

Robin´s return

von Alex Delmar-Morgan und Anil Bhojrul am Sonntag, den 12. Juli 2009

Früher war Robin Lohmann der Liebling der Immobilienbranche von Dubai, an dessen Geschäften sich Sport-Legenden wie Michael Schumacher und Boris Becker beteiligten. Heute, nach dem massiven Absturz des Immobilienmarktes, befindet sich seine Firma ACI mitten in einem Sturm und wird von reihenweise Anschuldigungen über den Umgang mit dem Geld ihrer Anleger bedrängt. Lohmann sprach exklusiv mit Alex Delmar-Morgan und Anil Bhojrul.

Es ist Januar 2008, und Robin Lohmann könnte nicht glücklicher sein. Gerade hat er gemeinsam mit Michael Schumacher eine Pressekonferenz im Jumeirah Beach Hotel gegeben; jetzt springen der Chef von ACI (Alternative Capital Invest) und die Formel-1-Legende in einen Golf-Buggy. Die Medien der Welt haben Lust auf mehr und verfolgen sie. Schließlich hat Schumacher sieben F1-Titel gewonnen, und auch Lohmann selbst ist zu Hause in Deutschland ein Nationalheld geworden. Der Immobilienhändler ist der Liebling der Branche, was er vor allem seinem Branding-Konzept für Immobilien zu verdanken hat. Nach eigenen Angaben hat er in Dubai bereits mehr als 1 Mrd. AED investiert, und jeder möchte am Erfolg teilhaben.

Eine absurde Verfolgungsjagd mit Golf-Buggys endet im Konferenzzentrum des Hotels, wo sich Lohmann zu Einzelinterviews bereit erklärt. „Bewahren Sie doch bitte Ruhe. Michael und ich gehen nirgendwohin“, erklärt er uns.

Zum Thema: Der Fall der Mächtigen

Achtzehn Monate sind in der Immobilienbranche eine lange Zeit. ACI-Geschäftsführer Lohmann geht noch immer „nirgendwohin“, und die Behörden untersuchen die Beschwerden von Investoren / Käufer. Die Immobilienpreise sind um 50 Prozent oder mehr gefallen. Anleger, die im März dieses Jahres ihre ersten großen Schecks von Lohmanns Immobilienfonds erwarteten, warten noch immer. Die Bauarbeiten an zahlreichen Vorzeigeprojekten gehen entweder nur schleppend oder überhaupt nicht voran. Lohmanns Beteiligungen am Waterfront-Projekt von Nakheel – die ihn, seine Gruppe und seine Partner nach eigenen Angaben um 800 Mio. AED (217,8 Mio. USD) erleichtert haben – sind völlig ins Stocken geraten. Anschuldigungen und Gegenanschuldigungen kommen schneller als Schumacher in einem Ferrari.

Für einen Mann, der unter so viel Druck steht, macht Lohmann in glatt gebügeltem weißem Hemd, Anzughose und schwarzen Schuhen einen gut gekleideten Eindruck. Aber er wirkt müde – wie ein Mann, der viel um die Ohren hat. „Natürlich bin ich gestresst. Wären Sie es nicht?“, seufzt er.

Was also ist schiefgegangen? Zur Erklärung braucht Lohmann zwei Stunden ...

Persönliche Anschuldigungen

In den letzten Wochen wurden in der deutschen Presse rufschädigende Anschuldigungen über Lohmanns Privatleben verbreitet. So hieß es, er habe mit dem Geld seiner Anleger auf großem Fuß gelebt und sich mehrere teure Autos sowie einen Privatjet zugelegt. Ebenso habe er Gelder nach Südamerika überwiesen und für sich und seinen Vater Uwe (der die ACI gegründet hatte) südamerikanische Pässe beantragt.

„Unsinn“, erklärt er hierzu. Die Anschuldigungen seien das Werk einer deutschen Website, gomopa.net, die ihre eigenen Interessen verfolge.

