

## © IMMO.info gemeinnützige GmbH

**Chance oder geringe Rendite?**

# Lohnt sich ein Offener Immobilienfonds?

Fonds, die Immobilien kaufen und vermieten, sind in Deutschland äußerst populär. Lohnt sich ein Einstieg? IMMO.info hat Experten befragt. Denn Banken verdienen gut beim Verkauf von Fondsanteilen und Renditen sind gering.

Offene Immobilienfonds sind in Deutschland sehr verbreitet. **Insgesamt halten die Deutschen Anteile im Wert von 132 Milliarden Euro.** Das ist ein Zehntel der gesamten Anlagegelder in offenen Publikumsfonds (einschließlich ETFs) und zwei Prozent des gesamten Geldvermögens der Privathaushalte (einschließlich Versicherungsansprüche, Bankguthaben und Wertpapieren).

Doch Honorar-Finanzanlagenberater mahnen aktuell zur Vorsicht. **Klaus Porwoll** von der Beratung Pecuniars rät derzeit von einem Kauf ab. Viele der Fonds würden in Gewerbeimmobilien investieren, die derzeit unter strukturellen Problemen leiden würden. Dazu kämen die steigenden Zinsen und die relativ geringen Renditen, erklärt der Berliner.



Klaus Porwoll,  
Finanzierungsexperte

## Klaus Porwoll, Finanzanlagenberater

*Klaus Porwoll ist Honorar-Finanzanlagenberater und arbeitet seit 1994 in der Finanzbranche. Er hat die Berliner Beratungsfirma PecuniArs gegründet und berät vorwiegend Unternehmer, Selbstständige und Freiberufler auf Honorarbasis.*

**Ilka Faupel** ist nicht generell gegen einen Kauf, aber bevorzugt aktuell Fonds, die in Wohnimmobilien statt Gewerbeimmobilien investieren. "Wegen der immer wieder konjunkturellen Schwankungen sind Gewerbeimmobilien riskanter", erklärt Faupel gegenüber IMMO.info.



Ilka Faupel,  
Finanzierungsexpertin

## Ilka Faupel, Certified Financial Planner

*Ilka Faupel arbeitet als Honorarberaterin in München. Sie ist Certified Financial Planner und unterstützt Privatpersonen, Unternehmer sowie kleine und mittelständische Unternehmen in allen Finanz-, Vermögens- und Vorsorge-Angelegenheiten.*

## Inhalt

1. Was sind Offene Immobilienfonds? Warum diese gerne von Banken verkauft werden
  2. Vorteile von Offenen Immobilienfonds – bis zu 80 Prozent steuerfrei
  3. Was sind die Nachteile? – Unter anderem Probleme bei Gewerbeimmobilien
  4. Vorteile und Nachteile von Offenen Immobilienfonds – Überblick
  5. Wie hoch sind die Kosten?
  6. Geringe Renditen von Offenen Immobilienfonds zwischen 2,4 und 2,8 Prozent
  7. Wie wählt man einen Fonds richtig aus? So vermeiden Sie Kosten für den Ausgabeaufschlag.
-

## Was sind Offene Immobilienfonds? Warum diese gerne von Banken verkauft werden

---

Offene Immobilienfonds kaufen und vermieten Immobilien und schütten die Erträge an die Anteilsinhaber aus. Die Fonds investieren **überwiegend in gewerbliche Objekte** wie Büros, Hotels, Einkaufszentren oder Shoppingcenter in Westeuropa, wie Zahlen des Fondsverbands BVI [🔗](#) zeigen. Bloß 4,3 Prozent der Anlegergelder stecken in Wohnimmobilien.

Banken bewerben die Fonds als eine “attraktive und stabile Geldanlage”, bei der das Risiko “gering” sei. “Tatsächlich verkaufen Banken, Sparkassen und Fondsgesellschaften sie aber vor allem wegen der Provisionen, die in Form von Ausgabeaufschlag und Vertriebsfolgeprovision anfallen”, erklärt die Verbraucherzentrale.

“

*Tatsächlich verkaufen Banken, Sparkassen und Fondsgesellschaften sie aber vor allem wegen der Provisionen*

In Deutschland werden die drei größten Offenen Immobilienfonds, die jeweils ein Fondsvermögen von über 15 Milliarden Euro aufweisen, von Tochterunternehmen der Sparkassen, der Commerzbank und der Volksbanken- und Raiffeisenbanken betrieben.

