ProReal Deutschland 7 und 8 sowie ProReal Europa 9 und 10 setzen Zinszahlungen aus

Author : klaus-seimetz

Am 23.12.2023 hat die One Group aus Hamburg auf ihrer Homepage mitgeteilt, dass bei ihren Emissionen ProReal Deutschland 7 und 8 sowie Europa 9 und 10 die Zinszahlungen des vierten Quartals 2023 vorläufig ausgesetzt werden.

Als Grund hierfür wird angegeben, dass derzeit eine umfassende Risikoanalyse des Portfolios durchgeführt werde mit dem Ziel, mögliche Schwachstellen in einzelnen Projektgesellschaften rechtzeitig zu identifizieren.

Im Zuge dieser Maßnahme sei auch der Vertrieb von fünf anderen Produkten der One Group gestoppt worden, und zwar die Anleihen ProReal Secur 3 und Secur 4 sowie die Angebote Private 10 und Private 11.

Bewertung der Aussetzung der Zinszahlungen durch die One Group von „Stiftung Warentest“

Laut einer ersten Bewertung der Verbraucherorganisation „Stiftung Warentest“ vom 29.12.2023 haben rund 11.000 Anleger insgesamt einen Betrag in Höhe von etwa € 409 Mio. in die von der Zinsaussetzung konkret betroffenen Anlagen ProReal Deutschland und ProReal Europa der One Group investiert.

Dieses Geld sollte dazu dienen, Immobilienprojekte zu finanzieren.

Zu der Frage, ob die One Group die geschuldeten Zinsen einfach aussetzen kann, weist „Stiftung Warentest“ darauf hin, dass bei den Vermögensanlagen zum Teil ein qualifizierter Rangrücktritt mit den Anlegern vereinbart worden sei.

Dies bedeute, dass Anleger Ansprüche auf Zahlungen schon dann nicht mehr durchsetzen können, wenn bei der Emittentin der Namensschuldverschreibungen eine Insolvenz drohen oder eintreten würde.

Für Zeichner der Namensschuldverschreibung ProReal Deutschland 7 stelle sich zum Ablauf des 31.12.2023 außerdem die Frage der Rückzahlung, da dann die Laufzeit dieser Vermögensanlage enden würde.

Bisherige Erfahrungen mit Anlageangeboten der One Group, bzw. der vormaligen One Capital Emissionshaus GmbH

Die Verbraucherorganisation „Stiftung Warentest“ (FINANZtest) wie auch der ehemalige Brancheninformationsdienst „fondstelegramm“ haben bereits im Jahre 2012 in einer Bewertung des damaligen Beteiligungsangebotes ProReal Deutschland Fonds GmbH & Co. KG gemeint,

dass dieses Investment für normale Anleger ohne einschlägige Erfahrungen ein zu hohes Risiko bedeute, da es sich wegen des Blindpool-Charakters um eine Vertrauensinvestition handele, deren Ergebnis nur schwer kalkulierbar sei.

Außerdem wurden von „fondstelegramm“ die hohen Fondsnebenkosten dieses Investments beanstandet.

Das wirtschaftliche Konzept der Vermögensanlagen ProReal Deutschland und ProReal Europa

Der Unternehmensgegenstand der Emittenten ist der Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen sowie die Vergabe von Finanzierungen im Bereich der Projektentwicklung von Immobilien.

Diese dürfen Finanzierungen an ihr Mutterunternehmen sowie an Schwester- und Tochterunternehmen in Form von Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen) vergeben.

Dabei kommen Projektentwicklungen von Immobilien in unterschiedlichen Entwicklungsstadien in Betracht. Es kann sich um vollständig neue wie auch um deutlich fortgeschrittene Immobilienprojekte handeln.

Allerdings stehen zum Zeitpunkt der jeweiligen Emission weder die entsprechenden Verträge noch die konkreten Vertragskonditionen für die Investitionen in Immobilienprojekte fest, weswegen es sich grundsätzlich um einen sogenannten „Blindpool“ handelt.

