

## CS Euroreal und SEB Immoinvest - Abwicklung oder Weiterführung?

01.02.2012, 12:03 | Handel, Wirtschaft, Finanzen, Banken & Versicherungen

Pressemitteilung von: *Nittel* | Kanzlei für Bank- und Kapitalmarktrecht

---



Rechtsanwalt Alexander Meyer

Nachdem mit dem offenen Immobiliendachfonds DJE Real Estate per 29. Dezember 2011 der neunte offene Immobilienfonds die Abwicklung erklärt hat, steht für Mai 2012 die Entscheidung über die Weiterführung oder Abwicklung der offenen Immobilienfonds CS Euroreal (WKN: 980500) und des SEB Immoinvest (WKN: 980230) an.

Die Anzeichen lassen derzeit nicht auf eine Wiederaufnahme der Anteilsrücknahme hoffen. Der CS Euroreal musste am 12. Dezember 2011 einräumen, dass er noch nicht über ausreichend Mittel verfügt, um wie geplant 2011 wieder zu öffnen. Das gleiche Ziel hatte auch die Verwaltungsgesellschaft des SEB Immoinvest, bei dem drei Wochen vor Jahresende noch keine endgültige Entscheidung gefallen ist (vgl. Artikel im Handelsblatt, <http://www.handelsblatt.com/finanzen/fonds/nachrichten/fehlende-liquiditaet-milliarden-fonds-in-schweren-noeten/5948378.html> ).

Bei dem CS Euroreal mit einem Fondsvermögen von zuletzt 6,3 Milliarden Euro und SEB Immoinvest mit ca. 6 Milliarden Euro Anlagevermögen handelt es sich um zwei Schwergewichte der Branche. Hier erscheint insbesondere der Anteil an Immobilien mit einem Wert von mehr als 200 Millionen Euro Verkehrswert ein Problem. Für Immobilien dieser Größenordnung findet sich angesichts der derzeitigen Kredit- und Vertrauenskrise besonders schwer ein Erwerber.

Nicht nur, dass es derzeit für die Fonds schwierig ist, durch den Verkauf von Objekten Liquidität zu schaffen, es scheinen auch institutionelle Anleger die Rückgabe ihrer Anteile am CS Euroreal zu planen, um nach zwei Jahren der fehlenden Verfügbarkeit die Investments neu anzulegen. Ob der Fonds somit die notwendigen Mittel für eine risikofreie Wiedereröffnung erhalten wird, bleibt fraglich (vgl. Handelsblatt vom 25. Januar 2012, <http://www.handelsblatt.com/finanzen/fonds/nachrichten/deka-finanzvorstand-krise-bei-offenen-immobilienfonds-geht-weiter/6111300.html> ).

Anleger sollten sich nicht alleine auf die künftige Entwicklung der Fonds und die Absichtserklärungen der Verwaltungsgesellschaften verlassen, sondern vielmehr den Rat eines auf Kapitalanlagerecht spezialisierten Anwalts einholen, um mögliche Schadensersatzansprüche prüfen zu lassen. So wurde beispielsweise in einigen Fällen Anlegern die Beteiligung trotz deutlicher Anzeichen von Liquiditätsproblemen in der ersten Krise der Fonds von Oktober 2008 bis

Februar 2009 als sichere Kapitalanlage angeboten, ohne auf die bereits erfolgte Aussetzung hinzuweisen.

Gerade wegen der immer wieder aufgeschobenen Aufnahme der Anteilsrücknahme ist für Anleger der Zeitpunkt zum Handeln gekommen. Da derzeit offenbar selbst die Verwaltungsgesellschaften nicht sagen können, ob eine ausreichende Liquidität erreicht werden kann, sollten Anleger nun selbst aktiv werden, um drohende Rechtsverluste zu vermeiden.

#### Schadenersatzklagen gegen Banken und Berater

Wir vertreten zahlreiche Anleger, die sich an den krisengebeutelten offenen Immobilienfonds beteiligt haben. Dabei haben wir regelmäßig identische Beratungsfehler festgestellt. Für zahlreiche Mandanten haben wir zwischenzeitlich Klage gegen die beratende Bank oder ihre Berater eingereicht, um das angelegte Geld zurückzuholen.

