

'k-mi'-Schlagzeilen dieser Woche: ● **OLG Dresden:** Unsere Mädels schwimmen Weltrekorde wie am Fließband, als Finanzdienstleister benötigen Sie hingegen die berufswichtige 'k-mi'-Berichterstattung ● **BIT Treuhand:** Der b-2-b-Spezialanbieter begibt sich auf den Weg, seine Konkurrenten abzuhängen ● **Privatbank Reithinger:** Nach der Schließung beginnt die Doping-Schuldfrage ● **IBV-Gesellschafterversammlung:** Wie beim Fehlstart, später will es keiner gewesen sein ● **'k-mi'-Leistungsbilanz-Analyse:** IVG ImmobilienFonds GmbH ● **'k-mi'-Prospekt-Checks:** ++ SAB VorsorgeFonds III ++ Genußrechte LV Invest GmbH

OLG Dresden: Vermittler muß 'k-mi'-Kritik weitergeben!

Das OLG Dresden, *sehr geehrte Damen und Herren*, hat am 12.7.2006 in Fortsetzung der höchstrichterlichen Rechtsprechung ("BGH: Finanzdienstleister müssen 'k-mi'-Warnungen kennen!", vgl. 'k-mi' 33/05) eine Entscheidung zum Thema 'Beraterhaftung' gefällt, in der ein Prospekt-Check von 'k-mi' eine tragende



Rolle spielt (Az. 12 U 87/06). In dem Urteil, das von RA in **Angelika Jackwerth**, Kanzlei **Machunsky & Jackwerth/Göttingen**, für einen Anleger des **DOBA Grund Fonds München, Stuttgart, Bochum, Hannover, Berlin** erstritten wurde, sind Vertrieb und Fondsgesellschaft gesamtschuldnerisch zu Schadenersatz verurteilt worden. Diese müssen sich u. a. eine

"schuldhafte Verletzung von Aufklärungspflichten" einer ungeschulten Vermittlerin zurechnen lassen. Die Vermittlerin übergab dem Anleger im Verlauf des Beratungsgesprächs im Sommer 1998 zu Werbezwecken eine den DOBA-Fonds betreffende **G. U. B.-Analyse** vom 1.4.1998, in der die "Anlage als 'solider Fonds' bezeichnet und mit dem Prädikat 'sehr gut' ausgezeichnet" wird, so das OLG. Dabei legte die Vermittlerin jedoch nicht offen, daß sie über die für die Tätigkeit als Anlagevermittlerin nötigen und erwarteten Kenntnisse nicht verfügt, was der beklagten Vertriebsgesellschaft zum Vorwurf gereicht. "Dies um so mehr, als sie den Kläger und seine Ehefrau mit der uneingeschränkt positiven G. U. B.-Analyse vom 1.4.1998 ausgestattet hat, ohne diesen zugleich die bedeutend kritischere Beurteilung durch die Veröffentlichung in 'kapitalmarkt intern' vom 05.03.1998 zugänglich zu machen, in der insbesondere auf die hohe Fremdkapitalquote von 60 % und die hieraus folgenden Risiken für die Anschlußfinanzierung hingewiesen wurde sowie darauf, daß bei den prognostizierten Mietsteigerungen Abstriche gemacht werden müssen." 'k-mi' hatte im vom OLG Dresden zitierten 'k-mi'-Prospekt-Check 10/98 im Unterschied zu G. U. B. noch auf weitere Knackpunkte hingewiesen – z. B. darauf, daß "in der langfristigen Prognoserechnung eine Vollvermietung der Immobilien unterstellt wird" sowie daß die wichtigen Passagen des Generalmietvertrages im Prospekt fehlen. RA Dr. **Jürgen Machunsky** faßt das Urteil u. a. in einem Leitsatz wie folgt zusammen: "Wird eine Anlageform mit einem positiven Pressebericht/Analyse (hier: G. U. B.) beworben, so müssen selbstverständlich auch negative Berichte vorgelegt und besonders sorgfältig über das Verlustrisiko aufgeklärt werden." Der Fonds selbst läuft gemäß einer "Fondsübersicht Dezember 2004" von DOBA – wie von 'k-mi' vorhergesagt – bei Ausschüttungsreduzierung und Tilgungsrückstand eher schlecht, wobei letzteres auf den fremdfinanzierten Erwerb von zusätzlichen Grundstücken zurückzuführen sei. Trotz der 'k-mi'-Kritik, wurde dem Anleger mitgeteilt, "daß gerade bei diesem Anlagefonds der Totalverlust ausgeschlossen sei, weil ja in entsprechende schon bestehende Immobilien investiert werde", was angesichts der im 'k-mi'-PC 10/98 attestierten "relativ hohen Fremdkapitalquote" eine Irreführung darstellt.


