

NEWSLETTER

Bank- und Kapitalanlagerecht

DIE THEMEN

Anlegerklagen beim IVG-Fonds „The Gherkin“ – „Faule Gurke“ > S. 1/2

Fast jedes zweite Anlageprodukt passt nicht – *Wenig Besserung durch Protokollpflicht* > S. 2/3

Schiffsfonds CFB 162 MS „GABRIEL SCHULTE“ – *Erste Klagen eingereicht* > S. 3/4

EU-Gesetz zu Immobiliendarlehen / Hohe Schiffskreditrisiken / Aus der Kanzlei > S. 4/5

EDITORIAL



Sehr geehrte Leser,

im Jahr 2010 war mit einigen Erwartungen eine neue Regelung im Kapitalanlegerschutz eingeführt worden. Seitdem müssen bei jedem Finanzberatungsgespräch Beratungsprotokolle erstellt werden. Leider haben sich die damit verbundenen Hoffnungen bislang nicht erfüllt. Laut einer Umfrage bei Bankkunden in Deutschland sieht die Mehrheit keine Verbesserung in der Qualität der Bankberatung; die meisten haben das Gefühl, dass die Geldinstitute sich wenig für die jeweiligen Kundenbedürfnisse bei Geldanlagefragen interessieren. Die Initiative Finanzmarktwächter schlägt mit einer anderen Untersuchung in die gleiche Kerbe; demnach ist nahezu jedes zweite Anlageprodukt nicht bedarfsgerecht – weil zu teuer, zu riskant oder aus einem anderen Grund. Laut Verbraucherzentrale Bundesverband (VZBV) bestätigt dies eine nach wie vor schlechte Beratungsqualität. Kleine Fortschritte sollte man allerdings auch nicht übersehen, immerhin denken 56% der befragten Bankkunden, dass die Beratung durch das Protokoll transparenter geworden ist. Wir hoffen auf weitere Verbesserungen, z. B. mehr Klarheit durch die geplanten Informationsblätter. Spannend bleibt, ob die von der Bundesregierung nun stärker in den Vordergrund gerückte Honorarberatung künftig mehr Anhänger findet. Dem Neuling im Kabinett, Heiko Maas, wünschen wir als Verantwortlichen für Verbraucherschutz eine gute Hand bei seinen Vorhaben und Entscheidungen insbesondere zum Anlegerschutz. Und Ihnen, liebe Leser, wünschen wir viel Fortune im Jahr 2014. Zunächst einmal aber

ein frohes Weihnachtsfest und einen erholsamen Jahresausklang!

Herzlich, Ihr André Tittel

Klagen beim IVG-Fonds „The Gherkin“ eingereicht

Die berühmte Londoner Büroimmobilie „The Gherkin“ („Die Gurke“) des IVG-Fonds Euro-Select 14 droht für Tausende Fondsanleger zum Fiasko zu werden. Unsere Kanzlei hat in den vergangenen Wochen ihre ersten Mandantenklagen gegen die Vertriebsbank – die Commerzbank als Rechtsnachfolgerin der Dresdner Bank – wegen Falschberatung eingereicht. Gefordert werden die Rückabwicklung der Fondsbeteiligung und die Freistellung der Kläger von allen Schäden und Nachteilen, die ihnen aus der Beteiligung resultieren. An dem Fonds sind geschätzt rund 9.000 Anleger beteiligt.

Die besondere Architektur, entworfen von Stararchitekt Norman Foster, machten den 180 m hohen Büroturm „The Gherkin“ zu einem Wahrzeichen Londons. Aber Kreditprobleme, später nicht erreichte Mietprognosen und der Wertverlust der Immobilie gegenüber dem Kaufpreis lasten schwer auf dem Fonds. Die ersten Klage-Einreichungen unserer Kanzlei dürften erst der Anfang sein, denn in ähnlichen Fällen bei anderen Fonds haben viele Gerichte die beratenden Banken bereits zu Schadensersatz verurteilt. „Auf die Vertriebsbanken dürfte somit auch beim EuroSelect 14 eine Klagewelle zukommen“, erklärt Rechtsanwalt Dietmar Kälberer.

