

Kassieren ohne Skrupel: Der Fonds CS Euroreal und die Rolle der Commerzbank

– von RA Robert Peres*/Berlin –

Zahlreiche Anleger- und Finanzskandale dominierten in Deutschland in den vergangenen Jahren die Schlagzeilen. Der jedes Maß sprengende **Cum-Ex-Steuerbetrug** wird derzeit noch juristisch aufgearbeitet, genauso wie die kriminell orchestrierte Milliardenvernichtung durch das einstige Vorzeigeunternehmen **Wirecard**. Doch neben diesen sehr prominenten Beispielen, die zu gewaltigen Verlusten bei Anlegern und Steuerzahlern führten, gibt es auch eine Vielzahl weniger bekannte Fälle – nicht minder desaströs für den gutgläubigen Geldgeber.

Kümmerliche Renditen, erhebliche Verluste, miserabler Ruf

Mit Sicherheit gehören die schon lange zu Recht in der Kritik stehenden Offenen Immobilienfonds dazu, speziell solche, die durch die große Immobilienkrise von 2004–2010 in Schieflage geraten waren und ihren Anlegern erhebliche Verluste bescherten. Etwa 20 Fonds wurden nach zum Teil mehrjährigem Siechtum zwischen 2009 und 2018 'abgewickelt', häufig mit zweistelligen Abschlägen. Beispielhaft hierfür steht der bis dato in Abwicklung befindliche **Fonds CS Euroreal**. Hier haben tausende Anleger – in der Spitze waren 200.000 in diesen Fonds investiert – viel Kapital verloren. Geld, das unter anderem als Rücklage für das Alter gedacht war.

Erstaunlicherweise sind Offene Immobilienfonds in Deutschland seit über 60 Jahren als Anlageprodukt überaus populär, obwohl sie höchst riskant und ihre Renditen mehr als kümmerlich sind. Nicht umsonst genießen diese Produkte unter Verbraucherschützern einen miserablen Ruf.

In Deutschland existieren aktuell über 30 Offene Immobilienfonds. Zusammen machen sie stolze 9 % des Anlagevolumens aller in Deutschland vertriebenen rund 9.000 Publikumsfonds aus, einschließlich der unzähligen ETFs. Dazu sollte man wissen: Gesetzgeber in Ländern mit höherem Privatanlegerschutz-niveau, beispielsweise den USA, Großbritannien oder Frankreich, lassen solche Fonds zum Vertrieb an Privatanleger gar nicht zu. Die Risikomessmethode bei deutschen Offenen Immobilienfonds wird dort zu Recht als unzulänglich eingeschätzt.

Commerzbank verzögert und verweigert Ausschüttungen

Im Fall des oben genannten CS Euroreal kommt nun ein weiterer unhaltbarer Zustand hinzu. Obwohl die letzte Liegenschaft aus dem Immobilienfonds bereits 2019 verkauft wurde, warten die Investoren noch immer auf die zügige Ausschüttung des Sondervermögens. Dieses Sondervermögen wird seit 2017 von der **Commerzbank** als Depotbank verwaltet, die nun in der Kritik steht, weil sie ohne plausible Begründung Auszahlungen an die verbliebenen Anleger verzögert und teilweise eingestellt hat. Insgesamt hält die Commerzbank noch ca. 400 Mio. € an Barmitteln zurück. Zuletzt verweigerte das Kreditinstitut im Juni 2021 eine turnusgemäße Ausschüttung. Damals hatte die Bank die Anleger mit dem lapidaren Hinweis auf bestehende Eventualrisiken ohne Nachweise für Existenz und Höhe solcher Risiken abgespeist.



Seit Anfang 2021 steht der Autor dieses Beitrags der Anlegergruppe '**Fair Deal für CS EUROREAL**' vor, die rund 150 Anleger umfasst. Die Anlegergruppe hält insgesamt etwa 25 % der börsennotierten Fondsanteile und fordert eine Ausschüttungspolitik der Commerzbank im Einklang mit vergleichbaren in Abwicklung befindlichen Immobilienfonds, wie beispielsweise dem **Axa Immoselect** und dem **SEB Immoinvest**. So hat der SEB Immoinvest für Ende Januar 2022 eine Ausschüttung von ca. 36 % der noch vorhandenen Barmittel angekündigt. Im Vergleich zum SEB Immoinvest hält die Commerzbank für den CS Euroreal einen dreimal höheren Betrag für das Immobilienvolumen zurück.

Die Gruppe fordert daher eine zeitnahe Ausschüttung von 300 Mio. € aus dem seit 2012 in Auflösung befindlichen Fonds. Die Commerzbank aber beharrt auf ein Auszahlungsmodell, das bis 2029 laufen und die Anleger

Ihr direkter Draht ...



0211/6698-321

Fax: 0211/6698-777

e-mail: bank@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

markt intern Verlagsgruppe – **kapital-markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 337a, D-40235 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6698 777. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

Bank intern Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Redaktionsdirektoren: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber. Chefredakteur: Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümm. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curd Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 1615-522X

mit Minimalbeträgen hinhalten soll. Zur Erinnerung: Eigentümer des Sondervermögens sind die Anleger und nicht die Bank. Die jährliche Verwaltungsvergütung beläuft sich immer noch auf etwa 4 Mio. € – ein Ertrag für die Bank ohne jegliches Risiko und Aufwand. Das entspricht in etwa dem Bonus von **Manfred Knof**, dem Vorstandsvorsitzenden der Commerzbank. Seit Abwicklung des CS Euroreal haben **Credit Suisse** und Commerzbank sage und schreibe insgesamt 242 Mio. € an Gebühren vereinnahmt, während die Anleger mit ihrem Investment in CS Euroreal insgesamt rund 800 Mio. € an Verlusten erlitten haben.