„Ich habe keinen Privatjet für 17 Mio. Euro, und mein Vater musste auch noch nie irgendwo auf der Welt eine Bestellung für einen Privatjet stornieren. Als dieser Quatsch aus der Welt geschaffen war, hieß es als Nächstes, ich hätte sechs Bentley Continental GT zum Preis von je 200.000 € gekauft – einen für jeden Arbeitstag. Das stimmt nicht; Sie können das bei der RTA [Roads Transport Authority bzw. Straßenverkehrsbehörde] selbst überprüfen.“

Ebenso dementiert er nachdrücklich die Behauptungen der letzten Woche, er plane nach Südamerika umzusiedeln und habe bereits Geld dorthin überwiesen: „Als Nächstes wird man womöglich über mich lesen, ich hätte 30 Fahrräder kaufen müssen – eines für jeden Tag des Monats! Und als Begründung vielleicht, dass ich kein Geld mehr für Benzin hätte, weil ich ja alles nach Bahrain und Belize überweise.“

Er fügt hinzu: „Angeblich sollen mein Vater und ich von einer Firma in Panama zwei südamerikanische Pässe für 750.000 € bestellt haben. In Wahrheit sind wir mit unseren deutschen Pässen mehr als zufrieden und hatten noch nie Probleme damit.“

Ebenso wurde behauptet, Lohmanns früherer Geschäftspartner Sanjay Chimani, der gemeinsame Geschäftsführer von ACI, sei nach Indien zurückgekehrt, nachdem gegen ihn wegen Verbindungen zum indischen Tycoon Kabir Mulchandani ermittelt wurde. Mulchandani wurde Anfang dieses Jahres von der Dubaier Polizei wegen Betrugsverdachts verhaftet.

Zum Thema: Der Fall der Mächtigen

„Sanjay hält sich jetzt in Indien auf, aber er war nie ein Investor von ACI und hatte keine finanziellen Verbindungen zur Firma“, erklärt Lohmann.

Er fügt hinzu: „Für mich kommt eine Flucht überhaupt nicht in Frage. Und wissen Sie warum? Weil ich noch nicht einmal das Geld zurückerhalten habe, das ich hier investiert und ausgegeben habe. 500 Mio. AED (136,1 Mio. USD) werde ich bestimmt nicht einfach so in den Wind schreiben – so läuft das nicht.“

Die Immobilienfonds von ACI

Ein Großteil der Kontroverse dreht sich um die sieben Fonds von ACI, mit denen Projekte für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Dubai finanziert wurden.

Das Modell war einfach: Mit dem Geld der Fonds wird ein Grundstück zur Durchführung eines Bauprojekts erworben; anschließend verkauft ACI Real Estate LLC das Gebäude sofort mit Gewinn an mehrere Käufer weiter (ein als „Flipping“ bezeichneter Vorgang). Später erhalten die Anleger ihr Geld mit Gewinn zurück, und die Firma kann einen satten Profit für sich verbuchen. Deutsche Anleger zahlten in diese Fonds etwa 50 Mio. Euro (257 Mio. AED) ein. Was also ging schief, und warum behauptet eine Gruppe aufgebracht deutscher Anleger, dass ihnen seit März Geld geschuldet wird?

Wie Lohmann erklärt, wurde hier eine Menge „Unsinn“ geredet. Der erste Fonds war für ein Projekt in Jumeirah Lake Towers; hier seien alle Anleger ausgezahlt worden.

„Mit den Jumeirah Lake Towers begannen wir im Jahr 2004. Wir kauften für 600 AED pro Quadratfuß ein und verkauften im Jahr 2008 für 1800 AED pro Quadratfuß – eine Steigerung um 300 Prozent in vier Jahren“, berichtet er.

Die Fonds Nr. 6 und 7 bezögen sich auf Investitionen in die Bauprojekte mit dem Sport-Branding von Michael Schumacher und Niki Lauda. Entgegen den Berichten würden die Zahlungen aus diesen Projekten jedoch erst 2012 fällig.

Womit noch die Fonds Nr. 2 bis 5 übrig blieben. Die Fonds Nr. 2 und 3 dienten für das ACI-Bauprojekt City of Arabia; Fonds Nr. 4 für Business Bay und Fonds Nr. 5 für Victory Bay. Die Anleger, die im März dieses Jahres eine fällige Zahlung aus diesen Projekten erwarteten, warten noch immer darauf – und müssen sich auch weiterhin gedulden. „Rückzahlungen kommen im Moment nicht in Frage. Das Geld wurde in das vollständig bezahlte Grundstück investiert und für das Bauprojekt ausgegeben. Das ist völlig normal – die Bauunternehmer und Lieferanten arbeiten schließlich nicht umsonst“, erklärt Lohmann. „Die einzige Möglichkeit, um das Geld zurückzuerhalten, besteht darin, dass wir unsererseits die Bauprojekte abschließen und dass auch die Drittkäufer ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.“

