

**Schwarzbuch**

**Fundus**



<b>Einige Bemerkungen vorneweg...</b>	5
<b>Schwarzbuch Fundus</b>	5
<b>Der Immobilienunternehmer Anno August Jagdfeld</b>	11
<b>Politische Akteure und ihre Aufgaben bei Fundus</b>	15
<b>Jagdfelds „China Club Berlin“ oder die Verflechtung zwischen den Eliten aus Wirtschaft, Medien und Politik</b>	17
<b>Grand Hotel Heiligendamm</b>	18
Fundus Fonds 34	
<b>Halbinsel Wustrow</b>	21
<b>Hotel Adlon in Berlin</b>	23
Fundus Fonds 31	
<b>Bürohochhaus Pyramide in Berlin-Marzahn</b>	25
Fundus Fonds 27	
<b>Kauf- und Bürohaus Quartier 206 in der Berliner Friedrichstraße</b>	27
<b>Rathaus-Center in Berlin-Pankow und Grips-Theater in Berlin-Tiergarten</b>	29
Fundus Fonds 35	
<b>Frankfurter Allee Plaza</b>	31
Fundus Fonds 28	
<b>Haus Cumberland am Berliner Kurfürstendamm</b>	34
<b>Büro- und Geschäftshaus Gutenberg-Galerie in Leipzig</b>	35
Fundus Fonds 29	
<b>Strandhotel Zingst-Darß auf der Halbinsel Zingst in Mecklenburg-Vorpommern</b>	37
Fundus Fonds 36	
<b>Einkaufszentrum Steilshoop in Hamburg</b>	38
Fundus Fonds 19	
<b>Parkhotel Quellenhof in Aachen</b>	40
Fundus Fonds 33	
<b>Offener Brief an die Staatsanwaltschaft Berlin und Hamburg</b>	42
vom 05.01.2009	



Korruption, Wirtschaftsverbrechen, organisierte Kriminalität und derlei Dinge haben in der Informations- und Mediengesellschaft Unterhaltungscharakter. Die Schicksale, Schäden und gesellschaftlichen Verwerfungen dahinter werden kaum wahrgenommen, dargestellt und dokumentiert. Das vorliegende Buch stellt nicht den Anspruch des investigativen Journalismus, der allzu oft mit seinem „skandalisierenden Eventcharakter“ der Korruption und Schlimmerem als Rahmen und Legitimation dient.

In diesem Sinne stellt diese Schrift auch keine umfassende Darstellung, Reportage oder Ähnliches der Vorgänge rund um Anno August Jagdfeld, Fundus Fonds und dessen Bruder-/Schwester-/Sohn-/Tochter- und sonstigen Unternehmen dar. Bei diesem Buch handelt es sich lediglich, diesen essayistischen Ansatz ausgenommen, um eine konzentrierte Zusammenstellung von Informationen, die in Zeitungen, auf Internetseiten, in Broschüren von Fundus-„Opfern“ und in Arbeiten von Studierenden veröffentlicht wurden. Die einzelnen Artikel wurden von der Redaktion gekürzt, die Quellen inklusive Erscheinungsdatum, sind als Fußnoten angeführt.

Die Zusammenstellung soll die Struktur von Fundus-Projekten transparent machen. Der Leserin oder dem Leser soll damit ermöglicht werden, zusammenhängenden Einblick in die tatsächlichen Praktiken Jagdfelds zu erhalten.

### **Schwarzbuch Fundus**

In einer Publikation vom Juli 1998 berichtet der Tacheles e.V. über die „Arbeitsweise Fundus“: »Bei der Frage, warum so viele Mißverständnisse und Fehlinformationen in der Öffentlichkeit über Tacheles im Umlauf sind, muss man die Arbeitsweise vom Investor Fundus Fonds und seinen Entwicklern untersuchen. Systematisch wurden die Leute im Verein, im Senat, der Presse und sogar der ehemalige Bausenator angeworben oder/auch finanziell in das Projekt einbezogen. (Erst dadurch wurde eine Konzentrationsverfügung – d.h. mehrere Grundstücke verschiedener Eigentümer werden im Paket verkauft – des gesamten Geländes möglich.) Seit dem Abbruch der Verhandlungen im Frühjahr '97 stellt sich Fundus auf den Standpunkt nur ein geräumtes Tacheles kaufen zu wollen, d.h. die Oberfinanzdirektion (OFD) bekommt die Schwarze-Peter-Karte. Die OFD muss räumen, Fundus ist unschuldig.

Zugleich wurden Ämter und andere Entscheidungsstellen massiv belagert und die Presse mit falschen Fakten gefüttert. (...) Wichtig für die Projektierung bei Fundus ist auch der Bekanntheitsgrad der zu erwerbenden Immobilien und die daraus resultierende Verwertbarkeit (siehe Hotel Adlon, Ostseebad Heiligendamm, Gripstheater).

Gibt es dann noch die wertsteigernden Geschäfte auf Gegenseitigkeit und werden mit dem Segen der Politik versteckte und offene Subventionen verteilt, wird das Geschäft perfekt.

Mit Hilfe des Investitionsvorrangbescheides vom 08.06.1995 hat sich Fundus KG den Kauf des Grundstücks auch gegen den Willen der Rückübertragungsberechtigten und Teileigentümer gesichert, wobei diese Option nicht einmal befristet ist. Die einzige Frist, die Fundus einhalten muss, ist die Verwirklichung ihres Projektes innerhalb von 4 Jahren nach Eigentumsübertragung und Erteilung der Baugenehmigung.« (...diese Verwirklichung ist Fundus bis 2008 aber nicht gelungen – weder wurde gebaut, noch wurde bis dato damit angefangen... Die Vermutung liegt nahe, dass das gegenwärtige Zwangsverwaltungsverfahren gegen die Johannishof Projektentwicklungs GmbH Jagdfelds genau diese 4-Jahresfrist unterläuft und die städtebaulichen Verträge mit der Stadt oder dem Bezirk damit konterkariert werden. Des Weiteren liegt nahe, dass bei der im Grundbuch eingetragenen Zwangsversteigerung des Geländes die „alte“ Konzentrationsverfügung auch unterlaufen wird und ein Strohmann oder Familienmitglied Jagdfelds die leicht und profitabel entwickelbaren Sahnehäubchen an der Friedrich- und Oranienburger Straße der Großbrache einzeln erwirbt... Alteigentümer, OFD und damit der Bund sowie die Stadt Berlin und der Bezirk Mitte wären die Verlierer dieser Praktik – die öffentliche Hand, also das Gemeinwesen, hätte letztlich wieder Unsummen verloren).

Schon 1998 schrieb der Tacheles e.V.: »(...) Der Bund dagegen bleibt auf den Entschädigungsansprüchen der Alteigentümer an den Nebengrundstücken und der Länder für diese „Enteignung“ sitzen, wobei noch nicht klar ist, ob der Kaufpreis die Ansprüche der Alteigentümer abdeckt. Daraus resultiert, dass Fundus Fonds sich aussuchen kann, wann für sie der optimale Kaufzeitpunkt ist.

Wider Erwarten existiert das Tacheles auch im Frühjahr '98 immer noch. Senat und Fundus behaupten das Problem als erledigt und verweisen auf die Exekutive in Form der OFD und deren Auftrag. Die OFD wiederum verweist auf die Bedingung des Kaufvertrags mit Fundus „...das Gelände geräumt zu übergeben...“.

Der Ausverkauf der öffentlichen Immobilien ist durch die Tacheles-Problematik thematisiert worden und wird in Zukunft für einige Überraschungen sorgen. Solange es dem Tacheles möglich ist, werden Kulturbetrieb und Diskussion aufrechterhalten.«

Nachdem dieser Text publiziert wurde, unterschrieb der Tacheles-Verein Ende 1998 doch einen 10-Jahres-Mietvertrag mit Fundus. Der Vertrag mit dem Tacheles e.V. war das letzte rechtliche Mosaiksteinchen, welches Fundus fehlte, um Eigentümer des fast 24.000 Quadratmeter großen Gesamtareals zwischen Oranienburger und Johannisstraße zu werden. Der Bund, als bisheriger Eigentümer, gab mit dem Verkauf des Grundstücks die Verantwortung für dessen städtebauliche Entwicklung

an ein Privatunternehmen weiter und verspielte die Chance auf eine an öffentliche Belange gebundene Nutzung und vor allem an ein öffentliches Mitspracherecht bei der Entwicklung eines ganzen Stadtteiles. Auch nach über zehn Jahren Planungszeit ist man 2008 von einer sinnvollen städtebaulichen Konzeption weiter entfernt als je zuvor.

Die Vorgänge um den Erwerb des Tacheles-Geländes und das weitere „Kooperieren“ mit dem Tacheles e.V. sind exemplarisch für das Vorgehen von Anno August Jagdfeld und als „Fundus'sche Erwerbs-/Einkommensmaschine“ im hinteren Teil dieser Schrift durch etliche Beispiele belegt. Auch beim Tacheles-Gelände wurde seit Mitte der Neunziger die Luxusimmobilienrhetorik bis an ihre Grenzen ausgereizt. Obwohl bis zum Druckdatum dieses Schwarzbuches weder ein Fond aufgelegt, noch ein tatsächlich fertiger ausgereifter Bebauungsplan vorgelegt wurde, geschweige denn eine Broschüre die die „Visionen des gehobenen Ambiente“ den potentiellen Anlegern nahebringt. Trotzdem wird die unreflektiert investorenfreundliche Berliner Presse gemeinsam mit Jagdfelds Sprechern nicht müde, das Gegenteil zu propagieren.

Ein Stück New York mit einem Hauch von Luxus sollte seit 2005 fertiggestellt sein und die Spandauer Vorstadt mit Restberlin verbinden. Wie bei Heiligendamm, Hotel Adlon und anderen Fundus-Projekten appelliert die Werbung an ein vermutetes großbürgerlich-quasifeudales Gefühl der betuchten Anlegerklientel.

Dies ist wahrscheinlich der mentalen Konstitution von Jagdfeld geschuldet, er versucht eine „heile“, „schöne“, großbürgerliche Welt nachzustellen, die es so gar nie gegeben hat. Der Reststil des Hotel Adlon, signifikantes Beispiel im Fundus Portfolio, ist nicht nur insgesamt rückwärts gewandt und damit letztlich weder gegenwarts- noch zukunfts-fähig. Auch ein tatsächliches „Original“, wie das Seebad Heiligendamm, wird historisch kontaminiert. Durch die Verwertungsgeschichte der denkmalgeschützten Altbauten im Zusammenspiel mit den potemkinschen Retrodenkmälern entsteht zwangsläufig ein über die ästhetischen Architekturansätze hinausgehender Historienbrei, der seine Entsprechung im Geschichtsbild Hollywoods findet. Seine Beliebigkeit zeigt sich dadurch, dass z.B. die geplanten Fassaden im Tacheles-Viertel auch als stalinistischer Zuckerbäckerstil durchgehen bzw. gelesen werden können. Auch im Designansatz von Frau Jagdfeld wird virtuelle Großbürgerlichkeit protegiert und propagiert. Fundus Fonds verbaut damit im wahrsten Sinne des Wortes die Zukunft, vielleicht ist gerade dieser inhaltliche Ansatz ein Grund dafür, warum Politik und Wirtschaft das Familienimperium Jagdfeld gewähren lassen und weit über jedes Maß unterstützen.

Die Inszenierung von Geldadel ist unter den Bedingungen der gegenwärtigen Finanzkrise ein Kulturkampf bzw. eine soziale Auseinandersetzung, die von „Oben“ gegen

„Unten“ geführt wird. Ein genauerer Blick auf die Strukturen und Mechanismen der Fundus Fonds Anlageprodukte zeigt vor allem, wie sowohl dem Gemeinwohl in Form konkreter Steuerausfälle (bzw. geflossener Subventionen) als auch einzelnen Anlegern in Form von Anteilsverlusten Schaden zugefügt wird. Versprechungen und große Projektziele stehen meist am Beginn eines Fundus-Projektes...

Zitat: »Zu den Wachstumsmärkten zählt man Tourismus, Gesundheit, Wellness und Lifestyle. In Heiligendamm ist all dies vereint!«

Oder Zitat: »**Anlagephilosophie – Steueroptimierung und Vermögensbildung:** Die Beteiligung am FUNDUS-Spezialfonds Nr. 10, Wohnungsanlage Gallus-Park Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, steht für betriebliche Investitionen im Rahmen der Bestimmungen der §§ 6b/6c EStG und auch privaten Investoren zur Optimierung von Erb- und Schenkungsvorgängen zur Verfügung. Die Beteiligung zielt darauf ab, zunächst eine dauerhafte Lösung des steuerlichen Themas – **Reinvestition von betrieblichen Veräußerungsgewinnen bzw. Schaffung einer günstigen Basis bei gestalteten Erb- und Schenkungsvorgängen** – zu erreichen. Diese Basis wird dann zu der persönlichen **Vermögensbildung** des Investors genutzt. Der Erfolg ist u.a. auch dadurch begründet, dass nunmehr der komplette Veräußerungsgewinn dem Unternehmer und Investor zur Nutzung zur Verfügung steht und nicht nur der nach Abzug der Steuerzahlung verbleibende Restbetrag von einem Drittel oder der Hälfte des Gewinns. Mit einer Beteiligung Steuern zu sparen macht jedoch nur dann Sinn, wenn auch aus betriebswirtschaftlicher Sicht nachhaltige positive Faktoren hinzutreten, um den gewünschten **dauerhaften Anlageerfolg** zu erreichen. Das ist beim FUNDUS-Spezialfonds Nr. 10 der Fall. (...)«

Diese beiden aktuellen Beispiele (der Fundus Website im August 2008 entnommen) zeigen die Strategie von Jagdfelds Fundus Gruppe.

1. Werbetrommel rühren mit einer Kombination von „hehren Zielen und knallharten Steuerspar- und Geldvermehrungseffekten...“
2. Das Projekt wird begonnen – ein Teil der am Projekt Beteiligten kommt aus dem familiären Umfeld der Jagdfelds.
3. Meistens gerät das Projekt in eine finanzielle Schiefelage, die Anleger werden aufgefordert Kapital nachzuschießen, um ihre Anlage nicht zu gefährden...
4. Finale: Das Projekt scheitert oder scheitert teilweise – die Anleger verlieren Teile, im ungünstigsten Fall ihre gesamte Anlage, die öffentliche Hand (der Staat, das Gemeinwesen/-wohl) verliert gegebenenfalls ihre Subventionen und erleidet in jedem Fall hohe Steuerausfälle.