Aufsichtsversagen der BaFin

Ebenso fragwürdig ist dabei das Verhalten der **Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)**, die die unfairen Praktiken der Bank offenbar ignoriert – ein weiteres Versagen der Rechts- und Fachaufsicht des **Bundesministeriums der Finanzen** in einer Reihe von Fällen, in denen Wirecard sicher der prominenteste, aber leider nicht der einzige ist. Trotz diverser Beschwerden der Anlegergruppe sowie einzelner Anleger, hat die BaFin das Gebaren der Commerzbank bislang noch nicht einmal unabhängig und hinreichend überprüft. Stattdessen verlässt sie sich nach Kenntnisstand der Anlegergruppe ausschließlich auf Angaben der Bank und dem von ihr beauftragten und bezahlten Wirtschaftsprüfer. Nach allen Skandalen und dem Aufsichtsversagen der vergangenen Jahre scheint die BaFin ihrer Aufgabe weiterhin nicht hinreichend nachzukommen und stellt die Verbraucherinteressen hinter denen der eigentlich zu beaufsichtigenden Institute zurück.

Kernforderung der Anleger an die BaFin ist, eine Sonderprüfung in Bezug auf die Auszahlungspolitik des CS Euroreal zu veranlassen und sich konsequent für einen echten Anlegerschutz einzusetzen. Der renommierte Wirtschaftsrechtler Prof. Dr. **Heribert Hirte**, LL.M. (Berkeley), sieht dies ähnlich und argumentiert, dass die BaFin im Rahmen ihrer Aufsichtspflicht gem. § 44 des **Kreditwesengesetzes** die Möglichkeit hat, im Rahmen einer Sonderprüfung Nachweise von der Depotbank, in diesem Fall von der Commerzbank, zur Plausibilität ihres Ausschüttungsmodells einzufordern. Bei Abwicklungen dieser Größenordnung wäre das eine durchaus nachvollziehbare Forderung der Anleger, so Prof. Hirte, der Direktor des **Seminars für Handels-, Schiffahrts- und Wirtschaftsrecht der Universität Hamburg** ist und sich auch in der **Initiative Finanzwende** engagiert.

Standardschreiben ohne konkrete Begründung

Die einzelnen Anleger, bei denen es sich vielfach um kleinere Sparer handelt, die Vermögen für ihren Ruhestand bilden wollten, haben Dutzende von Beschwerdebriefen an die Commerzbank und BaFin geschrieben und den Fall geschildert. Bei den Antwortschreiben der Bank und der BaFin handelte sich um standardisierte Schreiben ohne konkrete Begründung für das Zurückhalten der Ausschüttungen. Stets wurde darin von den bereits beschriebenen 'Eventualrisiken' gesprochen, ohne irgendeinen Nachweis für deren Existenz und Höhe. Garantie- und Steuerrisiken einiger verkaufter Immobilien unterliegen grundsätzlich 2- bis 5-jährigen Verjährungsfristen. Demnach wäre eine vollständige Rückführung der Barmittel bis 2024 mehr als begründet. All diese Argumente liegen seit kurzem auch dem **Verbraucherzentrale Bundesverband e. V.** vor, der im Fall CS Euroreal um Unterstützung gebeten wurde. Man hat signalisiert, sich der Sache anzunehmen.

Zum Abschluss soll hier an die ethischen Werte der Commerzbank erinnert werden:

"Die Commerzbank versteht sich als faire und kompetente Bank, die ihren Kunden ein langfristiger und zuverlässiger Partner sein will. Wir richten unser Handeln an höchsten ethischen Werten, Integrität und Fairness aus und verpflichten uns, alle geltenden Gesetze, Richtlinien und Marktstandards einzuhalten." – Leider muss man konstatieren, dass der Kodex im Fall CS Euroreal alles andere als glaubhaft ist. Bleibt zu hoffen, dass es die BaFin unter ihrem neuen Präsidenten **Mark Branson** mit ihrer Neuausrichtung ernst meint und den Anlegerschutz nun in den Mittelpunkt stellt. Es wäre eine gute Möglichkeit den Ankündigungen auch Taten folgen zu lassen.

*) Der Autor **Robert Peres** ist Rechtsanwalt und auf den Schutz von Anlegern spezialisiert. Er ist Sprecher der Anlegergruppe **'Fair Deal für CS Euroreal Anleger'** (www.fair-deal.de)

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht in jedem Fall die Meinung der Redaktion wieder.

CS Euroreal

CS EUROREAL, einer der ehemals größten offenen Immobilienfonds in Deutschland, befindet sich seit Mai 2012 in Auflösung. Das damalige Vermögen des Fonds belief sich auf 6,0 Mrd. € (NAV), wovon 5,7 Mrd. € in Immobilien investiert waren. Der Verkauf der beiden letzten Liegenschaften erfolgte im Dezember 2019. Die Liquidation des Sondervermögens lag zunächst in der Verantwortung des ursprünglichen Fondsmanagers **Credit Suisse**, der das Verwaltungsmandat jedoch 2017 an die **Commerzbank** in ihrer Funktion als Depotbank übergab. Der Fonds verfügt heute über ein Vermögen von rund 510 Mio. € (NAV), das vollständig aus noch nicht an die Anleger ausgeschütteten Barmitteln besteht. Die alleinige Aufgabe der Depotbank besteht darin, das Sondervermögen vollständig abzuwickeln und an die Anleger auszus zahlen.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

steuerberater intern
immobilien intern
umsatzsteuer intern
Ihr Steuerberater
steuertip GmbH intern
EXCLUSIV (Schweiz)



...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

Bank intern
kapital-market intern
finanztip
versicherungstip
investment intern
inside track (USA)