## Die größten Offenen Immobilienfonds aus Deutschland

Offener Immobilienfonds	Fondsvolumen	Anbieter	ISIN / WKN
<b>Deka Immobilien Europa</b>	18,1 Mrd. Euro	Deka Investments (gehört zu den <b>Sparkassen</b> )	DE0009809566/98095

Offener Immobilienfonds	Fondsvolumen	Anbieter	ISIN / WKN
<b>Hausinvest</b>	17,6 Mrd. Euro	Commerz Real (gehört zur <b>Commerzbank</b> -Gruppe)	DE0009807016/980701

## Lohnen sich Offene Immobilienfonds? Vorteile, Nachteile, Renditen

<b>Offener Immobilienfonds</b>	<b>Fondsvolumen</b>	<b>Anbieter</b>	<b>ISIN / WKN</b>
<b>Uniimmo Deutschland</b>	16,6 Mrd. Euro	Union Investment (gehört zu den <b>Volks- und Raiffeisenbanken</b> )	DE0009805507/980550

<b>Offener Immobilienfonds</b>	<b>Fondsvolumen</b>	<b>Anbieter</b>	<b>ISIN / WKN</b>
<b>Uniimmo Europa</b>	15,0 Mrd. Euro	Union Investment	DE0009805515/980551

<b>Offener Immobilienfonds</b>	<b>Fondsvolumen</b>	<b>Anbieter</b>	<b>ISIN / WKN</b>
<b>Westinvest Interselect</b>	10,4 Mrd. Euro	Deka Investments	DE0009801423/980142

<b>Offener Immobilienfonds</b>	<b>Fondsvolumen</b>	<b>Anbieter</b>	<b>ISIN / WKN</b>
<b>Grundbesitz Europa RC</b>	8,7 Mrd. Euro	DWS Grundbesitz (gehört zur <b>Deutschen Bank</b> )	DE0009807008/980700

<b>Offener Immobilienfonds</b>	<b>Fondsvolumen</b>	<b>Anbieter</b>	<b>ISIN / WKN</b>
<b>Deka-ImmobilienGlobal</b>	7,0 Mrd. Euro	Deka Investments	DE0007483612/748361

<b>Offener Immobilienfonds</b>	<b>Fondsvolumen</b>	<b>Anbieter</b>	<b>ISIN / WKN</b>
<b>Grundbesitz Global RC</b>	4,1 Mrd. Euro	DWS Grundbesitz	DE0009807057/980705

<b>Offener Immobilienfonds</b>	<b>Fondsvolumen</b>	<b>Anbieter</b>	<b>ISIN / WKN</b>
<b>Uniimmo Global</b>	3,8 Mrd. Euro	Union Investment	DE0009805556/980555

Quelle: Internetseiten der Fondsanbieter, Zusammenstellung IMMO.info (Stand: Juli 2023)

## Vorteile von Offenen Immobilienfonds – bis zu 80 Prozent steuerfrei

---

Indes bieten die Fonds laut den Honorarberatern auch Chancen. Ilka Faupel sieht die Fonds als guten Diversifikator. "Da es ein sogenanntes **„Alternatives Investment“** ist, entwickelt sich ein offener Immobilienfonds **weitestgehend unabhängig vom Aktienmarkt**, stellt also eine gute Beimischung zu stark schwankenden Investments am Kapitalmarkt dar", erklärt die Münchnerin.

Offene Immobilienfonds sind zudem **steuerlich begünstigt**. 60 Prozent der Kurssteigerungen sind steuerfrei, wenn der Fonds inländische Immobilien hält. Bei Auslandsimmobilien sind es sogar 80 Prozent. Das ist deutlich mehr als bei Aktienfonds (30 Prozent) und Mischfonds (15 Prozent).

### Breitere Streuung als beim Kauf eigener Immobilien

Anleger sind zudem breiter diversifiziert als bei einem Immobilien-Direktinvestment mit Grundbucheintrag. Die größten deutschen Fonds investieren in eine hohe zweistellige bis dreistellige Zahl von Objekten, wie eine Auswertung von IMMO.info



zeigt. Außerdem streuen die Fonds über Nutzungsarten wie Büro, Handel und Gastronomie und über mehrere Länder hinweg.



Offene Immobilienfonds investieren überwiegend in Gewerbeimmobilien, weniger in Wohnimmobilien.

