anteilseigner von 25 geschlossenen Immobilienfonds eingeladen. Sie sollten einem Sanierungskonzept zustimmen, dass das Düsseldorfer Beratungsunternehmen Rölfs Partner und die Falk-Gruppe in den vergangenen Wochen erarbeitet hatten. Die Falk-Gruppe – einer der größten Anbieter geschlossener Immobilienfonds in Deutschland – ist finanziell schwer angeschlagen.

Das Sanierungskonzept selbst und die Informationspolitik dazu sorgten schon vor der außerordentlichen Gesellschafterversammlung für Ärger. Etliche Betroffene hätten gar nicht verstanden, worüber sie im Detail abstimmen sollen, kritisiert etwa **Peter Mattil** von der **Münchener Rechtsanwaltskanzlei Mattil & Kollegen**.

Risiken runtergespielt

Zwar ist nur ein Teil der betroffenen Gesellschafter erschienen, der riesige Ballsaal ist dennoch bis zum letzten Platz gefüllt. Überwiegend Männer in dunklen Anzügen und mit ernsten Gesichtern. Familienvater Streder sitzt im hinteren Teil des Saales. Er hat vor fünf Jahren 50 000 Euro als Darlehen aufgenommen und in einen Falk-Fonds gesteckt. Der Fonds sei ihm von einem AWD-Berater empfohlen worden. „Mein Anwalt meint, das sei ein Beratungsfehler gewesen“, erzählt er. Die Risiken seien runtergespielt worden. Zwei Kinder hat er, und das Haus muss auch abbezahlt werden.

Fast zwei Stunden später als geplant ergreift Unternehmensgründer Helmut Falk endlich das Wort. Der 65-Jährige



Mehr als 29 000 Anleger sind an den Fonds der Falk-Gruppe beteiligt. Seit Ende vergangenen Jahres befindet sich das Unternehmen in einer finanziellen Krise. Ein erstes Sanierungskonzept scheiterte im Januar. Über das Zweite wird derzeit entschieden. Foto: Hangen

wirkt müde. Hinter ihm liegen wochenlange Verhandlungen mit Banken und Sanierungsberatern. „Die Konjunktur- und Wirtschaftskrise hat Spuren hinterlassen“, leitet er ein. Die Liquiditätsslage sei äußerst angespannt und nun gehe es um die Bestandssicherung der Immobilien. Neben Falk auf dem Podium sitzt Thorsten Prigge von Rölfs Partner. Er erklärt, dass es Ziel sei, die Insolvenz zu vermeiden. Deswegen sollten die anwesenden Anleger den vorgelegten Beschlüssen zustimmen, appelliert er. Der Sanierer und Falk raten dringend dazu, die einzelnen

Fonds von der Dachgesellschaft abzukoppeln und in den nächsten Wochen jeden einzelnen Fonds auf seine Wirtschaftlichkeit hin zu untersuchen. Für jeden Fonds soll dann eine neue GmbH gegründet werden. Kritiker bemängeln, dass für die neuen Gesellschaften noch keine Geschäftsführer feststünden, obwohl diese Firmen die künftigen Geschäfte der Fonds bestimmen werden.

Für viele Anwesende ist das Vorgetragen kaum verständlich. Eine Frau murmelt resigniert: „Da kann man nicht mehr folgen.“ Andere machen ihrem Är-

ger Luft. „Warum setzen Sie uns so unter Zeitdruck?“, schimpft ein Anleger lautstark. „Wie sieht die persönliche Haftung der Anleger aus“, brüllt jemand und trifft damit einen wunden Punkt. Denn angeblich wurde einigen Betroffenen vor der Versammlung erklärt, sie müssten dem Sanierungskonzept zustimmen, ansonsten müssten sie mit ihrem persönlichen Vermögen haften. Dieser Fall sei nahezu unwahrscheinlich, beschwichtigt **Anwalt Mattil**. „Stimmt es, dass Anleger Ausschüttungen unter Umständen zurückzahlen müssen?“, will ein Betroffener wissen. Das interessiert auch Familienvater Streder: „Das Geld muss man schließlich auch irgendwo hernehmen.“

Nervosität und Unruhe

Ein 65-jähriger Rentner hofft inständig, dass er nichts nachlegen muss. Etwa 90 000 Euro Ersparnis steckte er in den neunziger Jahren in einen Falk-Fonds. Er glaubt jedoch, dass er letztendlich keine Wahl hat: „Es gibt wohl keine Alternative zu diesem Sanierungskonzept.“ Im schlimmsten Fall sei das Geld wohl verloren, befürchtet er.

Nach stundenlangen Diskussionen machen sich bei den Zuhörern Verschleißerscheinungen bemerkbar. Nervosität und Unruhe sind zu spüren. Die meisten wollen die deprimierende Veranstaltung nur noch schnell hinter sich bringen. Auf kritische Zwischenfragen reagieren die meisten Anwesenden zunehmend genervt. Als der Beiratsvorsitzende des Falk-Fonds Nr. 50 zu später Stunde erklärt, dass er sich selbst für den Kauf einer Waschmaschine mehr Zeit nehmen würde, als für die Prüfung der endgültigen Beschlussvorlage, gibt es Pfiffe und Buh-Rufe.

Für zusätzliche Verwirrung sorgt das Prozedere der Abstimmung. Auf dem Flur vor dem Saal stapeln sich auf langen Tischen Bündel von Stimmzetteln zu Beginn der Abstimmung haben einige Anleger ihren Zettel anscheinend bereits abgegeben, als noch Änderungen ins Protokoll aufgenommen werden, die auch die Beschlussvorlage betreffen.

Spät am Abend zeichnet sich dann ab, dass die meisten der Anleger dem Sanierungskonzept zugestimmt haben. Nun haben die Banken das Sagen, denn sie müssen das Sanierungskonzept mittragen. Mit einer Entscheidung der Finanzinstitute wird möglicherweise an diesem Freitag gerechnet.

DIE FALK-GRUPPE

Die Falk-Gruppe existiert seit 26 Jahren, hat 80 Fonds aufgelegt und bei mehr als 29 000 Anlegern etwa 3,2 Milliarden Euro platziert. Beim Falk-Fonds Nr. 80 setzte das Unternehmen darauf, dass so genannte Erbbauzinsvorauszahlungen als sofort abzugsfähige Werbungskosten gelten. Das Steuerschlupfloch schloss der Gesetzgeber im Herbst 2004 jedoch rückwirkend.

Das Problem: Die Falk-Gruppe hat den einzelnen geschlossenen Immobilienfonds so genannte Mietgarantien gegeben. Leerstände und Mieterinsolvenzen haben die Einnahmen der Fonds jedoch gewaltig schrumpfen lassen. Dafür muss die Falk-Gruppe nun finanziell einspringen. Sie ist aber nicht in der Lage, Zahlungen wie Mietgarantien noch länger zu leisten. groe