Fünf Punkte in denen wir bei offenen Immobilienfonds regelmäßig eine Falschberatung festgestellt haben:

- Keine Information über das Risiko der Aussetzung der Rücknahme von Anteilen:

Keiner unserer Mandanten gab an, in der Beratung darüber informiert worden zu sein, dass es zu einer Aussetzung der Rücknahme der Anteile von bis zu 2 Jahren kommen könne und dass in dieser Zeit keine regelmäßigen Entnahmen, beispielsweise zur Aufbesserung der Altersrente möglich sind. In unseren Augen insbesondere bei Anlegern, die auf regelmäßige Entnahmen angewiesen waren, ein krasser Beratungsfehler.

- Keine Information über bereits erfolgte Rücknahmeaussetzungen:

Keinem unserer Mandanten wurde mitgeteilt, dass es seit Ende 2005 immer wieder Aussetzungen der Anteilsrücknahme bei offenen Immobilienfonds gegeben hat. Zum Teil wurden Anlegern zur Zeichnung von Anteilen offener Immobilienfonds geraten, obwohl diese die Rücknahme von Anteilen ausgesetzt hatten. Die Anleger wurden über diesen Umstand "natürlich" nicht informiert.

- Keine Information über das Risiko von Verlusten bei der Liquidation des Fonds:

Keiner unserer Mandanten wurde darauf hingewiesen, wie lange die Aussetzung der Rücknahme grundsätzlich andauern kann und welche Verluste entstehen können, wenn die jeweilige Fondsgesellschaft nach 2 Jahren den Fonds abwickeln muss. So wurden den Anlegern die auch bei offenen Immobilienfonds gegebenen Verlustrisiken verschwiegen. Stattdessen schildern alle unsere Mandanten, dass ihnen gegenüber die vermeintliche Sicherheit des Fonds herausgestellt und ihnen eine risikofreie Anlage suggeriert wurde.

- Keine Information über Provisionsinteresse des Beraters:

Keiner unserer Mandanten wusste, dass die ihn beratende Bank den Ausgabeaufschlag sowie Teile der laufenden Verwaltungsvergütung als Vertriebsprovision erhält und so ein ganz erhebliches wirtschaftliches Eigeninteresse hinter ihrer Anlageempfehlung stand. Nach der Kickback-Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs reicht allein dieser Fehler aus, um eine wirtschaftliche Rückabwicklung der Beteiligung zu erreichen.

- Keine Aushändigung von Verkaufsprospekt oder Jahresbericht:

Keinem unserer Mandanten wurde die Aushändigung des Verkaufsprospekts und der Jahres- beziehungsweise Halbjahresberichte angeboten, obwohl dies nach § 121 Investmentgesetz zwingend vorgeschrieben ist. Ohne diese Informationen ist eine ordnungsgemäße Beratung nicht gewährleistet.

#### Verjährung droht

Detaillierte Informationen zur Verjährung von Schadenersatzansprüchen bei offenen Immobilienfonds finden Sie auf unserer Spezialseite: <http://www.nittel.co/kanzlei/kapitalanlagerecht/wertpapieranlagen/offene-immobilienfonds/spezial-verjaehrung-von-schadenersatzanspruechen-von-anlegern-offener-immobilienfonds.html>

## Portrait

### Über Nittel | Kanzlei für Bank- und Kapitalmarktrecht

Die Anwälte von Nittel | Kanzlei für Bank- und Kapitalmarktrecht in Heidelberg und München vertreten seit Jahren mit großem Erfolg private und institutionelle Anleger gegen Banken, Versicherungen, andere Finanzinstitute, Vermögensverwalter, Anlageberater und sonstige Finanzdienstleister sowie Emittenten von Anlageprodukten. Unsere Kernkompetenz ist es, Anleger vor unseriösen und betrügerischen Angeboten zu schützen und Schadenersatzansprüche durchzusetzen.

Darüber hinaus betreuen wir Bankkunden in bank- und kreditrechtlichen Fragestellungen. Mehr Informationen zu Nittel | Kanzlei für Bank- und Kapitalmarktrecht finden Sie im Internet unter <http://www.nittel.co> oder <http://www.Anlegerschutzmagazin.de>.

---

News-ID: 603751 • Views: 345 (Stand: 24.08.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/603751/CS-Euroreal-und-SEB-Immoinvest-Abwicklung-oder-Weiterfuehrung.html>