



# Offene Immobilienfonds verzeichnen Milliardenabflüsse

Michael Fiedler

**Viele offene Immobilienfonds werden an der Börse deutlich unter ihrem offiziellen Rücknahmepreis gehandelt. Gleichzeitig ziehen Anleger Milliarden ab – während andere weiter einzahlen. Erste Fonds stoppen bereits die Rücknahme von Anteilen.**

## Börsenkurse signalisieren Misstrauen

Offene Immobilienfonds stehen zunehmend unter Druck. Eine Auswertung von 20 Fonds durch den unabhängigen Geldratgeber Finanztip zeigt: Der durchschnittliche Börsenpreis liegt aktuell rund 18 Prozent unter dem von den Fondsgesellschaften festgelegten Rücknahmepreis. Nach Fondsgröße gewichtet beträgt der Abschlag 10,4 Prozent. Vor einem Jahr lag dieser noch bei rund zehn Prozent (gewichtet: 7,5 Prozent). „Die hohen Abschläge sind ein klares Misstrauensvotum der Börse“, sagt Timo Halbe, Geldanlage-Experte bei Finanztip. Insgesamt verwalten die untersuchten Fonds laut den offiziellen Bewertungen Vermögen in Höhe von rund 96 Milliarden Euro. Auf Basis der aktuellen Börsenkurse liegt ihre Marktbewertung nach Berechnungen von Finanztip jedoch knapp zehn Milliarden Euro darunter.

## 13 von 20 Fonds mit zweistelligen Abschlägen

13 der 20 untersuchten offenen Immobilienfonds weisen derzeit einen Abschlag von mehr als zehn Prozent auf. Den höchsten Wert verzeichnet der Fonds „Wertgrund

Wohnselect“ mit rund 58 Prozent. Beim volumenstärksten Fonds, „Deka Immobilien Europa“, beträgt der Abschlag rund fünf Prozent. Die Differenz zwischen Börsenkurs und Rücknahmepreis ist für Anleger deshalb relevant, weil Fondsanteile zwar an der Börse gehandelt werden können – die Rückgabe an die Fondsgesellschaft jedoch festen Fristen unterliegt.

## Milliardenabflüsse – und zugleich neue Einzahlungen

Nach [Angaben der Deutschen Bundesbank](#) zogen Anleger seit Januar 2025 per Saldo rund zehn Milliarden Euro aus offenen Immobilienfonds ab. Gleichzeitig flossen im selben Zeitraum rund 2,7 Milliarden Euro neu in entsprechende Produkte. „Einige Anleger haben anscheinend schon auf die aktuellen Entwicklungen reagiert. Gleichzeitig dürften sich andere der Risiken gar nicht bewusst sein. Sie zahlen weiter ein, zum Teil wohl über laufende Sparpläne“, so Halbe. Die Zahlen legen nahe, dass offene Immobilienfonds weiterhin aktiv vertrieben werden – trotz steigender Marktabschläge.

## Erste Rückgabestopps

Der Fonds „Wohnselect“ hat angekündigt, vorerst keine Anteile mehr zurückzunehmen. Für betroffene Anleger bedeutet das, dass sie nicht oder nur mit deutlichen Verlusten über die Börse an ihr Geld gelangen können. Grundsätzlich gelten bei offenen Immobilienfonds gesetzliche Mindesthalte- und Kündigungsfristen. Anteile können in der Regel erst nach einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und mit einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten über die Fondsgesellschaft zurückgegeben werden. Für Altanleger, die vor dem 21. Juli 2013 investiert haben, bestehen teilweise Sonderregelungen. In Stressphasen können Fonds die Rücknahme von Anteilen zeitweise aussetzen. Dann bleibt Anlegern nur der Verkauf über die Börse – häufig mit Abschlägen.

## Zinswende und Strukturwandel belasten Bewertungen

Offene Immobilienfonds investieren überwiegend in Gewerbeimmobilien wie Büro- und Handelsobjekte. Das gestiegene Zinsniveau sowie strukturelle Veränderungen – insbesondere im Büromarkt durch den anhaltenden Homeoffice-Trend – setzen die Bewertungen unter Druck. Bereits im Sommer 2024 kam es beim „Unilmmo Wohnen ZBI“ zu einer deutlichen Abwertung: Der Rücknahmepreis sank nach einer Neubewertung der Immobilien durch Gutachter um fast 17 Prozent. Die aktuellen Abschläge an der Börse spiegeln somit nicht nur kurzfristige Marktschwankungen, sondern Zweifel an der Werthaltigkeit der bilanziellen Bewertungen wider.

## Empfehlung: Investments prüfen

Finanztip rät Anlegern, bestehende Investments kritisch zu überprüfen – insbesondere wenn das investierte Kapital kurzfristig benötigt werden könnte. „Wer sein Geld über mehrere Jahre sicher anlegen möchte, für den ist die beste Alternative zu Immobilienfonds ein Festgeld“, sagt Halbe.

Versicherungs- und Finanznachrichten

# expertenReport



<https://www.experten.de/id/4948442/Offene-Immobilienfonds-verzeichnen-Milliardenabfluesse/>