

[Absender]

Vorab per Email:
WA42@bafin.de; poststelle@bafin.de

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
Referat WA 42
Marie-Curie-Str. 24-28
60439 Frankfurt am Main

In Kopie an den
Beauftragten für Anleger- und Verbraucherschutz
Christian Bock

[Datum]

Unterlassene Ausschüttungen/fehlende Transparenz beim offenen Immobilienfonds „CS Euroreal“ (Abwicklerin: Commerzbank AG)

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Bock,

ich wende mich als Anleger des in Abwicklung befindlichen offenen Immobilienfonds „CS Euroreal“ an Sie.

Derzeit halte ich [REDACTED] Anteile am CS Euroreal. Der CS Euroreal befindet sich seit 2012 in Abwicklung; im Mai 2017 hat die Commerzbank AG als Verwahrstelle des Fonds dessen Abwicklung übernommen. Die letzten Immobilien des Fonds wurden bereits im Dezember 2019 veräußert. Dennoch hält die Commerzbank AG als Abwicklerin des Fonds weiterhin hunderte Millionen Euro an Barmitteln (ca. 515 Mio. Euro) zurück, obwohl sie gesetzlich zu zeitnahen, halbjährlichen Ausschüttungen an die Anleger verpflichtet ist (§ 258 (4) KAGB). Eine konkrete Erklärung für den Einbehalt gibt die Commerzbank nicht. Die Höhe der einbehaltenen Barmittel steht auch völlig außer Verhältnis im Vergleich zu anderen offenen Immobilienfonds, die sich in Abwicklung befinden. Nach den ohnehin bislang spärlichen Ausschüttungen setzte sie die eigentlich für Juni 2021 geplante Ausschüttung sogar ganz aus.

Ich möchte Sie dringend bitten, Ihre aufsichtsrechtlichen Mittel zu nutzen, und fordere Sie hiermit förmlich auf, die **Abwicklungstätigkeit** der Commerzbank AG im Hinblick auf den CS Euroreal kritisch zu **untersuchen** und eine **Sonderprüfung anzuordnen**.

Die Commerzbank AG sollte ihre Ausschüttungspolitik ab sofort an der Ausschüttung vergleichbarer Fonds orientieren und somit die aus meiner Sicht ungerechtfertigte Benachteiligung der Anleger des CS Euroreal beenden. Konkret schließe ich mich der Forderung der Gruppe „Fair Deal für CS Euroreal Anleger“ an, die eine sofortige **Ausschüttung von 350 Millionen Euro** des derzeitigen Nettobarvermögens von ca. 510 Mio. Euro an die Anleger fordert.

Die Commerzbank AG hat trotz mehrfacher Aufforderungen verschiedener Anleger bislang keinerlei konkrete Erläuterung oder gar eine Kalkulationsgrundlage vorgelegt, die den Einbehalt von mehr als 500 Mio. Euro rechtfertigt. Ich fordere die BaFin auf, **der Commerzbank AG aufzugeben**, ihr **Modell zur Bewertung angeblich bestehender Risiken gegenüber allen Anleger offenzulegen**. Die Commerzbank hat für den CS Euroreal in den letzten zwei Jahren Immobilien zu ca. 350 Mio. Euro veräußert; in den letzten drei Jahren im Wert von ca. 650 Mio. Euro. Selbst nach Auszahlung der von

Anleger-Musterbrief BaFin

uns geforderten 350 Mio. Euro stünden noch über 150 Millionen Euro für Eventualverbindlichkeiten zur Verfügung. Es erschließt sich mir nicht, wieso die Commerzbank eine vermeintliche Risikovorsorge betreibt, die 142 % (!) des Werts der Immobilienverkäufe der letzten zwei Jahre bzw. 77 % (!) der letzten drei Jahre abdeckt.

Bisher haben die Anleger von der Commerzbank nur pauschale Behauptungen abstrakter Risiken und Eventualverbindlichkeiten gehört. Ich möchte mich nicht weiter mit Allgemeinplätzen abspeisen lassen, die eine Überprüfung der Abwicklungstätigkeit durch die Anleger unmöglich machen. Der Eindruck entsteht, dass die Commerzbank aufgrund eigener wirtschaftlicher Schwierigkeiten das Liquidationsmandat künstlich in die Länge zieht, um weiterhin Verwaltungsgebühren zu vereinnahmen. Dies ist unangemessen und anlegerfeindlich.

Dabei liegt es an der Commerzbank, den sich aufdrängenden Eindruck einer treu- und rechtswidrigen Ausschüttungspolitik durch die Veröffentlichung ihres Risikomodells und den tatsächlichen Grundlagen ihrer Risikobewertung zu entkräften.

Die Anleger haben bereits massive Verluste in einer Größenordnung von rund 800 Mio. Euro durch das Investment in den offenen Immobilienfonds CS Euroreal erlitten. Die geplante Streckung der Ausschüttungen bis in das Jahr 2029, die nur spärlichen Ausschüttungen sowie die völlige Intransparenz sind aus meiner Sicht ein Affront an die Beteiligten und eine krasse Missachtung von Anlegerinteressen.

Ich fordere die BaFin auf hier einzuschreiten.

Mit freundlichen Grüßen

Unterschrift