Auch zum Thema der direkten Immobilienanleger äußert er sich unverblümt:

Zum Thema: Der Fall der Mächtigen

„Was die Anleger nicht verstehen, ist, dass ich in den letzten sieben Monaten überhaupt nichts verkauft habe. Schauen Sie, wenn Sie Emaar-Aktien für 20 AED kaufen und der Kurs auf 2 AED sinkt, gehen Sie doch auch nicht zu Mohammed Alabbar und sagen: ‚Ich möchte mein Geld zurück.‘“

Er fügt hinzu: „Bei der jetzigen Marktlage ist es äußerst schwierig, irgendetwas abzuwickeln. Der Markt und auch die Anleger müssen etwas Geduld zeigen.“

Zusätzliche Sicherheit für Anleger

Die deutschen Anleger haben Lohmann zur Zahlung der Gelder aufgefordert, die ihnen zufolge seit März fällig sind. Hierzu erklärt Lohmann, dass er dieses Geld nicht hat; er sei aber bereit, ihnen als Zeichen des guten Willens eine zusätzliche Sicherheit in Form von Off-Plan-Immobilien im Eigentum der Falcon International Investment Group anzubieten.

Dieses Angebot wurde von vielen Anlegern kritisiert, die bemängeln, dass ihnen über Falcon und den Wert ihres Vermögens nicht genug bekannt ist.

Lohmann sagt hierzu: „Was ich nicht verstehe, ist, warum wir für Maßnahmen dieser Art angegriffen werden. Wir wollten ihnen Alternativlösungen zeigen, wir wollten ihnen zeigen, dass wir an Lösungen arbeiten. Aber im Moment können wir ihnen den fälligen Betrag nicht zurückgeben, weil wir nichts abwickeln können.“

Wir haben den Anlegern Vermögen zur Verfügung gestellt, dessen Wert sich auf mehr als das Doppelte beläuft, was ihnen im März zustand. Darüber hinaus haben sie immer noch ihre ursprünglichen Investitionen in den Bauprojekten.“

Sport-Tower mit Branding

Im Januar letzten Jahres brachte ACI drei Tower mit berühmten Sportlern als Branding-Partnern auf den Markt: dem deutschen F1-Champion Michael Schumacher, dem österreichischen Rennfahrer Niki Lauda und dem Wimbledon-Tennisstar Boris Becker. Damals wurde diese Idee als Geniestreich des Branding gefeiert, und die Investoren / Käufer schnappten sich in Windeseile die Einheiten oder komplette Geschosse der Projekte.

Achtzehn Monate später sind bei den Bauarbeiten erhebliche Verspätungen eingetreten: Bei der Schumacher Business Avenue sind die shoring und piling (Aushub- und Stützarbeiten) abgeschlossen, doch das Projekt hat ein Jahr Verspätung. Der neue Hauptbauunternehmer wurde ausgewählt und mobilisiert momentan die Bauarbeiten für das Projekt. Als neues Datum zur Fertigstellung ist der Sommer 2011 vorgesehen.

Zum Thema: Der Fall der Mächtigen

Nach Prognose Lohmanns wird der Boris Becker Business Tower, von dem bereits zwei Geschosse stehen, im zweiten Quartal 2010 fertig gestellt.

Die Situation mit den Branding-Towern wurde Lohmann zufolge durch die südkoreanische Baufirma Shinsung verkompliziert, mit der im Februar 2008 für die Bauarbeiten zwei Verträge im Wert von 408 Mio. USD abgeschlossen wurden. Im Dezember letzten Jahres musste die Firma jedoch Gläubigerschutz beantragen. ACI beendete daraufhin ordnungsgemäß seinen Vertrag mit Shinsung für das Schumacher-Projekt. Das Boris-Becker-Projekt hingegen hatte bereits begonnen – weitere Kopfschmerzen für Lohmann.