## Diversifikation von ausgewählten Offenen Immobilienfonds mit bis zu 156 verschiedene Immobilien pro Fonds

<b>Offener Immobilienfonds</b>	<b>Anlageschwerpunkt</b>	<b>Länderstreuung</b>
Deka Immobilien Europa	135 Immobilien, vorwiegend Büro (69%) und Handel/Gastronomie (11%)	Europa, darunter DE, FR, GB, Spanien und Benelux

<b>Offener Immobilienfonds</b>	<b>Anlageschwerpunkt</b>	<b>Länderstreuung</b>
Hausinvest	156 Immobilien, vorwiegend Büro (45%) und Einzelhandel (24%) und Wohnen (6%)	DE (44,5%), Asien/Pazifik/USA (17,8%), GB (12,1%), FR (7,4%), Benelux (4,9%), Sonstiges Europa (13,3%)

<b>Offener Immobilienfonds</b>	<b>Anlageschwerpunkt</b>	<b>Länderstreuung</b>
Uniimmo Deutschland	87 Immobilien, vorwiegend Büro (58%), Einzelhandel (27%) und Hotel (11%)	DE (57%), Europa (43%)

<b>Offener Immobilienfonds</b>	<b>Anlageschwerpunkt</b>	<b>Länderstreuung</b>
Westinvest Interselect	101 Immobilien, vorwiegend Büro (67%), Hotel (10%) und Handel/Gastronomie (9%)	Westeuropa, darunter DE, Benelux, GB, FR, Polen und Spanien

Offener Immobilienfonds	Anlageschwerpunkt	Länderstreuung
Grundbesitz Europa RC	97 Immobilien, darunter Büro und Praxis (44,1%), Handel (24,5%) und Wohnen (16,1%)	DE (30,7%), GB (18,8%), FR (12,3%), Niederlande (8,7%), Spanien (7,4%) und Sonstige (22,1%)

Quelle: Internetseiten der Fondsanbieter, Zusammenstellung IMMO.info (Stand: Juli 2023); DE=Deutschland, GB=Großbritannien, FR=Frankreich

## Offene Immobilienfonds werden mindestens vierteljährlich bewertet

Die Rendite ist vergleichsweise stabil. "Seit der Erstauflage 1972 verzeichnet Hausinvest jedes Jahr eine positive Wertentwicklung", wirbt etwa ein Anbieter auf seiner Internetseite.

**Der stetige Wertzuwachs vieler Fonds liegt in der Bewertungsmethode des Fondsvermögens begründet.** Im Gegensatz zu etwa Aktienfonds findet keine Marktpreisfindung statt. Was ein Objekt wert ist, erfahren Anleger und die Fondsgesellschaft erst nach einem Verkauf.

Bis dahin bewerten zwei voneinander unabhängige Gutachter mindestens vierteljährlich das gesamte Immobilienvermögen. Die Fondsgesellschaft legt auf Basis der Gutachten den Ausgabepreis und den Rücknahmepreis fest, zu denen Anleger die Anteile kaufen und zurückgeben können.

## Was sind die Nachteile? – Unter anderem Probleme bei Gewerbeimmobilien

---

Honorarberater sehen mehrere Nachteile. Etwa würden die Preise von Gewerbeimmobilien nicht bloß aufgrund der gestiegenen Zinsen fallen, sondern auch aufgrund von strukturellen Problemen, erklärt Klaus Porwoll. Es gebe einen Trend zum Homeoffice und zum Onlineshopping.

Zudem sei das Umfeld aufgrund hoher Zinsen und der rückläufigen Bautätigkeit schwierig, **“weshalb weiter fallende Preise drohen”**, erklärt Porwoll. Die Immobilienpreise sinken aktuell in vielen Ländern aufgrund der gestiegenen Bauzinsen, die eine Folge der Zinserhöhungen der Zentralbanken sind.

Immobilienpreisentwicklung 2024

### **Zinsen, Baufinanzierung, Immobilienpreise: Wie geht es weiter?**

Jahrelang stiegen die Preise für Wohnimmobilien; Anleger und Selbstnutzer kauften den Markt nahezu leer. Mit den hohen [...]

Die Kurse von Anteilen der Offenen Immobilienfonds spiegeln den Abschwung an den Immobilienmärkten noch nicht wider. Sie sind zuletzt sogar weiter gestiegen (Stand: Juli 2023). Etwa können Anleger beim größten Offenen Immobilienfonds Deka Immobilien Europa Anteile zu einem Rückgabepreis von 47,88 Euro verkaufen.

“

*Die Kurse von Anteilen der Offenen Immobilienfonds spiegeln den Abschwung an den Immobilienmärkten noch nicht wider*

An der Börse wird hingegen bloß ein Preis von 44,99 Euro bezahlt. Das ist ein Abschlag von 6 Prozent (Stand: 10. Juli 2023). Auch bei anderen Fonds liegen die Abschläge zwischen 7 und 13 Prozent, wie eine Auswertung von IMMO.info zeigt.

