

Immobilienfonds stoppt Rücknahme von Anteilen

26.10.2026, 14:34 | Politik, Recht & Gesellschaft

Pressemitteilung von: *MTR Legal Rechtsanwälte Pressearchiv*



Köln, 26. Oktober 2026. Beim offenen Immobilienfonds Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working können Anleger vorerst keine Anteile mehr an die Fondsgesellschaft zurückgeben. Die Maßnahme kann erhebliche Folgen für die Verfügbarkeit des investierten Kapitals haben.

Fehlende Liquidität führt zur Fondsschließung

Die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH setzte die Rücknahme der Fondsanteile am 20. Oktober 2026 um 12:00 Uhr aus. Zugleich wurde die Ausgabe neuer Anteile gestoppt. Als Ursache nennt die Gesellschaft eine Liquiditätsausstattung, die nicht ausreiche, um fällige Rückgabeverlangen zu erfüllen und gleichzeitig den Immobilienbestand ordnungsgemäß zu bewirtschaften.

Rückgaben, die bereits am Tag der Aussetzung fällig waren, wurden nach Angaben der Fondsgesellschaft noch ausgeführt. Anleger mit laufender zwölfmonatiger Rückgabefrist müssen dagegen warten, bis die Rücknahme wieder eröffnet wird. Für die spätere Auszahlung ist der dann geltende Rücknahmepreis maßgeblich.

Die Aussetzung kann bis zu 36 Monate bestehen bleiben. Während dieses Zeitraums soll weiterhin die Hälfte der ordentlichen Erträge ausgeschüttet werden. Sollte die Liquidität nicht genügen, sieht der gesetzliche Stufenplan insbesondere folgende Maßnahmen vor:

- Nach zwölf Monaten können Immobilien mit einem Abschlag von bis zu 10 Prozent auf den ermittelten Verkehrswert verkauft werden.
- Nach 24 Monaten kann der zulässige Abschlag auf bis zu 20 Prozent steigen.
- Ist die Rücknahme nach 36 Monaten weiterhin nicht möglich, muss der Fonds abgewickelt werden.

Immobilienverkäufe sollen neue Mittel schaffen

Die Fondsgesellschaft führt die Belastung unter anderem auf die Zinswende seit 2022 und die weitere Verschärfung der Marktbedingungen im Jahr 2026 zurück. Eine große Zahl verkaufsbereiter Eigentümer treffe auf weniger potenzielle

Käufer, wodurch Transaktionen länger dauerten und Preisnachlässe erforderlich werden könnten. Seit Herbst 2025 seien außerdem verstärkt Rückgabeverlangen eingegangen.

Seit 2024 wurden sechs Objekte aus den Bereichen Einzelhandel, Arbeiten und Wohnen für insgesamt rund 220 Millionen Euro veräußert. Bis zur Aussetzung flossen nach Angaben des Anbieters etwa 300 Millionen Euro an Anleger zurück. Ende September 2026 bestand das Portfolio aus 37 Immobilien in sechs europäischen Ländern und wies ein Nettofondsvermögen von rund 762 Millionen Euro auf.

„Die Rücknahmeaussetzung zeigt, dass die langfristige Bindung von Immobilienvermögen mit den Rückgabewünschen vieler Anleger in Konflikt geraten kann“, erklärt Rechtsanwalt Michael Rainer von MTR Legal Rechtsanwälte. „Für Betroffene ist entscheidend, welche Informationen sie vor dem Erwerb über das Liquiditätsrisiko und die mögliche zeitweise Schließung des Fonds erhalten haben.“

Beratung und Verkaufsunterlagen prüfen

Allein die Aussetzung der Anteilrücknahme begründet keinen Schadensersatzanspruch. Ansprüche gegen eine beratende Bank, einen Anlageberater oder andere Verantwortliche können jedoch in Betracht kommen, wenn beim Erwerb Aufklärungs- oder Beratungspflichten verletzt wurden. Der Bundesgerichtshof stellte mit Urteilen vom 29. April 2014 – XI ZR 477/12 und XI ZR 130/13 – klar, dass Banken bei der Empfehlung offener Immobilienfonds über die Möglichkeit einer Rücknahmeaussetzung informieren müssen.

Für eine Prüfung können insbesondere Gesprächsprotokolle, Zeichnungsunterlagen, Prospekte, wesentliche Anlegerinformationen und sonstige Produktunterlagen relevant sein. Zu klären ist unter anderem, ob die eingeschränkte Verfügbarkeit des Kapitals verständlich dargestellt wurde und ob die Anlage zu Anlageziel, Anlagehorizont und Risikobereitschaft passte. Auch mögliche Fristen sind anhand des Einzelfalls zu beurteilen.

MTR Legal Rechtsanwälte unterstützt betroffene Anleger bei der Prüfung ihrer Beteiligung, der Erwerbsunterlagen und möglicher Ansprüche im Zusammenhang mit der Rücknahmeaussetzung.

Weitere Informationen: <https://www.mtrlegal.com/swiss-life-setzt-ruecknahme-bei-immobilienfonds-aus/>

MTR Legal Rechtsanwälte

Breslauer Platz 4
50668 Köln
Deutschland

Michael Rainer

+49 221 9999220

info@mtrlegal.com

www.mtrlegal.com

Portrait

MTR Legal Rechtsanwälte ist eine bundesweit und international tätige Full-Service-Wirtschaftskanzlei. Die Sozietät berät Unternehmen, institutionelle Investoren und vermögende Privatpersonen in den Bereichen Gesellschafts-, Steuer-, Handels-, Vertrags-, Vertriebs-, Kapitalmarkt- und Bankrecht.

Standorte: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Stuttgart. Representative Offices: London, Paris, Amsterdam, Singapore.

MTR Legal ist Mitglied im internationalen Netzwerk IR Global und wird regelmäßig von Handelsblatt und Best Lawyers empfohlen.

News-ID: 1328180 • Views: 174 (Stand: 28.10.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/1328180/Immobilienfonds-stoppt-Ruecknahme-von-Anteilen.html>