

IVG Euroselect 14 – Enttäuschend für Anleger

Hamburg, den 06.05.2014 „The Gherkin“ - **Wie ein als sichere Geldanlage beworbener geschlossener Immobilienfonds für Anleger zur sauren Gurke wurde. Über 9.100 Anleger investierten in den 2007 aufgelegten Fonds „IVG Euroselect 14“. Investitionsobjekt war das Londoner Prestigeobjekt „The Gherkin“, zum Zeitpunkt der Platzierung das zweithöchste Gebäude der Londoner City. Das aufgrund seiner prägnanten Architektur als „Gurke“ bekannte Bürogebäude, bereitet Anlegern seit Jahren nur wenig Freude.**

Der Fonds

Schon seit dem zweiten Halbjahr 2008 mussten die Auszahlungen an die Anleger ausgesetzt werden. Auf über 30 Prozent summiert sich die Abweichung von den prognostizierten Ausschüttungen seitdem. Am Zweitmarkt wurde der IVG Euroselect 14 vom Handel ausgesetzt.

Bereits seit 2009 verletzt der Fonds permanent die sogenannte „Loan-to-Value“-Klausel. Diese greift bei Überschreitung des maximalen vertraglich geregelten Beleihungswertes. Die Kreditbelastung durfte laut Vertrag maximal 67 Prozent des Verkehrswertes der Immobilie betragen. Tatsächlich stieg sie aber aufgrund einer Abwertung des Immobilienwertes auf über 100 Prozent. Aktuell wird den Anlegern des Fonds mitgeteilt, dass das Finanzierungskonsortium die Rückzahlung sämtlicher Darlehen gefordert hat. Dies hat im schlimmsten Fall die Verwertung der Immobilie zur Folge. Sollte es dazu kommen, ist mit keinen weiteren Rückflüssen an den Anleger zu rechnen. Diese Entwicklung würde für den Anleger quasi einen Totalverlust darstellen, denn aus dem Verkaufserlös müssten zuerst die Kreditschulden bedient werden.

Verdient haben damit überwiegend die Banken sowie beteiligte Partner. Diese Verdienste werden regelmäßig aus den Nebenkosten eines Fonds bezahlt. Und hier lag der Nebenkostenanteil für Privatanleger mit bis zu 20,7 Prozent für einen Immobilienfonds extrem hoch.

Dieses Beispiel zeigt, dass selbst die angeblich sicherste Form von geschlossenen Fonds für den Anleger immer mit der Gefahr einer Realisierung des Totalverlustrisikos verbunden ist. Die Entwicklung des IVG Euroselect 14 zeigt aber auch deutlich, dass der Vertrieb alle schon zum Zeitpunkt der Platzierung bekannten Warnungen ignorierte. Unter anderem wurde bereits in 2007 geschrieben:

- Überteuerter Kaufpreis (22-fache Jahresmiete)
- Der Verkäufer der Immobilie und der Hauptmieter kamen aus dem selben Konzern; Stichwort: Interessenkollision
- Zu hohe Mietprognosen - Kalkulierte Mietsteigerung um über 50 Prozent bis 2019
- Mäßige Rendite bei erhöhtem unternehmerischen Risiko
- Finanzierung des Fremdkapitals in Schweizer Franken; Stichwort: Währungsrisiko
- Unterschätzung der „Loan-to-Value“-Problematik

Die vertreibenden Banken werden sich nun mit der Frage konfrontiert sehen, ob ein solch waghalsig konstruierter Fonds wirklich für den Privatanleger geeignet war.

Was können Anleger des IVG Euroselect 14 jetzt tun?

Laut Prospekt ist der Fonds für Anleger geeignet, welche unternehmerisch denken, hinsichtlich ihrer Anlagestrategie langfristig orientiert sind und ihr Vermögensportfolio ergänzen wollen. Zudem sollten Anleger mit ausländischen Immobilieninvestments erfahren und nicht auf regelmäßige und stabile Einnahmen angewiesen sein. Trifft das auf Sie zu?

Nach unseren Erfahrungen wurden vielen Anlegern geschlossene Fonds entgegen ihrer Risikoneigung verkauft. Oftmals wurde ein zu hoher Vermögensanteil in diese Anlageklasse gesteckt. In vielen Fällen wurden

Fondsanteile gar zur Altersvorsorge vermittelt. Die regelmäßige Ungeeignetheit eines geschlossenen Fonds für dieses Anlageziel ist in der ständigen Rechtsprechung mittlerweile festgestellt.

Wir empfehlen die Prüfung etwaiger Ansprüche aufgrund von Falschberatung durch einen auf das Bank- und Kapitalmarktrecht spezialisierten Anwalt.

Wie gehen wir vor?

Wir beleuchten Ihren Fall individuell, weil jede Beratungssituation unterschiedlich ist und damit einzeln beurteilt werden muss. Falschberatung ist mehr als nur der Bezug auf die „Kick-Back-Rechtsprechung“. Im Rahmen der Ersteinschätzung prüfen wir Ihre Beratungssituation auf zirka 40 Aspekte. Anschließend wird das konkrete Anlageprodukt, der Anbieter sowie die Vertriebsstruktur anhand etwa 20 weiterer Kriterien analysiert. Das Ergebnis wird Ihnen im Rahmen einer Ersteinschätzung durch einen unserer Rechtsanwälte mitgeteilt. Sollten sich genügend Anhaltspunkte für eine Falschberatung ergeben, wird mit Ihnen eine mögliche Vorgehensweise besprochen.

Ansprechpartner: RA Christoph R. Schwarz, RA Christian Mertsch



Schwarz | Mertsch Rae

T: 040 – 659 144 38
F: 040 – 659 144 39
E: kontakt@kapmare.de

Seite 2 von 2