'k-mi'-Service

Das Urteil des OLG Dresden erhalten Sie gegen 5 Euro 'k-mi'-Service-Wertscheck o. Bank-Ver.-Scheck
Stichwort: 31.06.01

BIT Treuhand AG: Auf dem Weg zur Nr. 1?

Der Wettbewerb um die Pole-position unter den Top-b-2-b-Spezialanbietern für geschlossene Fondsprodukte ist hart umkämpft, teilweise liegen offenbar auch schon die Nerven blank. Denn zuletzt hatte

sich das Traditionsunternehmen **Brenneisen AG**/Wiesloch geradezu der Lächerlichkeit preisgegeben (vgl. 'k-mi' 20/06). Im Mai verkündeten die langjährigen Konkurrenten Brenneisen und **UK Consult/Heilbronn** ihre "Elefantenhochzeit", um dann wenige Tage später alles als gescheiterte und gefloppte Vermählung deklarieren zu müssen. UK Consult ist inzwischen in Liquidation, während Brenneisen sein Glück weiter alleine zu finden sucht. Zu den jüngeren, aufstrebenden Marktteilnehmern gehören mit **efonds24** und **BIT Treuhand AG** zwei ambitionierte Unternehmen, die wir deshalb in 'k-mi' näher für Sie durchleuchten wollen. Mit dem Geschäftsgebaren rund um efonds24 beschäftigen wir uns in Kürze, heute blicken wir auf die BIT Treuhand Gesellschaft:

Die BIT Treuhand AG ist 2002 als unabhängiges Handelshaus für geschlossene Fondsbeteiligungen gegründet worden. 20 Mitarbeiter sind an den Standorten in Neuwied und Frankfurt beschäftigt. Im April erwarb die börsennotierte **Aragon AG** (vgl. 'k-mi' 48/05), zu der u. a. der Maklerpool  **Jung, DMS & Cie.** gehört, 60 % der BIT-Anteile. Die weiteren Gesellschafter sind mit je 20 % die beiden BIT-Vorstände **Jan Bäumler** und **Sascha Sommer**. 2005 erzielte das Unternehmen ++ 100 Mio. Euro vermitteltes Fondsvolumen ++ 14,5 Mio. Euro Umsatz und ++ ein EBIT von 0,3 Mio. Euro. Bis 2007 sollen die erzielten Zahlen in allen Bereichen innerhalb von zwei weiteren Jahren mindestens verdoppelt werden: ++ Fondsvolumen 200 Mio. Euro ++ Umsatz 29 Mio. Euro ++ EBIT 2,1 Mio. Euro. BIT versteht sich als reiner b-2-b-Dienstleister seiner Kunden bei der Distribution von geschlossenen Fonds mit Schwerpunkt Schiffsbeteiligungen und strukturierten Produkten, zu denen auch zunehmend Zertifikate hinzustoßen sollen, um in die Banken-Phalanx einzudringen. Endkundengeschäfte führt die Gesellschaft nicht durch, sie gewährt seinen Partnern gar einen umfassenden und ewigen Kundenschutz, auch nach Beendigung der Kooperation.