Konklusio: Durch die Auftragserteilung an seine oder „befreundete/verwandte“ Unternehmen und geschickte Gütertrennung gewinnt Jagdfeld immer. Auch die kreditgewährenden Banken und Verkäufer von Grundstücken (Treuhandgesellschaft, Länderpolitiker, Bundespolitiker etc.) „verheddern/verfangen“ sich im unüberschaubaren Firmen- und Gesellschaftsgeflecht Jagdfelds. Nach dem Motto „mitgehangen, mitgefangen“ verhalten sich anschließend die „Geschädigten“ Jagdfelds meist konform, „...man will ja nicht die gesamte Anlage oder Darlehen verlieren“. Kredite werden nicht oder zu spät gestrichen, die öffentliche Hand verzichtet auf Forderungen und Ähnliches etc.

Anno August Jagdfeld verwirklicht so das genaue Gegenteil seiner nach außen getragenen Ansprüche. Es entsteht keine gute, schöne, logische, luxuriöse, kultivierte Welt – ganz im Gegenteil, es entstehen leere Versprechungen, Bau- und Investmentruinen, genervte ängstliche Bankmanager und Politiker, vertriebene Alt-eigentümer oder Altbetreiber, zornige Anleger und vor allem leere „quasi geplünderte“ öffentliche Kassen. Fundus Fonds kann als Beispiel für den gescheiterten Neoliberalismus der 90er Jahre gelesen werden. Privatisierung der Gewinne und Sozialisierung der Verluste... Auch berührt dieses Schwarzbuch nur die Oberfläche der Dinge, wie die einzelnen Projekte im Detail aussehen, kann nur vermutet werden. Fakt ist aber, dass Ermittlungsverfahren wegen Betrugsverdacht gegen Jagdfeld geführt wurden und wahrscheinlich noch werden, auch die Insolvenz einer Jagdfeld-Gesellschaft und die Zwangsverwaltung der Johannishof Entwicklungsgesellschaft stellen nicht gerade ein Qualitätszertifikat dar.

Man und Frau darf gespannt sein, wie die Zwangsverwaltung des Tacheles-Geländes in Berlin Mitte verläuft. Sollte der damalige Fundus-Sprecher Beermann (CDU Politiker und Medienlobbyist) die Wahrheit gesagt haben, ist dies Verfahren nur eine „strategische Zwangsverwaltung“, die die Aufgabe hat, einerseits das Kunsthaus Tacheles von ihrem derzeitigen Träger und Konzepterfinder zu räumen. Andererseits könnte der für die öffentliche Hand extrem kostspielige und negative Nebeneffekt entstehen, dass der Investitionsvorrangbescheid, der Bebauungsplan sowie die Konzentrationsverfügung zum Tacheles-Viertel egalisiert werden. Für ein solche Szenario spricht auch, dass sich Anna Maria Jagdfeld mit Unterstützung der Springer-Presse (Berliner Morgenpost vom 10.08.2008) als „zeitgenössische Kunstsammlerin“ in der Öffentlichkeit aufbaut und Sohn Nikolaus Jagdfeld versucht sich einstweilen als Galerist und Kunsthausorganisator gleich neben dem Tacheles (auch dies eine Jagdfeld Immobilie die unter Zwangsverwaltung steht, aber vorher rein zufällig an den Sohnmann bis 31.12.2008 vermietet wurde...).

Die Mutmaßung, Kunsthaus Tacheles würde zum „Kunsthaus Familie Jagdfeld“, wird immer realistischer, da auch der Mietvertrag zwischen Fundus und Tacheles am

31.12.2008 ausläuft, was wäre also naheliegender als ein Jagdfeld-Kunstviertel ab 01.01.2009. Natürlich würde dies der Öffentlichkeit erstmal über einen Strohmännchen oder Strohfrau vermittelt. Fundus Fonds hat sich schon einmal bei den Berliner Baupolitikern bedient (Bausenator Nagel...). Defacto hätte dann Fundus Fonds den KünstlerInnen ihr Konzept gestohlen, in Anbetracht ihrer finanziellen Schwierigkeiten viel gewonnen und die Stadt Berlin viel verloren.

Letztlich wird Insolvenzrecht und Wirtschaftsrecht konterkariert und in das Gegenteil verkehrt. Der Rechtsstaat, der Bürger und Steuerzahler eigentlich schützen sollte, lässt sich augenscheinlich immer wieder von den Jagdfelds und ihren Anwälten für ihre finanziellen Interessen instrumentalisieren. Es kann davon ausgegangen werden, dass dies insgesamt Usus in der Wirtschaftswelt ist. Die Skandale um Telekom, Siemens, VW, Vodafone/D2 und unzählige weitere Beispiele in jüngster Vergangenheit belegen diese These. Die mittlerweile globale Finanzkrise beweist außerdem, dass sich Banken, Investoren und dergleichen andauernd gegenseitig über das Ohr hauen und sich in keinster Weise vertrauen. Dies auf die Managerkultur im Allgemeinen abzuwälzen ist falsch und vorsätzliche Verschleierung des Wesentlichen. Es gilt festzustellen, dass das gescheiterte neoliberale Wirtschaftsmodell insgesamt auf derlei Praktiken aufbaute und nun zu Lasten der Allgemeinheit scheitert. Es bleibt der Verdacht, dass am Ende noch versucht wird, zu holen was zu holen ist – ohne Rücksicht auf Verluste (Bildungssystem, Gemeinwesen, Kultur, sozialer Frieden...).

Anno August Jagdfeld und sein Familienimperium beweisen mit ihren Praktiken, dass ein gesundes Misstrauen gegenüber Investoren, die dann doch nur Geldeinsammler und bessere Steuerberater sind, mehr als angebracht ist.

Anno August Jagdfeld ist der Mann hinter der Fundus-Gruppe. Er stammt aus einer mittelständischen Möbelhändlerfamilie. »Die zum kühnen Bauen erforderliche Phantasie weckten die „herrlichen Spielgelegenheiten“ in heimischen Trümmergrundstücken.«<sup>1</sup> Mit zehn Jahren wurde der junge Jagdfeld in ein von Salesianerbrüdern geleitetes Klosterinternat gesteckt. Auch über den italienischen Regierungschef Silvio Berlusconi ist bekannt, er habe seine „guten Manieren“ von den Salesianerbrüdern gelernt.

Jagdfeld wäre gerne Studienrat geworden, hat aber schließlich Betriebswirtschaft und ein bisschen Altphilologie studiert. Schon während des Studiums hat er Kapitalanlagen verkauft. Stolz erzählt er: »Als ich das richtig konnte, war ich mit 21 Jahren einer der erfolgreichsten Anlagenverkäufer in Deutschland, habe mehr verdient als meine Professoren...«<sup>2</sup>

Nach einer Prüfung als Steuerberater arbeitete er fünf Jahre in der eigenen Steuerberaterpraxis, bevor er 1981 die Fundus Fonds Verwaltungen GmbH gründete, ein Unternehmen, das geschlossene Immobilienfonds auflegt.

In der Zwischenzeit hat Jagdfeld ein unübersehbares Firmengeflecht geschaffen, das dafür sorgt, dass er bei seinen Geschäften nicht zu kurz kommt.

Laut Handelsregister gehören zur Firmengruppe um Anno August Jagdfeld: **Adlon Holding GmbH, BC Grundstücksgesellschaft mbH, Bredero Deutschland GmbH, Cumberland Plaza Verwaltungsgesellschaft mbH, DH Deutsche Development Holding GmbH & Co. KG, DH Deutsche Projektentwicklung Holding GmbH, ECH Entwicklungs-Compagnie Heiligendamm GmbH, ECW Entwicklungs-Compagnie Wustrow GmbH, FUNDUS Baubetreuung GmbH, FUNDUS Baubetreuung GmbH & Co. Immobilien-Anlagen Objekt Coesfeld KG, FUNDUS Baubetreuung GmbH & Co. Immobilien-Anlagen Objekt Ratingen KG, FUNDUS Baubetreuung GmbH & Co. Immobilien-Anlagen Objekt Remscheid KG, FUNDUS Baubetreuung GmbH & Co. Immobilien-Anlagen Objekt Solingen KG, FUNDUS Baubetreuung GmbH & Co. Immobilien-Anlagen Objekt Velbert KG, FUNDUS Fonds-Verwaltungen GmbH, FUNDUS Fonds-Verwaltungen GmbH & Co. Einkaufszentren Verwertungs KG, FUNDUS Fonds-Verwaltungen GmbH & Co. Immobilien-Anlagen Objekt Ahaus KG, FUNDUS Fonds-Verwaltungen GmbH & Co. Immobilien-Anlagen Objekt Billerbeck KG, FUNDUS Fonds-Verwaltungen GmbH & Co. Immobilien-Anlagen Objekt Blankenheim KG, FUNDUS Fonds-Verwaltungen GmbH & Co. Immobilien-Anlagen Objekt Borken KG, FUNDUS Fonds-Verwaltungen GmbH & Co. Immobilien-Anlagen Objekt Havixbeck KG, FUNDUS Fonds-Verwaltungen GmbH & Co. Immobilien-Anlagen Objekt Heiligenhaus KG, FUNDUS Fonds-Verwaltungen GmbH & Co.**

<sup>1</sup> FAZ, 06.06.2007

<sup>2</sup> FAZ, 06.06.2007

**Immobilien-Anlagen Objekt Monheim KG, FUNDUS Fonds-Verwaltungen GmbH & Co. Immobilien-Anlagen Objekt Prüm KG, FUNDUS Fonds-Verwaltungen GmbH & Co. Objekt Mönchengladbach KG, FUNDUS Fonds-Verwaltungen GmbH & Co. Objekt Rastatt KG, FUNDUS Hotelentwicklungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, FUNDUS Projektentwicklung Holding GmbH, GP Gewerbebau und Projektierung GmbH, Grand Hotel Heiligendamm GmbH & Co. KG, GVT Gut Vorder Bollhagen Touristik KG, HBB Bürohausentwicklungsgesellschaft mbH, HBB-Grundbesitzgesellschaft mbH, Hotel Adlon am Meer GmbH, Hotel Residenz Heiligendamm GmbH, Jagdfeld Beteiligungsgesellschaft mbH, Jagdfeld Friedrichstadt-Passagen Quartier 206 Vermögensverwaltung KG, Jagdfeld Grand Hotel Heiligendamm KG, Jagdfeld Hotel-Adlon FUNDUS FONDS Nr. 31 KG, Johannishof Immobilien Verwaltungs GmbH, Johannishof Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Lorenz Adlon Weingroßhandlung, Polstermöbel Jagdfeld, Treuhandgesellschaft Jagdfeld & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbH, WBT Westdeutsche Beteiligungs-Treuhand GmbH & Co. KG, Wohnanlage Gallus-Park Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG.**

Die GP Gewerbebau und Projektierung GmbH, deren Geschäftsführer ebenfalls Anno August Jagdfeld war, hat 2006 Insolvenz angemeldet.

Bei einigen anderen Jagdfeld-Unternehmen wird wohl trotz negativer wirtschaftlicher Entwicklungen ein Insolvenzverfahren nur deshalb nicht eingeleitet, da ein Bankrott der Projekte viele Beteiligte schwer belasten würde. Die öffentliche Hand hat bereits große Summen investiert, zu viel Geld der beteiligten Banken ist schon geflossen und Fundus haftet ja nicht selbst, sondern arbeitet mit dem Geld der Anleger.

### **Das Motto der Jagdfelds: Das Geld bleibt in der Familie**

Auffallend ist, dass bei fast allen Unternehmen der Fundus-Gruppe und vielen Projekten des Anno August Jagdfeld seine Familienmitglieder involviert sind.

Wichtiger Bestandteil von Jagdfelds Geldmaschinerie ist seine Ehefrau Anna Maria. Die gelernte Bauzeichnerin fungiert als Innendesignerin der Fundus-Objekte, ihre Firma amj design ist zuständig für die Luxusausstattung so mancher Großprojekte der Fundus-Gruppe. So flossen reichlich Anleger-Gelder direkt an Frau Jagdfeld, die im Gegenzug zum Beispiel das Hotel Adlon, das Grand Hotel Heiligendamm und das Quartier 206 in der Berliner Friedrichstraße ausstatten durfte. Darüber hinaus hat Frau Jagdfeld die operative Geschäftsführung des Quartier 206 (Departmentstore der amj Holding) inne und ist Gesellschafterin der familieneigenen Meoclinic.

Helmut Jagdfeld, der Bruder von Anno August, ist Chef einer weiteren Reihe der Unternehmen der Firmengruppe. Dazu gehören: **Bredero Deutschland GmbH, FUNDUS Baubetreuung Forum Köpenick Immobilien-Anlagen 32 KG, FUNDUS Baubetreuung Rathaus-Center Pankow Immobilien-Anlagen 35 KG, FUNDUS Fonds-Verwaltungen GmbH, FUNDUS Fonds-Verwaltungen GmbH & Co. Einkaufszentren Verwertungs KG, FUNDUS Fonds-Verwaltungen GmbH & Co. Immobilien-Anlagen Objekt Borken KG, FUNDUS Fonds-Verwaltungen GmbH & Co. Immobilien-Anlagen Objekt Havixbeck KG, FUNDUS Fonds-Verwaltungen GmbH & Co. Immobilien-Anlagen Objekt Heiligenhaus, FUNDUS Fonds-Verwaltungen GmbH & Co. Immobilien-Anlagen Objekt Monheim KG, FUNDUS Fonds-Verw. Immobilien-Anlagen Parkhotel Quellenhof Vermögensverw. Nr. 33 KG, GP Gewerbebau und Projektierung GmbH, ID FUNDUS Immobilien Development GmbH, Jagdfeld Einrichtungen Die Küche GmbH & Co. KG, Jagdfeld Verwaltungs GmbH, wohn-design Jagdfeld Einrichtungen GmbH.**

Der älteste Sohn Daniel Julius Anno Jagdfeld leitet die Firmen: **Adlon Holding GmbH, BC Grundstücksgesellschaft mbH, DH Deutsche Development Holding GmbH & Co. KG, DH Deutsche Projektentwicklung Holding GmbH, Felix Gastronomiebetriebs GmbH, GHW Golf- und Hotelresort Wittenbeck & Co. KG, GHW Verwaltungsgesellschaft mbH, GLP GmbH, GLP German Land Projekte GmbH & Co. KG, GL Residential I GmbH, Gut Vorder Bollhagen GmbH, GVT Gut Vorder Bollhagen Touristik KG, Jagdfeld Friedrichstadt-Passagen Quartier 206 GmbH & Co. KG.**

Ein weiterer Sohn, Nikolaus Franz Anno August Jagdfeld, führt die Meoclinic (Luxus-Klinik in der Berliner Friedrichstraße). Daneben wurden ihm die folgenden Firmen anvertraut: **BC Grundstücksgesellschaft mbH, BZIK – Berliner Zentrum und Institut für Koloproktologie GmbH, DH Deutsche Development Holding GmbH & Co. KG, DH Deutsche Projektentwicklung Holding GmbH, GLP German Land Projekte GmbH & Co. KG, GL Residential I GmbH, GVT Gut Vorder Bollhagen Touristik KG, Hotel Residenz Heiligendamm GmbH, Jagdfeld Friedrichstadt-Passagen Quartier 206 GmbH & Co. KG, Johannishof Immobilien Verwaltungs GmbH, Johannishof Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Kino Scala Limited.**

Einige Zahlen zum Nachdenken: Für das Strandhotel Zingst-Darß hat Anna Maria Jagdfelds amj design 26,8 Millionen Euro von Fundus erhalten. Der Fundus Fonds 29 hatte die Gutenberg-Galerie in Leipzig für mehr als 50 Millionen Euro von der Bredero gekauft, deren Geschäftsführer laut Handelsregister Jagdfelds Bruder ist. Dies alles klingt, als würden Anleger-Gelder vor allem zu prächtigen Einnahmen der Jagdfeld-Familie verwendet werden.

