

Aktionsbund Aktiver Anlegerschutz e.V. • Dorotheenstraße 3 • 10117 Berlin

Aktionsbund Aktiver Anlegerschutz e.V.
Vereinsregister AG Charlottenburg VR 29536 B

Dorotheenstraße 3 • 10117 Berlin
Telefon 030 | 3151934-0
Telefax 030 | 3151934-20
E-mail office@aktionsbund.de
www.aktionsbund.de

USt.-IdNr.: DE 242219206

Vorstand:
Thomas Lippert (Vorsitzender)
Kerstin Kondert, Tibet Neusel

Offene Immobilienfonds: Anlegerschutzgesetz entschärft – Wem nutzt das?

Frankfurt/Berlin. Der Entwurf des Bundesfinanzministeriums für ein Anlegerschutzgesetz wurde im Hinblick auf die offenen Immobilienfonds erheblich entschärft. Die Banken haben sich mit ihren Wünschen durchgesetzt: Die Fonds sollen nicht mehr pauschal abgewertet werden. Und auch die Kündigungsfrist von zwei Jahren soll aufgeweicht werden.

Der Aktionsbund Aktiver Anlegerschutz begrüßt das Bemühen um einen besseren Schutz von Anlegern insbesondere auch bei den offenen Immobilienfonds. Der gut gemeinte Entwurf des Bundesfinanzministers dürfte den Anlegern jedoch kaum helfen, ihre Rechte durchzusetzen.

Insbesondere wurden die strukturellen Probleme bei den offenen Immobilienfonds nicht angegangen:

Seit Jahren werden die Immobilienwerte stetig „hoch geschrieben“. Abweichend zum schwankenden Immobilienmarkt entwickeln sich die Immobilien der offenen Fonds immer nur in eine Richtung: nach oben. Hier sollte der Gesetzentwurf ursprünglich mit einem pauschalen Wertabschlag von 10 Prozent eingreifen. Dies mag für einzelne Fonds gerechtfertigt sein, wie die sprunghaften Abwertungen der letzten Zeit zeigen: Aberdeen wertet den Degi Global Business 21,6 Prozent ab; und Morgan Stanleys Immobilienfonds P2 Value verliert 10,8 Prozent. Andererseits werden die Anbieter ebenso wie die Zeichner

seriöser Fonds bestraft. Was die Branche braucht, sind zuverlässige Kriterien, nach denen die Immobilien bewertet werden.

Kerstin Kondert, Vorstand Aktionsbund Aktiver Anlegerschutz: *„Der Anleger muss mit in schwächeren Fonds mit weiteren eruptiven Ausschlägen rechnen. Der Immobilienmarkt ist im Zuge der Wirtschaftskrise weltweit problematisch geworden. Anschlussvermietungen sind überwiegend schwieriger geworden, in aller Regel sind erhebliche Re-Investitionen erforderlich, die zunächst die Liquidität der Fonds belasten.“*

Auch auf Vorgänge wie die „Zwangsfusion“ von hausInvest Europa mit seinem kleineren „Schwesterfonds“ hausInvest Global hat der Entwurf keine Antwort. Wenn eine Bank in einem Fonds mehrere Rollen spielt, bringt das Konflikte mit sich, die nicht zu lösen sind.

Der Hintergrund: *hausInvest Europa und hausInvest Global sind offene Immobilienfonds der Commerz Real. Während der hausInvest Europa als solide gilt, hat der hausInvest Global mit gravierenden Schwierigkeiten zu kämpfen. Über die Hälfte seines Immobilienbestandes liegt in Ländern, die von der Finanzkrise besonders betroffen sind, und überdies laufen eine Vielzahl von Mietverträgen in diesem und im nächsten Jahr aus. Auch Liquiditätsdecke und Performance waren deutlich schwächer als in der „großen Schwester“ hausInvest Europa. Was plant nun die Commerzbank? Beide Fonds sollen per 1.10.2010 einfach zu einem verschmolzen werden. Gegen diese diktatorische Maßnahme der Commerzbank wehren sich bereits zahlreiche Anleger unter Führung des Aktionsbundes Aktiver Anlegerschutz e.V.*

Denn die Commerzbank ist nicht nur (mittelbare) Konzernmutter der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH, die die beiden Fonds verwaltet; sie ist daneben auch Depotbank der beiden Fonds. D.h. sie verwahrt das Vermögen beider Fonds und soll es so vor Veruntreuung und Insolvenz der Fondsemittenten schützen. Der AAA sieht hier erhebliche Interessenkonflikte und fordert die Einhaltung dieser Treuepflicht energisch ein.

Thomas Lippert, Aktionsbund Aktiver Anlegerschutz e.V.: *„Wenn die Depotbank des hausInvest Europa tatsächlich unabhängig wäre, hätte sie dieser Fusion vermutlich nicht zugestimmt“*

Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Schirp, Vertragsanwalt des Aktionsbund Aktiver Anlegerschutz: *“Wir gehen für die Mitglieder des AAA nicht nur gegen die Zwangsfusion der Coba-Fonds vor. Auch die anderen offenen Fonds, die derzeit geschlossen sind, beobachten wir sehr genau. Gespannt sind wir insbesondere bei DEGI, ob die Fonds im Herbst wieder öffnen. Insgesamt wird der Herbst 2010 eine erkenntnisreiche Zeit.“*

Weitere Infos zu beiden Fonds und zur prekären Lage der Offenen Immobilienfonds unter www.aktionsbund.de.

Ansprechpartner:

Aktionsbund Aktiver Anlegerschutz e.V.
Thomas Lippert (Vorstandsvorsitzender)
Tel. 030-31519340 sowie 0178-5538572
e-mail: lippert@aktionsbund.de
URL: www.aktionsbund.de

Schirp Schmidt-Morsbach Neusel Rechtsanwälte
Dr. Wolfgang Schirp
Tel. 030-3276170 sowie 0179-5320213 (Dr. Schirp)
e-mail: schirp@ssma.de
URL: www.ssma.de