Hohe Darlehensfinanzierung in Fremdwährung



Der Immobilienfonds IVG EuroSelect 14 wurde im Jahr 2007 mit einem Investitionsvolumen von rd. 347 Mio. GBP platziert. Zur Finanzierung trug nicht nur das Eigenkapital von rd. 164 Mio. GBP (inkl. Agio) bei, sondern auch ein von einem Bankenkonsortium gewährtes Darlehen von rd. 183 Mio. GBP. Die Problematik dieser ohnehin schon hohen Fremdfinanzierung verschärfte sich dadurch, dass das Darlehen in Schweizer Franken aufgenommen wurde. Dieser stieg aber in der Folgezeit gegenüber dem britischen Pfund, so dass die Kreditbelastung zunahm. Zugleich entwickelten sich die Mieteinnahmen schlechter als erwartet.

Loan-to-value-Klausel verletzt – Keine Ausschüttungen seit 2008

Durch die steigende Kreditlast einerseits und den sinkenden Immobilienwert andererseits verschlechterte sich das Verhältnis von Kreditbelastung zu Objektwert (Loan-to-value). Und hier wurde es dann richtig problematisch: Denn laut einer Klausel in den Verträgen mit dem Bankenkonsortium durfte der Loan-to-value 67% nicht überschreiten. Da diese Klausel aber bereits im Jahr 2009 verletzt wurde, konnten die Banken zusätzliche Margen und Gebühren verlangen. Verhandlungen mit den Banken führten dann auch zu einer Aussetzung der geplanten Ausschüttungen an die Anleger. Kälberer: „Die Chancen auf Ausschüttungen sind nach meiner Einschätzung bis auf Weiteres nur sehr gering - vielmehr besteht die Gefahr, dass Anleger einen Großteil ihres eingesetzten Kapitals nicht mehr wiedersehen werden.“

600 Mio. GBP: Hoher Kaufpreis

Der Büroturm war von einem Unternehmen aus dem Swiss-Re-Konzernverbund in Auftrag gegeben und zwischen 2001 und 2004 gebaut worden. Der IVG-Fonds ist nur zur Hälfte Eigentümer des Gebäudes; zur Hälfte sind auch private und institutionelle Investoren beteiligt. 2007 hatten IVG und die Investmentbank Evans Randall die Immobilie je hälftig für insgesamt 600 Mio. Pfund von Swiss Re erworben – damals der teuerste Einzelimmobilienkauf in London. Damalige Medienberichte lassen aber darauf schließen, dass die Gestehungskosten des Bauherrn lediglich 350 Mio. GBP betragen haben und die Swiss Re bei dem Verkauf einen Gewinn von bis zu 250 Mio. Pfund verbucht haben könnte. Hinzu kam, dass Verkäufer und Hauptmieter der Immobilie damals – 2007 – dem gleichen Konzernverbund angehörten, nämlich der Swiss Re, was den Fondsanlegern aus unserer Sicht aber verschleiert wurde.

Studie: Jedes zweite Anlageprodukt passt nicht

Viele Verbraucher verfügen nicht über die Anlageprodukte, die ihrem Bedarf entsprechen, wie aus einer Untersuchung der Initiative Finanzmarktwächter hervorgeht. Demnach war nahezu jedes zweite Produkt nicht bedarfsgerecht – weil etwa zu teuer, zu unrentierbar, zu unflexibel oder zu riskant. Die Untersuchung umfasste 298 ausführlich dokumentierte Fälle aus der Beratungspraxis der Verbraucherzentralen. Die Ursachen sieht der Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) u. a. in einer schlechten Beratungsqualität, die auch zum Vertrieb mangelhafter Produkte führe.



