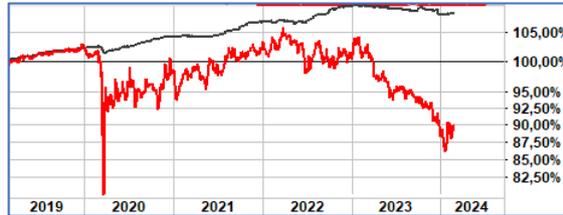


## Offene Immobilienfonds im Visier der Bafin (Finanzaufsichtsbehörde)!

Kaufempfehlung zum offiziellen Fondspreis aktuell mit seriöser Beratung nicht vereinbar.

Das **Chartbild der Woche** zeigt die unterschiedliche Preisentwicklung eines beispielhaften, namhaften Offenen Immobilienfonds, incl. Wiederanlage von Ausschüttungen. Lesebeispiel: Der aktuelle **Börsenpreis** liegt deutlich unter dem offiziellen **Ausgabepreis** der Kapitalanlagegesellschaften (KAG), wie er im Vertrieb angeboten wird. Quelle: Börse, KAG



**Gottfried Urban**  
Geschäftsführer  
Dipl. Bankbetriebswirt

Laut eines Berichts im Handelsblatt sind die Preise für Büroflächen in manchen US-Städten auf Jahresfrist bis zu 60% eingebrochen. Hierzulande wird für Frankfurt ein Preisrückgang von 33% angegeben. Die Korrekturen an den Immobilienmärkten gehören zu den sieben Hauptrisiken, die die Finanzaufseher in diesem Jahr besonders auf dem Schirm haben. Darunter fallen auch mögliche Probleme bei den Offenen Immobilienfonds, da hohe Bestände in Gewerbeimmobilien gehalten werden. Wenn Anleger vermehrt Anteile zurückgeben, müssen Immobilien verkauft werden. Gelingt dies nicht, wird gegebenenfalls die Rücknahme ausgesetzt. Dieses Risiko wird abgemildert, weil seit zehn Jahren Mindesthaltefristen und Kündigungsfristen gelten. **Das Grundrisiko beschreibt der Bafin-Chef Branson wie folgt: „Immobilien sind eine illiquide Anlage, auch wenn sie in einen Fonds gepackt werden“.** Weil die Immobilienpreise korrigieren und es gut verzinsten, risikolosen Alternativen gibt, könnten sich die Rückgaben beschleunigen. Dazu allgemeine Überlegungen:

**Neukäufe mit 5 % Ausgabekosten zum KAG-Preis lassen sich angesichts einer Abschlagshöhe von 10% - 25% zum Kauf über die Börse nicht mit einer seriösen Beratung vereinbaren.** Sofern Anleger risikobereit sind und mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgehen, dass a) künftige Abwertungsnotwendigkeiten im sehr begrenzten Rahmen bleiben, und b) zusätzlich über die offenen Immobilienfonds keine Rückgabewelle von Anteilen mit der möglichen Folge einer Fondsschließung hereinbricht, können Käufe mit Blick auf die Chancen und Risiken über die Börse erwogen werden.

**Anteilsrückgaben:** Grundsätzlich gilt zu prüfen, ob man Altfälle im Depot hält (Käufe vor 22.07.2013) oder Bestände nach diesem Termin gekauft hat. Sofern Anleger deutliche Abwertungen des Immobilienbestandes befürchten oder die Sorge haben, dass es zu Fondsschließungen kommt, erscheint es sinnvoll, die Fondsanteile zurückzugeben.

**Kündigung von Anteilen mit einer Frist von einem Jahr:** Eine solche Kündigung ist unwiderruflich. Der Preis ist dann der zum Kündigungstermin gültige Fondspreis. Somit besteht das Risiko, dass der eigentliche Abrechnungspreis des Fonds deutlich tiefer liegt als heute. Schließt der Fonds vorher, besteht auch kein Anrecht auf Rückzahlung.

