

---

## Risse im "Betongold"

16.05.2012, 08:48 | Handel, Wirtschaft, Finanzen, Banken & Versicherungen

Pressemitteilung von: *Dr. Stoll & Kollegen Rechtsanwaltsgesellschaft mbH*  
Presseagentur: *schmallenberg.txt*

---



Die Rechtsanwälte Dr. Stoll & Kollegen zur Krise der Dachfonds.

„Aussetzung der Rücknahme und Ausgabe von Anteilscheinen“. Mit diesen scheinbar harmlosen Worten beginnt für die Anleger von Immobiliendachfonds meist eine lange und ungewisse Wartezeit. Ein Dachfonds investiert nicht direkt in konkrete Immobilien, sondern in andere Immobilienfonds, so genannte Zielfonds. Hintergrund für diese nur mittelbare Investition ist, dass hierdurch das Verlustrisiko durch eine breite Streuung in viele verschiedene Immobilienfonds minimiert werden sollte. Zudem galten offene Immobilienfonds als unverwüstliches „Betongold“. Diesem Plan machte die Krise der offenen Immobilienfonds in vielen Fällen einen dicken Strich durch die Rechnung. Denn die Krise suchte nicht nur vereinzelt Fonds heim, sondern betrifft viele große und kleine offene Immobilienfonds.

### Viele Zielfonds kämpfen mit Problemen

Doch warum stecken momentan so viele Zielfonds in der Krise? Die Ursachen hierfür liegen bereits einige Jahre in der Vergangenheit. 2003 pumpeten Investoren viel Geld in offene Immobilienfonds, nachdem kurz zuvor eine Aktienblase geplatzt war. Dieses Geld wurde von den Zielfonds in neue Immobilien investiert. Doch die „neuen“ Anleger waren nicht an einer langfristigen Anlage interessiert, sondern zogen ihr Geld in der Folgezeit wieder ab. Daher mussten die offenen Immobilienfonds binnen kurzer Zeit viele Anteilsrückgaben bedienen. So rutschte die Liquidität der ersten Zielfonds unter die 5 %-Schwelle, weswegen die jeweiligen offenen Immobilienfonds die Anteilsrücknahme aussetzen mussten.

Diese Entwicklung intensiverte sich in den folgenden Monaten. Weitere offene Immobilienfonds mussten – teilweise wiederholt – schließen. Für einige Zielfonds mündete diese Entwicklung in die endgültige Auflösung und Abwicklung. So kam es seit dem Jahr 2010 zu einer stattlichen Anzahl von Schließungen und Liquidationen. Zu den prominenten Beispielen gehört die Auflösung des Branchenflaggschiffs SEB Immoinvest sowie die Liquidation des AXA Immoselect, DEGI International und Morgan Stanley P2 Value, um nur ein paar prominente Beispiele zu nennen.

Die Tatsache, dass Zielfonds geschlossen sind oder abgewickelt werden, wirkt sich auch auf die Dachfonds aus. Deren investiertes (Anleger)Kapital ist während der Schließung oder der Abwicklung gewissermaßen „gefangen“. Dieses gebundene Geld steht dann nicht bei Rückgabewünschen der Anleger zur Verfügung. Durch die große Anzahl an geschlossenen Immobilienfonds wird dieses Problem verschärft, da den Dachfonds substantielle Summen nicht frei zur Verfügung stehen. Sinkt die Quote der flüssigen Mittel eines Dachfonds unter 5 %, muss der Fonds von Gesetzes wegen geschlossen werden.

### Dachfonds können unbefristet geschlossen bleiben

Ist ein Dachfonds geschlossen, müssen sich dessen Anleger meist auf lange Wartezeiten einstellen. Denn die Schließung eines Dachfonds ist – anders als bei offenen Immobilienfonds – nicht zeitlich begrenzt. Zu der langen Wartedauer trägt

neben der bis zu zwei-jährigen Schließungsdauer der Zielfonds auch bei, dass bei der oft Jahre andauernden Abwicklung eines offenen Immobilienfonds nur alle 6 Monate Auszahlungen erfolgen. Führt man sich vor Augen, dass oft große Teile des Fondskapitals in geschlossenen oder aufgelösten Zielfonds stecken, wird das Ausmaß der Probleme der Dachfonds deutlich. Konkret sind beim DWS Immoflex 41 %, beim Allianz Immoflex ca. 30 %, beim LBB Stratego Grund 55,52 %, beim Santander (SEB) Kapitalprotekt 81,68 % und beim Santander (SEB) Vermögensverwaltungsfonds Total Return sogar 95,16 % betroffen. Diese Problematik ist nicht neu, wurde aber durch das spektakuläre Ende des SEB Immoinvest – in den viele Dachfonds investierten – und die daran anschließende Debatte über die Konsequenzen erneut in Erinnerung gerufen.

Welche Möglichkeiten gibt es für betroffene Anleger?