Geprüft wurde, ob die Geldanlagen und Altersvorsorgeverträge, die die Kunden bereits besaßen oder die ihnen aktuell bei der Beratung von Banken und Finanzvertrieben angeboten wurden, dem individuellen Bedarf entsprechen. Bei den bereits erworbenen Produkten waren 42% nicht bedarfsgerecht, oft wegen zu hoher Kosten. Bei den neu angebotenen Produkten fielen laut vzbv sogar 87% durch; in drei von vier Fällen wegen zu hoher Kosten.

Insbesondere der provisionsbasierte Vertrieb führe zu Interessenkonflikten, die in Fehl- oder Falschberatungen mündeten, sagte Dorothea Mohn, Teamleiterin Finanzen im vzbv. Zudem verfügten viele Verbraucher nicht über die nötigen Kenntnisse, um komplexe Produkte und Anlagestrategien mit einem langen Zeithorizont zu verstehen; sie vertrauten oft einfach darauf, von Banken, Sparkassen und Finanzvertrieben gut beraten zu werden. Der Gesetzgeber müsse hier mehr für eine Verbesserung der Beratungsqualität tun – mit hohen Qualifikationsanforderungen und einer wirksamen Aufsicht.

Umfrage: Beratungsprotokolle bringen bisher wenig Verbesserung

Die 2010 eingeführte Pflicht zu Beratungsprotokollen hat bislang offenbar die Bankberatung kaum verbessert. Insbesondere fehlt der Folgeberatungsprozess: 74% der Kunden sagen, die Banken investierten nach der Beratung zu wenig Zeit, um die Geldanlagen ihrer Kunden im Blick zu behalten. Dies ergab eine Umfrage der Unternehmensberatung Cofinpro. Demnach sehen 60% der Befragten in der Bankberatung keine Verbesserung. 62% befürchten, dass die Geldhäuser verstärkt Anlagen empfehlen, die kein aufwendiges Protokoll erfordern. Die Bundesbürger spürten, dass die Banken bei ihrer Beratung zurückhaltender geworden seien; viele Institute hätten die Produktauswahl eingeschränkt, so Cofinpro. 83% der Befragten denken, dass die Banken in erster Linie Standardprodukte aus dem eigenen Haus empfehlen.

Erstaunlich: 32% der befragten Bürger „wussten gar nicht, dass es ein Beratungsprotokoll gibt“. 59% fürchten, dass sich die Banken komplett aus der Beratung von Kleinanlegern zurückziehen könnten. 74% wünschen sich, „dass meine Bank die Beratungsprotokolle nutzt, um mir künftig passgenaue Angebote zu unterbreiten“. Immerhin 56% denken, die Bankberatung sei durch das Beratungsprotokoll „transparenter“ geworden – aber nur 42% sehen eine Auswirkung des Protokolls auf die „Qualität“ der Beratung.

MS „GABRIEL SCHULTE“ in Seenot

Beim Containerschiffsfonds CFB 162 MS „GABRIEL SCHULTE“ müssen Anleger, die im Jahr 2007 insgesamt rund 47 Mio. US-Dollar investiert haben, um einen Großteil ihres Geldes fürchten. Jetzt hat unsere Kanzlei ihre ersten Klagen für Mandanten eingereicht, und zwar gegen die Commerzbank wegen Falschberatung.



Das Containerschiff der NASTO Schifffahrtsgesellschaft mbH & Co. MS „GABRIEL SCHULTE“ gehört zur so genannten Panamax-Klasse und wurde als solches auch im Fondsprospekt beworben. Allerdings: Im Prospekt als Wachstumsmarkt beschrieben, findet sich jedoch kein Hinweis darauf, dass Panamax-Schiffe durch den Ausbau des Panamakanals ihre Wettbewerbsfähigkeit verlieren würden. Der schon lange vor Auflegung des Fonds geplante Ausbau des Kanals, der voraussichtlich 2015 abgeschlossen sein wird, macht die größeren Post-Panamax-Schiffe deutlich wirtschaftlicher. Und dies drückt bereits seit einiger Zeit erheblich auf die Charraten der Panamax-Schiffe; sie reichen, wenn überhaupt, für die Deckung der Betriebskosten und Teile des Kapitaldienstes an die kreditgebenden Banken.

