

Anwälte warnen vor Abzockern

Gesellschafter geschlossener Berliner Immobilienfonds im Visier dubioser Firmen

VON UTE GÖGGMANN

Anlegeranwälte warnen vor dubiosen Angeboten für Gesellschafter von geschlossenen Berliner Immobilienfonds, die in Schwierigkeiten geraten sind. Im Fokus steht dabei die Londoner Firma Asset Investment Ltd. „Ein Vertreter dieser Firma behauptete gegenüber einem Immobilienfondsgesellschafter, sie würde seinen Fondsanteil übernehmen“, sagte **Anwalt Peter Mattil**. Seiner Ansicht nach komme es der Firma jedoch nur auf die Zahlung einer „Risikoprämie“ von 13 Prozent der Einlage an.

Als Grund für diese Annahme nennt der Anwalt, dass das Geschäft in zwei Schritten erfolgen soll, wobei die Risikoprämie vorab bezahlt wird und dann der Gläubiger mit dem Kaufvertrag zum Notar geht. Zudem: „Auf die Risikoprämie wird nur am Telefon, nicht jedoch in dem schriftlichen Kaufvertrag aufmerksam gemacht“, sagte **Mattil**. Eine schlüssige Erklärung dafür liefere die Firma aber nicht.

Der Anwalt sieht auch die Gefahr, dass das Unternehmen nach Erhalt der Prämien nicht mehr unter der im Vertrag angegebenen Adresse erreichbar sein könnte. Für eine Stellungnahme war das Unternehmen nicht zu erreichen.

Diese Art von Lockangeboten dürfte derzeit auf offene Ohren stoßen. Denn viele dieser Berliner Immobilienfonds sind überschuldet oder stehen vor der Insolvenz, seit der Berliner Senat im Jahr 2003 den Ausstieg aus der Wohnungsbauförderung beschlossen hat. Die Fördergelder, mit denen Banken, Vermögens- und Steuerberater die Kunden in die Anlage gelockt haben, sind je nach Fonds bereits ausgelaufen oder laufen in den kommenden Jahren bis 2010 noch aus. Mehr als 100 Klagen für eine Anschlussförderung von Privatanlegern, genossenschaftlichen und kommunalen Unternehmen gegen das Land Berlin blieben erfolglos.

Bei Auflegung der Fonds in den 90er-Jahren wurde die Wohnungsbauförderung für bis zu 30 Jahre in Aussicht gestellt. Insgesamt flossen rund 2,4 Mrd. € in geschlossene Berliner Immobilienfonds. Durch das abrupte Ende der Berliner Fördergelder sind diese Fonds jedoch in finanzielle Schwierigkeiten geraten und mit ihnen die Gesellschafter. Meist sind die An-

teilseigner persönlich haftende Gesellschafter, die auch gegenüber der darlehensgebenden Bank uneingeschränkt haftbar sind.

„Das Erfolgskonzept dieser Fonds fußte auf der Steuerersparnis durch die Fördergelder“, sagte Anwalt **Jochen Resch**. „Die ist weggefallen, nun müssen Renditen erwirtschaftet werden.“ Da jedoch viel zu teuer gebaut worden sei, müssten heute die Mieten rund das Dreifache betragen, um überhaupt einen Ertrag zu erwirtschaften. „Dem ist aber nicht so“, sagte Resch weiter. Gesellschafter sollten bei Angeboten für Anteilsäufe aufmerksam sein. Ohne Zustimmung der finanzierenden Bank komme er nicht aus seinen Verpflichtungen.

Das Deutsche Institut für Anlegerschutz (DIAS) in Berlin beobachtet seit einiger Zeit verstärkt solche Angebote, vor allem von Firmen mit Sitz im Ausland. „Das ist ein Trend“, sagte DIAS-Geschäftsführer **Volker Pietsch**, der vor Angeboten unbekannter Firmen warnt. Grund sei die häufig unklare finanzielle Situation der Gesellschaften.

Leichtes Spiel

Adressenhandel

Dubiose Firmen aus dem unregulierten Kapitalmarkt besorgen sich bei Adressenhändlern oder aus Handelsregistern die Kontaktdaten ihrer potenziellen Opfer. Meist nehmen sie per Telefon den Erstkontakt auf.