Vertriebspartner: Aktuell betreut BIT 400 Finanzdienstpartner in Deutschland und der Schweiz. Allein in 2006 sind 125 neue hinzugestoßen, was das schnelle Wachstum der Gesellschaft verdeutlicht. Als mittelfristige Ziele nennt BIT-Vorstand Bäumler gegenüber 'k-mi' einen weiteren kontinuierlichen Ausbau der Vermittlerbasis: "Wir wollen unsere Vertriebspartner nicht nur quantitativ, sondern insbesondere auch qualitativ aufbauen; unser Ziel ist es nicht nur, 20 % neue Partner pro Jahr anzubinden, sondern insbesondere den Umsatz pro Partner zu erhöhen. Dies kann nur durch eine sehr gute fachliche Betreuung und Weiterbildung – insbesondere in neuen Produktgruppen – gehen. Mit Vertriebsdiscountern tätigen wir keine Geschäfte."

Dienstleistungspalette: Neben ++ Schulungen/Weiterbildungen ++ Workshops ++ Kundenveranstaltungen ++ Schiffstausen ++ Incentives und ++ umfassendem After-sale-Service stellt Bäumler seinen Vermittlern einen exklusiveren Marktzugang über feste Produktkontingente und Exklusivprojekte in Aussicht, gekoppelt mit einer individuellen Beratung über hauseigene Vertriebsleiter: "Die Abwicklungsplattform www.bit-ag.com enthält eine Fülle von Angeboten und Dienstleistungen. Neben einem nahezu vollständigen Überblick über alle am Markt verfügbaren Produkte und detaillierten Angaben zu den Emissionen findet unser Partner ausführliche Darstellungen zu den Initiatoren. Besonderes Kernstück des Informationsbereiches unserer Plattform sind die 'Marktinformationen', die eine umfangreiche Datenbank mit tagesaktuellen Informationen bis hin zu Analysen enthalten", so der BIT-Chef. Als Abgrenzungsmerkmal zum Markt hebt Bäumler hervor: "Über unsere umfangreichen Erfahrungen im Prüfungs- und Vertriebsprozeß bei Banken und Sparkassen können wir viel Erfahrung weitergeben. Durch unsere Zusammenarbeit mit einer Reihe von größeren Banken und einer Landesbank stehen jederzeit Referenzen zur Verfügung. So können wir durch intensive Unterstützung oftmals sehr gute Impulse geben, denn oft werden Produkt-Know-how und korrekte, also haftungsminimierende Beratungsprozesse nicht ausführlich geschult und trainiert. Unser Team betreut durch einen umfassenden After-sales-Bereich unsere Vertriebspartner gerade im Zusammenhang mit dem Risikomanagement."

Synergien zum Hauptgesellschafter Aragon AG: Über die Bündelung der Geschäfte auch für den Maklerpool Jung, DMS & Cie. im Bereich geschlossener Fonds durch die BIT kann die Gesellschaft einen günstigeren Einkauf und geringere Handlingkosten für alle Beteiligten erzielen. In diesem Zusammenhang zeigt Bäumler die eigenen Stärken auf und verdeutlicht so die Perspektiven sowohl für BIT als auch für deren Partner im Markt: "Die Aragon-Struktur erleichtert uns nicht zuletzt auch wegen des institutionellen Backgrounds den Einstieg in neue Produktbereiche wie Zertifikate. Weiterer Vorteil ist sicherlich die konzerneigene **BIW Bank**, die in nächster Zeit immer mehr zur 'Vertriebsbank' ausgebaut werden wird und dann jedem unserer Partner als Dienstleister zur Verfügung steht."