### **Warum trägt ausgerechnet Anno August Jagdfeld ein Bundesverdienstkreuz?**

Für »sein Engagement als Initiator und Investor im deutschen Einigungsprozess«<sup>3</sup> verlieh Bundespräsident Roman Herzog dem Fundus-Chef Anno August Jagdfeld 1999 das Bundesverdienstkreuz erster Klasse. Überreicht wurde die Auszeichnung vom damaligen Berliner Bürgermeister Eberhard Diepgen.

Der Verdienstorden der Bundesrepublik Deutschland ist die einzige allgemeine Verdienstauszeichnung und damit die höchste Anerkennung, welche die Bundesrepublik Deutschland für Verdienste um das Gemeinwohl ausspricht.

Um ein Bundesverdienstkreuz verliehen zu bekommen, müssen Verdienste unter Zurückstellung der eigenen Interessen über einen längeren Zeitraum mit erheblichem Einsatz erbracht werden. Dem Leser dieser Lektüre bleibt selbst überlassen zu urteilen, ob bei dem Unternehmer Jagdfeld eine solche Würdigung angebracht sei.

<sup>3</sup> [www.aachen.de/de/stadt\\_buerger/aachen\\_profil/chronik/pdfs\\_chronik/chronik1999.pdf](http://www.aachen.de/de/stadt_buerger/aachen_profil/chronik/pdfs_chronik/chronik1999.pdf)

Ehemalige Politiker sind in der Fundus-Gruppe durchaus willkommen. Zur Verdeutlichung der Verstrickungen zwischen der privaten Wirtschaft und Politik und ihren Auswirkungen auf die Berliner Wirklichkeit seien an dieser Stelle einige Beispiele angeführt. Hier zeigt sich deutlich, in welcher Form das Jagdfeld-Unternehmen von Kontakten zu Politikern profitierte und weiter profitiert.

**Wolfgang Nagel** (SPD) war von 1989 bis 1996 Berliner Senator für Bau- und Wohnungswesen. Als er aus seinem Amt als Bausenator ausschied, stieg er direkt in die Immobilienbranche ein und wurde Geschäftsführer bei der zur Fundus-Gruppe gehörenden Bredero GmbH. Sein Arbeitsbereich umfasst die Entwicklung neuer Projekte und die Vermietung vorhandener Objekte der Fundus-Gruppe in Berlin. Den Sitz im Abgeordnetenhaus hat der Ex-Bausenator auch weiterhin behalten.

Nach seiner Maxime befragt, sagte Wolfgang Nagel in einem Interview 1999 »Die Maxime ist klar: Als Geschäftsführer muss man seinem Unternehmen dienen.«<sup>1</sup> Das hauptsächlich die guten Kontakte Nagels Fundus dienen können, liegt auf der Hand.

So bereitete dem Unternehmen Ende der 90er Jahre vor allem der Leerstand im Bürohaus Pyramide in Berlin Marzahn Sorgen. Das Berliner tip Magazin schrieb damals über den Fall: »(...) Da sprang 1998 die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Howoge den gestressten Fundus-Managern zur Seite. Die Howoge, mit Wohnungsbeständen in Hohenschönhausen und Lichtenberg, entschied sich für einen neuen Geschäftssitz in Marzahn, statt im eigenen Objekt zu bleiben. So mieteten die Manager der kommunalen Gesellschaft satte 8.000 Quadratmeter in der Fundus-Pyramide an. Bei der Howoge war neben dem SPD-Urgestein und Aufsichtsratsvorsitzenden Riebschläger auch ein anderer Bekannter Nagels untergekommen: Sozialdemokrat Eckart Baum. Ihn hatte Nagel als Senator gefördert. Nachdem Baum als Baustadtrat von Hohenschönhausen aufhörte, verhalf ihm Nagel zum Posten als Geschäftsführer der Howoge.«<sup>2</sup>

Auch **Peter Clever** (CDU) war vor seinem Einstieg bei Fundus lange Zeit im politischen Geschäft tätig. 1979 wurde er Assistent des damals stellvertretenden Fraktionsvorsitzenden Norbert Blüm, 1982 dann Büroleiter des Sozialministers Blüm. Ganze 16 Jahre lang bekleidete Clever verschiedene Positionen im Bundesministerium für Arbeit und Sozialordnung in Bonn und Berlin.

1998 holte man ihn zu Fundus, wo er bis 2003 die Unternehmenskommunikation leitete. Seine Aufgabe war, vor allem Luxusobjekte wie Heiligendamm für wohlhabende Anleger attraktiv zu machen. Wie praktisch, dass Clever bereits als Leiter

<sup>1</sup> [www.berlinbabylon.de/Media.Sumo/Nagel2.pdf](http://www.berlinbabylon.de/Media.Sumo/Nagel2.pdf)

<sup>2</sup> tip Berlin Magazin 14/2001

der internationalen Abteilung im Arbeitsministerium zahlreiche Ministertreffen organisiert hatte. Wie das Manager Magazin<sup>3</sup> berichtet, lud Clever, schon vor Fertigstellung des Luxushotels, Beamte aus dem Außenministerium und dem Kanzleramt ins Haus und fädelt so geschickt die Ausrichtung des G8-Gipfels ein.

Schon beim Erwerb des Seebades Heiligendamm scheint sich die Fundus-Gruppe guter Kontakte bedient zu haben. 1996 hatte die Entwicklungs-Compagnie-Heiligendamm, ein Tochterunternehmen der Fundus-Gruppe, fast den gesamten Ort gekauft. Von der Treuhand erwarb man 26 Immobilien, darunter zahlreiche Villen am Ostseestrand sowie 520 Hektar Land, einschließlich des Gutes Vorder Bollhagen. »Über den Preis für Heiligendamm schweigt man sich aus, der Schätzung von 15 Millionen (DM) wird nicht widersprochen.«<sup>4</sup>

Auffällig ist die Tatsache, dass der damalige Geschäftsführer der Entwicklungs-Compagnie-Heiligendamm Anfang der neunziger Jahre selbst bei der Treuhandanstalt in Berlin tätig war. Dem Rostocker Gericht zufolge hatte er sich bereits in dieser Zeit der Bestechlichkeit strafbar gemacht.<sup>5</sup>

In die Schlagzeilen geriet der Ex-Chef der Entwicklungs-Compagnie-Heiligendamm, als ihn die Wirtschaftskammer des Landgerichts im Herbst 2008 wegen Betrugs und Untreue bei der Sanierung des Seebades zu fünf Jahren Haft verurteilte. Das Gericht sah es als erwiesen an, dass er durch überhöhte Architektenrechnungen »einen Schaden für die Fundus-Tochter ECH von mehr als zwei Millionen Euro verursacht hat. Fast eine halbe Million Euro Provision sei in seine eigene Tasche geflossen.«<sup>6</sup>

Auch der letzte Leiter der Unternehmenskommunikation der Fundus-Gruppe **Johannes Beermann** (CDU) hatte schon wichtige politische Funktionen bekleidet, bevor er zu Fundus kam. So war er Staatsrat in Bremen und Bevollmächtigter des Landes Hessen beim Bund im Rang eines Staatssekretärs. Im Juni 2008 wurde Beermann zum sächsischen Staatsminister für Bundes- und Europaangelegenheiten und Chef der Sächsischen Staatskanzlei berufen.

Da sich in den letzten Jahren nicht nur die wirtschaftliche Situation des Jagdfeld-Unternehmens, sondern auch sein Image in der Presse deutlich verschlechterten, qualifizieren Beermann besonders seine einflussreichen Posten in der deutschen Medienlandschaft für seine Funktion bei der Fundus-Gruppe. Johannes Beermann ist Mitglied des ZDF-Fernsehrates, außerdem Mitglied des Verwaltungsrates der Deutschen Welle sowie Mitglied des Programmbeirates des Senders ARTE.

<sup>3</sup> manager magazin 11/2005, 21.10.2005, Seite 102

<sup>4</sup> Berliner Zeitung, 06.06.1996

<sup>5</sup> Die Welt, 16.10.2008

<sup>6</sup> [www.e110.de/artikel/detail.cfm?pageid=67&id=91105](http://www.e110.de/artikel/detail.cfm?pageid=67&id=91105)



Im April 2003 eröffneten die Jagdfelds einen exklusiven Privat-Club. Im fünften und sechsten Obergeschoss des Adlon-Anbaus in der Behrenstraße befinden sich einzeln mietbare Clubräume, ein Restaurant, eine Bar, sowie eine Bibliothek und zwei Terrassen. Frau Jagdfeld hat den Club im Kolonialstil eingerichtet.

Nur Mitglieder und deren Gäste haben Zutritt. Die „handverlesenen“ Mitglieder müssen 10.000 Euro Aufnahmegebühr und einen Jahresbetrag von 1.500 Euro bezahlen. Der Club hat nach Angaben aus dem Jahr 2005 ca. 200 Mitglieder, angestrebt sind 2.000. Auf der Mitgliederliste stehen Personen aus Wirtschaft, Gesellschaft, Kultur, Medien und Politik.

Doch welche Kungeleien und Absprachen finden hinter den verschlossenen Türen des China Clubs statt? Man ist natürlich um Diskretion bemüht, und da lässt sich nur andeuten, welche Funktion diese Lokalität wohl hat.

So spendiert Jagdfeld zum Beispiel allen Teilnehmern des impressoclubs ein exquisites chinesisches Dinner. Mit dabei sind 20 führende Immobilienjournalisten und neben Jagdfeld die Unternehmer Reiner Seelheim (Fondsinitiator Blue Capital GmbH), Claus Mathias Boege (Deutsche Euroshop AG), Thomas Engels (Falk Capital AG), Carl O. Stinglwagner (RICS Deutschland e.V.) und Jürgen Böhm (Immobilien-Scout24). Als Referent ist der Staatssekretär im Bundesbauministerium Achim Großmann geladen. Natürlich werden auch die Reise- und Übernachtungskosten der Immobilienjournalisten bezahlt.

Im September 2008 lädt adm agentur für dialogmarketing GmbH Top-Entscheider aus der Versicherungsbranche zu einem Symposium in den China Club.

Kulturstaatsminister Bernd Neumann bittet die Nominierten des Deutschen Filmpreises zu einem »Gipfeltreffen des Films«<sup>1</sup> in den China Club.

Das Land Berlin veranstaltet im Rahmen der Berlinale einen Juryempfang im China Club.

Umweltminister Gabriel feierte im China Club die Premiere des Films „Unsere Erde“.

Und natürlich auch Berlins Bürgermeister Klaus Wowereit wird dort öfters gesehen. Mal amüsiert er sich im China Club bei der Film Premiere des Films „Elementarteilchen“, mal speist er mit Regisseur Günter Emmerich, und erst kürzlich feiert er dort die Hochzeit von Starfrisör Udo Walz.

<sup>1</sup> Die Welt, 31.03.2007

»Das historische Seebad an der Ostsee hat ein Fondsvolumen von 300 Millionen Mark (...). 50 Millionen Mark Subvention kommen von Bund, Land und EU.«<sup>1</sup>

**In der Presse heißt es:** »Fundus erhielt die Gebäude und 520 Hektar umliegendes Land – mit Rücksicht auf den „Sanierungsauftrag“ – für einen sehr guten Preis.«<sup>2</sup>

»Anno August Jagdfeld (...) übernahm die Regentschaft über Heiligendamm und gründete die Entwicklungsgesellschaft ECH. Seine Frau, zuständig für Luxusausstattungen von Fundus-Projekten, richtete ein Architekturbüro ein, sein Schwager übernahm das benachbarte Gut Vorder Bollhagen. Die Jagdfeld-Familie reichte jüngst auch Pläne für den Umbau der eigenwilligsten, etwas abseits gelegenen Villa mit Seeblick – des Alexandrinen-Cottage – ein. (...) Dem Gerücht nach will Jagdfeld hier künftig selbst wohnen.«<sup>3</sup>

**Jagdfeld selbst formuliert noch 2005 Sätze wie:** »Heiligendamm ist eines der besten Produkte, die es weltweit gibt – wie Hermès. (...) Die ersten 200 Millionen sind investiert, woran kaum einer geglaubt hatte. Und die nächsten 500 Millionen werden sicher kommen, verteilt über die nächsten 10, 20 Jahre – na und?«<sup>4</sup>

**Die Entwicklung in Heiligendamm ist allerdings beunruhigend. Der Spiegel berichtet in der Ausgabe 5/2007:** »Bis Ende 2005 war in der Bilanz schon ein Verlust von insgesamt gut 37 Millionen Euro aufgelaufen. Auch 2006 war das Ergebnis des von Kempinski betriebenen Hotels tiefrot.«<sup>5</sup>

**Die Wirtschaftswoche meldet im gleichen Jahr:** »Das idyllisch gelegene Luxus-Hotel Heiligendamm (...) entwickelt sich für die rund 1.850 Anleger des „Fundus Fonds 34“ immer mehr zur Horrorgeschichte. Vier Jahre nach der Eröffnung haben sie immer noch keinen Cent ihres investierten Geldes wieder gesehen.«<sup>6</sup>