Zukünftig können wesentlich größere Schiffe mit deutlich geringeren Slot-Kosten (Kosten je TEU-Stellplatz) als bisher die Route durch den Panama-Kanal befahren als die herkömmli-

chen Panamax-Schiffe – und das war nach unserer Auffassung frühzeitig absehbar. Dies verringert die Charraten der Panamax-Schiffe drastisch, und somit auch ihren Marktwert.

Aus unserer Sicht wurde im Prospekt der Containerschiffmarkt im Segment der MS „GABRIEL SCHULTE“ irreführend dargestellt. Dort hätte herausgestellt werden müssen, dass die größeren und damit wirtschaftlicheren Schiffe der Post-Panamax-Klasse solche aus dem Panamax-Segment verdrängen würden. Zudem sind die Betriebskosten des Schiffes deutlich stärker gestiegen als im Prospekt mit rund 3% jährlich prognostiziert.

Oft hat die beratende Bank weder auf die vereinnahmten Rückvergütungen noch ausreichend auf die Risiken – z. B. das Überangebot auf dem Schiffmarkt - hingewiesen.

EU-Recht: Mehr Schutz bei Immobilienkrediten



Verbraucher müssen in der EU künftig schon vor Abschluss eines Immobilienkredits umfassend über Risiken und Kosten aufgeklärt werden. Entsprechende Regeln zum Verbraucherschutz hat das EU-Parlament in Straßburg beschlossen. Dazu gehört, dass eine vorzeitige Rückzahlung des Darlehens erleichtert wird: Kann ein Kunde den Kredit nicht mehr bedienen, soll der Anbieter zu dessen Gunsten eine Lösung suchen, um ihn vor hohen Schulden zu bewahren. Entschädigungszahlungen bei vorzeitiger Tilgung eines Baudarlehens mit noch laufender Zinsbindung sollen eingeschränkt werden, bleiben aber grundsätzlich erlaubt. Anbieter von Immobilienkrediten müssen zudem die Kreditwürdigkeit ihrer Kunden genau prüfen.

Die neuen Standards werden voraussichtlich ab April 2015 gelten; sie sind Konsequenz aus den geplatzten Immobilienblasen z. B. in Spanien und Irland und sollen eine verantwortungsvolle Kreditvergabe fördern. Neu ist auch, dass die Bank den Kunden genau über die spätere Zins- und Tilgungslast aufklären muss; über ein einheitliches Informationsblatt sollen Kunden Hypothekarkreditangebote besser vergleichen können. Darin ist eine Gegenüberstellung von Festzinskrediten und Darlehen mit variabler Verzinsung Pflicht.

Hohe Kreditrisiken bei Schiffsbanken

Die schwere Krise in der Schiffsfonds-Branche macht den finanzierenden Banken schwer zu schaffen. Die Ratingagentur Moody's schätzt die Kreditausfälle in den nächsten Jahren allein bei den acht größten deutschen Schiffsfinanzierern auf etwa 16 Mrd. Euro. Dies entspricht rund 16 Prozent des Schiffsfahrtsportfolios von HSH Nordbank, NordLB, Commerzbank, DZ Bank, KfW, Deka, Helaba und HypoVereinsbank – die acht Banken hätten Ende 2012 zusammen rund 105 Mrd. Euro an entsprechenden Forderungen gehabt. „Wir erwarten, dass einige Banken, die unverhältnismäßig stark in der Schifffahrt aktiv sind, Verluste erleiden werden, die ihr Kapitalpolster belasten“, erklärte Moody's in einer Studie. Auch 2014 würden die Banken viel Geld für mögliche Ausfälle bei Schiffskrediten zurücklegen müssen. Die Ratingagentur schätzt, dass die Banken bisher im Schnitt nur für 30% der problematischen Schiffskredite Rückstellungen gebildet haben.