Die beiden BIT-Vorstände kommen aus dem Vertrieb, kennen entsprechend dessen Probleme und wollen deshalb gegenüber der Interessenmacht auf Initiatorenseite ein Gegengewicht bilden: "Wir selbst als Praktiker, mit langer Vertriebs Erfahrung, haben auch unsere Dienstleistungen genauso aufgesetzt,

wie wir sie uns damals als Finanzdienstleister immer gewünscht haben, verkaufsorientiert! Der Vertrieb braucht auch gegenüber seinen Zulieferern starke Fürsprecher, die die Interessen des Vertriebes vertreten. Ein solcher Fürsprecher wollen wir sein. Diese Kombination von Mehrwert und zuverlässigem Service bietet kein anderer Vertriebspool in Deutschland!“, so Bäumler, der damit das eigene Anspruchsprofil für die bereitgestellten Dienstleistungen sehr hoch ansetzt, die Vertriebspartner bei diesem b-2-b-Anbieter abrufen können.

'k-mi'-Fazit: Die BIT Treuhand legt ein sehr hohes Tempo vor, um Marktführer als Dienstleister bei der Vermittlung von geschlossenen Produkten zu werden. Die Verbindung zur Schwestergesellschaft Jung, DMS & Cie. ermöglicht jedoch der BIT Treuhand, hier noch ein sehr großes Kundenpotential über die angeschlossenen Vertriebspartner innerhalb des eigenen Konzerns für den Bereich geschlossener Fonds zu erschließen, so daß die angepeilten Wachstumsziele erreichbar erscheinen. An ihren eigenen Vorgaben sollten die Finanzdienstleister nun die BIT Treuhand also jetzt ruhig messen!

Thannhuber-Imperium wackelt nach Reithinger-Schließung

Am vergangenen Mittwoch vollzog die BaFin die von 'k-mi' bereits in der Vorwoche angekündigte Schließung des **Privatbankhauses Reithinger** (rd. 65.000 Kunden). Die BaFin entzog dem Institut die Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften und verhängte ein Veräußerungs- und Zahlungsverbot. **Klaus D. Thannhuber**, Gründer der Bank, der seine Geschäftsanteile bereits treuhänderisch an RA Dr. **Wolfgang Janka** auf BaFin-Weisung übertragen mußte, obliegt es nun, die Zahlungsfähigkeit nachzuweisen. Lt. noch unbestätigten Informationen, soll die BaFin von im Urlaub weilenden Thannhuber 5 Mio. Euro als Sicherheit bis Freitag, den 4.8., gefordert haben. Weshalb dann vorzeitig die Schließung erfolgte, konnte 'k-mi' bislang nicht in Erfahrung bringen. Fakt ist jedenfalls augenblicklich, wenn Thannhubers juristische Abwehrmaßnahmen ins Leere laufen sollten, daß dem Bankhaus Reithinger dann die Insolvenz und somit der Entschädigungsfall droht. Seit September 2002 gehört die Privatbank nicht mehr dem Einlagensicherungsfonds des **Bundesverbandes deutscher Banken** an, so daß die Kunden nur noch mit max. 20.000 Euro ihrer geleisteten Gesamteinlage abgesichert sind. Betroffen sind hiervon insbesondere die Investoren, die rd. 30 Mio. Euro in die über die **Deutsche Beamtenvorsorge Immobilienholding/DBVI** (von Thannhuber 1990 gegründet) aufgelegten Inhaberschuldverschreibungen der Reithinger Bank investierten. Im Feuer stehen auch die Investoren der diversen DBVI-Immobilienfonds, die bereits mit Wertberichtigungen zu kämpfen hatten, und die teilweise die Anteile komplett fremdfinanziert über die Reithinger Bank bekamen. Entwarnung gibt die BaFin hingegen für Anleger, die bei Reithinger ihr Investmentfonds-Depot führen: *„Wertpapiere stehen im Eigentum des Kunden und werden nur von der Bank verwahrt. Wertpapierdepots können daher weiterhin auf andere Institute übertragen werden.“* Nach unserer Einschätzung dürfte demnach der größte Teil der Reithinger-Kunden im Entschädigungsfall der Bank deshalb mit einem blauen Auge davonkommen. Das Interessengeflecht rund um das Thannhuber-Imperium und die nun für Vermittler wie auch Anleger hieraus drohenden Konsequenzen werden wir in der kommenden Woche ausführlichst für Sie beleuchten.



