



Offene Immobilienfonds. Lesen Sie, wieso diese zu Unrecht als sichere Kapitalanlagen kritisch zu sehen sind.

Top oder Flop – TEIL 3 *Finanzprodukte auf dem Prüfstand*



EXPERTENTIPP
Als Finanzfachwirtin (FH) und Freie Sachverständige für Kapitalanlagen steht Manuela Klüber-Wiedemann aus Lindau (www.ruhestandsplaner-bodensee.de) für Klarheit und Orientierung in Sachen Geld.



Auch wenn es anders erzählt wurde: offene Immobilienfonds sind weder sicher noch lukrativ. Man sollte über eine andere Strategie nachdenken.

Fragen Sie die Expertin

Schreiben Sie Ihre Finanzfragen unter dem Stichwort »Finanzen« an mkw@ruhestandsplaner-bodensee.de mit Angabe der Telefonnummer (für evtl. Rückfragen). Ihre Fragen werden persönlich behandelt und via E-Mail beantwortet.

Des Weiteren können Sie sich über die VHS-Kurse in Memmingen informieren.

Vor allem sicherheitsorientierte oder konservative Menschen wünschen sich sichere und wertbeständige Kapitalanlagen mit stabilen Erträgen. Von Banken und Sparkassen werden diesen Anlegern massenhaft offene Immobilienfonds als besonders solide und risikoarme Anlageform verkauft. Doch das ist eine Sicherheits-Illusion, wie ein von Verbraucherschützern (Finanzwende*) kürzlich veröffentlichtes Gutachten

aufzeigt. Die Kritik an Immobilienfonds wird immer lauter – bergen sie doch ganz erhebliche Risiken. Sie sind aufgrund hoher Produktkosten und eingeschränkter Verfügbarkeit auch wirtschaftlich alles andere als sinnvoll.

Von wegen »sicher«

Die Risiken dieser Fonds werden systematisch verschleiert, Wertschwankungen

Text: Manuela Klüber-Wiedemann; Fotos: privat (Portrait), xxxxx/stock.adobe.com (S. xxx x), 8

bewusst verschwiegen. Gefallene Immobilienpreise, leerstehende Gewerbeimmobilien und ausbleibende Mieteinnahmen, höhere Immobilienverwaltungskosten, Sanierungszwang bei gleichzeitig explodierenden Kosten im Bausektor, wirtschaftliche Krisen, verteuerte Kredite usw. haben zu massiven Abwertungen bei Immobilienfonds geführt. So haben alleine im letzten Jahr die von Banken verkauften größten Immobilienfonds mehr als 1 Milliarde Euro an Wert verloren. Alleine das Markt-Flaggschiff der Immobilienfonds, der UniImmo Wohnen ZBI hat bis Februar 2025 einen Verlust von -28 % erlitten. Derartige Hiobs-Schlagzeilen sorgen zusätzlich dafür, dass viele Anlegerinnen gleichzeitig ihr Kapital aus diesen Fonds abziehen. Das zwingt die Fonds dazu, die Immobilien zu ungünstigen Preisen zu verkaufen, was zu weiteren Verlusten und Abwertungen führt. Die Talfahrt geht weiter und vernichtet auch die Renditechancen der noch im Fond verbliebenen Anlegerinnen.

Hohe Kosten und starre Verkaufsregeln

Aufgrund der hohen Produktkosten bleibt bei den Anlegerinnen wenig Chance auf Rendite. Kaufspesen um die 5 % sind üblich. Die laufenden Verwaltungskosten der Fonds liegen zwischen 1,3 % bis zu knapp 3 % pro Jahr, das bedeutet, dass durchschnittlich fast 80 % der erwarteten Erträge für die Fondskosten draufgehen. Da bleibt wenig Spielraum für Rendite und keine Chance auf Kaufkraftverlust nach Kosten, Steuern und Inflation. Eine garantierte Geld-Vernichtung auf breiter Front. Weitere Nachteile sind die restriktiven Verkaufsbeschränkungen.



Je mehr Leute ihre Fondsanteile verkaufen, desto schneller und heftiger setzt sich die Talfahrt der offenen Immobilienfonds fort.

Verkaufsbeschränkungen:

	Kauf vor dem 21.7.2013	Kauf nach dem 21.7.2013
Kündigungsfrist	Keine	12 Monate
Mindesthaltedauer		24 Monate
Auszahlungsgrenzen	30.000,- Euro pro Halbjahr	Keine

Weil die Finanzindustrie aus einer illiquiden Anlageform (Immobilien) eine liquide Fonds-Lösung gestrickt hat, unterliegen diese zahlreichen Nachteilen in Sachen Flexibilität und Verfügbarkeit. Zum Beispiel weiß man nach der Kündigung nicht, welchen Preis man nach der 12-monatigen Kündigungsfrist für seine Fondsanteile bekommen wird – der Auszahlungsbetrag kann ganz erheblich niedriger ausfallen, als zum Zeitpunkt der Kündigung.

Vor Verlusten schützen

Wer dieses Szenarium vermeiden will, kann seine Fondsanteile sofort – ohne Wartezeit – an der Börse verkaufen.

Zwar mit Abschlag, aber den Wert ist einem dafür sicher. Wer sich vor weiteren Verlusten mit Immobilienfonds schützen und nach der 12 monatigen Kündigungsfrist keine böse Überraschung erleben möchte, könnte seine Fondsanteile zu einem jetzt sicheren Preis ohne Wartezeit an der Börse verkaufen. Der Rückkaufspreis liegt zwar unter dem Rücknahmepreis der Fondsgesellschaft, ist aber zumindest festgelegt. Wie der Verkauf über die Börse funktioniert, kann man bei www.verbraucherzentrale.de oder bei www.finanztip.de nachlesen.

*Stiftung Finanztest (www.test.de)
Verbraucherzentrale, Finanzwende, Finanztip.de,
Wirtschaftswoche, Handelsblatt, ZDF