GELDANLAGE

Alptraum Betongold

Offene Immobilienfonds galten als ähnlich sicher wie Sparbücher. Nun wird ein Fonds nach dem anderen aufgelöst. Tausende Anleger bangen um ihr Geld.

Doris Baier, 55, hat ein altersschwaches Haus, in dem oft Reparaturen anfallen. Sie hat keine Arbeit, ist ohne Partner und muss auf ihr Geld achten. „Große Sprünge sind nicht drin." Vor vier Jahren kam die gelernte Bürokauffrau aus der Nähe von Köln durch einen Grundstücksverkauf zu etwas Vermögen, das sie zur Citibank brachte. Das Geld sollte ihr Leben absichern. Nun ist ihr ausgerechnet dieses Geld versperrt.

Die Bankfachleute rieten Baier damals, den größten Teil – eine sechsstellige Summe – in offene Immobilienfonds zu stecken. Das war Anfang Oktober 2008, die US-Investmentbank Lehman Brothers hatte gerade Insolvenz angemeldet.

Vier Wochen später kam Baiers erste Anlage, ein Immobilienfonds des Versicherungskonzerns Axa, in Schwierigkeiten. Wegen akuter Liquiditätsprobleme froren die Fondsmanager Auszahlungen an die Anleger ein. Inzwischen versuchen sie, die Häuser zu verkaufen, um die Anleger zu entschädigen.

„Ein solides Fundament" mit „Inflationsschutz" – so sicher hatte es im Verkaufsprospekt geklungen. Bis heute hat Doris Baier keinen Cent aus der Axa-Abwicklung bekommen.

Wie ihr geht es inzwischen Hunderttausenden Bankkunden. Sie haben in vermeintliches Betongold investiert und erleben nun einen Alptraum. Es waren konservative Anleger, die ruhig schlafen und täglich an ihr Geld kommen wollten. Dafür schienen diese Fonds lange Zeit genau richtig zu sein. 85 Milliarden Euro vertrauten ihnen deshalb Anleger hierzulande an, inzwischen können sie jedoch auf mehr als ein Viertel der Summe gar nicht mehr zugreifen. Bei vielen lägen die Nerven blank, sagen Verbraucherschützer.

Doris Baier traf es gleich doppelt: Nur einen Tag nach dem Axa-Fonds kapitulierte der SEB Immoinvest, mit rund sechs Milliarden Euro Vermögen einer der größten Immobilienfonds der Republik. Auch den hatte ihr die Citibank als sicheres Investment verkauft.

Der Immoinvest hatte Vorzeigebauten im Portfolio wie etwa am Potsdamer Platz in Berlin. Von der Wertentwicklung solcher Immobilien sollte Doris Baier profitieren. Doch plötzlich waren die tollen Häuser gar nicht mehr so viel wert wie taxiert, und die Manager der Fonds korrigierten die Buchwerte teils drastisch nach unten. In der Krise nahmen oft auch die Leerstände zu – und während Großanleger wie Banken rechtzeitig ausstiegen, wunderte sich Baier über Briefe ihrer Bank, in denen von „Aussetzung" die Rede war. „Die wussten genau, dass ich auf das Geld angewiesen war und täglich rankommen musste", sagt Baier, die nun wohl ihr Haus verkaufen muss.

Bei ihrem Anwalt Ralf Stoll stapeln sich Dutzende solcher Fälle. Er spricht von einer „Abziehmasche" – seinen Kunden seien vermeintliche Sorglospakete verkauft worden, die den Banken zwar Gebühren gebracht, aber nicht zu den Leuten gepasst hätten. Doch ein Beratungsverschulden nachzuweisen scheint schwer.

Im „Risikoprofil" der Citibank etwa wirkt Baier fast wie ein Anlageprofi, die „häufig" Transaktionen mit Geldmarktfonds vornimmt. Sicherheitshalber ist handschriftlich auf einem Blatt zu den Immobilienfonds angefügt: „Kundin ist über die Aussetzung der Anteilsrücknahme informiert." Baier, die diverse Zettel der Bank brav unterschrieb, kamen die zu ihr notierten Kenntnisse später ziemlich „aus der Luft gegriffen" vor.

Ein Sprecher der Bank, die inzwischen Targobank heißt, sagt, man protokolliere nur die Angaben der Kunden. Mit dem SEB-Fonds, da sei man zuversichtlich, werde kaum ein Kunde Verlust machen.

