

15. April 2025

## Schadensersatzansprüche wegen falscher Risikoeinstufung von Immobilienfonds?

Der offene Immobilienfonds „Unilmmo Wohnen ZBI“ verlor letztes Jahr erheblich an Wert. Sehr zur Überraschung der Investoren, denen der Fonds als sichere Geldanlage verkauft wurde. Der Risikoindikator im Basisinformationsblatt lag zunächst bei 2, ab Juli 2024 dann bei 3 von 7. Diese Risikobewertung der ZBI Fondsmanagement GmbH entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben. Zu dem Schluss kam das Landgericht Nürnberg-Fürth in seinem Urteil vom 21. Februar 2025 (Az.: 4 HK O 5879/24). Der Anbieter habe den offenen Immobilienfonds mit einer zu niedrigen Risikokennzahl versehen. In seinem Beschluss forderte das Gericht den Anbieter auf, das Werben mit der zu niedrigen Risikoeinstufung zu unterlassen. Dieses Urteil könnte weitreichende Folgen haben, da sich aus einer falschen Risikoeinstufung möglicherweise Schadensersatzansprüche seitens der Anleger ergeben.

### Risikoeinstufung des Immobilienfonds „Unilmmo Wohnen ZBI“ zu niedrig

Geklagt hatte die Verbraucherzentrale Baden-Württemberg und berief sich dabei auf die für EU-Staaten geltende PRIIP-Verordnung, nach der ein Risikoindikator von 6 angegeben werden müsse, wenn der Preis eines Finanzprodukts nicht mindestens monatlich bewertet würde. Bei den offenen Immobilienfonds erfolgte die Neubewertung der Immobilien allerdings nur vierteljährlich.

Die Fondsgesellschaft ZBI Fondsmanagement gehört zur Gruppe Union Investment. Sie hatte das Anlagerisiko bei ihrem offenen Immobilienfonds „Unilmmo Wohnen ZBI“ zunächst mit „niedrig“ angegeben. Im Juni 2024 hatte Union Investment den Anteilspreis des Fonds dann aber um rund 17 Prozent herabgesetzt, was für Anleger massive Kursverluste – konkret einen Verlust von rund 800 Millionen Euro – zur Folge hatte. Daraufhin wurde der Risikofaktor mit „mittelniedrig“ angegeben,

also einer Risikoklasse von 3. Das ist nach Auffassung der Verbraucherschützer aber rechtswidrig. Bei diesem Immobilienfonds müsse grundsätzlich eine viel höhere Risikoklasse angegeben werden, da er nicht monatlich bewertet würde.

Dieser Auffassung schloss sich das LG Nürnberg-Fürth nun an und gab der Unterlassungsklage der Verbraucherzentrale statt. Das heißt, dass der Fonds nicht mehr mit einer niedrigen bzw. mittelniedrigen Risikoklasse beworben werden darf.

## **Aus falscher Risikoeinstufung ergeben sich Schadensersatzansprüche für Anleger**

Das Urteil könnte drastische Konsequenzen haben, denn viele offene Immobilienfonds werden gleichermaßen in niedrigen Risikoklassen von 1 bis 3 eingestuft. Folglich gehen Anleger davon aus, dass es sich hierbei um ein sicheres Investment handelt. Tatsächlich besteht aber nach wie vor ein erhebliches Abwertungsrisiko bei Immobilienfonds, wie aktuelle Studien zeigen.

Der vorliegende Fall verdeutlicht, dass das Risiko bei offenen Immobilienfonds deutlich höher ist als von den Anbietern angegeben. Gemäß der PRIIP-Verordnung haften Hersteller für irreführende oder falsche Angaben in den Basisinformationsblättern. Anleger, die aufgrund einer falschen Risikoeinstufung Verluste erleiden, könnten potenziell Schadensersatzforderungen geltend machen.

Das Urteil ist zwar noch nicht rechtskräftig, doch wir raten betroffenen Anlegern schon jetzt von einem Fachanwalt prüfen zu lassen, ob möglicherweise Schadensersatzansprüche bestehen, da solche Ansprüche verjähren können. Hier ist eine individuelle Prüfung von Fall zu Fall notwendig, die sowohl die erfolgte Beratung, die Kenntnisse bzw. Ziele des Anlegers und die zugrundeliegenden Fondsunterlagen berücksichtigt. Wenn auch Sie aufgrund einer fehlerhaften Risikoeinstufung in den Fonds „Unilmmo Wohnen ZBI“ oder in andere offene Immobilienfonds investiert haben, haben Sie möglicherweise Anspruch auf Schadensersatz. In der Anwaltskanzlei Lenné beraten wir Sie hierzu gerne und prüfen Ihren Fall individuell. Vereinbaren Sie dazu einfach einen Termin für eine kostenlose Erstberatung.

[Martina Bergmann](#)

Angestellte Rechtsanwältin aus der Anwaltskanzlei Lenné.

Wir helfen Ihnen gerne! [Kontaktieren](#) Sie uns. Oder vereinbaren Sie [hier online einen Termin](#) für eine telefonische kostenfreie Erstberatung.

- [Facebook](#)
- [Twitter](#)
- [WhatsApp](#)
- [E-mail](#)

[Zurück](#)