

## Weiterer offener Immobilienfonds geschlossen

Am 26. Februar hat der Fonds Industria Fokus Wohnen Deutschland (ISIN DE000A12BSB8) bekanntgegeben, dass bis auf Weiteres keine Anteile mehr zurückgenommen werden. Bereits im Januar hatte mit dem Wertgrund Wohnselect D (ISIN DE000A1CUAY0) ein anderer offener Immobilienfonds (OIF) die gleiche Einschränkung vorgenommen.

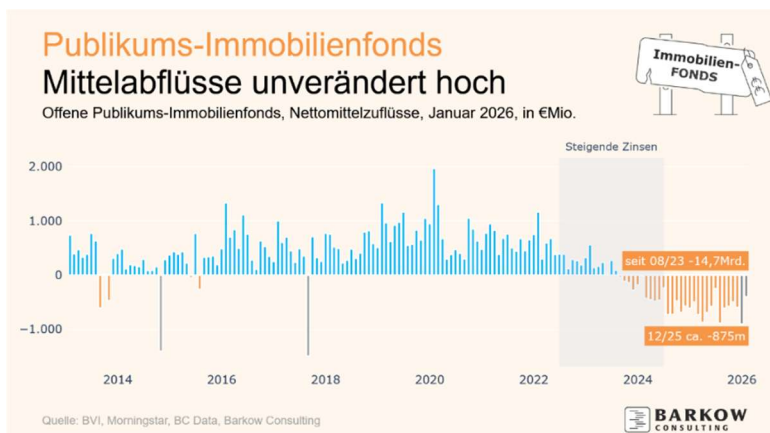
## Was ist hier los und was bedeutet dies für Anleger?

Offene Immobilienfonds gehören seit Jahrzehnten zum festen Bestandteil der deutschen Investitionsmöglichkeiten. Die meisten Fonds investieren schwerpunktmäßig in gewerbliche Immobilien wie Bürohäuser oder Hotels. Aufgrund ihrer besonderen Struktur – Anleger können jederzeit Anteile erwerben und grundsätzlich auch wieder verkaufen – erfreuten sich offene Immobilienfonds wachsender Beliebtheit sowohl bei privaten als auch institutionellen Investoren. Bis zur Finanzkrise im Jahr 2008 wuchs das investierte Fondsvermögen deutscher OIFs auf über 80 Milliarden Euro an.

Die Finanzkrise 2008/2009 gründete in einem Zusammenbruch von Immobilienfinanzierungen vor allem in den USA und hatte keinen direkten Einfluss auf deutsche Immobilien in den offenen Immobilienfonds. Allerdings führte die Verunsicherung auf den Finanz- und Immobilienmärkten zu massenhaften Anteilsrückgaben, denn viele Investoren wollten ihr Geld kurzfristig abziehen. Offene Immobilienfonds sichern die Liquidität für tägliche Anteilsrückgaben durch geregelte Mindest-Liquiditätsreserven. Da diese in der Krise nicht ausreichten, waren Fondsmanager gezwungen, Immobilien unter Druck und deshalb häufig zu schlechten Preisen zu verkaufen, um die Rückgabewünsche erfüllen zu können. In der Folge mussten zahlreiche Fonds geschlossen und aufgelöst werden, was für Anleger teils erhebliche Wertverluste bedeutete.

Um solche Krisen zu verhindern und die Stabilität der Produkte zu stärken, erhöhte der Gesetzgeber die regulatorischen Vorgaben. So muss eine Mindesthaltedauer von zwei Jahren für neue Fondsanteile beachtet werden, und die Rückgabe von Anteilen ist nur mit Kündigungsfristen von 12 Monaten möglich. Hiernit wollte man verhindern, dass institutionelle Kunden die OIF erneut als „Liquiditätspuffer“ nutzen.

Wie die nachfolgende Grafik zeigt, waren die Zuflüsse in OIF seit 2013 nahezu in jedem Monat positiv (blauer Balken).



