



# HARTMUT GÖDDECKE

*Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Steuerrecht  
Bankkaufmann*

## **Falk Capital: In Existenz bedroht! Staatsanwaltschaft ermittelt!**

*Mit Falk Capital droht erstmals einem prominentem Fondsiniciator die Insolvenz. Die Folgen für die Anleger sind dabei derzeit noch nicht überschaubar. Hohe Mietgaranziezahlungen und eine stagnierendes Neugeschäft waren in erster Linie für die finanziellen Schwierigkeiten ausschlaggebend.*

Ende letzten Jahres mehrten sich die Berichte über eine finanzielle Schieflage beim viertgrößten Fondsiniciator geschlossener Immobilienfonds Deutschlands. Aus der prekären Finanzlage machte Falk Capital zwar kein Geheimnis, aber die Wirklichkeit erscheint noch viel erschreckender als bislang vermutet.

Wesentlicher Mitauslöser für die Situation sind hohe Mietgaranziezahlungen an die Anleger. Mit solchen Mietgaranzien machen die Initiatoren den Anlegern den Fonds schmackhaft. Sie garantieren für z.B. fünf Jahre Zahlung der Mieterträge, unabhängig von der tatsächlichen Vermietung. Stehen die Immobilien leer, muss der Initiator selbst für diese Kosten aufkommen. Diese Mietgaranzien haben Falk Capital im letzten Jahr mehr als zehn Mio. Euro gekostet.

Ein anderer Faktor dürfte der Einbruch im Neugeschäft sein. So konnte vor allem der Falk-Fonds 80 nicht wie erwartet am Markt plaziert werden. Dies ist eine Folge einer rückwirkenden Gesetzesänderung. Nunmehr können die mit dem Fonds avisierten Steuervorteile nicht mehr erreicht werden. Anstatt jedoch den Fonds umzukonzipieren strebt Falk eine gerichtliche Klärung der Frage an. Diese Auseinandersetzung dürfte wohl mehrere Jahre dauern.

Eine Lösung der finanziellen Probleme sollte mit dem sog. „Falk-Zinsfonds“ erreicht werden, der dazu in eine neue Gesellschaft hätte überführt werden müssen. Bei diesen Fonds handelte es sich ursprünglich um eine vermögensverwaltende Gesellschaft, die Kredite an andere Gesellschaften der Falk-Gruppe vergibt. Insbesondere sollten zukünftige geschlossene Immobilienfonds auf diese Art und Weise kurz- oder mittelfristig zwischenfinanziert werden. Kurz vor Weihnachten 2004 wurden die fast 3.000 Fondszeichner mit dem Vorschlag überrascht, ihre Beteiligung an dem Zinsfonds in Genussrechte einer neu zu gründenden Aktiengesellschaft umzuwandeln. Damit wäre der Falk-Gruppe kurzfristig Liquidität in nennenswertem Umfang zugeflossen. Mittlerweile ist dieser Plan aber wegen des Widerstands einer einflussreichen Anlegergruppe aufgegeben worden.

Neues Ungemach droht der Falk-Gruppe nun auch vom Staatsanwalt. Ein Münchner Anwalt hat im Namen eines Anlegers Strafanzeige gegen die Verantwortlichen des Fonds gestellt, da das Umsetzungskonzept zu viele Risiken für den Anleger in sich berge. Zudem seien dem Vertrieb für die Unterstützung dieses Konzeptes eine Provision versprochen worden. Da die Anleger über diese versteckte Provision nicht informiert werden sollten, sie diese in strafrechtlicher Hinsicht sehr bedenklich.

Es bleibt abzuwarten, wie sich die Situation in naher Zukunft entwickelt. Sicher ist, dass dringend vernünftige Konzepte benötigt werden, um den Untergang von Falk Capital zu verhindern. Denn eines ist sicher. Sollte die Falk-Gruppe untergehen, werden zahlreiche Anleger im Sog mitgerissen werden.

03. Februar 2005 RF