



Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA)
Otto-Wagner-Platz 5
1090 Wien

BUNDESARBEITSKAMMER
PRINZ-EUGEN-STRASSE 20-22
1040 WIEN
www.arbeiterkammer.at

GZ: FMA-LE0001.210/0010-INT/2026

Datum 01.07.2026

Unser Zeichen	Bearbeiter/in	Tel	+43 15016512511
GEBU/BAK/2026/0535	Christian PRANTNER	E-Mail	Christian.PRANTNER@akwien.at

Begutachtung einer Verordnung der FMA, mit der die Immobilienfonds-Prospektinhaltverordnung geändert wird

Die Bundesarbeitskammer (BAK) bedankt sich für die Übermittlung des Entwurfs und nimmt dazu wie folgt Stellung.

Das Wichtigste in Kürze:

- Immobilien-Investmentfonds sind mit Risiken behaftet, wie die Abwicklung eines österreichischen Immobilien-Investmentfonds im Jahr 2025 zeigt
- Basisinformationsblätter, die den vereinfachten Prospekt ersetzen, sind nicht Kleinanleger-freundlich ausgestaltet
- Basisinformationsblätter weisen einige inhaltliche Mankos auf. Zudem sollten die gesetzlichen Änderungen bei offenen Immobilienfonds ab 2027 klar, prägnant und verständlich in den BIBs angeführt sein.

Zu den wesentlichen Bestimmungen des geplanten Entwurfs:

Der Regelungsinhalt der gegenständlichen Verordnung in den relevanten Bereichen des Vertriebs an Kleinanleger soll künftig durch die verpflichtende Erstellung eines Basisinformationsblatts nach der Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 über Basisinformationsblätter für verpackte Anlageprodukte für Kleinanleger und Versicherungsanlageprodukte (PRIIP), ABl. Nr. L 352 vom 09.12.2014 S. 1, in der Fassung der Verordnung (EU) 2023/2869, ABl. Nr. L 2023/2869 vom 20.12.2023, erfolgen.

Die Veranlagung in Immobilienfonds nach dem Immobilien-Investmentfondsgesetz (Immo-InvFG) ist nicht risikolos: Die Standortqualität von Liegenschaften ist nicht statisch, Mieteinnahmen können volatil sein und der Verkehrswert von Immobilien unterliegt vielen Faktoren. Ein Totalausfall eines Immobilien-Investments ist nicht völlig auszuschließen.

Die Anteile von Immobilienfonds können – analog zu Wertpapierfonds – von der Kapitalanlagegesellschaft zurückgenommen werden. Derzeit besteht die Möglichkeit, die Anteilscheine täglich zurückzugeben. Da Immobilien nicht sofort veräußerbar sind, muss die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien jederzeit liquide Mittel von mindestens 10% (und maximal 49%) halten, um diese Rückgabegarantie einhalten zu können.

Im vergangenen Jahr 2025 wurde der auf Gewerbeimmobilien in Deutschland und in Österreich spezialisierte LLB Semper Real Estate – konzipiert als heimischer offener Immofonds - abgewickelt. Dieser Fall zeigt, dass Immobilienfonds erheblichen Risiken ausgesetzt sind, die auch auf Kleinanleger:innen Auswirkungen haben. Faktum ist, dass die überwiegend illiquiden Vermögenswerte und die täglich mögliche Rückgabe der Fondsanteile einen Zielkonflikt auslösen können. Der Gesetzgeber hat neue Regelungen für Immobilienfonds beschlossen, die zum 1. Jänner 2027 in Kraft treten. Diese beinhalten eine Mindesthaltedauer von zwölf Monaten. Das bedeutet, dass Anleger:innen eine Rückgabeerklärung erst nach einer Haltedauer von zwölf Monaten abgeben können. Zudem wird es eine zwölfmonatige Kündigungsfrist geben. Das bedeutet, dass Anleger:innen erst 1 Jahr nach Rückgabeerklärung den Wert der Anteilscheine gegen Rückgabe derselben erhalten. Diese neuen Zeitfenster sollen es der Kapitalanlagegesellschaften für Immobilien ermöglichen, die die notwendige Liquidität besser planen können.

Es besteht kein Einwand gegen diesen Verordnungsentwurf. Allerdings sind die oben angeführten neuen österreichischen Spezifika klar, prägnant und verständlich darzustellen. Zudem sind einige grundsätzliche Punkte bei der Gestaltung des Basisinformationsblattes (BIB) zu beanstanden:

- Das Basisinformationsblatt ist **nicht lesefreundlich** und in großen Teilen **zu kompliziert** bzw zu wenig eingängig ausgestaltet.
- Trotz des gesetzlichen Ziels einer einfachen Darstellung von komplexen Finanzprodukten im Zuge von vorvertraglichen Informationen erscheint das BIB **schwer verständlich**.
- Fachbegriffe und Berechnungsmethoden sind erklärungsbedürftig – allerdings **fehlen leicht fassbare Erklärungen in den BIBs**. Es gibt zwar Querverweise und Links zu weitergehenden Informationen, aber diese gehen im schwer les- und erfassbaren Fließtext leicht unter.

- Kostenangaben sind unvollständig und die Angabe von „Performance-Szenarien“ ist für Kleinanleger:innen unverständlich.
- Zu viele Informationen sind **standardisierte, formelhafte Beschreibungen**, die nicht individuell auf konkrete Erträge, Risiken und Veranlagungsrichtlinien eingehen; auch bleibt die individuelle Situation der Kleinanleger:in weitgehend unberücksichtigt.

Die BAK ersucht um Berücksichtigung ihrer Anliegen und Anregungen.

