

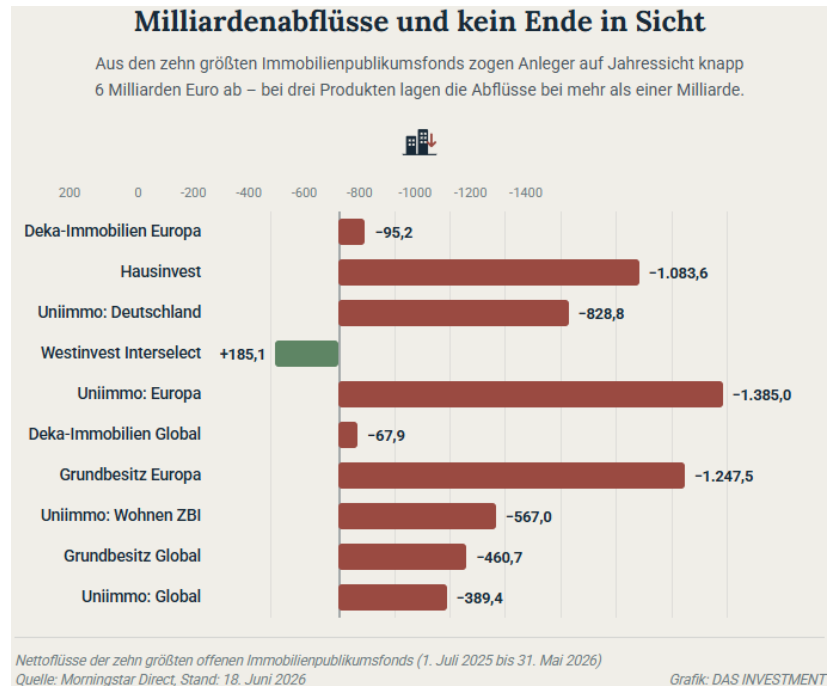
Kein Plan B für offene Immobilienfonds?

Offene Immobilienfonds sind Gegenstand verschiedener Rechtsstreits – nun kommt es auf die Entscheidung des EuGH

Von Hannah Dudeck - Textauszüge:

Immer mehr Anleger wollen aussteigen.

Allein aus den zehn größten offenen Immobilienfonds flossen auf ein Jahr gesehen knapp 6 Milliarden Euro ab. Ein Ende ist dabei nicht in Sicht: Seit Jahresbeginn liegen die Abflüsse – Stand Ende Juli – bei fast 4 Milliarden Euro und legten jüngst nochmal zu. Vier Fonds haben bereits die Rücknahmen ausgesetzt. Mit dem **Leading Cities Invest** (DE0006791825) wird nun – zum ersten Mal seit der Finanzkrise – ein offener Immobilienfonds abgewickelt. Mit der EuGH-Entscheidung droht neues Ungemach.



Stabil und sicher: Diese Verkaufsargumente müssten die Anbieter wohl endgültig begraben, wenn das Urteil nicht in ihrem Sinne ausfällt. Wer kauft noch einen offenen Immobilienfonds, der die Risikoklasse 6 aufweist? Für die Fondshäuser geht es also um die Rettung eines einstigen Verkaufsschlagers.

EU muss nachbessern

Aufsichtschef **Mark Branson** sagte jüngst bei einer Pressekonferenz, manche Kunden würde sich bei illiquiden Assets am Risikoindikator orientieren. „Aber wir wissen aus dem Beispiel der offenen Immobilienfonds: In diese Indikatoren fließen nicht immer alle relevanten Risikoinformationen ein.“ Europäische Institutionen sollten hier „für Ordnung sorgen“. Ins Detail geht Branson jedoch nicht.

Was der Risikoindikator aussagt

Der Summary Risk Indicator (SRI) ist Pflichtbestandteil des Basisinformationsblatts, das Anbieter von Anlageprodukten für Kleinanleger erstellen müssen. Auf einer Skala von 1 bis 7 zeigt er das Risiko-Rendite-Profil eines Produkts: Stufe 1 steht für geringstes Risiko bei in der Regel niedrigen Renditechancen, Stufe 7 signalisiert hohe Volatilität und maximales Verlustpotenzial. In die Berechnung fließen zwei Faktoren ein: das Marktrisiko (wie stark schwankt der Produktwert?) und das Kreditrisiko (wie wahrscheinlich ist eine Zahlungsunfähigkeit des Emittenten?). Was der Indikator nicht abbildet: das Liquiditätsrisiko, also wie schnell Anleger an ihr Geld kommen. Ebenso fließt nicht ein, wie hoch ein konkreter Verlust in einem bestimmten Marktumfeld ausfallen würde. ... Das „Manager Magazin“ berichtet hingegen von einem Krisengipfel von BVI und den großen Fondshäusern, bei dem die Branche über Lösungen diskutiert habe. Das intern „Plan B“ genannte Projekt sei jedoch rasch ins Stocken geraten, es herrsche Uneinigkeit, jeder verfolge nun eigene Wege. Das beunruhige inzwischen auch die Bafin, heißt es.

Es muss sich etwas ändern, davon sind viele in der Branche überzeugt – selbst wenn das Urteil im Sinne der Fondshäuser ausfällt. Ein radikaler Vorschlag kommt von Vermögensverwalter **Gottfried Urban**, einst Fan der Produkte und mittlerweile scharfer Kritiker: „Die Produkte institutionalisieren und auf Sicht von 15 Jahren für Privatanleger abwickeln.“ Die Fonds könnten zu Immobilien-Aktienfonds umgewandelt werden, die nur noch an der Börse notiert sind. „Das würde die Bewertung wesentlich transparenter machen.“

Über den Autor: Gottfried Urban ist Gründer und Geschäftsführer von Urban & Kollegen Vermögensmanagement in Altötting.

Originalbericht: https://www.dasinvestment.com/plan-b-offene-immobilienfonds-eugh-risikoeinstufung/?utm_source=newsletter&utm_campaign=DI_daily-27.08.2026&utm_medium=email&utm_content=red&UID=fb5z5tkptf