

## **Betongold in der Krise – Offene Immobilienfonds Rettung auf dem Rücken der Anleger?**

**Notausgang gesucht:** Viele Anleger sind aufgrund langer Ausstiegsfristen in Immobilienfonds. Über Jahrzehnte drückten Banken sogenannte Betongold-Fonds mit fragwürdigen Versprechen in den Markt. Nun sollen die Problemprodukte mit neuen Kniffen aus der Krise geholt werden – einmal mehr zulasten der Kunden.

**Die Immofondsbranche steht mit dem Rücken zur Wand:** Immer mehr Anlegergeld fließt ab; erstmals seit den Nachwehen der Weltfinanzkrise 2008 mussten jüngst wieder Fonds geschlossen werden. Hinter den Kulissen gilt Alarmstufe Rot. Seit Monaten ringen die Fondshäuser mit Lobbyisten und Regulierern um Lösungen, bislang mit wenig Erfolg. Unter den größten Marktakteuren gibt es Streit; der Finanzaufsicht Bafin gehen die Anstrengungen der Fondsanbieter nicht weit genug. Statt auf eine grundlegende Überarbeitung des Produktmodells setzt die Branche vorerst auf neue Liquiditätsregeln, die vor wenigen Wochen durch die Hintertür eingeführt wurden. Sie ermöglichen es, Kapitalrückforderungen künftig noch effizienter einzuschränken und die Kunden mit Strafgebühren zu belegen.

Das manager magazin zeigt auf Basis von vertraulichen Unterlagen und Gesprächen mit Fachleuten und Insidern, wo die Branche der offenen Immobilienfonds im Überlebenskampf steht. Und mit welchen Zumutungen und Risiken für Anleger die neuen Instrumente der Anbieter einhergehen. Die entscheidende Frage: Kann die Sanierung der abrisstauglichen Assetklasse noch gelingen?

### **Notlösung Gating**

#### **Anleger nehmen weiter Reißaus**

**Vom Fan zum Feind: Vermögensverwalter Gottfried Urban setzte früher stark auf offene Immobilienfonds – inzwischen sieht er sie als Abwicklungsfall.**

**Gottfried Urban (63) vom Vermögensverwalter Urban & Kollegen war einst ein großer Befürworter offener Immobilienfonds. Heute findet er, das ganze Modell gehöre in die Abwicklung. Die Frage sei, wer sich die bestehenden Krisenprodukte ans Bein binden wolle. „Man müsste institutionelle Käufer finden, die das Ganze in Spezialfonds überführen.“ So könnten Privatanleger geschont werden. Das sei aber rechtlich schwierig umzusetzen, zudem dürften Großinvestoren starke Preisabschläge fordern.**



Aber auch die Finanzaufsicht, der die Bemühungen der Anbieter zu lasch sind, stößt ihrerseits Teile der Branche vor den Kopf: Bafin-Chef Mark Branson (57) äußerte in den vergangenen Monaten wiederholt öffentlich Kritik an offenen Immobilienfonds. „Hier will offensichtlich jemand von der eigenen Verantwortung ablenken“, empört sich ein Insider. Die Probleme der Anlageklasse seien schon lange bekannt, besonders im Bereich der Bewertungsverfahren. Die Regulierer hätten die Thematik schleifen lassen.

**Für den früheren Volksbank-Kundenberater Daniel Berger ist das Thema ohnehin durch. Er habe schon in seinem alten Job nur selten Immobilienfonds verkauft. Heute sei das für ihn ausgeschlossen: „Diese Anlageklasse existiert in meinen Augen nicht mehr.“**

**Hinweis: Es handelt sich um Textauszüge aus dem am 21.05.2026 im ManagerMagazin erschienen Artikel.**

Ungekürzter Originaltext: <https://www.manager-magazin.de/finanzen/geldanlage/union-investment-die-kruden-plaene-zur-rettung-der-offenen-immobilienfonds-a-346f6482-d600-44fc-aae8-89f827222028?giftToken=50a0b288-b8cf-4410-8cf9-5bb6085f9f0b>