»Die persönliche Bilanz der Jagdfelds aber sieht ganz anders aus. Sie kassierten für den Vertrieb der Fondsanteile und als Komplementäre, als Treuhänder und als Steuerberater des Fonds. Sie sind die Verkäufer der Grundstücke. Und ihre ECH Entwicklungs-Compagnie Heiligendamm baute den Kid's Club und das Hotel für 178 Millionen Euro. „Wir decken die ganze Wertschöpfungskette ab“, sagt Jagdfeld. (...) Die Interessenkonflikte will Jagdfeld gar nicht leugnen, aber die Anleger wüssten,

<sup>1</sup> Berliner Zeitung, 21.08.1999

<sup>2</sup> Freitag, 16.11.2007

<sup>3</sup> Freitag, 16.11.2007

<sup>4</sup> manager magazin 11/2005, 21.10.2005

<sup>5</sup> DER SPIEGEL 5/2007, 29.01.2007

<sup>6</sup> Wirtschaftswoche, 19.04.2007

worauf sie sich einlassen. Schon auf Seite 13 des Fondsprospekts für Heiligendamm findet sich unter der Überschrift „Interessenkollision“ der Risikohinweis: „Das Gesellschaftskapital wesentlicher Vertragspartner befindet sich unmittelbar oder mittelbar in Händen von Anno August Jagdfeld und/oder dessen nahen Angehörigen.“<sup>7</sup>

»Nicht nur verschaukelt, auch unter Druck gesetzt müssen sich die Anleger gefühlt haben, als sie Jagdfelds Schreiben (...) erhielten. Die HVB habe damit gedroht, „die Kredite an eine ausländische Finanzierungsgesellschaft (sogenannte Heuschrecke) zu veräußern“, hieß es da. Sie sollten doch lieber den vorgedruckten Darlehensvertrag unterschreiben.«<sup>8</sup>

**Die Berliner Zeitung berichtet im Juni 2007 über die dramatische Situation des Fonds:**

»Das Hotel macht Miese und mit der Hypo-Vereinsbank tritt ein großer Kreditgeber seinen Rückzug an. Zum Ende des Monats muss der Fonds aus Jagdfelds Fundus-Gruppe 15 Millionen Euro auftreiben. Mit dem Versuch, bei den rund 1.800 Investoren Kredite aufzunehmen, ist Jagdfeld gescheitert. Die Bankenaufsicht bemängelte dieses Vorgehen.«<sup>9</sup>

**In einer Pressemitteilung von Jakobs Guillaume Rechtsanwälte Partnerschaft heißt es im Oktober 2007:**

»Die Fondsgesellschaft, die das G8-Gipfel-Hotel in eigener Verantwortung und auf eigene Rechnung betreibt – der wohlklingende Name „Kempinski“ beruht lediglich auf einem Hotelmanagementvertrag – ist klamm. (...) Trotz G8 Gipfel, eindrucksvoller Architektur und 18 Loch-Golfplatz bleiben die Belegungszahlen mit zur Zeit 51% weit hinter dem Niveau, das für den rentablen Erhalt erforderlich wäre.«

**Eine rentable Belegung** »wird allerdings kaum aufgrund der aktuellen pikanten „Verzweiflungsangebote“ des Luxushotels an Billiganbieter wie Tchibo zu verwirklichen sein.«

**Die Anlegerschutzanwälte empfehlen:** »Für Anleger, die aufgrund der schlechten Performance des Fundus Fonds 34 Abstand von ihrem Engagement nehmen möchten, bestehen gute Chancen auf Rückabwicklung. (...) Allerdings sollte nicht abgewartet werden, bis der Fonds endgültig stirbt und das Windhundrennen um die letzten Gelder eröffnet ist.«

**Die Rechtsanwältin Karine Guillaume de Acosta erklärt:**

»Wir hegen eine durch renommierte Gutachter belegte Vermutung, dass schwerwiegende Prospektfehler hinsichtlich Plausibilität und wirtschaftlicher Tragfähigkeit des Fondskonzeptes aufzuzeichnen sind. (...) Aufgrund der vorläufigen Analyse gehen wir u.a. von einer Haftung der Treuhandgesellschaft Jagdfeld & Partner Steuerberatungsgesellschaft als Treuhandkommanditistin aus.«<sup>10</sup>

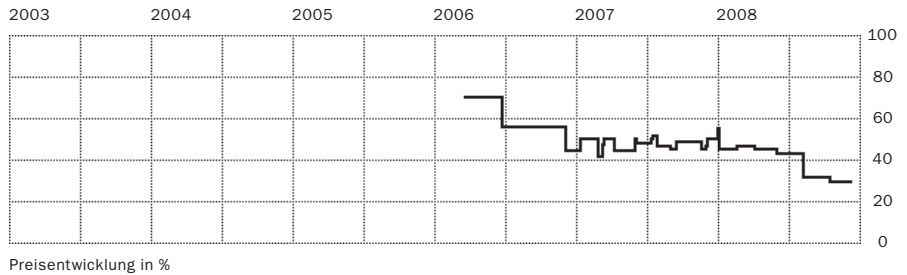
<sup>7</sup> DER SPIEGEL 5/2007, 29.01.2007

<sup>8</sup> DER SPIEGEL 5/2007, 29.01.2007

<sup>9</sup> Berliner Zeitung, 07.06.2007

<sup>10</sup> [www.wallstreet-online.de/diskussion/1107633-51-60/fundus-heiligendamm#neuster\\_beitrag](http://www.wallstreet-online.de/diskussion/1107633-51-60/fundus-heiligendamm#neuster_beitrag), Beitrag-Nr. 32.362.759 vom 09.11.2007

**Die folgende Grafik zeigt die Preisentwicklung des Fundus Fonds 34 am Zweitmarkt.<sup>11</sup>**



**Laut Marktbericht Zweitmarkt August 2008 wurden Anteile** »am Fundus Fond 34 (Grand Hotel Heiligendamm) zuletzt zu einem Kurs von 30 Prozent gehandelt, während zu Beginn des Jahres immerhin noch 46,5 Prozent realisierbar waren.«<sup>12</sup>

**Wie die Zeitung Die Welt im Oktober 2008 berichtet wurde ein früherer Geschäftsführer der Entwicklungs-Compagnie Heiligendamm vom Landgericht Rostock zu fünf Jahren Haft verurteilt.** »Die Wirtschaftsstrafkammer sah es jetzt als erwiesen an, dass der (...) Manager von 1996 bis 1998 an der Bezahlung von überhöhten Architektenrechnungen mitgewirkt hat. Die abgerechneten Leistungen seien nur teilweise erbracht worden.«<sup>13</sup>

<sup>11</sup> [www.zweitmarkt.de/nc/home/fonds/immobilien/charts/stock//%7BDA478DAC-F321-4BDC-89A9-67BF9C7F286F%7D.html](http://www.zweitmarkt.de/nc/home/fonds/immobilien/charts/stock//%7BDA478DAC-F321-4BDC-89A9-67BF9C7F286F%7D.html)

<sup>12</sup> <http://geschlossene-fonds.wallstreet-online.de/nachricht/2552545.html>

<sup>13</sup> Die Welt, 16.10.2008

»Der größte Teil – rund zwei Drittel der Insel – sind Naturschutzgebiet und gehören zum bedeutenden Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismar Bucht“.«<sup>1</sup>

»Die Kölner Fundus-Gruppe (...) kaufte 1998 die (...) Halbinsel Wustrow für damals 12,5 Mio. DM (6,4 Mio. Euro) von der Treuhand.«<sup>2</sup>

**Schon der Verkauf wirft einige Fragen auf. Es gab zahlreiche Interessenten für Wustrow. Bevorzugt wurde zunächst** »das Konzept der Firma Archi Nova aus Stuttgart, das 300 Arbeitsplätze in einer autofreien „Zukunftsinsel Wustrow“ verhielt. (...) „Und dann wurde Wustrow bei Nacht und Nebel an Fundus verkauft“, empört sich Wolfgang Gulbis (Bürgermeister von Rerik).«<sup>3</sup> **Dieser informierte auch die Presse darüber,** »daß der Leiter der Rostocker TLG (**Liegenschaftsgesellschaft der Treuhandanstalt**) ein Studienfreund von Fundus-Chef August Anno Jagdfeld ist.«<sup>4</sup>

**Die Ostsee-Zeitung beschreibt 2003 das Fundus Projekt auf der Halbinsel Wustrow:** »Das sind die Eckpunkte des Vorhabens, das schrittweise in einem Zeitraum von zehn bis 15 Jahren realisiert werden soll: Auf der Halbinsel sollen – im Verhältnis fifty-fifty – ständige Wohnungen und Ferienwohnungen für rund 2.300 Menschen entstehen – Neubürger von Rerik und Gäste. Im Stil moderner urbaner Gartenstädte, die städtisches Flair mit einem hohen Maß an Naturnähe und Freizeitangeboten verbinden. Inklusive vier kleinere Hotels mit je rund 100 Betten, ein großer Golfplatz und ein Sportboothafen mit 240 Liegeplätzen an der Ostseeküste.«<sup>5</sup>

**In der Berliner Zeitung ärgert sich Reriks Bürgermeister Gulbis:** »„Sie haben Wustrow verschenkt“. (...) „Und das komplette Naturschutzgebiet dazu!“ Der 39jährige klagt, Fundus wolle in Wustrow „luxusmäßig“ bauen. „Aber wo sollen denn all die Golfspieler herkommen?“«<sup>6</sup>

**Die FAZ schreibt im Juli 2008:** »Was aus der Halbinsel wird, ist derzeit unklar. Die Fundus-Gruppe hat auf ihren anderen Baustellen genug zu tun. Wustrow ist seit Jahren völlig ungenutzt.«<sup>7</sup>

**In MVregio – Nachrichten für Mecklenburg-Vorpommern wird schon 2007 beklagt:** »Das Bundesfinanzministerium schaut (...) großzügig an Wustrow vorbei. Das hatte im

<sup>1</sup> www.insel-wustrow.de

<sup>2</sup> Die Welt, 02.11.2004

<sup>3</sup> Berliner Zeitung, 22.05.1998

<sup>4</sup> Berliner Zeitung, 22.05.1998

<sup>5</sup> Ostsee-Zeitung, 24.02.2003

<sup>6</sup> Berliner Zeitung, 22.05.1998

<sup>7</sup> FAZ, 02.07.2008

Kaufvertrag für Wustrow noch eine Vertragsstrafe festgeschrieben, wenn sich Fundus nicht an die Investitionsverpflichtungen innerhalb der genannten Fristen hielte. Inzwischen ist man zwei Jahre über die Zeit. „Fundus hat genug Probleme, da wollen wir nicht noch ein weiteres schaffen“, antwortet ein Ministeriumssprecher auf die Frage, was Fundus jetzt zahlen müsse.«<sup>8</sup>

»Im Reriker Rathaus stellt man es so dar: Fundus sei pleite und wolle lediglich sein Luxus-Bad im nahen Heiligendamm vor unliebsamer Konkurrenz schützen, indem Wustrow „pro forma“ gekauft und dann quasi „auf Eis gelegt“ werde.«<sup>9</sup>

»Seit September 2004 dürfen nicht einmal mehr Wandergruppen mit Genehmigung die Halbinsel besichtigen. Fundus kündigte den Vertrag mit dem Reriker Heimatverein, „ohne Angabe von Gründen“, wie Vereinsvorsitzende Feiler bedauert. „Die Insel gehört uns und da können wir machen, was wir wollen“, sagt ein Sprecher von Fundus kurz und bündig in der Zentrale.«<sup>10</sup>

<sup>8</sup> MVregio Landesdienst mv/dbr, 16.04.2007

<sup>9</sup> Berliner Zeitung, 22.05.1998

<sup>10</sup> MVregio Landesdienst mv/dbr, 16.04.2007

**Bereits 1995 berichtet das Manager Magazin:** »Negativsymbol der Branche ist der Absturz des einstigen Vorzeigeanlegers Fundus. Inhaber Anno August Jagdfeld hat sich mit dem Luxushotel Adlon verlobt: Der Berliner Fonds mit dem renditeschwachen Prestigeobjekt findet nur schwer Käufer.«<sup>1</sup>

»Die Zurückhaltung des Publikums hat eine simple Ursache: Das Objekt gilt als zu teuer. Das liegt vor allem an den sogenannten weichen Kosten, den Aufwendungen, die der Anleger beim Direkterwerb ohne Fondsgesellschaft nicht hätte. Sie liegen nach der offiziellen Kalkulation bei gut 25 Prozent.«<sup>2</sup>

**Die Berliner Zeitung meint:** »Verdienen wird an der Nobelherberge bis auf weiteres nur einer: Fundus-Initiator Anno August Jagdfeld. Der nämlich ließ die sogenannten „weichen Kosten“, also die Gebühren für die diversen Dienstleistungen der Fonds-Verwaltung, im Anleger-Prospekt gleich mit satten 60 Millionen dotieren.«<sup>3</sup>

**Der Spiegel deckt auf:** »Für Dienstleistungen aller Art flossen mindestens 50 Millionen Euro als sogenannte weiche Kosten vorab an diverse Jagdfeld-Gesellschaften. (...) Selbst für die Nutzung des Namens Adlon muss der Fonds zahlen, an Jagdfeld persönlich. Beim Bau des Hotels und seiner zwei Annexe verdienten Firmen der Familie als Generalübernehmer, Grundstücksverkäufer und Bauträger mit. Anne Maria Jagdfeld stiftete die Adlon-Suiten aus. (...) Clou des Arrangements sind die langfristigen Mietverträge. Seine Frau durfte mit dem Geld der Anleger im Adlon das Restaurant Felix, ein Deli, ein Spa und einen Club ausstatten. Diese werden nun gegen eine feste Mietzahlung mindestens zehn Jahre von einer Jagdfeld-Firma betrieben. Bei der Gesellschafterversammlung (...) beehrten die Anleger erstmals auf, als Jagdfeld seiner Frau noch einmal einen Fünf-Millionen-Auftrag zur Ausstattung eines China-Grills zuschancen wollte.«<sup>4</sup>

**Unter der Überschrift »Adlon macht Anlegern Ärger« berichtet im Mai 2006 Die Welt:** »Drei Kredite über insgesamt 150,45 Mio. Euro hat der Fundus-Fonds 31 für das Adlon aufgenommen. Zwei der Darlehen über zusammen 129,25 Mio. Euro laufen dieses Jahr aus. In beiden Fällen wurde bisher keine Tilgung geleistet. Jetzt würden die Banken bei der Anschlußfinanzierung dieser beiden Darlehen nicht nur höhere Zinsen, sondern auch eine Tilgung von zwei Prozent verlangen, schreibt Fundus-Chef Anno August Jagdfeld seinen Anlegern. Doch eine Bank sei bereit, dem Fonds auch weiterhin ein tilgungsfreies Darlehen zu gewähren. Allerdings nur, wenn „alle derzeit bestehenden Darlehen der Gesellschaft umfinanziert werden, also auch Darlehen