Interessantes und Brisantes von der Anlagefront

Mit Schreiben vom 1.8.2006 lädt die **IBV** zu einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung des **MLBB 3** am 22.8. in Nürnberg ein. Gemäß Tagesordnung sollen dort Beschlüsse gefaßt werden, die u. E. zur Folge haben, daß wichtige Minderheitsrechte der Anleger nach § 16 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages nicht nur ausgehöhlt, sondern gleich ganz abgeschafft werden. Die auf Wunsch der IBV abzuschaffenden Regeln besagen, daß Minderheiten nicht 'untergebuttert' werden können bzw. ein höheres Abstimmungs-Quorum gilt, wenn z. B. 75 % der Stimmen auf 5 oder weniger Personen verteilt sind. Daß derartige Abschaffungs-Vorschläge aus Sicht der Anleger völliger Unsinn bzw. total inakzeptabel sind, versteht sich von selbst. Daher haben bereits alle relevanten Anlegervertreter aufgefordert, gegen diesen Beschlußvorschlag zu stimmen. Andernfalls drohen Szenarien, in denen die Abfindungsgesellschaft **Fintec 21** im Alleingang die zahlreichen Anleger, die sich nicht haben abfinden lassen, nach Belieben bei äußerst wichtigen Punkten überstimmt (z. B. Auflösung, Ausschüttung, Nachschußpflicht, Vertragsänderungen). Interessant ist die 'Begründung' bzw. der Vorwand der IBV für ihr Vorhaben: Man befürchte eine *"Lähmung"* des Fonds durch Anleger bzw. man macht sich Sorgen *"um die Funktionsfähigkeit der Fonds-KG"*. Als ob seit Beginn der IBV/LBB-Krise eine 'Lähmung' bzw. eine Beeinträchtigung der 'Funktionsfähigkeit' der Fonds nicht ganz andere Kreise zu verantworten haben. **'k-mi'-Fazit:** Bei der IBV scheint man förmlich darum zu betteln, daß man diesem 'Initiator' auch noch den letzten Rest an eventuell vorhandenem Vertrauen entzieht. Anstatt – auf Anordnung 'von



oben' – Versammlungen ins Leben zu rufen, um Anlegerrechte zu beschneiden, sollte man sich darauf besinnen, die Fonds ordentlich zu verwalten bzw. sich aktiv dafür einzusetzen, daß im Prospekt versprochene Ansprüche der Anleger (Garantiezahlungen, Ausschüttungen etc.) diesen nicht weiter vor- enthalten werden – oder die Fondsverwaltung in kompetente Hände legen.



Am vergangenen Wochenende trafen sich über 2.000 Besucher zur **Telis Finanz**-Finanzdienstleistungs-Messe mit 66 Ausstellern in Leipzig, wo der ehemalige Bundesarbeitsminister **Walter Riest** den sich inzwischen einstellenden Erfolg seines staatlich geförderten Rentenmodells er-



läuterte und der Baden-Württembergische Finanzpolitiker **Oswald Metzger** (Bündnis 90/Die Grünen) die Privilegierung von Ausschließ-

lichkeitsorganisationen gegenüber unabhängigen Beratern im Rahmen der Umsetzung der EU-Versicherungs-Vermittlerrichtlinie ins deutsche Recht kritisierte. Telis Finanz stellte auf der Messe Innovationen sowohl für Finanzberater als auch deren Mandanten vor, die sehr großen Anklang fanden, wie **Klaus Bolz**, Vorstandsvorsitzender Telis Finanz, resümiert: "Unsere neuen Beratungsinstrumente, das vierteilige Finanzgutachten, das elektronische Antragssystem und das neue Mandantenportal bedeuten wesentliche Erleichterungen für Mandanten und Berater. Die Reaktionen der über 2.000 Besucher waren geradezu überwältigend." In 'k-mi' 29/06 berichteten wir bereits über die Vorhaben des ambitionierten Finanzdienstleisters aus Regensburg.

