

# SEB Immoinvest Abwicklung - Was Anleger tun können

Dr. Stoll & Kollegen

Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Hauptstandort

Einsteinallee 1

77933 Lahr

Telefon: 07821 / 92 37 68 - 0

Fax: 07821 / 92 37 68 - 889

kanzlei@dr-stoll-kollegen.de

## **BITTE HIER WICHTIGE INFORMATIONEN FÜR ANLEGER UND DEN DOWNLOAD DES FRAGEBOGENS BEACHTEN.**

[Informationen zur Interessengemeinschaft SEB Immoinvest \(anklicken\)](#)

### **Aktuell 07.05.12: SEB Immoinvest wird aufgelöst und abgewickelt.**

Der Probehandelstag brachte den Anlegern des SEB Immoinvest traurige Gewissheit: Der offene Immobilienfonds wird aufgelöst. Der SEB Immoinvest konnte am 07.05.2012 die Verkaufswünsche der Anleger nicht bedienen, da die Ankündigung des Probehandelstags zu einem Ansturm der verkaufswilligen Anleger führte. Zuvor hatten die Anleger während der zweijährigen Schließung des Immobilienfonds keine Möglichkeit, ihre Anteile an die Fondsgesellschaft zurückzugeben. Da nicht alle Verkaufswünsche bedient werden konnten, wurde – wie zuvor vom Management angekündigt – keine Verkaufsoffer berücksichtigt, und die Auflösung beschlossen. Zwar hatte das Management des offenen Immobilienfonds die Liquidität des Fonds im Vorfeld des 07.05.2012 kräftig erhöht, dennoch überstiegen die gesammelten Verkaufsoffer die Liquidität des SEB Immoinvest deutlich. Für die Anleger bedeutet das Aus, dass sie sich auf eine sehr langwierige Abwicklung einstellen müssen. Bis zum April 2017 hat der Fonds Zeit, seine Immobilien zu verkaufen und die Verkaufserlöse halbjährlich an die Anleger auszukehren. Die erste Auszahlung soll bereits im Juni 2012 erfolgen. Anleger des SEB Immoinvest, die eine Alternative zur 5-jährigen Abwicklung suchen, sollten sich der [Interessengemeinschaft](#) SEB Immoinvest anschließen.

### **Interessengemeinschaft wird gegründet, "Sammelklage"**

Wir gründen nun eine [Interessengemeinschaft](#) SEB Immoinvest, um die zahlreichen Anleger, die sich bereits an uns gewandt haben, zu bündeln. Wir sind der Ansicht, dass ein gemeinsames Zusammenwirken möglichst vieler Anleger die Chance erhöht, Schadensersatzansprüche durchsetzen zu können. Es soll überprüft werden, ob nicht eine "Sammelklage" nach dem Gesetz über Musterverfahren in kapitalmarktrechtlichen Streitigkeiten (KapMuG) für die Anleger in Frage kommt. Es sollten sich daher möglichst viele Anleger anschließen.

### **AKTUELL 26.04.2012: SEB Immoinvest will wieder öffnen, Anleger sollen entscheiden**

Nun ist es amtlich. Am 07.05.2012 soll der SEB Invest wieder geöffnet werden, jedoch mit einem Haken: der Fonds soll zunächst nur für einen Tag geöffnet werden. Bis dahin sollen alle Verkaufsaufträge der Anleger gesammelt werden. Am 07.05.2012 öffnet der SEB Immoinvest dann wieder, wenn alle Verkaufsaufträge der Anleger bedient werden können. Ist der

Ansturm zu groß, wird er abgewickelt. Reicht die Liquidität hingegen aus, werden alle Verkaufsaufträge ausgeführt. Dabei ist zu beachten, dass entweder alle oder keiner bedient wird. Die Anleger, die keinen Verkaufsauftrag aufgegeben haben, müssen dann weiter in dem SEB Immoinvest investiert bleiben, da eine Neuregelung der offenen Immobilienfonds in dem Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz vorschreibt, dass die Anteile grundsätzlich nur nach 12 Monaten Haltefrist bzw. entsprechend der Vertragsbedingungen verkauft werden können.

Anleger des SEB Immoinvest stehen nun in einem Konflikt: verkaufen oder halten? Verkaufen zuviele kommen Anleger nicht an ihr Geld, weil der Fonds abgewickelt wird. Werden hingegen die Anteile weiter gehalten ist auch fraglich, wie es weiter geht. Dann sind die Anleger weiter gebunden für ein Jahr wegen der Gesetzesänderung. Zum 07.05.12 wird der SEB Immoinvest um 5% abgewertet. Wenn nun sehr viele Anleger aussteigen, stellt sich die Frage, wie sich der SEB Immoinvest in dem "gebundenen Jahr" entwickeln wird. Eine erneute Schließung ist nicht ausgeschlossen. Auch eine Abwicklung bleibt dabei nicht unmöglich. Der Fonds verfügt zudem über eine sehr hohe Liquidität, so dass fraglich ist, wie er sich weiter entwickeln kann. Es erscheint daher sinnvoller, umgehend einen Verkaufsauftrag zu erteilen und zu hoffen, dass man ausbezahlt wird anstatt sich weiteren Unsicherheiten hinzugeben. Aufgrund der Verluste sollte jedoch in jedem Fall ein Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht aufgesucht werden, der das gesamte Geld zurückholen kann.