<sup>1</sup> manager magazin 12/1995, 01.12.1995

<sup>2</sup> manager magazin 3/1995, 01.03.1995

<sup>3</sup> Berliner Zeitung, 13.11.1994

<sup>4</sup> DER SPIEGEL 5/2007, 29.01.2007

von rund 36,2 Mio. Euro, deren Ablösung mittelfristig aus der Kapitalerhöhung geplant war“, heißt es in dem Jagdfeld-Schreiben. Profitieren würde davon auch die Fundus-Gruppe: Für eben jene 36,2 Mio. Euro hat sie eine Plazierungsgarantie gegeben. Damit ist sie bisher verpflichtet, bis 2010 genügend Anleger zu finden, die in diesem Umfang Fondsanteile zeichnen. Sonst müsste der Initiator nach dem jetzigen Vertragsstand das Geld aus eigener Tasche beisteuern.«<sup>5</sup>

**Ein Anleger beim Fundus Fonds 31 reagiert mit einem offenen Brief, in dem es heißt:**  
 »Ihr Bettelbrief zum ADLON (...) zeigt (...), dass Sie die Ziele und Interessen Ihrer gutgläubigen und vertrauensvollen Anleger mit Füßen treten, und nur an deren „Entreichung“ zu Ihrem Nutzen denken. Ihre eigenen Zusagen und Versprechen werden von Ihnen nicht mehr eingehalten, nachdem Ihnen die Treugeber Ihr Geld anvertraut haben. Deutlich wird aber auch, dass Ihnen das „Wasser bis zum Hals“ steht, so dass ich an eine Zukunft von FUNDUS nicht mehr glauben kann. (...) Nun (...) versuchen Sie, mit dem (...) „bauerfängerischen Trick“ und verbaler Vertrauenswürdigkeit wieder an das Geld der Anleger – zu Ihrer finanziellen Sanierung – zu kommen – ohne Schuldeingeständnis und ohne Entschuldigung – einzig mit arroganterem Kalkül. (...) Das ADLON und diese Vorgehensweise sind kein Einzelfall – dieses hat System. (...) Ihr einziges Ziel ist die Abwendung der Insolvenz mit unlauteren Mitteln. Dass sie dabei zum Nachteil der Gesellschafter handeln, interessiert sie nicht.«<sup>6</sup>

**Die nachfolgende Tabelle zeigt die aktuelle Kaufpreisentwicklung des Immobilienfonds Hotel Adlon (Fundus Fonds 31):<sup>7</sup>**

Datum	Nominalkapital	Kaufpreis in %	Kaufpreis
01.09.2008	51.129,19 EUR	38,60	19.735,87 EUR
16.07.2008	102.258,38 EUR	43,20	44.175,62 EUR
13.05.2008	51.129,19 EUR	48,10	24.593,14 EUR
10.09.2007	25.564,59 EUR	54,80	14.009,40 EUR
10.09.2007	25.564,59 EUR	54,80	14.009,40 EUR
06.08.2007	25.564,59 EUR	51,20	13.089,07 EUR
	Durchschnittlicher		
	Summe	Kaufpreis	Summe
	281.210,53 EUR	46,09%	129.612,49 EUR

<sup>5</sup> Die Welt, 31.05.2006

<sup>6</sup> [www.wallstreet-online.de/diskussion/1062701-1-10/fundus-fonds-31-adlon-berlin?&m=5.16.0.0.0&extended=1&timeto=02.01.70&page=1&keyword=adlon](http://www.wallstreet-online.de/diskussion/1062701-1-10/fundus-fonds-31-adlon-berlin?&m=5.16.0.0.0&extended=1&timeto=02.01.70&page=1&keyword=adlon), Beitrag-Nr. 21.853.380 vom 28.05.2006

<sup>7</sup> <https://www.dsm.de/DSM/Handel/content.php?action=chartList&ct=estate&subAction=priceTrend&objId=48&ho use=-1&orderBy=name&column=name&direction=DESC&PHPSESSID=e1254b39c285db3e565e60a508748f5b#>



**Die Pyramide (Baukosten: rund 145 Millionen Euro) war beim Richtfest 1994 groß gefeiert worden. Jagdfeld sprach damals von einem »Signal, das unseren Glauben an die Entwicklung im Osten Berlins dokumentiert.«<sup>1</sup>**

**Im Jahr 2000 behauptete Anno August Jagdfeld in einem Interview mit der Zeitung Die Welt:** »Die Pyramide ist heute zu 60 Prozent vermietet und erzielt etwa die Hälfte der ursprünglich kalkulierten Miethöhe. Das ist das gleiche Ergebnis, wie es die Büros in Mitte oder auf dem Kudamm vorweisen. (...) Auch in Randlagen gibt es die Notwendigkeit für Büroimmobilien und absolut richtige Standorte mit guter Zukunftsperspektive. Im Umkreis von zwei Kilometer um die Pyramide leben so viele Menschen, wie in ganz Stuttgart, Hannover oder Dortmund, und sie sind zudem überdurchschnittlich gut ausgebildet. Die Pyramide ist dort das qualitativ hochwertigste Angebot zur Ansiedlung wohnnaher Büroarbeitsplätze. (...) Die Pyramide hat im übrigen eine außergewöhnliche Architektur. Die Medien setzen eine solch fotogene Lady gerne ins Bild. Ich habe auch gar nichts dagegen, wenn in der begleitenden Berichterstattung deutlich wird, dass die Kapitalerhöhung zweierlei bewirkt: mit ihr werden temporäre Marktschwächen im Interesse der bisherigen Fondszeichner überbrückt und gleichzeitig den jetzigen Zeichnern des Fonds neue Vorteile und Chancen eröffnet: Sie investieren gegen Ende der Durststrecke in eines der bekanntesten Berliner Bürohäuser mit einem eigenen großen Markt. Der Mut, jetzt einzusteigen, wird prämiert mit einer letztmalig hohen Verlustzuweisung von 95 Prozent, einer bis 2007 garantierten Ausschüttung von jährlich sechs Prozent und der Aussicht, mit einem exzellenten Bürogebäude am demnächst ausgeglichenen Berliner Büromarkt zu verdienen.«<sup>2</sup>

**Diese Erwartungen an die Fondsimmoblie haben sich jedoch nie erfüllt.**

**Im Geschäftsbericht 2003 des Fundus Fonds Nr. 27, heißt es:** »Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft hat sich seit der letzten Gesellschafterversammlung im Oktober 2003 durch die Negativentwicklung der Vermietungssituation und Liquiditätslage derart verschlechtert, dass die Gesellschaft als nicht mehr lebensfähig angesehen werden muss.«<sup>3</sup>

**Das Manager Magazin berichtete 2004:** »Anleger werfen dem Chef des Kölner Immobilienfonds-Initiators Fundus, Anno August Jagdfeld, Betrug vor. Ihre Klage: Bei dem Berliner Büroprojekt „Die Pyramide“ soll Jagdfeld die vermietbare Fläche zu hoch ausgewiesen haben. Die Kölner Staatsanwaltschaft ermittelt.«<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Berliner Zeitung, 12.11.2005

<sup>2</sup> Die Welt, 25.10.2000

<sup>3</sup> www.immofonds-info.de, 09.07.2004

<sup>4</sup> manager magazin, 25.03.2004

»Das typische Steuersparobjekt der Nachwendezeit stand viele Jahre zu großen Teilen leer. Die Mieteinnahmen erreichten nicht den prospektierten Wert. Im Jahr 2005 wurde die Pyramide verkauft. Damals berichtete der Fonds-Branchendienst „Fondstelegramm“, die 3.200 Anleger des Fonds hätten ihr Kapital in Höhe von 122,7 Mill. Euro komplett verloren. Der Verkaufspreis soll lediglich 16,1 Mill. Euro betragen haben. Fundus kommentierte den Verkaufspreis nie, räumt aber ein, dass die Einnahmen aus dem Verkauf nicht ausreichten, die Kredite abzulösen. Deswegen mussten auch die Banken auf Teile ihrer Forderungen verzichten.«<sup>5</sup>

»Das Bürohaus wurde zum Sinnbild für die überspannten Erwartungen an die wirtschaftliche Entwicklung Berlins. Und nun auch zum Millionengrab: (...) Der Initiator des Bauvorhabens ist fein raus: Die Fundus-Gruppe ist durch den Verkauf des Bürohauses für ein Zehntel der Baukosten einen großen Verlustbringer losgeworden.«<sup>6</sup>

**Nach Angaben der Anwaltskanzlei Mattil & Kollegen sei die Pyramide von Jagdfeld an eine Briefkastengesellschaft in Gibraltar verkauft worden.**<sup>7</sup>

**Jagdfeld betrachtet den Verlust bei der Berliner Pyramide nicht als sein Problem.** »„Der Markt in Berlin hat sich anders entwickelt als wir das eingeschätzt haben“, sagt er. Und betont: „Dies ist allen so gegangen.“ Hier sei für die Investoren eben das Risiko eingetreten, dafür hätten sie aber von den Steuervorteilen profitiert, und die Anleger dieses Fonds müssten immerhin kein neues Geld nachschießen.«<sup>8</sup>

**2008 hat das Landgericht Aachen die Fundus Fonds-Verwaltungen GmbH dazu verurteilt, einem Anleger ihres Fonds Nr. 27 Ausschüttungen für die Geschäftsjahre 2003 bis 2007 nachzuzahlen. Die Fundus-Gruppe muss 24.542 Euro zahlen (Az.: 1 O 419/07 v. 27.03.08).**<sup>9</sup>

**Ebenso verurteilt das Landgericht Zwickau im September 2008 die OVB Vermögensberatung AG wegen fehlerhafter Anlageberatung beim Fundus Fonds 27 zur Rückzahlung der Beteiligungssumme in Höhe von 192.000 Euro.**<sup>10</sup>

<sup>5</sup> Handelsblatt, 15.04.2008

<sup>6</sup> Der Tagesspiegel, 04.11.2005

<sup>7</sup> Euro am Sonntag Exklusiv, 14.04.2008

<sup>8</sup> Berliner Zeitung, 07.06.2007

<sup>9</sup> www.wiwo.de, 15.04.2008

<sup>10</sup> www.openpr.de/news/245874/URTEIL-Fundus-Fonds-27-Gericht-verurteilt-OVB-Vermögensberatung-AG-zu-Schadenersatz.html

**Über die Finanzierung des Projekts schreibt Focus Money:** »Auch privat gingen Jagdfeld und seine Söhne voll ins Risiko. Für das Quartier 206 an der Berliner Friedrichstraße borgten sie sich 320 Millionen Mark, davon 140 Millionen bei der Deutschen Pfandbrief- und Hypothekenbank. (...) Eine enorme Kreditlast drückt. Allein beim Quartier 206 muß die Familie Jagdfeld jährlich 22 Millionen Mark Kreditzinsen zahlen. 1996 rutschte Jagdfeld deshalb mit vier Millionen Mark in die Miesen. Laut einem internen Bankpapier wird 1997 beim Quartier 206 sogar eine Deckungslücke von rund zehn Millionen Mark befürchtet. Jagdfeld will das Finanzloch stopfen, indem er Einnahmen beim neuesten Fundus-Fonds „Forum Köpenick“ abzweigt. Die Banken werden unruhig: Die Depfa stuft ihr Darlehen für das Quartier 206 in die Alarmkategorie „erhöht latentes Risiko“ hoch. Für den Ernstfall hat Jagdfeld vorgesorgt. Anfang der 90er Jahre übertrug er erhebliche Teile seines Privatvermögens auf seine Gattin – das Paar lebt in Gütertrennung. Dahinter stecke keine Vermögensverschiebung, hatte Jagdfeld den verdutzten Bankern erklärt, sondern eine „Familienangelegenheit“.<sup>1</sup>

**Schon beim Bau gibt es zahlreiche Probleme.** »In den Friedrichstadtpassagen in Mitte gibt es weit mehr Baumängel als bisher öffentlich bekannt geworden ist. (...) In den Wänden des Atriums, in der Tiefgarage und im Treppenhaus an vielen Stellen im Quartier 206 sind teils meterlange Risse zu sehen.«<sup>2</sup>

**Zu den Schwierigkeiten, Mieter für die Immobilie zu finden, schreibt Die Welt:** »Aber weil die Jagdfelds über die Kraft (und die Investoren) verfügen, niemals Mittelmaß als Kompromiss zuzulassen, übernahm Anne Maria Jagdfeld eben selbst, als sich herausstellte, dass sich für das ehrgeizige Projekt nicht genügend Mieter internationalen Formats fanden. Kurzerhand wurde die „AMJ-Holding“ gegründet.«<sup>3</sup>

**Über den Erfolg des Luxus-Departmentstores berichtet das Manager Magazin:** »An vielen Nachmittagen trifft man dort mehr Verkäufer als Käufer an.«<sup>4</sup>

**Die gleiche Quelle bezeichnet Jagdfeld als denjenigen,** »der mit privaten Luxusunternehmungen wie dem (...) „Quartier 206“ gut geölte Geldverbrennungsmaschinen unterhält.«<sup>5</sup>

**Im Quartier 206 befindet sich auch eine internationale Privatklinik.** »Das Quartier 206, in dessen oberen Etagen sich die Meoclinic mit rund 50 Betten, 85 Angestellten

<sup>1</sup> Focus Money, 21.07.1997

<sup>2</sup> Berliner Zeitung, 14.12.1998

<sup>3</sup> Die Welt, 08.10.2007

<sup>4</sup> manager magazin 11/2005, 21.10.2005

<sup>5</sup> manager magazin 11/2005, 21.10.2005

und noch einmal rund 20 Ärzten verschiedenster Fachrichtungen (von ästhetisch-plastischer Chirurgie bis zur Zahnheilkunde) befindet, ist im Privatbesitz der Familie des Immobilienunternehmers Anno August Jagdfeld.«<sup>6</sup>

»Die Klinik in der Jagdfeld-Immobilie war unter den damaligen Betreibern 2002 insolvent geworden. (...) Der Immobilienmogul kaufte die Klinik aus der Insolvenzmasse, setzte seine Ehefrau Anne Maria als Eigentümerin ein.«<sup>7</sup>