Vergleiche: <https://www.barkowconsulting.com/mittelabfluesse-unveraendert-sehr-hoch/>

Anschrift  
Dr. König und Kollegen GmbH  
Schlothauerweg 15  
52353 Düren

Telefon  
02421- 99 45 860  
Fax  
02421 - 99 45 862

Email  
[info@koenig-kanzlei.de](mailto:info@koenig-kanzlei.de)  
Internet  
[www.koenig-kanzlei.de](http://www.koenig-kanzlei.de)

Deutsche Bank Düren  
BIC: DEUTDEDB395  
IBAN DE82 3957 0024 0809 5952 00  
UST-ID: DE815387385

Eine solch stabile Phase von Kapitalzuflüssen ist für die Fondsmanager die Beste aller Welten. Man konnte die Portfolien planmäßig aus- und umbauen und gleichmäßige Erträge ausweisen. Eine Studie der Universität Regensburg zeigt zwischen 2004 und 2025 eine durchschnittliche jährliche Rendite von 2,13% nach Steuern. Dies ist weniger als ein Viertel der Rendite des Aktienindex MSCI World mit 9,3% jährlich.<sup>1</sup>

Im Zuge der Zinswende 2022 änderte sich die Situation für die Fonds grundlegend. Waren Renditen von 2 Prozent während der Niedrigzinsphase noch attraktiv, haben Festgeldangebote zwischen 3 und 4 Prozent die Kalkulation vieler Anleger verändert. Immer mehr Kündigungen erfolgten, so dass die Fondsvolumen seit Ende 2023 jeden Monat deutlich fallen (orange Balken im Diagramm).

In einer solchen Phase reicht die verfügbare Liquidität der Fonds irgendwann nicht mehr aus, um die Rückgabewünsche zu erfüllen und das Fondsmanagement muss Immobilien verkaufen, um neue Liquidität bereitzustellen. Erfolgt dies in einem Käufermarkt wie aktuell, sorgen viele Verkäufe für Verluste, was die Problematik weiter verschärft.

Eine Möglichkeit, in einer solchen Phase den Verkauf von Immobilien unter realem (langfristigem) Wert zu vermeiden, ist die Aussetzung der Anteilsrücknahmen. Im Ergebnis werden die Anleger davor geschützt, kurzfristig eine Entscheidung zu treffen, die mittelfristig den Verlust noch erhöht. Allerdings wird damit die Erwartung der Anleger auf jederzeitige Rückgabe der Anteile mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, nicht mehr erfüllt.

#### Fazit:

Immobilien stellen die größte Assetklasse in Deutschland dar und finden sich in signifikanten Anteilen in den meisten großen Vermögen. Eine Umsetzung des Anteils Immobilien in offenen Immobilienfonds versprach die Quadratur des Kreises. Kurzfristige Verfügbarkeit eines illiquiden Assets. Haben Anleger für diesen Widerspruch geringe Erträge ertragen, wurde die Kalkulation durch die Dauer der Krise verschärft. Ein Fonds hat die Anteile so stark abgewertet, dass die Erträge von 5 Jahren wieder verloren gingen, zwei Fonds haben aktuell die Rücknahme ausgesetzt. Offene Immobilienfonds scheinen angesichts dieser Ergebnisse nur wenig für Privatanleger geeignet.

Sinnvoller erscheint die kongruente Verpackung des Assets. Entweder durch den Verzicht auf eine solche, also der Erwerb von vermieteten Wohnungen oder Häusern direkt als Teil der Anlagestrategie oder die Nutzung eines alternativen Investmentfonds, der keine Rückgabeoption kennt und daher sowohl die Liquiditätshaltung reduzieren kann, was die langfristige Rentabilität nachweislich erhöht und zudem auch in Krisenphasen mit ruhiger Hand agieren kann.

Ihr

  
Dr. Michael König

Die Einschätzungen, die in diesem Dokument vertreten werden, basieren auf Informationen Stand März 2026. Die Einschätzungen sollen dabei nicht als auf die individuellen Verhältnisse des Lesers abgestimmte Handlungsempfehlungen verstanden werden und können eine persönliche Beratung nicht ersetzen. Alle Informationen basieren auf Quellen, die wir als verlässlich erachten. Garantien können wir für die Richtigkeit nicht übernehmen.

<sup>1</sup> Vergleiche <https://idw-online.de/de/attachmentdata111056>