

Falk mit „Zügen eines Schneeballsystems“

Insolvenzverwalter: Viele Beteiligungen mit Problemen

REINER REICHEL

HANDELSBLATT, 13.7.2005

MÜNCHEN. Die Geschäfte der Falk-Gruppe trugen am Ende „Züge eines Schneeballsystems“, stellt der vorläufige Insolvenzverwalter des Anbieters geschlossener Immobilienfonds, Josef Nachmann, fest. „Wirtschaftlich gesehen war das Unternehmen schon lange nicht mehr überlebensfähig“, sagte Nachmann dem Handelsblatt. Die Einschätzung Nachmanns könnte für Falk gravierende Folgen haben. Sollten Gutachter zu dem Ergebnis kommen, dass es sich ab einem bestimmten Zeitpunkt tatsächlich um ein Schneeballsystem handelte, wären die danach abgeschlossenen Beteiligungsverträge „nichtig“, erläuterte die Anleger-Anwältin Angelika Jackwerth. Die Anleger könnten ihre Einlagen zurückfordern.

Die Falk-Gruppe musste in der Vergangenheit eingegangene Zahlungsverpflichtungen wie Mietgarantien aus dem Neugeschäft befriedigen. Als dies nicht mehr möglich war, weil das Neugeschäft zusammenbrach, beantragten Anfang April 2005 vier Falk-Gesellschaften Insolvenz. Wie dramatisch der Beteiligungsabsatz absackte, zeigt eine Statistik des Fondsanalysten Stefan Loipfinger: Im vergangenen Jahr wurden nur noch Beteiligungen im Wert von rund 55 Mill. Euro bei Anlegern platziert – etwa ein Drittel des Volumens aus dem Jahr 2001. Nachdem der Versuch, den Falk-Fonds Nr. 80 zu platzieren, an einer Änderung des Steuerrechts 2004 scheiterte, wurde die Lage bedrohlich.

Die Falk-Gruppe sammelte über die Jahre bei rund 32 000 Anlegern etwa drei Mrd. Euro Anlagegelder ein. Aktuell bewirtschaften 65 Fonds 120 Immobilien, deren Jahresmieteinnahmen sich auf 70 Mill. Euro summieren. Von diesen Fonds firmieren 26 als Kommanditgesellschaften (KG), 39 als Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR). Der Unterschied: Die KG-Anleger haften nur mit Ihrer Einlage, die GbR-Inves-

toren darüber hinaus mit ihrem Privatvermögen. „Etwa die Hälfte der Fonds haben wirtschaftliche Probleme, fünf sind insolvenzgefährdet“, sagt Nachmann. Welche Fonds ließ er offen.

Bei den Problemfonds müssen Anleger damit rechnen, nachträglich zur Kasse gebeten zu werden. Besonders hart könnte es Anleger der GbR-Fonds treffen. Üblicherweise haftet ein solcher Investor auch mit dem Privatvermögen nur quotaal. Dies sei bei den Falk-Fonds strittig, sagte Nachmann. Offenbar sind die GbR-Gesellschaftsverträge nicht eindeutig, so dass einzelne Anleger schlimmstenfalls nicht nur im Verhältnis ihres Anteils zu den Anteilen anderer Anleger mit ihrem Privatvermögen haften, sondern mit dem gesamten Vermögen für die gesamten Schulden.

Bei den KG-Fonds droht die Rückforderung von Ausschüttungen, weil Fonds Gelder mangels Gewinnen aus liquiden Mitteln auszahlen. Dadurch sinkt die haftende Einlage des Anlegers. Die Banken verlangen nun, die Hafteinlagen wieder aufzufüllen. Über alle Fonds hinweg belaufen sich die Nachschussforderungen auf 108 Mill. Euro. Nachmann deutete an, die Banken seien bereit, auf Teile der Summe zu verzichten. Die größten Gläubiger sind die DZ-Bank und die BHW-Tochter AHBR. „Die Banken haben zugesichert, bis in den Herbst still zu halten“, versicherte Nachmann.

Kritisch ist die Situation für die Fonds Nr. 55 und Nr. 60. Ralph Veil von der Münchener Anwaltskanzlei Mattil & Kollegen, berichtete, die Darlehensvaluta sei in diesen Fonds zweimal bzw. sogar dreimal so hoch wie der jeweilige Immobilienwert. Schlecht steht es auch um den so genannten Zinsfonds. Er finanzierte Nachmann zufolge sowohl die Falk-Gruppe als auch Fonds, etwa den Erbbauzins-Fonds Nr. 80 durch nachrangige Darlehen. „Das Geld, das ausgezahlt ist, ist höchst gefährdet“, stellte Nachmann fest.