Die hohen Risiken eines qualifizierten Nachranges im Falle einer Insolvenz der Emittentin

Wie sich den Anleihebedingungen der jeweiligen Emittentinnen wie zum Beispiel der ProReal Europa 10 GmbH entnehmen lässt, unterliegen sämtliche Ansprüche aus den fraglichen Namensschuldverschreibungen auf Zins- und Rückzahlung einem sogenannten qualifizierten Nachrang.

Daher können Anleger ihre Zahlungsansprüche erst dann geltend machen, wenn sämtliche anderen vorrangigen Forderungen sonstiger Gläubiger der Emittentinnen vollständig erfüllt sind.

Eine Geltendmachung von Zins- und Rückzahlungsansprüchen durch den Anleger darf außerdem nur dann erfolgen, wenn dies nicht dazu führt, dass bei der Emittentin eine Insolvenz hierbeigeführt wird.

Eine solche Insolvenz kann insbesondere dadurch herbeigeführt werden, dass die Emittentin fällige Zahlungspflichten gegenüber dem Anleger und/oder Dritten nicht erfüllen kann, sie also zahlungsunfähig wird.

Somit kann schon eine drohende Insolvenz der Emittentin dazu führen, dass der Anleger seine Forderungen unter Umständen zeitlich unbegrenzt nicht mehr geltend gemachen kann.

Dieser besonders hohen (Totalverlust-) Risiken solcher Namensschuldverschreibungen mit qualifiziertem Nachrang dürften sich die meisten Anleger und Zeichner der Vermögensanlagen ProReal Deutschland 7 und Deutschland 8 sowie ProReal Europa 9 und Europa 10 bei dem Erwerb dieser Namensschuldverschreibungen nicht bewusst gewesen sein.

Rechtsrat für Anleger und Zeichner von Vermögensanlagen Pro Real Deutschland und Europa

Falls Zeichner von Vermögensanlagen der One Group namens Pro Real keine Zinsen mehr erhalten oder sich bei Zeichnung dem mit einer solchen Anlage verbundenen (Totalverlust-) Risiko nicht bewusst waren, sollten sie von einem auf Kapitalanlagerecht spezialisierten Anwalt ihres Vertrauens oder der örtlichen Verbraucherzentrale prüfen lassen, ob und inwieweit die Möglichkeit besteht, sich vorzeitig von diesem Investment zu trennen und das gesamte dort eingezahlte Geld zurückzuerhalten.

Die Rechtsanwälte der Kanzlei Seimetz & Kollegen sind seit dem Jahre 1997 schwerpunktmäßig auf die Fachgebiete Bankrecht, Kapitalmarktrecht und Versicherungsrecht spezialisiert und beraten und vertreten Anleger zu diesem Thema bei etwaigen Problemen in allen damit zusammenhängenden Rechtsfragen.

Aufgrund der langjährigen Erfahrungen der Rechtsanwälte der Kanzlei Seimetz & Kollegen mit vergleichbaren Fällen aus dem Gebiet des Verbraucherschutzes, des Bank- und Kapitalmarktrechts sowie des Versicherungsrechts und angesichts der dabei erstrittenen verbraucherfreundlichen Urteile und deren Bewertung in den Medien verfügen die Anwälte unserer Kanzlei über die notwendige fachliche Expertise, um die jeweiligen Ansprüche ihrer Mandanten bestmöglich und seriös um- und durchzusetzen oder Probleme bereits im Vorfeld zu vermeiden.

Im Jahre 2009 wurde die Kanzlei Rechtsanwälte Seimetz & Kollegen von der WirtschaftsWoche zu den 20 WiWo-Topkanzleien für Anlagerecht in Deutschland gezählt.

Für eine kostengünstige Erstberatungspauschale, die auf etwaige spätere Gebühren angerechnet wird, erhalten unsere Mandanten von dem sachbearbeitenden Anwalt unserer Kanzlei eine ausführliche Bewertung und Einschätzung zu den rechtlichen Möglichkeiten, Erfolgsaussichten und Problemen ihres jeweiligen Falles.