

BANK FORDERT GEZAHLTE AUSSCHÜTTUNGEN ZURÜCK

Böse Überraschung für die BVT-Anleger

München - Geschlossene Immobilienfonds können nicht nur hohe Renditen, sondern auch erhebliche Verluste bescheren. 14 Jahre, nachdem die BVT (Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft) ihren Hennigsdorf-Fonds aufgelegt hat, sollen die Anleger jetzt die bereits erhaltenen Ausschüttungen zurückzahlen. Ihnen droht damit ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals.

Der 1993 aufgelegte Fonds hatte zwei Büroimmobilien in Hennigsdorf bei Berlin erworben und einen Teil des Kaufbetrags mit einem Kredit über rund 33 Mio. Euro der HypoVereinsbank (HVB) finanziert. Während viele andere geschlossene Fonds, die in den 90er Jahren in Ostdeutschland investierten, schnell in Schieflage gerieten, lief das BVT-Produkt zunächst gut. "Bis 2001 haben wir Liquiditätsüberschüsse erwirtschaftet und die prognostizierten Ausschüttungen an die Anleger geleistet", sagt BVT-Prokurist Axel Poppinga. Doch aktuell stehen mehr als 50 Prozent der Flächen leer.

Um den Fonds zu sanieren, zahlten die Anleger bereits freiwillig einen Teil der Ausschüttungen zurück. Die BVT übernahm Verpflichtungen in Höhe von 2,2 Mio. Euro. Inzwischen seien auch potenzielle Mieter gefunden worden, sagt Poppinga. "Ende des Jahres könnte der Fonds in ruhigem Fahrwasser sein." Doch die HVB spielte nicht mehr mit. Sie verkaufte die noch offenen Kreditforderungen über rund 26 Mio. Euro an die Goldman-Sachs-Tochter Archon Capital. Die will die Forderungen nun eintreiben. Die Anleger sollen sämtliche bereits erhaltene Ausschüttungen zurückzahlen. Weil der Marktwert der Immobilie derzeit geringer ist als der noch offene Kreditbetrag, wäre ein Verkauf keine Lösung. Die Anleger würden ihr eingesetztes Kapital verlieren.

"Die Anteilseigner sind schockiert", sagt der Münchner **Anlegerschutzanwalt Peter Mattil**, der mehrere Betroffene vertritt. Was viele Zeichner geschlossener Fonds nicht wissen: "Um hohe steuerliche Abschreibungen auf die Immobilien zu erzielen, sind bei geschlossenen Fonds die Ausschüttungen so gestaltet, dass sie rechtlich keine Gewinnentnahme, sondern Rückzahlungen der Einlage darstellen", erklärt die Fondstelegramm-Analystin Beatrix Boutonnet. Die Gläubigerbanken können dadurch bei einer Schieflage des Fonds von den Anlegern verlangen, dass sie die entnommenen Einlagen zurückzahlen. Die BVT bietet Archon Capital nun an, die Immobilie zu übernehmen, und dafür auf Forderungen gegenüber den Anlegern zu verzichten. *rhai*