### **AKTUELL 03.04.2012 weitere Klagen erhoben**

Wir haben nunmehr weitere Klagen für Anleger eingereicht u.a. beim Landgericht Stuttgart und Baden-Baden. Nachdem nun die Commerzbank bei einem anderen offenen Immobilienfonds nicht rechtskräftig verurteilt wurde, stehen die Chancen für die Anleger des SEB Immoinvest gut, insbesondere wenn 2008 oder später die Anteile erworben wurden. Zahlreiche Anleger wenden sich täglich an uns, denen wir Hilfe anbieten. So kann sichergestellt werden, dass ein Vorgehen überprüft wird und dieses nur dann angestrengt wird, wenn es auch Sinn macht.

### **AKTUELL 11.02.2012 Handelsblatt: "SEB deutet Aus für Fonds-Flagschiff an"**

In der Online Ausgabe des Handelsblattes wird berichtet, dass SEB selbst das Aus für den SEB Immoinvest angedeutet worden sei. Die Fondsmanagerin selbst habe mitgeteilt, dass man jede Chance nutzen werden, aber auch eine Liquidation in Frage komme. Spätestens jetzt sollten Anleger nicht weiter warten, sondern handeln. Ob der SEB Immoinvest wieder öffnet, steht in den Sternen und wird wohl immer unwahrscheinlicher. Anleger sollten daher vor dem Eintritt der Verjährung ihre Ansprüche prüfen lassen.

Zwischenzeitlich hat SEB diese Meldungen wieder relativiert. Man arbeite mit Hochdruck an der Wiedereröffnung und verhandle mit Käufern. Derzeit könne man aber keine Details nennen.

### **AKTUELL 02.02.2012 DEKA bezweifelt die Öffnung des SEB Immoinvest**

SEB konnte die Versprechungen nicht halten, zum Ende des Jahres 2011 wieder zu eröffnen. Dies kritisiert Matthias Danne, Immobilien- und Finanzvorstand des Sparkassen-Fondsdienstleisters Deka Bank, auf einer Veranstaltung in Frankfurt, wie das Handelsblatt berichtete. Die Anleger des SEB Immoinvest seien durch das nicht eingelöste Versprechen unnötig

verunsichert worden, was kein gutes Zeichen sei. Gleichfalls beurteilt er die Struktur der Anleger für eine Wiedereröffnung des SEB Immoinvest mittlerweile als kritisch, da viele Anteile über die Börse an mutmaßlich opportunistische Investoren verkauft worden seien.

Deswegen glaubt Danne nicht mehr an eine ordentliche Öffnung des geschlossenen Milliarden-Fonds SEB Immoinvest. Die Zeit wird für beide Fonds langsam knapp, sodass sich Anleger des SEB Immoinvest nach einer Möglichkeit informieren sollten, ohne weitergehende Verluste aus der Anlage auszusteigen.

### **AKTUELL 18.12.2011 SEB Immoinvest bleibt bis 2012 geschlossen**

Der SEB Immoinvest bleibt nun doch bis 2012 geschlossen und öffnet nicht 2011. Die Öffnung wurde zwar angekündigt, jedoch konnte das Ziel nicht erreicht werden. Jetzt drohen die Ansprüche der Anleger, die weiter warten, zu verjähren. Die maximale 2-jährige Schließungsfrist endet für den SEB Immoinvest im Mai 2012. Bis dahin muss also genügend Liquidität im Fondsvermögen des SEB Immoinvest angesammelt worden sein, um eine nachhaltige Wiedereröffnung für die Anleger gewährleisten zu können. Die bisherigen Verkaufsaktivitäten des SEB Immoinvest waren hierbei erfolgreich und dieser konnte seine Liquidität auf rund 21 % bzw. 1,4 Mrd. € erhöhen. Für eine erfolgreiche Wiedereröffnung, so schätzen Fondsexperten, seien 25-30% an Liquidität nötig.

### **AKTUELL 12.11.2011 SEB Immoinvest Klagen erhoben**

Für zahlreiche Anleger des SEB Immoinvest wurden Verfahren und Klagen erhoben. Weitere Klagen sind in Vorbereitung, gerade vor dem Hintergrund der drohenden Verjährung. Erste Verhandlungen gegen die Deutschen Vermögensberatung (DVAG) stehen im November 2011 an. Anleger des SEB Immoinvest müssen nun handeln. Ob der SEB Immoinvest wieder öffnet oder wie andere offene Immobilienfonds aufgelöst und abgewickelt wird, ist derzeit sehr fraglich.