Nach Zahlen des Analyse-Unternehmens Deutsche FondsResearch (DFR) befanden sich Ende Oktober 363 Schiffsfonds in der Sanierung. Das seien rund 60% der noch verbliebenen 622 Fonds, nachdem seit 2010 bereits 271 Fonds mit insgesamt 353 Schiffen verkauft worden seien, so DFR. Lediglich ein Fünftel der 622 befände sich weder in Sanierung noch in unmittelbarer Gefahr. Oftmals wollten bei den Problemfonds weder Banken noch Anleger länger Geld für Sanierungskonzepte bereitstellen.

ANLEGER-LEXIKON



Swap

Swaps sind ganz besondere Finanzprodukte. Im Grunde sind sie Tauschgeschäfte, von denen sich beide Vertragsseiten Vorteile für künftige Zahlungsströme erhoffen. Teilweise werden Swaps – oft von Unternehmen bzw. Geschäftsleuten – zur Absicherung von Geschäften, zum Beispiel gegen das Risiko schwankender Zinsen oder Wechselkurse, eingesetzt. Wenn Investoren damit Geld verdienen bzw. eine Rendite erzielen wollen, dann liegt das Risiko von entsprechenden Kurs- oder Zinsänderungen in der Regel auf ihrer Seite. Aber das ist in diesen Fällen – zu Zwecken der Spekulation – auch gewollt.

Mit Swap-Geschäften gehen Anleger oft so etwas wie eine „Wette“ auf künftige Änderungen am Kapitalmarkt ein, die Einfluss auf ihre eigenen, in der Zukunft zu vereinnahmenden Zahlungsströme haben. Sie setzen darauf, dass sie mit ihrer Prognose hinsichtlich des Basiswerts - zum Beispiel der Wechselkursentwicklung zwischen US-Dollar und Euro - richtig liegen.

Verläuft die Zins- oder Kursänderung während der Laufzeit des Swaps zu ihren Gunsten, können Anleger eine gute, manchmal auch extrem hohe Rendite erzielen; im anderen Fall - wenn es gegen sie läuft – kann dies aber auch zu herben Verlusten führen. Mit Swap-Geschäften zur Spekulation geht man also häufig ein (sehr) hohes Risiko ein. Für eine quasi „sichere“ Anlage oder zur Altersvorsorge bzw. Zukunftssicherung sind sie somit keinesfalls geeignet – auch wenn Banken in der Vergangenheit teilweise zu solchen Swap-Geschäften geraten haben, ohne die Anleger vollständig über die Verlustrisiken aufzuklären.

Aus der Kanzlei – neue Mitarbeiter:



Neu zu unserem Anwalts-Team hinzugestoßen ist in diesem Jahr Mario Poberzin. Er ist seit März für Kälberer & Tittel tätig, sein Schwerpunkt liegt auf Schiffsbeteiligungen. Sein Studium absolvierte er an der TU Dresden und der WWU Münster (mit Schwerpunkt deutsches und europ. Gesellschaftsrecht). Während seines Referendariats war er u.a. für den Ausschuss für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages tätig.

KONTAKT | IMPRESSUM



Herausgeber:
Rechtsanwälte Kälberer & Tittel
Partnerschaftsgesellschaft
Knesebeckstr. 59-61
10719 Berlin

Tel. 0049 (0)30 887178-0
Fax 0049 (0)30 887178-111
www.kaelberer-tittel.de

Redaktion: Bernd Frank (ViSdP)
frank@kaelberer-tittel.de