**2007 schreibt Der Spiegel über die dubiösen Vorgänge in dieser Privatklinik:** »Anno August Jagdfeld, 60, Chef der Fundus-Gruppe, zu dessen Immobilienimperium neben dem Quartier 206 das Hotel Adlon am Pariser Platz gehört, genoss still, sein Familienunternehmen um ein so renommiertes Projekt erweitert zu haben. Doch die feine Welt hat Risse bekommen. (...) Zu Behandlungen mit noch nicht zugelassenen Impfstoffen soll es gekommen sein, für die von todkranken Patienten exorbitante Summen kassiert wurden. Bisher gelang es der Inhabersfamilie Jagdfeld, die Vorgänge im Verborgenen aufzuklären.«<sup>8</sup>

**Unter der Überschrift »Meoclinic bleibt in der Familie« berichtet Der Tagesspiegel im Mai 2007:** »Am vergangenen Montag übernahm Nikolaus Jagdfeld die alleinige Geschäftsführung des Luxuskrankenhauses im Quartier 206.«<sup>9</sup>

<sup>6</sup> Die Welt, 02.02.2003

<sup>7</sup> DER SPIEGEL 46/2007, 12.11.2007

<sup>8</sup> DER SPIEGEL 46/2007, 12.11.2007

<sup>9</sup> Der Tagesspiegel, 24.05.2007

**Auf der Firmen-Homepage der Fundus Gruppe erfährt man:** »Im Oktober 1999 öffnete mit dem Rathaus-Center an der traditionellen Shopping-Meile im Berliner Bezirk Pankow – der Breite Straße – eines der modernsten Einkaufszentren der Stadt seine Pforten für seine Besucher und Kunden.« **Als »Kundenmagneten« werden Kaufland und MediMax angepriesen.**<sup>1</sup>

**Etwas anders bewertet ein Erfahrungsbericht im Internetportal ciao.de das Einkaufszentrum. Unter der Überschrift »Klein und kietzig« heißt es:** »Ein Einkaufszentrum für die Bewohner der Stadtbezirks, nicht außergewöhnlich, um nicht 08/15 zu sagen.«<sup>2</sup>

»Bereits 1999, als das Rathaus-Center öffnete, waren sich die Betreiber einig: Das Einkaufszentrum war zu klein ausgefallen.«<sup>3</sup>

**Das Magazin Vor Ort schreibt:** »Ursprünglich sollte der Erweiterungsbau 1999 zeitgleich mit dem eigentlichen Rathauscenter eröffnet werden, doch der damalige Grundstückseigentümer Rüdiger Freiherr von Künsberg machte der Fundus-Gruppe mit seinen Preisforderungen zunächst einen Strich durch die Rechnung. Erst 2005, nachdem sich auch kein anderer Kaufinteressent fand und das Grundstück zur Zwangsversteigerung ausgeschrieben worden war, kam wieder Bewegung in die Sache. Im Sommer vorigen Jahres erwarb Fundus schließlich doch das begehrte, 6.100 m<sup>2</sup> große Areal. „Der gezahlte Preis entsprach dann eher unseren Erwartungen“, meinte damals Jagdfeld.«<sup>4</sup>

**Der KiezKurier berichtet in der Ausgabe Nov./Dez. 2005:** »Auf der Veranstaltung zur Feier des ersten Spatenstiches für die Erweiterung des Rathaus Centers am Anger in Pankow zeigten sich Bezirksstadtrat Martin Federlein, CDU, und die anderen Anwesenden, unter ihnen auch Dr. Peter Luther, CDU, Senator a.D., und die Wirtschaftsstadträtin Almuth Nehring-Venus, PDS, erfreut darüber, dass nunmehr eine weitere Lücke im Bild des Angers geschlossen wird. In seiner Ansprache würdigte der Investor die breite Unterstützung in der Politik und Verwaltung für dieses Vorhaben.«<sup>5</sup>

**Zwar heißt es:** »Das Rathaus-Center Pankow (...) ist Fundus zufolge zu 100 Prozent vermietet.«<sup>6</sup> **Ein Blick auf die Vermietungsübersicht offenbart jedoch, dass ein Großteil der vermieteten Büroflächen von Gesellschaften der Fundus-Gruppe belegt wird. FUNDUS FONDS-Verwaltungen GmbH ist Mieter von 541,21 m<sup>2</sup> Bürofläche, an die**

<sup>1</sup> [www.fundus.de/pub/EH\\_Rathauscenter.htm](http://www.fundus.de/pub/EH_Rathauscenter.htm)

<sup>2</sup> [http://reisen.ciao.de/Rathaus\\_Center\\_Berlin\\_\\_Test\\_1414288](http://reisen.ciao.de/Rathaus_Center_Berlin__Test_1414288)

<sup>3</sup> Berliner Morgenpost, 22.07.2008

<sup>4</sup> Vor Ort 11/2006

<sup>5</sup> KiezKurier Nov./Dez. 2005

<sup>6</sup> Berliner Zeitung, 21.08.1999

**Fundus-Tochter Bredero sind 392,24 m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet und die ebenfalls zu Fundus gehörende Johannishof Projektentwicklung GmbH & Co. KG mietet nochmals 45,74 m<sup>2</sup>. Weitere 948,56 m<sup>2</sup> Bürofläche stehen laut Prospekt 2006 leer.<sup>7</sup>**

**Fundus Fonds 35 gehört immer noch zu den aktuellen Beteiligungsangeboten bei Fundus Fonds. Allerdings liest man auf der Seite [www.anlegerschutzauskunft.de](http://www.anlegerschutzauskunft.de), die über aktuell platzierte geschlossene Fonds informiert:** »Leider hat uns der Initiator den am 27.10.06 angeforderten Prospekt ohne Wirtschaftsprüfer-Prospektgutachten nach dem Standard des INSTITUTS DER WIRTSCHAFTSPRÜFER E.V. übersandt. (...) Zudem war der Initiator leider nicht bereit oder in der Lage, uns gegenüber seine Leistungsbilanz als zentrales Beurteilungskriterium zu dokumentieren.«<sup>8</sup>

**Zum Fundus Fonds 35 gehört auch das Grips-Theater in Berlin-Tiergarten.** »1998 verkaufte der Grundstückseigentümer die GRIPS-Gebäude an die Fundus-Gruppe. Mit ihr hat das Grips-Theater einen neuen Mietvertrag über 20 Jahre geschlossen.«<sup>9</sup>

**Aus einer dpa-Meldung von 2007 geht hervor:** »Ludwig (**Leiter und Geschäftsführer des Berliner Grips-Theaters**) ist schon wieder in „Krisengesprächen“ mit der Berliner Kulturverwaltung über eine Erhöhung seines 2,5-Millionen-Euro-Etats, von dem allein eine halbe Million für die Miete drauf geht.«<sup>10</sup>

**Bei einer Grundstücksgröße von 2.176 m<sup>2</sup> bedeutet dies, dass das Land Berlin beim Grips-Theater einen monatlichen Mietpreis von über 19 Euro pro Quadratmeter finanziert. Anders ausgedrückt, dass die Fundus-Gruppe so vom Land Berlin monatlich 41.666,67 Euro Miete für dieses Objekt erhält.**

**Im Prospekt der Fundusgruppe zum Beteiligungsangebot an Fundus Fonds 35 heißt es dann auch wörtlich:** »Die Aufrechterhaltung des Theaterbetriebes und insbesondere auch die dauerhafte Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Mietvertrag mit der Beteiligungsgesellschaft erscheinen nur möglich, solange das Land Berlin seine langjährige Praxis aufrechterhält und das Theater mit hohen laufenden Zuschüssen fördert. (...) Sollte die GRIPS-THEATER GmbH den Theaterbetrieb in Zukunft einmal nicht aufrechterhalten können oder die vereinbarten Mieten aus anderen Gründen nicht zahlen können, so wird die Beteiligungsgesellschaft alternative Nutzungsarten für das Gebäude suchen müssen.«<sup>11</sup>

<sup>7</sup> [www.fundus.de/ugbg/Downloads/HP\\_Pankow\\_2006.pdf](http://www.fundus.de/ugbg/Downloads/HP_Pankow_2006.pdf)

<sup>8</sup> [www.anlegerschutzauskunft.de/as\\_immo/as\\_fund7.htm](http://www.anlegerschutzauskunft.de/as_immo/as_fund7.htm)

<sup>9</sup> [www.jugendtheater.net](http://www.jugendtheater.net)

<sup>10</sup> dpa, 13.06.2007

<sup>11</sup> [www.fundus.de/ugbg/Downloads/HP\\_Pankow\\_2006.pdf](http://www.fundus.de/ugbg/Downloads/HP_Pankow_2006.pdf)

»Als erste Passage in Friedrichshain eröffnete im Sommer 1995 das Plaza als eine Kombination aus den Bereichen Büro, Handel, Hotel und Wohnen.«<sup>1</sup>

**Berlins Regierender Bürgermeister Eberhard Diepgen (CDU) betont bei der Grundsteinlegung:** »Mit diesem Projekt wird nicht nur der Versuch unternommen, durch Anbieten von Dienstleistungen Arbeitsplätze zu schaffen. Gleichzeitig entsteht ein städtebauliches Ensemble, mit dem das angrenzende Altbaugebiet deutlich aufgewertet wird.«<sup>2</sup> **FUNDUS-Geschäftsführer Jagdfeld erklärt beim gleichen Anlass,** »das Interesse an den Wohnungen sei jetzt schon überwältigend.«<sup>3</sup>

**Andere Eindrücke beschreibt Kai Pohl in seinem Artikel** »Lichthof zur Hölle – Plaza Frankfurter Allee. Ein Platz mit Leben.«

»Am Eingang lese ich den Leitspruch dieses Ortes: „Ein Platz mit Leben“, und vorsichtshalber lese ich die Hausordnung. „Ein Platz mit Leben“: da denkt der Mensch doch gleich an einen „Platz zum Leben“, aber das haben die Eigentümer der Fundus-Gruppe nicht im Sinn. Sie möchten klarmachen, daß es hier um etwas anderes geht; um Leben geht es auch, aber nur AUCH, und den Anteil bestimmen sie. Zum Beispiel mit der Hausordnung.

Die Logik des Gebäudes erschließt sich schnell: die Passanten werden von den Wühltischen mit Sonderangeboten an der Frankfurter Allee durch deutliche Hinweise und Schilder ins Innere gelockt. So weiß Hausgeräte-Ruder zu verkünden, daß seine Kühlschränke und Waschmaschinen im Lichthof auf mich warten. Na wenn das nichts ist. Also hinein ins steinumrankte Ambiente, an wuchtigen schwarzen Säulen vorbei, und immer die Erkenntnis im Hinterkopf, daß es sich hierbei nicht um einen Ort des unbeschwerten Daseins handelt. TUI, Fielmann und Sconti empfangen mich, daneben ein namenloses Friseurgeschäft, ein Backwarenverkaufsstand und der Asia-Imbiss für den kleinen Hunger zwischendurch.

Nachdem ich die mäßig besuchte Passage hinter mir habe, stehe ich endlich im Zentrum der Anlage, dem „Lichthof“. Vier Gasthäuser buhlen um die Gunst der Kundschaft, die aber nur im „Bauernlümmel“ ausreicht, um zur Mittagszeit wenigstens ein Viertel der Plätze zu füllen. Bis auf das thailändische Restaurant haben alle Betreiber ihren „Außenbereich“ mit Korbmöbeln bestückt und mit Plasteb Blumen an spanischen Wänden, die an Obi- oder Stinnes-Gartenabteilungen erinnern, nur daß dort die Pflanzen echt sind. Hier sind es abwischbarer Efeu, Hopfen, Mohn, Kornblumen und Geranien oder Pelargonien. (...)

Die Akustik des 6-stöckigen Innenhofes ist gedämpft. Zieht man das Rauschen der Lüftung ab, gleicht sie der einer Kathedrale. Das leicht tonnenförmig

<sup>1</sup> [www.luise-berlin.de/lexikon/FrKr/f/Frankfurter\\_Allee\\_Plaza.htm](http://www.luise-berlin.de/lexikon/FrKr/f/Frankfurter_Allee_Plaza.htm)

<sup>2</sup> Berliner Zeitung, 28.04.1994

<sup>3</sup> Berliner Zeitung, 28.04.1994

gewölbte Dach erinnert an eine Bahnhofshalle, nur fährt hier kein Zug ein, der mich fortbringt.

Verglaste Fahrstühle lassen die Ecken des Raumes mobil erscheinen. In einer Ecke gibt es ein Hotel. Die Quelle-Fundgrube wird gerade mit neuem Sondermüll beliefert, in dessen Ausdünstungen die Verkäuferinnen gelangweilt die vom Ramsch verführte Kundschaft ertragen. In zentraler Lage der Publikumsmagnet: die Post. Ich fahre mit einem Fahrstuhl bis zum sechsten Stock, von wo aus ich den Hauptstrom der Besucher gut erkennen kann: fast alle, die es hier hereintreibt, müssen zur Post. Jawohl, sie MÜSSEN, denn wo gibt es heutzutage eine Post?

Etwas überrascht mich: im gesamten Gebäude kann ich keine Kameras entdecken. Dafür gibt es einen prägnanten Wandschmuck: eine Rosette in Form einer Zielscheibe. Was will uns der Bauherr damit sagen? Vielleicht: „Du gehörst zur Zielgruppe, miete doch zum Beispiel den Mietbereich K6. Der gereinigte Bereich ist verschlossen seit dem 25.09.1997 und kann nur durch die Firma Landis & Gyr geöffnet werden.“ Wahrscheinlich gibt es diese Firma gar nicht mehr. Darum hat auch keiner einen Schlüssel, um den Bereich zu öffnen.