Der SEB Immoinvest ist laut SEB Asset Management AG ein international anlegender offener Immobilienfonds, der ertragsstarke Gewerbeimmobilien weltweit erwirbt. Angestrebt wird mit dem SEB Immoinvest eine dauerhaft hohe Rendite bei möglichst geringen Wertschwankungen. Vermittelt wurde der SEB Immoinvest von der Deutschen Vermögensberatung (DVAG) und der SEB Bank (heute Santander Bank). Mit Wirkung zum 05.05.2010 13 Uhr hat die SEB Investment GmbH die Rücknahme von Anteilen zum Schutz der Anleger ausgesetzt. Spätestens im Mai 2012 muss die Entscheidung kommen, ob der SEB Immoinvest wieder öffnet. Das Marktumfeld bei offenen Immobilienfonds ist nach der Abwicklung zahlreicher Fonds schwierig. Derzeit kann der SEB Immoinvest eine Liquidität von ca. 21% vorweisen. In Fachkreisen wird davon gesprochen, dass 30% notwendig seien. Es darf daher bezweifelt werden, ob der SEB Immoinvest wieder öffnet oder ob auch ihm die Abwicklung droht. Die Wiedereröffnung ist nicht sicher.

-----

### **Allgemeines zum SEB Immoinvest**

Der SEB Immoinvest wurde zum 05.05.2010 für drei Monate geschlossen, weil es nach dem Diskussionsentwurf des Bundesministeriums der Finanzen zur Stärkung des Anlegerschutzes insbesondere zur Neuregelung Offener Immobilienfonds zur verstärkten Rückgabe von Anteilen und zur Verunsicherung der Anleger gekommen sei. Am 05.08.2010 wurde die

Aussetzung der Rücknahme von Anteilen an dem SEB Immoinvest um bis zu weitere 9 Monate verlängert. Die Liquidität des SEB Immoinvest reiche nicht aus, die möglichen Rückgabeverlangen zu erfüllen. Die Schließung diene dem Schutz der Anleger. Derzeit ist nicht absehbar, wann der SEB Immoinvest wieder öffnet. Eine Öffnung wird jedoch wieder angestrebt.

In den letzten Wochen reißen die Hiobsbotschaften für Anleger offener Immobilienfonds nicht ab. So mussten zahlreiche offene Immobilienfonds geschlossen werden, drei müssen sogar liquidiert werden (DEGI Europa, Morgan Stanley P2 Value, KanAm US-Grundinvest, AXA Immoselect, DEGI International, TMW Weltfonds). Nach Angaben der SEB Gruppe ist davon der SEB Immoinvest nicht betroffen, weil dieser anders aufgestellt sei als die anderen offenen Immobilienfonds, unseres Erachtens besteht dennoch die Möglichkeit, dass auch dem SEB Immoinvest ein solches Schicksal droht, wenn auch nur theoretisch.

Anleger des SEB Immoinvest sollten nicht abwarten, sondern handeln. Rechtsanwalt Dr. Ralf Stoll, der bereits zahlreiche Anleger verschiedener offener Immobilienfonds vertritt, teilt mit, dass "der überwiegende Anteil der Anleger nicht über die Möglichkeit einer Schließung des Fonds informiert wurden. Außerdem wurde auch nicht auf die Risiken offener Immobilienfonds hingewiesen, obwohl solche bestehen. Eine sichere Anlage, wie sie meist angepriesen wurde, ist ein offener Immobilienfonds nicht. Daneben wurden Anleger nicht auf die Rückvergütungen (Kick-Backs) hingewiesen, die eine Bank möglicherweise erhält für die Vermittlung der Anteile an dem SEB Immoinvest." All dies stellen Beratungsfehler dar, mit denen die Anleger des SEB Immoinvest wieder an ihr Geld kommen können. Zu achten ist dabei unbedingt auf die Verjährung der Ansprüche, die innerhalb von drei Jahren nach der Order droht.

Anlegern ist daher zu empfehlen, ihre Ansprüche von einem im Kapitalanlagerecht tätigen Rechtsanwalt überprüfen zu lassen. Die Dr. Stoll & Kollegen vertritt hunderte Anleger offener Immobilienfonds und führt. Klageverfahren für die Anleger des SEB Immoinvest laufen bereits.

Stand: 26.04.2012

Dieser Text wurde von uns nach bestem Wissen und Gewissen und mit größter Sorgfalt erstellt. Er muss nicht zwingend den aktuellen Stand darstellen. Die Tatsachen können sich in der Zwischenzeit verändert haben, z.B. kann ein Urteil durch ein anderes aufgehoben worden sein etc und der Inhalt ist daher überholt. Wir übernehmen deshalb weder in zeitlicher noch in sachlicher Hinsicht eine Gewähr für die Richtigkeit, die Vollständigkeit und die Aktualität der Artikel. Sollten Sie sich durch diesen Artikel in ihren Rechten verletzt sehen, setzen Sie sich bitte unter [Beschwerde@dr-stoll-kollegen.de](mailto:Beschwerde@dr-stoll-kollegen.de) mit uns in Verbindung. Wir werden den Artikel sofort überprüfen und Ihre Rechte durch Entfernung von Inhalten bzw. Berichtigungen wahren.