

Offene Immobilienfonds: Droht eine erneute Krise am deutschen Markt?

Offene Immobilienfonds in Aufruhr: Welche Probleme plagen den Uni Immo Wohnen ZBI und was bedeutet das für Anleger? Erfahren Sie mehr auf Börse Express.

Eine neue Ära für offene Immobilienfonds

Der Immobilienmarkt steht Kopf und die offenen Immobilienfonds sind mittendrin. Einmal strahlende Sterne am Finanzhimmel, jetzt vor großen Herausforderungen. Insbesondere der Uni Immo Wohnen ZBI der Union Investment, spezialisiert auf Mietwohnungen, musste eine drastische Abwertung von fast 17 Prozent hinnehmen – über 860 Millionen Euro wurden auf knapp 4,3 Milliarden Euro reduziert. Die steigenden Zinsen sind hauptverantwortlich für diese Entwicklung, die den Wert der Immobilien viel stärker beeinflusst hat als erwartet.

Diese Probleme ziehen weitere Fragen nach sich. Sind dies nur die ersten Anzeichen eines größeren Problems? Im Gegensatz zu Wohnimmobilien schneiden Fonds, die in gewerbliche Immobilien investieren, besser ab. Hier können Mieten mit der Inflation steigen, was eine gewisse Stabilität verspricht. Dennoch bleibt die Frage, wie gut die Immobilien vermietet sind und wie hoch der Fremdkapitaleinsatz ist.

Die vergangene Finanzkrise und offene Immobilienfonds

Diese Entwicklung erinnert an die Finanzkrise von 2008, die

einen großen Einfluss auf offene Immobilienfonds hatte. Fonds wie der CS Euroreal oder der SEB ImmoInvest wurden sogar aufgelöst, was zu erheblichen Verlusten für die Anleger führte.

Heute stehen die aktuellen Fonds nicht vor einer solchen Krise, dennoch sollten Anleger aufmerksam sein. Sinkende Börsenkurse der Fonds können darauf hindeuten, dass Investoren besorgt sind. Die Differenz zwischen dem Börsenkurs und dem ermittelten Nettoinventarwert (NAV) kann ein wichtiges Warnsignal sein.

Ein Einblick in den Markt der offenen Immobilienfonds

Fonds wie der hausInvest der Commerzbank oder der Deko-ImmobilienEuropa sind weit unter ihrem NAV notiert, was weiteres Abwertungspotenzial signalisiert. Diese Entwicklungen zeigen das grundlegende Problem bei offenen Immobilienfonds: den Versuch, aus einem illiquiden Investment wie Immobilien eine liquide Anlage zu machen.

Der Weg über offene Immobilienfonds bietet Banken und Sparkassen hohe Provisionen, die sich auf die Rendite der Anleger auswirken. Im Vergleich dazu sind ETFs wie der iShares Developed Markets Property Yield kostengünstiger und könnten in Zukunft eine attraktivere Alternative darstellen.

Die Situation der offenen Immobilienfonds ist komplex, aber klare Beobachtungen und eine differenzierte Herangehensweise können Anlegern helfen, die richtigen Entscheidungen zu treffen.

- **NAG**

Besuchen Sie uns auf: n-ag.de