Die Fonds seien angepriesen worden als „Sparbuch, nur sicherer", sagt eine Mitarbeiterin des Strukturvertriebs Deutsche Vermögensberatung, die Tausende dieser Konstrukte unters Volk brachte. Eine Sprecherin des gutvernetzten Unternehmens, in dessen Beirat etwa Helmut Kohl und Ex-Deutsch-Banker Rolf Breuer sitzen, schließt nicht aus, dass in dem einen oder anderen Fall solche Fonds mit einer Anlage auf dem Sparbuch verglichen wurden. Sogar Vormundschaftsgerichte stuften die Fonds in Einzelfällen als mündelsicher ein.

Der grundsätzliche Konstruktionsfehler dieser Geldanlage wird dabei häufig ausgeblendet: Die Fonds investieren langfristig in Immobilien, erlauben aber den kurzfristigen Abzug der Anteile, die wie Aktien gehandelt werden. In der Krise ist dies quasi eine Garantie für Liquiditätsprobleme.

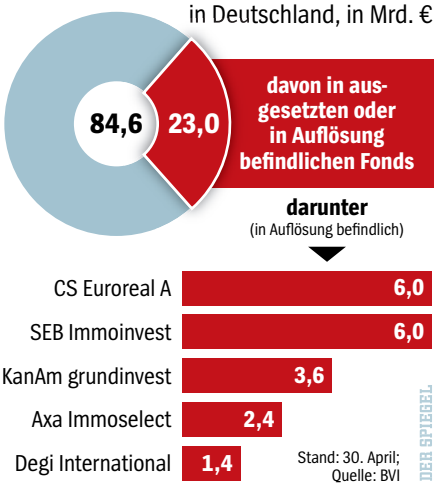
Zuletzt war diese Art Fluchtreflex am Probehandelstag des SEB Immoinvest zu beobachten: Am 7. Mai hatte die Fondsmanagerin nach zweijähriger Schließung versucht, den Fonds wieder zu öffnen. Dank einiger Gebäudeverkäufe schien genug Liquidität vorhanden, doch die massenhaften Verkaufsorders überstie-

REINER ELSEN / MAURITIUS IMAGES

Immobilien am Potsdamer Platz in Berlin: *Vorzeigebauten im Portfolio*

In Auflösung

Fondsvermögen offener Immobilienfonds in Deutschland, in Mrd. €



gen das etwa zwei Milliarden Euro dicke Polster schnell. Die Auszahlung musste gestoppt werden, nun wird der Fonds bis 2017 abgewickelt. Zwar sollen die Immobilienanlagen künftig stärker reguliert werden, doch für viele Anleger kommen die neuen Regeln zu spät: Erst ab 2013 gelten längere Haltefristen und strengere Bewertungsmaßstäbe für die Fonds-Immobilien.

Weil Risiken verharmlost und dem einfachen Anleger kaum bewusst gemacht worden seien, bereitet der Frankfurter Fachanwalt Klaus Nieding derzeit eine Schadensersatzklage gegen den Fonds P2 Value von Morgan Stanley vor. Die Anlage war von einer deutschen Tochter der US-Investmentbank als „komfortables Sparpaket“ gerade auch für solche Privatanleger angepriesen worden, die mit Immobilien „nicht vertraut“ sind. Auch dieser Fonds wird gerade abgewickelt.

Der P2 Value lockte neben privaten Sparern auch institutionelle Großanleger an, wodurch ein „schwer durchschaubares Klumpenrisiko entstand“, so Nieding. Zeitweise bestanden zudem über 36 Prozent des Fondsvermögens aus Fremdkrediten, die jetzt beim Ausverkauf vorrangig bedient werden müssen. Morgan Stanley beantwortete Fragen dazu nicht.

Als Privatanlage mit nur geringem Risiko war auch der Stratego Grund der Landesbank Berlin verpackt – ein Immobiliendachfonds, der in andere Immobilienfonds investierte und vor einigen Wochen einknickte. Im Juni 2010, als die Krise nicht mehr zu leugnen war und zahlreiche Fonds in Schwierigkeiten waren, ging Karl-Heinz Pollack zur Berliner Sparkasse. Nach schlechten Erfahrungen mit anderen Banken wollte er dort sein Erspartes „in Sicherheit“ bringen.

Auf Empfehlung seiner Beraterin steckte er 30 000 Euro in den Stratego Grund: „Sicherheit vor Kapitalverlust war meine Devise“, so Pollack. Die Berliner Sparkasse sagt, die Kunden seien jederzeit auch zu den Risikohinweisen beraten worden, die genaue Vermögensaufstellung des Fonds sei den Berichten zu entnehmen gewesen. Pollack sagt dagegen, er habe kein Wort zum längst maroden Zustand der Fondsbranche vernommen. Hätte er zudem gewusst, dass die Manager damals neben Immobilien auch griechische Staatsanleihen im Depot hielten, dann hätte er dem Ganzen nie zugestimmt.

