



## Fondsinhaber sollten ihre Ansprüche prüfen

Zwischen Januar 2000 und Juli 2003 erzielten die offenen Immobilienfonds einen Wertzuwachs von jährlich bis zu 4,8 Prozent. Insbesondere Fonds mit langfristigen Mietverträgen galten als besonders sicher. Seit Anfang 2004 gingen jedoch die Mieten vieler Büroimmobilien in Deutschland zurück. Hierdurch gerieten vor allem die sich auf deutsche Immobilien konzentrierenden Fonds zunehmend in Schwierigkeiten. Sie konnten nur noch geringere Beträge ausschütten, deshalb gaben Anleger oft mehr Immobilienfondsanteile zurück, als die Fondsgesellschaften an liquiden Mitteln zur Verfügung hatten. Weniger betroffen waren zunächst Immobilienfonds mit Liegenschaften in ausländischen Märkten. Diese konnten gegenläufig zu der deutschen Marktsituation sogar noch Mittelzuflüsse verbuchen.

Im Zuge der Finanzkrise seit 2008 verschärften sich dann allerdings die Probleme. Eine Reihe offener Immobilienfonds hat zwischenzeitlich die Rücknahme von Fondsanteilen für teilweise bis zu 24 Monaten ausgesetzt. Dies geschieht laut Darstellung der Kapitalanlagegesellschaften zum Schutz der Anleger, da zur Erfüllung der Rückgabewünsche Vermögenswerte nur mit erheblichen Abschlägen liquidierbar wären. Die Kapitalanlagege-

### KLAUS NIEDING

ist einer der renommiertesten Anlegerschützer. Er ist Vorsitzender einer Anwaltskanzlei sowie des Deutschen Anlegerschutzbunds. Nieding vertritt seit 1994 die Deutsche Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz (DSW). In BÖRSE ONLINE gibt er seine persönliche Meinung wieder.

sellschaften sind zudem gesetzlich verpflichtet, einen Fonds zeitweilig zu schließen, wenn die Liquiditätsreserve weniger als 5 Prozent des Fondsvermögens ausmacht. Eine Schließung ist jedoch nur bis zu maximal 24 Monaten zulässig.

Nachdem die offenen Immobilienfonds **Deği Europa** und **US-Grundinvest** bereits abgewickelt werden, steht nun auch fest, dass die **Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH** die Rücknahme der Fondsanteile ihres offenen Immobilienfonds **Morgan Stanley P2 Value** ebenfalls nicht wieder aufnehmen und der Fonds liquidiert wird. So hat Morgan Stanley den Verwaltervertrag zum 30. September 2013 gekündigt. Die Immobilien des Fonds müssen nun verkauft werden. Da die Fondsgesellschaft unter zeitlichem Druck steht, ist zu befürchten, dass sie keine marktgerechten Preise erzielen kann. Es drohen den Anlegern also weitere Verluste. Der Anteilswert des P2 Value ist kontinuierlich gesunken, der Rücknahmepreis wird auf [www.morganstanley-p2value.de](http://www.morganstanley-p2value.de) veröffentlicht. Dieser Preis ist aber fiktiv, da die Anteilrücknahme ausgesetzt ist. Den tatsächlichen Wert spiegelt der sogenannte Sekundärmarkt wieder. Danach wird der Fondsanteil an der Hamburg-Hannover Fondsbörse Deutschland mit einem Abschlag von 30 Prozent gehandelt. Zudem müssen die investierten Anleger noch lange auf die Rückzahlung ihres Geldes warten. Die Fondsgesellschaft plant, halbjährliche Teilrückzahlungen vorzunehmen. Bis der P2 Value endgültig liquidiert sein wird, werden wohl Jahre vergehen.

Inhaber des Morgan Stanley P2 Value sollten prüfen, ob ihnen Ansprüche gegenüber der Ermittlerin Morgan Stanley anmelden können. Und zwar unabhängig davon, ob sie zwischenzeitlich ihre Anteile verkauft haben oder die Anteile noch halten. Ziel sollte die komplette Rückgängigmachung der Fondsanteilskäufe sein. Ob die Rechtsschutzversicherungen für entstehende Kosten aufkommen, muss in jedem Einzelfall abgeklärt werden und richtet sich nach den Rechtsschutz-Bedingungen des jeweiligen Rechtsschutzversicherungsvertrages. Da der Morgan Stanley P2 Value jedoch als sehr sicheres Produkt angepriesen wurde, dürften Deckungszusagen gewährt werden. Hilfreiche Informationen sind unter [www.p2-schaden.de](http://www.p2-schaden.de) zu finden.

E-Mail: [perspektiven@boerse-online.de](mailto:perspektiven@boerse-online.de)



Weitere Gastkommentare finden Sie unter: [www.boerse-online.de/perspektiven](http://www.boerse-online.de/perspektiven)