„Beim Boris-Becker-Tower haben wir ein Problem, denn bei diesem Projekt steht bereits das zweite Geschoss. Jetzt den Hauptbauunternehmer zu wechseln ist schwierig“, erklärt er. „Der neue Unternehmer muss bis zum 19. Geschoss weiterbauen. Das kann man nicht über Nacht lösen.“

Das momentan dringendere Problem für ACI ist die Anzahl der Investoren / Käufer, die ihre Zahlungen für die Projekte nicht leisten. Laut Lohmann besteht hierin der Hauptgrund für die Verspätungen bei den Projekten – und dabei nimmt er kein Blatt vor den Mund:

„Wenn mich alle pünktlich bezahlen würden, könnte ich die Arbeiten vor Ort viel schneller vorantreiben“, ruft er. „Der Boris-Becker-Tower wird im zweiten Quartal 2010 und das Schumacher-Projekt in zwei Jahren fertig – aber nur, wenn die Leute zahlen. Wenn nicht gezahlt wird, müssen wir das Tempo noch stärker drosseln.“

Sämtliche Branding-Tower befinden sich im Bau und bleiben auch im Bau. Und weil sie im Bau sind, haben sie (die Anleger) kein Recht darauf, ihr Geld zurückzuerhalten – Sie haben nur das Recht ihre fälligen Zahlungen zu leisten.“

Probleme mit der RERA

Im letzten Jahr wurde berichtet, dass die Immobilienaufsicht von Dubai, RERA (Real Estate Regulatory Authority), gegen ACI Ermittlungen eingeleitet hatte. Lohmann bezeichnet diese Behauptungen als „Unsinn“ und fügt hinzu: „Es haben zu keinem Zeitpunkt Ermittlungen stattgefunden.“

Wie er sich jedoch beklagt, habe die Liegenschaftsbehörde von Dubai vor kurzem bestimmte gesetzliche Bestimmungen verschärft, wodurch es jetzt Bauunternehmen verboten sei, Investitionsverträge einseitig zu beenden.

Nach dem neuen Gesetz Nr. 9 müssten die Bauunternehmen einem säumigen Anleger jetzt drei Zahlungserinnerungen und einen Mahnbescheid senden, bevor sie die Dokumente an die RERA weiterleiten können. Anschließend entscheide die RERA, ob der Vertrag storniert werden kann.

Lohmann weiter: „Wir haben jetzt keine Möglichkeiten mehr, die Anleger zu ihren Zahlungen zu bewegen. Einige Anleger nehmen von den Zahlungserinnerungen und Mahnbescheiden einfach keine Notiz mehr. Stattdessen warten sie auf die letzte Zahlungserinnerung der RERA, mit der sie weitere dreißig Tage zur Begleichung ihrer überfälligen Zahlungen erhalten.“

Zum Thema: Der Fall der Mächtigen

Da die Zahlungspläne aller unserer Projekte mit den Bauprojekten verknüpft sind, müssen wir mit unseren Bauunternehmen äußerst eng zusammenarbeiten, um den nötigen Cashflow sicherzustellen.“

Die Waterfront

Das dringendste Problem für Lohmann ist, wann das Waterfront-Projekt von Nakheel gebaut wird, ein Megaprojekt im Meer vor Jebel Ali, das doppelt so groß wie Hongkong werden soll.

Wie er erklärt, habe er innerhalb der Gruppe und seiner Partner 800 Mio. AED für Baugrundstücke des Projekts investiert, und dieses Geld könne er nur zurückfordern, wenn das Projekt storniert statt nur verschoben wird.

Ein Teil dieser 800 Mio. AED dient der Durchführung der ACI-Vorzeigeprojekte für die Ferretti Luxury Beach Residence und die Pershing Luxury Beach Residence. Viele Anleger in diesen Projekten fordern nun ihr Geld zurück und werden zunehmend unruhig, weil die Bauarbeiten nicht vorankommen.

Lohmann erklärt, er könne seinen Investoren / Käufer keine Auskunft über den Stand der Projekte geben, weil ihm selbst keine Informationen vorlägen: „Wir haben in mehrere Grundstücke von Dubai Waterfront investiert. Wir müssen vom Haupt-Bauunternehmen für Waterfront, also von Nakheel, erfahren, ob das Projekt weiterhin durchgeführt werden soll oder nicht. Sobald uns diese Antwort vorliegt, können wir auch unseren Investoren / Käufer Auskunft geben.“

Ein Sprecher von Nakheel erklärte hingegen, das Waterfront-Projekt werde durchgeführt. Die Firma erklärte sich „bestrebt, dritten Bauunternehmern Infrastruktur zur Verfügung zu stellen.“