Eine Option ist der Verkauf von Anteilen an der Börse, da der Anteilshandel trotz der Schließung oder Auflösung fortgesetzt wird. Allerdings birgt ein Börsenverkauf Verlustrisiken. Zum einen werden die Anteile meist nur mit Abschlägen gehandelt. Zum anderen müssen auch Kursschwankungen und Verkaufsgebühren einkalkuliert werden. Daher scheuen viele Privatanleger den Börsenverkauf und setzen ihre Hoffnungen auf eine möglichst baldige Wiedereröffnung „ihres“ Dachfonds. Jedoch kann sich die Wartezeit wegen der unbegrenzten Schließungsdauer in die Länge ziehen.

Eine Alternative hierzu bietet die rechtliche Überprüfung der Kapitalanlage durch einen Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht. So kann geklärt werden, ob die Anleger sich von ihren Dachfondsanteilen trennen können und Schadensersatz von Banken oder Anlageberatern fordern können. Das ist beispielsweise dann möglich, wenn die Anleger bei der Anlageberatung falsch beraten wurden.

Zu den Fehlern, die bei Anlageberatungen für Dachfonds typischerweise passieren, gehört, dass Anleger nicht über die unbefristete Schließungsmöglichkeit unterrichtet wurden. Daher eignen sich Dachfonds nicht für Anleger, die jederzeit unbeschränkten Zugriff auf ihr Kapital wünschen. Auch wurden Anleger häufig nicht darüber aufgeklärt, dass der Dachfonds (und die Zielfonds) unternehmerischen Charakter haben, und dass damit Risiken verbunden sind. So wussten viele Anleger nicht, dass ihrer Kapitalanlage ein Verlustrisiko innewohnt. Dieses Risiko lässt sich nicht in Einklang mit einer sicheren Geldanlage oder gar einer Altersvorsorge bringen. Anlegern muss bei der Beratung ein Prospekt übergeben worden sein, in dem der Dachfonds detailliert dargestellt wird. Dieser Prospekt muss gewissen Mindeststandards entsprechen. Weiterhin musste auf geschlossene Zielfonds und die allgemeine, schon länger bestehende Krise der offenen Immobilienfonds hingewiesen werden.

Verletzten Banken oder Anlageberater diese oder ähnliche Aufklärungs- und Hinweispflichten, haben sie falsch beraten. Im Fall einer Falschberatung stehen für die Anleger eines Dachfonds die Chancen gut, dass sie sich von ihren Anteilen lösen können und Schadensersatz – im Idealfall verzinst – fordern können. Die Anlegerschutzkanzlei Dr. Stoll & Kollegen Rechtsanwalts-gesellschaft mbH hat sich bereits eingehend mit verschiedenen Dachfonds und Zielfonds und deren Probleme auseinandergesetzt. Für den Dachfonds LBB Stratego Grund wird bereits eine Interessengemeinschaft gegründet. Anleger, die in diesen oder andere Dachfonds investierten und angesichts von deren Schließung oder gar Auflösung enttäuscht sind, sollten daher nicht zögern sich an einen Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht zu wenden.

Im Mai 2012 sind folgende Dachfonds geschlossen:

- RP Global Real Estate, DWS Immoflex Vermögensmandat
- Allianz Flexi Immo
- Santander (SEB) Kapitalprotekt
- LBB Stratego Grund
- Santander (SEB) Vermögensverwaltungsfonds Total Return

Folgende Dachfonds wurden bereits aufgelöst:

- DJE Real Estate

- DB Immoflex
- Allianz Premium Mangement Immobilien-Anlage (PMIA)
- Meag Globalreal Lux
- UBS Vermögensstrategie V

Mehr Informationen unter: Infoportal Dachfonds <http://www.dr-stoll-kollegen.de/aktuelles/dachfonds-offene-immobilienfonds-krise-rp-global-real-estate-dws-immoflex-vermoegensmandat-allianz-f>

## **Portrait**

Die Dr. Stoll & Kollegen Rechtsanwaltsgesellschaft mbH besteht aus fünf Rechtsanwälten, zwei Steuerberatern und einem Wirtschaftsprüfer. Einer unserer Rechtsanwälte ist außerdem als Insolvenzverwalter und Treuhänder tätig. Die teilweise jahrzehnte lange Erfahrung unserer Berufsträger in der Beratung von mittelständischen Betrieben und Weltkonzernen kombiniert mit dem vom Baden-Württembergischen Justizminister ausgezeichneten juristischen Fachwissen unseres Namensgebers, macht es uns möglich, Sie individuell und qualitativ auf höchstem Niveau zu beraten. Wir legen dabei Wert auf ein partnerschaftliches Miteinander, welches Ihre Interessen in den Vordergrund stellt. Unser oberstes Ziel ist die effektive Durchsetzung Ihrer Rechte durch Einhaltung von höchsten Qualitätsstandards in der juristischen Arbeit.

Im süddeutschen Raum in der Ortenau, zwischen Karlsruhe, Offenburg und Freiburg gelegen, vertreten unsere Rechtsanwälte Ihre Interessen bundesweit vor allen Amtsgerichten, Landgerichten und Oberlandesgerichten.

---

News-ID: 633042 • Views: 1235 (Stand: 01.06.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/633042/Risse-im-Betongold.html>