expertenReport



Quelle: Redaktion experten.de / KI-generiert

Offene Immobilienfonds: Börsenabschläge steigen auf fast 20 Prozent

Michael Fiedler

Die Börsenkurse großer offener Immobilienfonds entfernen sich immer weiter von ihren offiziellen Rücknahmepreisen. Laut Finanztip beträgt der durchschnittliche Abschlag inzwischen 19,3 Prozent. Wie ernst die Liquiditätsprobleme werden können, zeigt der DWS-Fonds „grundbesitz europa“: Dort werden Rücknahmeaufträge derzeit nur anteilig ausgeführt.

Auch große Immobilienfonds unter Druck

Die wachsenden Abschläge beschränken sich längst nicht mehr auf einzelne kleinere Fonds. Zum Erhebungsstichtag am 27. Oktober 2026 lagen die Börsenkurse aller 14 untersuchten Fonds mindestens zehn Prozent unter ihren jeweiligen Rücknahmepreisen. Beim rund 18 Milliarden Euro schweren „Deka-ImmobilienEuropa“ hat sich der Abschlag seit Jahresbeginn etwa verdreifacht. Er stieg von 5,3 auf 16,1 Prozent. Auch der „hausInvest“ der Commerz Real, mit einem Fondsvolumen von rund 14,5 Milliarden Euro einer der größten offenen Immobilienfonds Deutschlands, ist betroffen. Hier erhöhte sich der Abschlag von 7,8 auf 17,2 Prozent. „Die immer größeren Abschläge zeigen, wie skeptisch Anleger inzwischen auf die offiziellen Bewertungen der Immobilienfonds blicken“, sagt Timo Halbe, Geldanlage-Experte bei Finanztip. Anleger befürchteten offenbar weitere Abwertungen oder zusätzliche Einschränkungen bei der Rücknahme von Fondsanteilen. Die Börsenabschläge sind allerdings nicht mit entsprechenden Wertverlusten der Immobilienbestände gleichzusetzen. Sie zeigen zunächst, welchen Preis Marktteilnehmer aktuell für die Fondsanteile zu zahlen bereit sind.

DWS-Fonds: Rücknahme nur noch zu zehn Prozent

Besonders deutlich wird die angespannte Lage beim offenen Immobilienfonds „grundbesitz europa“ der DWS. Nach Angaben von Finanztip lag dessen Börsenkurs am 27. Oktober mehr als 50 Prozent unter dem offiziellen Rücknahmepreis. Eine Woche zuvor hatte der Abschlag noch rund 47 Prozent betragen. Die DWS Grundbesitz GmbH hatte am 26. Oktober beschlossen, die Rücknahme von Fondsanteilen vorübergehend zu beschränken. Die Maßnahme wurde am 27. Oktober aktiviert. Während die an diesem ersten Tag fälligen Rücknahmeaufträge noch vollständig bedient wurden, gilt seit dem 28. Oktober zunächst eine Auszahlungsquote von zehn Prozent. Das bedeutet: Von den an einem

Abrechnungsstichtag fälligen Rücknahmeaufträgen wird nur ein Zehntel ausgeführt. Die DWS kann die Quote für spätere Abrechnungsstichtage anpassen. Als Begründung nennt die Fondsgesellschaft ihre Liquiditätssituation und die Entwicklung der Immobilienverkäufe, die zur Bedienung der Rücknahmeaufträge erforderlich sind. Mit der Beschränkung will die DWS Zeit gewinnen, um Immobilien geordnet zu veräußern und zusätzliche Liquidität zu schaffen.

Nicht ausgeführte Rücknahmeaufträge verfallen

Für Anleger enthält die offizielle DWS-Bekanntmachung eine besonders wichtige Regelung. Der nicht ausgeführte Teil eines Rücknahmeauftrags wird nicht automatisch zu einem späteren Zeitpunkt bedient. Stattdessen verfällt dieser Teil des Auftrags. Die betreffenden Fondsanteile verbleiben im Depot. Wer sie weiterhin zurückgeben möchte, muss einen neuen Rücknahmeauftrag erteilen. Galt für den ursprünglichen Auftrag die gesetzliche zwölfmonatige Rückgabefrist, beginnt diese Frist nach Angaben der DWS für den neuen Auftrag erneut. Ein Beispiel verdeutlicht die Konsequenz: Wird ein fälliger Rücknahmeauftrag über Anteile im Wert von 10.000 Euro bei unverändertem Rücknahmepreis nur zu zehn Prozent ausgeführt, werden zunächst Anteile im Wert von 1.000 Euro zurückgenommen. Für die übrigen Anteile ist ein neuer Auftrag erforderlich. Die Rücknahmebeschränkung darf nach Angaben der DWS höchstens zwölf Monate ab ihrer Aktivierung bestehen. Die Auszahlungsquote kann währenddessen verändert werden.

Börsenverkauf oder Rückgabe: Beide Wege bergen Risiken

Für Anleger, die sich von ihren Anteilen trennen möchten, entsteht damit ein Dilemma. Ein Verkauf über die Börse ermöglicht grundsätzlich einen kurzfristigen Ausstieg, sofern sich ein Käufer findet. Allerdings muss der Anleger den aktuellen Börsenkurs akzeptieren – und damit unter Umständen einen erheblichen Abschlag gegenüber dem offiziellen Rücknahmepreis. Bei einer Rückgabe an die Fondsgesellschaft gelten für neuere Anteile grundsätzlich eine Mindesthaltefrist von 24 Monaten und eine zwölfmonatige Kündigungsfrist. Während dieser Zeit können sich die Bewertungen der Immobilien verändern. Zudem besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft die Rücknahme beschränkt oder vorübergehend aussetzt. Welcher Weg wirtschaftlich günstiger ist, lässt sich deshalb nicht pauschal beantworten. Der Börsenverkauf schafft früher Klarheit über den erzielbaren Preis, während bei einer späteren Rückgabe sowohl der Auszahlungszeitpunkt als auch der dann geltende Anteilwert unsicher sein können.

Finanztip rät von Neuanlagen ab

Finanztip sieht offene Immobilienfonds für die meisten Privatanleger kritisch. „Offene Immobilienfonds sind aus unserer Sicht für die meisten Privatanleger keine sinnvolle Geldanlage“, erklärt Halbe. Als Gründe nennt er unter anderem hohe Kosten, lange Rückgabefristen und die eingeschränkte Nachvollziehbarkeit der Immobilienbewertungen. Die aktuellen Entwicklungen zeigen insbesondere, wie schwierig die Verbindung zweier Eigenschaften sein kann: Immobilien sind vergleichsweise illiquide Vermögenswerte, während Anleger ihre Fondsanteile unter bestimmten Voraussetzungen zurückgeben können. Wenn viele Anleger gleichzeitig aussteigen möchten, können die dafür notwendigen Immobilienverkäufe Zeit benötigen. Für die Anlageberatung rücken damit neben Rendite und Immobilienqualität vor allem Liquiditätsrisiken, Rückgabefristen und die tatsächlichen Ausstiegsmöglichkeiten in den Mittelpunkt.

Zur Untersuchung: Finanztip vergleicht seit Januar 2025 nahezu monatlich die Börsenkurse und offiziellen Rücknahmepreise großer offener Immobilienfonds. In die jüngste Berechnung des volumengewichteten Durchschnitts flossen 14 Fonds ein, bei denen die Rücknahme grundsätzlich noch möglich war. Stichtag war der 27. Oktober 2026 um 15 Uhr.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport

https://www.experten.de/id/4952809/Offene-Immobilienfonds-Boersenabschlaege-steigen-auf-fast-20-Prozent/