Niemand, der bei Verstand ist, kommt hierher, weil er sich diesen Ort gewünscht hätte (...). Beim Hinausgehen sahen wir uns an und meine Freundin sagte: „Das ist die Hölle“.«<sup>4</sup>

**Das SKYLINE-Magazin schreibt bezüglich der Vermietung von Büroflächen im Gebäudekomplex:** »Während Ladenlokale leicht zu vermieten sind, lassen sich Büroflächen, wie überall, schwerer vermarkten. Die Bayerische Hausbau hatte Glück. Die 17.000 Quadratmeter Bürofläche in der Ende 1995 eröffneten Allee-Passage sind komplett an das Bezirksamt vermietet, das damit seine im Bezirk verstreuten Dienststellen zusammenfaßte mit dem Einzug der Behörde wurde das Gebäude in Rathaus-Passage umgetauft. Ein paar hundert Meter weiter, an der Ecke der Frankfurter Allee zur Voigtstraße, hat die Fundus-Gruppe das Allee Plaza errichtet. Im Wettbewerb um den staatlichen Mieter zogen die Kölner den kürzeren. Ausgerechnet die noble Ausstattung des Plazas gereichte dem Entwickler zum Nachteil. Zu exklusiv für einen Verwaltungsstandort, befand der Bezirk: Was sollen Langzeitarbeitslose denken, wenn sie mit gläsernen Fahrstühlen zum Sozialamt fahren? Wie überall in der Hauptstadt mußten Investoren auch in Friedrichshain ihre Preisträume bei der Vermietung von Büros begraben.«<sup>5</sup>

**Bereits im Juli 2005 heißt es in einer Pressemitteilung des Bundes für soziales und ziviles Rechtsbewusstsein e.V.:** »Die Rechtsanwälte der „DSK/BSZ® Interessengemeinschaft FUNDUS“ bereiten Prospekthaftungsklagen gegen Fundus vor, und

<sup>4</sup> schein Schlag-online 5/2001

<sup>5</sup> www.sky-line.de/stadtteil/sta\_7\_396.html



zwar für Anleger, die in den Fonds 27 und 28 engagiert sind. (...) Der Fonds 28 hat ebenfalls in Berlin investiert – in die Frankfurter Allee Plaza, eine gemischte Hotel- und Geschäftsimmoblie. Der Fonds leistet derzeit ebenfalls keine Ausschüttungen. (...) Überprüft werden auch Forderungen der Bredero Deutschland GmbH an den Fonds 28. Geschäftsführer der Bredero ist laut Eintrag im Handelsregister Düren Fundus-Chef Jagdfeld.«<sup>6</sup>

**Die Ergebnisse einer im Mai 2006 stattfindenden Gesellschafterversammlung werden im Forum von [www.wallstreet-online.de](http://www.wallstreet-online.de) wie folgt beschrieben:** »Die Gesellschafter hatten keine Wahl. Sie mußten der einzigen Finanzierungsmöglichkeit zustimmen. Damit sind wohl mindestens bis 2015 (offiziell von Fundus bis 2010) bestätigt die Ausschüttung mit Sicherheit 0,0%. Bravo AAJ, Du Stern am deutschen Immobilienhimmel...«<sup>7</sup>

**Zuletzt heißt es im gleichen Forum, die Banken wollen das Fundus-Objekt „Frankfurter Allee Plaza“ definitiv verkaufen. Zur Zeit** »werden Verbindlichkeiten des Fonds nicht bezahlt (weil die Liquiditätsreserve anscheinend auch verpfändet ist).«<sup>8</sup>

**Auf der Fondsbörse Hamburg werden die Anteile im Oktober 2008 zu 5% gekauft.**<sup>9</sup>

<sup>6</sup> [www.openpr.de](http://www.openpr.de), 15.07.2005

<sup>7</sup> [www.wallstreet-online.de/diskussion/1000799-21-30/fundus-fonds-28-frankfurter-allee-plaza](http://www.wallstreet-online.de/diskussion/1000799-21-30/fundus-fonds-28-frankfurter-allee-plaza), von WO:Surfer am 02.06.2006

<sup>8</sup> [www.wallstreet-online.de/diskussion/1000799-31-40/fundus-fonds-28-frankfurter-allee-plaza](http://www.wallstreet-online.de/diskussion/1000799-31-40/fundus-fonds-28-frankfurter-allee-plaza)

<sup>9</sup> [www.wallstreet-online.de/diskussion/1000799-51-60/fundus-fonds-28-frankfurter-allee-plaza](http://www.wallstreet-online.de/diskussion/1000799-51-60/fundus-fonds-28-frankfurter-allee-plaza)

**Im Dezember 2000 schreibt die Zeitung Die Welt:** »Die Fundus-Gruppe hatte bekannt gegeben, sie wolle das Cumberland zu einem Adlon des Westens ausbauen. 350 bis 400 Millionen Mark will die Gruppe investieren. Für die Finanzierung legt die Gruppe einen geschlossenen Immobilienfonds auf. Das neue Fünf-Sterne-Hotel mit 400 Zimmern und einem Ballsaal soll die Kempinski-Gruppe betreiben.«<sup>1</sup>

**Schon im Vorfeld sagt Ottmar Braun, Generalbevollmächtigter der Fundus:** »Auch wenn wir nicht die Höchstbietenden sind, glauben wir, dass dem Senat unser Konzept gefallen wird.«<sup>2</sup> »Beim Grundstück für das Adlon am Pariser Platz sei man im Übrigen auch nicht der Höchstbieter gewesen.«<sup>3</sup>

**Die Berliner Zeitung verkündet:** »An Exklusivität soll das neue Hotel (...) sogar das Fünf-Sterne-Haus Adlon schlagen, das ebenfalls der Fundus-Gruppe gehört. (...) Nur in diesem Segment lasse sich noch Geld verdienen, sagt Otmar Braun, Sprecher der Fundus-Gruppe. Er sieht das Luxushotel als Teil des „weiteren Aufblühens“ am Kurfürstendamm. Die Nachfrage sei da, sagt Braun.«<sup>4</sup>

**Doch bereits im Oktober 2001 enthüllt die Berliner Zeitung:** »Im Dezember 2000 hatte Fundus die Immobilie für 162 Millionen Mark vom Bund und dem Land Berlin gekauft. Drei Monate danach sollte der Kaufpreis überwiesen sein. Doch die zuständige Oberfinanzdirektion wartet noch immer auf das Geld. „Da Fundus nicht zahlen konnte, haben wir einem Aufschub von drei Monaten zugestimmt“, sagt Jochen Kallabis von der OFD. Seitdem muss die Fundus Verzugszinsen zahlen. Wegen des hohen Kaufpreises sind das monatlich 1,5 Millionen Mark.«<sup>5</sup>

**Der Tagesspiegel berichtet im Januar 2002:** »Die Oberfinanzdirektion (OFD) hat jetzt den Kaufvertrag mit der Fundus-Gruppe annulliert, die ein Luxushotel plante. Wie berichtet, hatte Fundus den Kaufpreis nicht gezahlt und seit dem Herbst auch keine Verzugszinsen mehr überwiesen. Fundus-Sprecher Peter Clever hält trotzdem an dem Vorhaben fest: „Wir wollen uns wieder bewerben und sind optimistisch, dass sich ein Hotelbetreiber findet.“ Man setze auf einen deutlich niedrigeren Preis. (...) Die Oberfinanzdirektion will Schadensersatzansprüche gegen Fundus prüfen. Fundus kaufte das Grundstück allerdings als GmbH & Co. KG und haftet nur mit einer Gesellschaftseinlage von 100.000 Mark (51.130 Euro).«<sup>6</sup>

<sup>1</sup> Die Welt, 13.12.2000

<sup>2</sup> Berliner Morgenpost, 05.09.2000

<sup>3</sup> Der Tagesspiegel, 04.09.2000

<sup>4</sup> Berliner Zeitung, 14.12.2000

<sup>5</sup> Berliner Zeitung, 26.10.2001

<sup>6</sup> Der Tagesspiegel, 03.01.2002

**Der Fundus Fonds 29 wurde 1994 zur Errichtung und Verwaltung der Gutenberg-Galerie in der Leipziger Innenstadt aufgelegt. Die Fertigstellung des 23.220 Quadratmeter großen Büro- und Geschäftshauses mit Hotel erfolgte 1996.<sup>1</sup>**

**Das Manager Magazin berichtet 2005:** »Den gut 1.000 Anlegern des geschlossenen Immobilienfonds Nr. 29 des Dürener Initiators Fundus drohen Millionenverluste. Die kreditgebenden Geldhäuser des hoch verschuldeten Fonds, die Aareal Bank und die Westdeutsche Immobilienbank, haben die Geschäftsführung des Fonds schriftlich aufgefordert, die Darlehen in Höhe von fast 25 Millionen Euro bis zum 31. März 2006 zurückzuzahlen, wenn keine zusätzlichen Sicherheiten gestellt werden. (...) Grund für den Vorstoß der Banken dürfte eine Neubewertung der Immobilie im Zentrum Leipzigs gewesen sein. In der Fondsbilanz für das Jahr 2004 ist die nur zu knapp 60 Prozent vermietete Gutenberg Galerie nur noch mit 22,3 Millionen Euro bewertet – ursprüngliche Investitionssumme des Fonds: über 78 Millionen Euro. Den Krediten stehen damit nicht mehr ausreichend Sicherheiten gegenüber. (...) „Sollte es zum Verkauf der Gutenberg Galerie kommen, dürfte der Erlös weit niedriger ausfallen als die Summe der Fondseinlagen“, sagt Nadja Kaiser, Rechtsanwältin bei der Kanzlei PWB in Jena, die zahlreiche Fondszeichner berät. „Die Anleger werden ihren Einsatz im schlimmsten Fall komplett verlieren“, warnt die Juristin. (...) Die erzielten Mieteinnahmen reichen bereits seit Jahren nicht aus, um die laufenden Kosten einschließlich Zins- und Tilgungszahlungen zu decken. Die Anleger haben seit Gründung des Fonds nie eine Ausschüttung erhalten.«<sup>2</sup>

**Anfang 2006 beklagt ein Anleger des Fundus Fonds 29 im Forum der Internetseite [www.wallstreet-online.de](http://www.wallstreet-online.de):** »Seit Jahren verweigert mir die Treuhandgesellschaft Jagdfeld & Partner die Wahrnehmung meiner Rechte als Anteilseigner. Ich erhalte weder irgendwelche Rechenschaftsberichte noch kann ich meine Interessen in der Gesellschafterversammlung wahrnehmen.«<sup>3</sup>

**Im September 2006 heißt es dann bei [test.de](http://test.de):** »Beim Fundus Fonds 29 sollen die Anleger nach dem Willen der Fondsmanager auf einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung (...) zunächst eine Kapitalherabsetzung von 56,5 Millionen Euro auf 11,3 Millionen Euro beschließen und anschließend eine Kapitalerhöhung um 17 Millionen Euro. Mit dem Geld sollen die Darlehen der Bank abgelöst werden. Die Bank hat unterdessen bereits die Zwangsversteigerung der Immobilie eingeleitet. (...) „Von den 56 Millionen Euro Anlegergeld bleiben dann im Idealfall nur rund zwei Millionen

<sup>1</sup> [www.rechtsanwalt-thieler.de](http://www.rechtsanwalt-thieler.de)

<sup>2</sup> manager magazin, 21.12.2005

<sup>3</sup> [www.wallstreet-online.de/diskussion/1028061-neustebeitraege/erster-immobilienfonds-macht-p-l-e-i-t-e-fundus-nr-29-droht-untergang](http://www.wallstreet-online.de/diskussion/1028061-neustebeitraege/erster-immobilienfonds-macht-p-l-e-i-t-e-fundus-nr-29-droht-untergang), Beitrag-Nr. 19.887.918

Euro übrig“, erklärt Fondsspezialist Loipfinger. Betroffene Anleger sollten sich noch vor der Gesellschaftsversammlung rechtlich beraten lassen.«<sup>4</sup>

**Und im Dezember 2006 titelt der Online-Nachrichtendienst Fondstelegramm:** »Das nächste Fundus-Desaster beim Fonds 29 Gutenberg-Galerie in Leipzig steht vor dem Aus.« **Im Artikel heißt es weiter:** »Anleger sollten die Kapitalerhöhung für die Gutenberg-Galerie genau so wenig zeichnen wie andere Fundus-Fonds.«<sup>5</sup>

»Nach Ansicht von Anlegeranwalt Peter Hahn von Hahn, Reiner mann & Partner Rechtsanwälte (HRP) ist vor allem der Initiator Anno August Jagdfeld für die Misere verantwortlich. Diesem musste bereits bei Auflage des Fonds die zumindest unmittelbar bevorstehende prekäre Vermietungssituation in Leipzig bekannt sein. „In dem Emissionsprospekt wird“ – so Hahn – „noch vollmundig von einer Vollvermietung bis zum 01.04.1996 ausgegangen“.«<sup>6</sup>

**Der Spiegel schildert 2007 die weiteren Vorgänge rund um diesen Fundus Fonds:** »Vergangenes Jahr kam es bei dem Fundus-Fonds 29, der in Leipzig das Bürohaus Gutenberg-Galerie besitzt, erstmals zu einer erfolgreichen Meuterei. Ein Widerstandsnest namens „Die aktiven Gesellschafter“ setzte auf der letzten Gesellschafterversammlung einen externen Sanierer ein. „Das ist zum ersten Mal kein Zwergenaufstand“, sagt die Rechtsanwältin Frauke Gimpel, die zusammen mit dem Wirtschaftsdetektiv Medard Fuchsgruber Fundus-Anleger betreut. Als Nächstes ist eine juristische Großoffensive geplant. In Aachen ermittelt die Staatsanwaltschaft in Sachen Leipzig wegen des Vorwurfs der Untreue gegen Jagdfeld & Co.«<sup>7</sup>

<sup>4</sup> [www.test.de](http://www.test.de), 15.09.2006

<sup>5</sup> [www.fondstelegramm.de](http://www.fondstelegramm.de), 12.09.2006

<sup>6</sup> [www.bankkaufmann.com](http://www.bankkaufmann.com)

<sup>7</sup> DER SPIEGEL 5/2007, 29.01.2007

**Der Immobilienbrief informiert im April 2004 über den Fundus Fonds 36:** »Der Fonds spricht lt. Fundus eine erweiterte Zielgruppe an, die die Sicherheit eines komplett mit Eigenkapital finanzierten und vom Staat mit 30% geförderten Investments in unverbaubarer Ostseelage mit der Hotelerfahrung von Fundus und dem attraktiven Zahlenwerk eines 4-Sterne Hotels verbinden wollen. (...) Das Investitionsvolumen beträgt 36,0 Mio. Euro. Darin sind öffentliche Investitionszuschüsse in Höhe von ca. 11,8 Mio. Euro enthalten, die weder zurückzuzahlen noch zu verzinsen sind.«<sup>1</sup>

**TouristikPresse – Das Medienportal für Reise und Touristik berichtet dann im August 2006 über die Ehrengäste bei der Eröffnung des Strandhotels.** »Prominente Gäste waren unter anderem Dr. Harald Ringstorff, Ministerpräsident von Mecklenburg-Vorpommern, und der Wirtschaftsminister des Landes, Dr. Otto Ebnet.«<sup>2</sup>