'k-mi'-Laserstrahl: gebündelt, punktgenau, wirkungsvoll: ●● RA

Peter Hahn/Hamburg prüft eine Inanspruchnahme des Medienfonds-Initiators Dr. **Klaus Manz**/Frankfurt sowie der WP-Gesellschaft **PWC**. Hintergrund bildet das Schlamassel um die Manz-Fonds **GMP**

First Global Motion Pictures 1 u. 2 sowie die diversen **World Media Fonds**. Über die Initiatorenfirma **IN-motion AG movie & TV Productions** wurde Anfang dieses Jahres (**AG Frankfurt**, Az. 810 IN 878/06 I), bei der Fonds-Komplementärin **The Global Motion Pictures Verwaltungs GmbH** im März 2005 das Insolvenzverfahren eröffnet (**AG Frankfurt**, Az. 810 IN 1386/04). 'k-mi' hatte seit mehr als sieben Jahren vor dieser Medienfonds-Reihe gewarnt (vgl. 'k-mi' 02C/99, 48C/00, 51/00, 12/02, 10/03, 14, 17/04)

●● "Wie sicher ist eigentlich die Kapitalerhaltgarantie bei **OwnerShip Emissionshaus GmbH**?", wendet sich ein besorgter Vermittler an 'k-mi'. Hierzu in Kürze mehr

●● Massiver Frust herrscht derzeit unter Vermittlern und Anlegern der **Wert-Konzept**. Bei einigen Fonds, z. B. **NLI 26** sowie beim Fonds

'Am Staaken', sollen erhebliche Nachschüsse rück- bzw. eingefordert werden. Kein Wunder also, daß die **IVG** in ihrer LB die Wert-Konzept-Fonds ausklammert und u. a. deshalb von 'k-mi' ein 'unzureichend' für die Dokumentation kassiert. 'k-mi' wird die Situation bei Wert-Konzept demnächst näher beleuchten – zumindest die Zusendung der letzten Wert-Konzept-LB per 31.12.2004 hat man uns zugesagt

●● Rumoren beim **GHF-Fonds Veramed-Klinik**

Am Tannenberg. Am 10.8. soll dort eine außerordentliche Gesellschafterversammlung stattfinden, die im Vorfeld Unruhen auslöst. In den letzten Tagen erhielten die Anleger Anschreiben aus Vertriebskreisen, die eine Bevollmächtigung von RA **Hans-Christian Panze**/Pfarrkirchen empfehlen. Aufgrund der kurzen Zeitspanne bis zur Versammlung sollten diesbzgl. Fragen an 'k-mi' telefonisch erfolgen. Im PC 35/95 hatte 'k-mi' vor diesem Fonds abgeraten: "Der Prospekt läßt mehr Fragen offen, als er beantwortet."

Sommerliche Vertriebs-Rekorde wünscht Ihnen ...
... Ihre 'k-mi'-Chefredaktion

Dipl.-Kfm. Uwe Kremer

RA Gerrit Weber

'k-mi' in den Medien

Thema: Nordcapital

"**kapital-markt intern** 26/06 bespricht die Leistungsbilanz von Nordcapital. Zu den Immobilienfonds heißt es: 'Bislang gut gestartet sind die Immobilienfonds, deren Cash-flow 2005 um 9 % und kumuliert um 7 % über Plan lag, so daß alle Fonds wie prospektiert auskehrten und ihr Fremdkapital tilgten. Zudem lagen die Liquiditätsreserven meist über, zumindest aber im Plan!'"

aus: **'Immobilien-News der Woche'** 27/06
v. Dr. **Rainer Zitelmann** v. 10.7.2006

Die Meteorologen beim Fernsehen verlangen mehr Geld. Der Intendant: "Dann werden die Wettervorhersagen eben gekürzt und die besten Folgen wiederholt!"