Ähnlich wie Pollack ging es vor einigen Wochen einem jungen Paar in einer Filiale der Sparkasse. Auch ihm war der Stratego Grund empfohlen worden, als sichere Anlage für den dreijährigen Sohn. Als es seinen langjährigen Berater zur Rede stellte, zeigte der Verständnis: Die Bank, sagte er, könne dem Paar entgegenkommen: „Wir können Ihnen Geld leihen.“

Nils Klawitter

AFFÄREN

Ehrenmänner unter sich

Ein russischer Lobbyist wirbelt den Energiekonzern EnBW durcheinander. Neue Dokumente bringen alte und aktuelle Vorstände des Unternehmens in Bedrängnis.

Am vergangenen Freitag hat Andrej Bykow seine Mitarbeiter nach Hause geschickt. Nicht in ein langes Wochenende, sondern zum Beten.

„Weil wir ja Fastenzeit haben“, sagt der Moskauer Geschäftsmann. Die russisch-orthodoxe Kirche bereitet sich auf das Fest Peter und Paul vor, Bykow auf die nächste Runde in seinem Ringen mit EnBW, dem drittgrößten deutschen Energieunternehmen.

Nur die Sekretärin ist da. Sie stellt Tee auf den Konferenztisch, Geschmacksnote Morgentau. An der Wand hängen 51 Kopien wertvoller Ikonen, deren Originale Bykow gehören. Rechts thront eine Bronzestatue von Jesus mit der Dornenkrone, links die Mutter Gottes.

Bykow steht im Zentrum eines Skandals rund um den Karlsruher Energieversorger EnBW. Der Schattenmann, bis vor kurzem nur wenigen Insidern bekannt, ist seit zwei Jahrzehnten einer der Strippenzieher im zehn Milliarden Euro umfassenden russisch-deutschen Gashandel. Mehr als 200 Millionen Euro haben die Deutschen für Vermittlungsleistungen an den Russen bezahlt. Bykow will damit „Landschaftspflege betrieben“ haben, um EnBW Gasfelder in Russland zu sichern. Der Fall könnte amtierende und ehemalige Vorstände von EnBW in schwere Bedrängnis bringen. Wenn es stimmt, was Bykow sagt, dann geht es nach deutschem Recht um einen Abgrund an Korruption. Diesen Verdacht erhärten Dokumente, die der SPIEGEL eingesehen hat. Vergangene Woche hat die Mannheimer Staatsanwaltschaft Ermittlungen wegen des Verdachts der Steuerhinterziehung und Untreue gegen sieben Spitzenmanager eingeleitet.

MATHIAS KROHN / EVENTPRESS

Strippenzieher Bykow
Wertvolle Dienstleistungen

Zu dieser Zeit saß Bykow in seinem Büro in einem sechsstöckigen Plattenbau im Norden Moskaus. Dort nahm er letzte Korrekturen an einem Brief an die EnBW-Großaktionäre vor – das Land Baden-Württemberg und neun Landkreise unter dem Dach der Oberschwäbischen Elektrizitätswerke.

Bykow hatte sich entschieden, in die Offensive zu gehen. Das 13-seitige Schreiben untermauert nicht nur den aus Bykows Sicht „rechtmäßigen Anspruch“ auf millionenschwere Zahlungen aus 34 Beraterverträgen. Zugleich liefert der umtriebige Russe neue, stichhaltige Belege für seine Behauptung, dass es sich bei den mit ihm abgeschlossenen Vereinbarungen um Verträge mit doppelter Zielsetzung gehandelt habe.

Ein Fakt, sagt Bykow, der im EnBW-Vorstand „jedem bewusst gewesen ist und den die Herren nun vertuschen wollen“.

Dem schwächelnden Konzern sei es darum gegangen, sich Zugang zu russischen Gasfeldern zu sichern, schreibt Bykow. Der damalige französische EnBW-Großaktionär EDF habe das Geschäft hintertrieben, um EnBW mit französischem Atomstrom zu versorgen.

An den Franzosen vorbei sollte Bykow für EnBW Gasgeschäfte in Russland anbahnen. Getarnt und bezahlt wurde das alles dem Schreiben zufolge durch sehr spezielle Vertragskonstruktionen. Ihr Inhalt: jährliche Uranlieferungen im Wert von 30 Millionen Euro oder Beratung beim Rückbau alter Atommeiler.

Mehr als 200 Millionen Euro, das ist inzwischen unstrittig, hat EnBW in den vergangenen Jahren aus Beraterverträgen an Bykow gezahlt. Einen großen Teil davon,