**Im Wirtschafts ABC auf der Seite [www.juergenkeitel.homepage.t-online.de](http://www.juergenkeitel.homepage.t-online.de) erfährt man:** »Anno August Jagdfelds Gesellschaften sind gleichzeitig für Konzeption, Management, Vertrieb und steuerliche Beratung des Hotelfonds zuständig und kassieren dafür 4,87 Millionen Euro, das sind 19 Prozent der 25,4 Millionen Euro, die Anleger einzahlen sollen. Das Hotel hat der Fonds von einem Unternehmen namens amj design gekauft. Das gehört, wie praktisch, Jagdfelds Ehefrau Anne Maria. Wie hart der Rheinländer im Interesse der Anleger mit seiner Gattin über den Preis verhandelt hat, wissen wohl nur die beiden. Wer den Prospekt liest, erfährt nur, amj hat für die Hotelanlage 26,8 Millionen Euro erhalten. Wie viel Gewinn die Firma bei dem Deal gemacht hat, vermochte Fundus-Sprecher Johannes Beermann auf Anfrage nicht zu sagen.«<sup>3</sup>

**Bereits im Jahr der Hoteleröffnung berichtet die Zeitung Die Welt unter der Überschrift »Immobilienfonds ohne Fundament« darüber, dass sich beim Strandhotel Zingst die Investorensuche als mühselig erweise.**<sup>4</sup>

**Unter der Überschrift »Köpfe, über die man in 2007 spricht« schreibt das Fachmagazin Immobilienwirtschaft »auch beim (...) Strandhotel Zingst-Darß bestünden Haftungsrisiken in Beratung und Vermittlung.« Das Urteil der Jury lautet:** »Ein dickes Minus für Jagdfeld und seine Fundus-Fonds!«<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Der Immobilienbrief Nr. 60, 19.04.2004

<sup>2</sup> [www.touristikpresse.net](http://www.touristikpresse.net), 18.08.2006

<sup>3</sup> [www.juergenkeitel.homepage.t-online.de/seite811.htm](http://www.juergenkeitel.homepage.t-online.de/seite811.htm)

<sup>4</sup> Die Welt, 19.03.2006

<sup>5</sup> Immobilienwirtschaft 10/2007

**Der Fundus Fonds 19 hatte 1989 umgerechnet 28,4 Mio. Euro für das City-Center Steilshoop in Hamburg aufgewandt.**

**Die Anleger hatten seit 2001 keine Ausschüttungen mehr gesehen.**

»Leerstände und nachträgliche Renovierungsleistungen in Millionenhöhe machten dem Fonds zu schaffen. (...) Gegen den von Fundus eingesetzten Gutachter, der die notwendigen Mängel an Dach, Fassade, Fenstern und daraus resultierenden Renovierungen nicht erkannt hatte, wollte Fundus trotz Drängen der Anleger nicht vorgehen. Auf der Gesellschafterversammlung, bei der eine Klage hätte beschlossen werden müssen, ist dies vom Treuhänder der Anleger, der die Mehrheit der Stimmen hatte, abgelehnt worden. Der Treuhänder der Anleger, dem die Stimmen der nicht Anwesenden und derer, die sich zuvor nicht anderweitig festgelegt haben, zufällt, ist Helmut Jagdfeld, Anno Augusts Bruder.«<sup>1</sup>

**Die Welt berichtet im Juli 2005:** »Der Fundus-Fonds 19 ist (...) zu einem Desaster geworden. Betroffene Anleger haben sich zur Interessengemeinschaft „Fundus-Fonds“ zusammengeschlossen, um Schadensersatzklagen vorzubereiten (...). Jüngst wurde das Objekt auf Betreiben der finanzierenden Banken für 18 Mio. Euro verkauft. 16 Mio. Euro flossen in die Tilgung der noch offenen Kredite.«<sup>2</sup>

**Im März 2006 erklärt ein Verwaltungsratsmitglied dieses Fonds:** »Wir Fundus-Anleger sollten zwischen acht und zehn Prozent unseres eingesetzten Kapitals zurück-erhalten, (...) 90 Prozent sind verloren.«<sup>3</sup>

**Im Schutz Forum des Bundes für soziales und ziviles Rechtsbewusstsein e.V. liest man noch deutlichere Worte:** »Aus den Luftschlössern der Dürener Fundus-Gruppe scheinen (...) für die Anleger des Fundus-Fonds 19 ganz reale Finanz-Ruinen zu werden. Wie es aussieht stehen die Anleger nach Meinung des BSZ® e.V. anscheinend vor einem Totalverlust. (...) Da ist doch nun die Frage gestattet wie Fundus seinerzeit zu der Einschätzung kommen konnte den Anlegern mit dem Fundus-Fonds eine durch steigende Barausschüttungen von Geldentwertung geschützte Anlage anzubieten?! Damit aber nicht genug, man untermauerte die Aussage noch mit der Behauptung: „Darüber hinaus wächst mit steigenden Mieteinnahmen der Wert der Immobilien, da gewerblich genutzte Immobilien nach dem Ertragswert gehandelt werden“. Die BSZ® e.V. Anlegerschutzanwälte empfinden es als Verhöhnung der Anleger, wenn die Fundus-Strategen trotz alledem nach wie vor anscheinend keine Schieflage bei

<sup>1</sup> [www.rechtsanwalt-thieler.de](http://www.rechtsanwalt-thieler.de)

<sup>2</sup> Die Welt, 12.07.2005

<sup>3</sup> Die Welt, 19.03.2006

diesem „Wertsteigerungsfonds“ feststellen können. Da hat sich das Kapital fast in Luft aufgelöst und die Verantwortlichen sehen sich trotzdem nicht in der Pflicht. (...) Nach Meinung vieler betroffener Anleger entpuppt sich der Fundus-Chef mit der Zeit immer mehr als plumper Vernichter von anvertrautem Eigenkapital der Investoren.«<sup>4</sup>

<sup>4</sup> [www.fachanwalt-hotline.de](http://www.fachanwalt-hotline.de)

»Der Fonds 33 startete 1997 und wurde (...) vollständig platziert. 2001 sei jedoch für diverse Anbauten am Hotel eine zusätzliche Tranche aufgelegt worden, um weiteres Eigenkapital in Höhe von 12,1 Millionen Euro einzuwerben.«<sup>1</sup>

**Im Prospekt des Fonds heißt es bezüglich einer Platzierungsgarantie eindeutig:** »Spätestens am 31.12.2004 ist der Vertragspartner verpflichtet, nicht platzierte Teilbeträge des genannten zur Platzierung vorgesehenen Gesellschaftskapitals durch Selbsteintritt zu übernehmen.«<sup>2</sup>

**Im Juli 2005 titelt jedoch Die Welt:** »Fundus findet zu wenig vertrauensvolle Anleger – Platzierungsgarantie für Quellenhof-Fonds mit Kredit erfüllt.«<sup>3</sup>

**Und im März 2006 berichtet die gleiche Zeitung:** »Für den Umbau des zum Areal zählenden ehemaligen Kurmittelhauses in ein Konferenz- und Wellness-Zentrum wollte Fundus über eine 2001 aufgelegte Kapitalerhöhungstranche 12,5 Mio. Euro einwerben. Bisher konnten jedoch rund 3,5 Mio. Euro platziert werden. Fundus hatte zwar eine Platzierungsgarantie abgegeben, sieht diese aber durch die Besorgung eines Kredits in Höhe der fehlenden neun Mio. Euro erfüllt. In der heutigen Sitzung will der Initiator bei den Anteilseignern die Zustimmung zu einer Verlängerung der Platzierungsgarantie bis zum 31. Dezember 2009 erwirken. Dabei will sich der Initiator das Optionsrecht ausbedingen, „diesen Zeitraum bis zum 31.12.2012 zu verlängern“, heißt es in der Einladung. Fondsanalyst Stefan Loipfinger rät Anlegern davon ab, sich auf den Vorschlag einzulassen. „Die Weigerung, die ursprüngliche Platzierungsgarantie zu erfüllen, wirft erhebliche Fragen hinsichtlich der Bonität des Initiators auf.“<sup>4</sup>

**Der Online-Nachrichtendienst Fondstelegramm warnt:** »Innerhalb von vier Jahren wurden aber offensichtlich nur drei Millionen Euro eingesammelt! Diesen evidenten Vertrauensschwund bei Anlegern und Vermittlern quittiert Anno August Jagdfeld mit einer veränderten Informationspolitik. Nach langjähriger Erfahrung ist aber immer dann Vorsicht angebracht, wenn ein Anbieter gehaltvolle und nachvollziehbare Informationen verweigert. Die letzte Leistungsbilanz datiert auf den Stichtag 31. Dezember 2002 und ist somit hoffnungslos veraltet, ein aktuelleres Exemplar ist nicht erhältlich. Da passt es ins transparenzmäßig schwache Bild, dass Fundus – zusammen mit Dr. Ebertz – 2003 aus dem Verband Geschlossene Fonds (VGF) austrat, nachdem der Verband einen umfangreichen Leistungsbilanzstandard verabschiedet hatte, der für alle Mitglieder verpflichtend ist.«<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Der Fonds 3/2006

<sup>2</sup> www.fondstelegramm.de, 12.07.2005

<sup>3</sup> Die Welt, 12.07.2005

<sup>4</sup> Die Welt, 31.03.2006

<sup>5</sup> www.fondstelegramm.de, 12.07.2005



**Finanzwelt urteilt in der Ausgabe 2/2006:** »Die Vorgänge um die Platzierungsgarantie für den Fonds „Quellenhof“ (FF 33) wecken Zweifel. Zum Ärger vieler Anleger war dort die Platzierungsgarantie nicht durch Eigenkapital, sondern durch Beschaffung zusätzlichen Fremdkapitals erfüllt worden (...). Nach Fundus-Auffassung ist der Ersatz durch Fremdkapital zumindest völlig legal, weil Unklarheiten im Vertrag diesen Weg offen ließen. Allerdings fühlen sich betroffene Anleger schlicht übers Ohr gehauen. Es liegt inzwischen sogar eine Strafanzeige seitens eines aufgebrachten Anlegers vor (...). Jenseits der Frage der formalen Legalität des Fundus-Vorgehens ist hier vor allem die doppelte Signalwirkung wichtig: Zum einen scheint die Platzierung der Anteile nicht zu funktionieren, wie geplant. Zum anderen aber schon Fundus die eigenen Mittel, statt wie erwartet selbst Risiko zu übernehmen. (...) Am Ende könnte sich daher die von Jagdfeld so vehement vertretene These „Der klassische Immobilienfonds ist tot“ als korrekturbedürftig erweisen. Tatsächlich könnte es auf „Die Fundus-Fonds sind tot“ hinauslaufen.«<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Finanzwelt 2/2006

**vom 05.01.2009**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich sende Ihnen anbei eine Sachverhaltsdarstellung zum Zwangsversteigerungsverfahren: Amtsgericht Mitte Gz: 30 L 133/07 (CK) bezüglich der Grundstücke, Grundbuch von Mitte/Blatt 4475N Gebäude- und Freifläche Friedrichstraße 110–112 und Oranienburger Straße 54–56a in 10117 Berlin. (Anlage 1)

Sachverhaltsdarstellung:

Laut Grundbuch (Anlage 2), erste und zweite Abteilung Bogen II-E1, wurde am 29.09.1998 von der Johannishof Projektentwicklung GmbH und Co. Kommanditgesellschaft ansässig in Vettweiss – Disternich das oben genannte Grundstück von der Oberfinanzdirektion Berlin um DM 277.814.892,- erworben.

Diese Grundstücke wurden, laut Grundbuch Dritte Abteilung Bogen III-E1, mit 75.160.485,15 Euro zugunsten der Nord/LB Norddeutsche Landesbank Girozentrale, Braunschweig (Abgetreten an die HSH Nordbank) und mit 794.928,50 Euro zugunsten der Investitionsbank Berlin – Anstalt der Landesbank Berlin-Girozentrale und mit 30.000.000,- Euro zugunsten der Bredero Deutschland GmbH Düren belastet.

Am 13.12.2007 beantragte die HSH Nordbank (lt. Grundbuch) die Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung beim Amtsgericht Mitte, diesem Antrag wurde am 28.02.2008 auch stattgegeben. Am 28.12.2007 wurde das Grundstück zugunsten der Bredero Deutschland GmbH mit 30.000.000,- Euro belastet.

Ich äußere den Verdacht eines Betrugers, da die Johannishof Projektentwicklung GmbH und Co. Kommanditgesellschaft und die Bredero Deutschland GmbH Herrn Anno August Jagdfeld als Geschäftsführer beschäftigen, Herr Jagdfeld tritt in der Öffentlichkeit auch als Eigentümer dieser Gesellschaften auf (Anlage 3).

Im Zuge der Zwangsverwaltung des Grundstückes verhandelte das Kunsthaus Tacheles mit dem Zwangsverwalter, ein Zustandekommen eines Vertrages scheiterte an Uneinigkeit der Gläubiger. Tacheles hatte auch den Kaufwillen bezüglich des Gebäudes signalisiert.

Der Betrugsverdacht richtet sich gegen die HSH Nordbank und Anno August Jagdfeld. Herr Jagdfeld sitzt defacto als sein eigener Gläubiger im Gläubigerkonsortium, könnte somit über das Zwangsversteigerungsverfahren zum einen seine Ansprüche sichern und zum zweiten gleichzeitig seine Außenstände um Millionen reduzieren. Sollte er über „Strohleute oder -firmen“ das Areal oder Teile davon wieder erwerben, wäre der Straftatbestand des Betrugers ein zweites Mal gegeben.

Diese Verdachtsmomente erhärten sich durch das Verhalten der HSH Nordbank, die bis Dezember 2008 dem Tacheles einen Vertrag zusagte (sogar dem Tagesspiegel vom 18.11.2008 gegenüber (Anlage 4)) und Ende Dezember überraschend Ihre Zusage zurückzog mit der Argumentation das Gläubigerkonsortium könne sich nicht einigen.

Bei „erfolgreichen“ oben skizziertem Verlauf der Zwangsverwaltung und -versteigerung wäre die HSH Nordbank einen „faulen“ Kredit los und Herr Jagdfeld wäre bei diesem Projekt größtenteils entschuldet. Letztlich würden dann über Bankenrettungsmassnahmen der Regierung und Steuerabschreibungen der Öffentlichkeit Verluste in Millionenhöhe erwachsen.

**Schwarzbuch Fundus**

Verlag Tacheles e.V.  
Oranienburger Straße 54–56a, 10117 Berlin  
office@tacheles.de  
© 2009

**ISBN 978-3-9812503-2-9**

ISBN 978-3-9812503-2-9