**Verkäufe über die Börse:** Da die Börsenkursabschläge zu den offiziellen Preisen hoch sind, sollte man daher Verkäufe über die Börse nur dann erwägen, wenn:

- Fondsanteilskäufe nach dem 21.7.2013, Rückgabe ohne Kündigungsfrist nicht möglich ist.
- Die Anteile sind noch nicht gekündigt. Achtung: Bereits gekündigte Anteile sind gesperrt.
- **Der Anleger erwartet entweder kurzfristig starke Abwertungen, die über die Abschläge an der Börse hinausgehen, oder eine Aussetzung der Anteilsrücknahme durch die KAG erfolgt.**

Für konkrete Empfehlungen ist zwingend die individuelle Situation des Anlegers zu berücksichtigen. Beispielhaft sind folgende Fragen zu klären: Wie hoch ist der Anteil an offenen Immobilienfonds in Relation zum Gesamtvermögen? Werden die angelegten Beträge oder Teile hiervon absehbar benötigt? **Auf die Besonderheiten solcher nicht liquiden Anlageklassen sollte Ihr Berater hinweisen. Hierzu auch die Ausführungen im [CdW Nr. 13](#) vom 24.04.2023 beachten.**



Glossar:

Quelle:

Bundesbanksonderbericht „Risiken im Fokus

2024“: [https://www.bafin.de/SharedDocs/Downloads/DE/RIF/Risiken\\_im\\_Fokus\\_2024.html](https://www.bafin.de/SharedDocs/Downloads/DE/RIF/Risiken_im_Fokus_2024.html)

Immobilienzeitung: <https://www.iz.de/maerkte/news/-bafin-boss-mark-branson-nimmt-offene-fonds-ins-visor-2000022756>

### Wichtige Hinweise:

Wenn börsennotierte Aktienunternehmen oder andere Finanzinstrumente genannt werden, sind dies keine Empfehlungen, sondern nur allgemeine Informationen.

Bei diesen Informationen handelt es sich um Werbung der Urban & Kollegen GmbH (UK) allgemeiner Art und beinhaltet u. U. keine vollständige Darstellung von Wertpapieren oder Märkten. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen genügen nicht allen gesetzlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Anlageempfehlungen und Anlagestrategieempfehlungen.

Auch berücksichtigt die Darstellung von Marktentwicklungen u.U. keine Kosten, die beim Kauf oder Verkauf oder dem Halten von Wertpapieren entstehen. Die Wertentwicklung der Vergangenheit ist weder ein verlässlicher Indikator für die aktuelle oder zukünftige Wertentwicklung noch stellt sie eine Garantie für die Zukunft dar. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nichtzutreffend oder nicht korrekt herausstellen können.

Mögliche wesentliche Risiken: Kursrisiken im Aktien-, Zins- und Währungsbereich sowie Bonitätsrisiken, die zu starken Kapitalverlusten führen können. Dieses Dokument enthält lediglich generelle Informationen. Diese stellen keine Anlageberatung bzw. Empfehlung dar. Keine Empfehlung oder Aufforderung zum Kauf von Finanzinstrumenten oder Anlagestrategien.

Diese Informationen können eine auf den persönlichen Kenntnissen und Erfahrungen, Anlageziele und finanziellen Verhältnisse des Anlegers zugeschnittenen Aufklärung, über die mit Wertpapieren und Anlagestrategien verbundenen Risiken nicht ersetzen. Es wird keine Haftung für Verluste übernommen, die durch den Erwerb oder die Veräußerung von Wertpapieren oder Anlagestrategien auf Grundlage dieses Werbedokumentes entstanden sind.

Über Kosten, Provisionen und Risiken informieren die offiziellen Anlegerinformationen, Vertragsunterlagen, Faktenblätter und Verkaufsprospekte. Für Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit des Inhalts übernehmen wir keine Haftung. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der Urban & Kollegen wieder, die jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann.

Die UK hat weder die Rechte noch die Lizenz zur Wiedergabe von evtl. dargestellten Handelsmarken, Logos oder Bilder erworben, die im Werbedokument dargestellt sind und dienen lediglich der Veranschaulichung.

Die Anlageberatung und Anlagevermittlung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 und 4 WpIG) bieten wir Ihnen ausschließlich als vertraglich gebundener Vermittler gemäß § 3 Abs. 2 WpHG für Rechnung und unter der Haftung der NFS Netfonds Financial Service GmbH, Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg (NFS) an. Die NFS ist ein Wertpapierinstitut gem. § 2 Abs. 1 WpIG und verfügt über die erforderlichen Erlaubnisse der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Weitere Informationen finden Sie in unseren Kundenerstinformationen sowie im [Impressum](#) der Urban & Kollegen GmbH Vermögensmanagement ([www.urban-kollegen.de](http://www.urban-kollegen.de)).

**Urban & Kollegen GmbH Vermögensmanagement**

**Josef-Neumeier-Str. 2**

**84503 Altötting**

**Tel.: +49 (0)8671 / 9690-0**

**Fax: +49 (0)8671 / 9690-11**

**[info@urban-kollegen.de](mailto:info@urban-kollegen.de)**

**[www.urban-kollegen.de](http://www.urban-kollegen.de)**