

EXPERTEN- TIPP

Ein aktuelles Urteil gegen einen der größten offenen Immobilienfonds – Uni Immo Wohnen ZBI – zieht die Aufmerksamkeit auf eine Anlageklasse, die als besonders solide und risikoarme Anlageform beworben wurde und sich zu einer Massen-Kapitalvernichtungs-Waffe entwickelte.

Vor allem sicherheitsorientierte, konservative Anleger kaufen offene Immobilienfonds. Es wurden stabile Renditen von ca. 3 Prozent versprochen. Die Klage der Verbraucherzentrale Baden Württemberg gegen den Uni Immo Wohnen ZBI hatte Erfolg. Die Richter urteilten aufgrund der Tatsache, dass der Fonds im Sommer 2024 innerhalb nur eines Tages 800 Millionen Euro an Wert verloren hatte (minus 17 Prozent an einem Tag), dass der Fonds zu Unrecht als sicher eingestuft wurde.

Risiken verschleiert, Wertschwankungen verschwiegen
Immobilienpreise sind gefallen, Leerstände der Gewerbeimmobilien und ausbleibende Mieteinnahmen, höhere Immobilienverwaltungskosten, Sanierungszwang bei gleichzeitig explodierenden Kosten im Bausektor, wirtschaftliche Krisen, verteuerte Kredite aufgrund Zinspolitik usw. haben zu Milliarden-Verlusten bei

Offene Immobilienfonds vernichten Milliarden

Verkaufsbeschränkungen

	Kauf vor dem 21.07.2013	Kauf nach dem 21.07.2013
Kündigungsfrist	Keine	12 Monate
Mindesthaltedauer		24 Monate
Auszahlungsgrenzen	30.000 €/Halbjahr	Keine

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

offenen Immobilienfonds geführt. Hiobs-Schlagzeilen sorgen dann zusätzlich dafür, dass viele Anleger gleichzeitig ihr Kapital aus diesen Fonds abziehen. Das zwingt die Fonds dazu, die Immobilien zu ungünstigen Preisen zu verkaufen, was tsunamiartig zu weiteren Verlusten und Abwertungen führt. Die Talfahrt geht weiter und vernichtet auch die Renditechancen der noch im Fonds verbliebenen Anleger.

Starre Verkaufsregeln sorgen für weiteren Unmut

Man weiß nach der Kündigung nicht, welchen Preis man nach der zwölfmonatigen Kündigungs-

frist für seine Fondsanteile noch bekommen wird. Der Auszahlungsbetrag kann erheblich niedriger ausfallen als zum Zeitpunkt der Kündigung. Wer dieses Szenario vermeiden will, kann seine Fondsanteile sofort – ohne Wartezeit – an der Börse verkaufen. Zwar auch mit Abschlag, aber den Wert hat man dafür sicher.

Auch wenn es anders erzählt wurde: Offene Immobilienfonds sind weder sicher noch lukrativ. Man sollte über eine andere Strategie nachdenken und sich unabhängig beraten lassen. In Lindau zum Beispiel bei Ruhestandsplaner Bodensee. **MKW**



*unabhängige
Freie Sachverständige
für Kapitalanlagen
und Altersvorsorge,
Finanzfachwirtin,
Honorarberaterin*

**Manuela Klüber-
Wiedemann**



**Ruhestandsplaner
Bodensee GmbH & Co. KG**
Schneehalde 52a
88131 Lindau (B)
Tel.: 0 83 82/5 04 39 63

@ www.ruhestandsplaner-bodensee.de