## Abschläge der Offenen Immobilienfonds an der Börse

Offener Immobilienfonds	Ausgabepreis *	Rücknahmepreis	Börsenkurs	Abschlag
<b>Deka Immobilien Europa</b>	50,41 Euro	47,89 Euro	44,99 Euro	<b>- 6,1 %</b>

## Lohnen sich Offene Immobilienfonds? Vorteile, Nachteile, Renditen

<b>Offener Immobilienfonds</b>	<b>Ausgabepreis *</b>	<b>Rücknahmepreis</b>	<b>Börsenkurs</b>	<b>Abschlag</b>
<b>Hausinvest</b>	45,66 Euro	43,49 Euro	39,17 Euro	<b>- 9,9 %</b>

<b>Offener Immobilienfonds</b>	<b>Ausgabepreis *</b>	<b>Rücknahmepreis</b>	<b>Börsenkurs</b>	<b>Abschlag</b>
<b>Uniiimmo Deutschland</b>	99,45 Euro	94,71 Euro	87,99 Euro	<b>- 7,1 %</b>

<b>Offener Immobilienfonds</b>	<b>Ausgabepreis *</b>	<b>Rücknahmepreis</b>	<b>Börsenkurs</b>	<b>Abschlag</b>
<b>Westinvest Interselect</b>	50,25 Euro	47,74 Euro	42,50 Euro	<b>- 11,0 %</b>

Offener Immobilienfonds	Ausgabepreis *	Rücknahmepreis	Börsenkurs	Abschlag
Grundbesitz Europa RC	41,51 Euro	39,53 Euro	34,51 Euro	- 12,7 %

Quelle: Auswertung IMMO.info, Internetseiten der Fondsanbieter (Stand: 10. Juli 2023)

\* Der Ausgabepreis entspricht dem Rücknahmepreis plus dem Ausgabeaufschlag.

## Haltefristen bei Immobilienfonds um eine neue Finanzkrise zu verhindern

Anleger können Anteile nicht sofort zurückgeben, sondern unterliegen einer **Mindesthaltedauer von zwei Jahren** nach dem Kauf und einer **Kündigungsfrist von einem Jahr**. Wer also heute beschließt, seine Anteile an die Fondsgesellschaft zurückzugeben, muss dies heute unwiderruflich gegenüber der Fondsgesellschaft anmelden. Ausbezahlt wird er aber erst in 12 Monaten – und zwar zu dem dann geltenden Rücknahmepreis, nicht zum derzeit ausgewiesenen Rücknahmepreis.

Der Gesetzgeber hat die Haltefristen im Jahr 2013 eingeführt, nachdem es im Zuge der Finanzkrise 2008 zu einer **Vertrauenskrise** in die Offenen Immobilienfonds gekommen war. Viele Anleger zogen damals ihre Gelder ab und manche Fonds verfügten nicht über genügend Liquidität, um alle Forderungen zu bedienen.

Die Fonds waren daraufhin jahrelang geschlossen und mussten schließlich Immobilien zu relativ geringen Preisen verkaufen. Schlussendlich wurden manche der Fonds abgewickelt und Anleger verzeichneten teils deutlich zweistellige Verluste.

“

*Risiko, dass die Liquidität eines solchen Fonds nicht ausreicht, wenn viele Anleger gleichzeitig aus einem offenen Immobilienfonds raus wollen*

Experten sind sich indes uneins, ob die Reform von 2013 ein Szenario wie 2008 verhindern kann. Etwa sieht Klaus Porwoll gegenüber IMMO.info “das Risiko, dass die Liquidität eines solchen Fonds nicht ausreicht, wenn viele Anleger gleichzeitig aus einem offenen Immobilienfonds raus wollen”.

Daneben könnten auch Sanierungsauflagen auf Bundes- oder EU-Ebene den Wert der Immobilien und somit die Performance der Fonds belasten.

Wissenswertes zur energetischen Sanierung

### **Energetische Sanierung: Was kommt auf Immobilienbesitzer zu?**

Energetische Sanierung ist nicht nur eine Maßnahme zum Umwelt- und Klimaschutz. Wenn Ihr Haus gedämmt ist und eine [...]



# Vorteile und Nachteile von Offenen Immobilienfonds – Überblick

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Relativ schwankungsarme Wertentwicklung (im Vergleich zu etwa Immobilienaktien-ETFs)</li> <li>✓ Höhere Diversifikation als bei einem Immobilien-Direktinvestment mit Grundbucheintrag</li> <li>✓ Währungschance (bei Investment außerhalb der Eurozone)</li> <li>✓ 60 Prozent der Erträge sind steuerfrei (im Gegensatz zu 30 Prozent bei normalen Aktienfonds und -ETFs)</li> <li>✓ Wertentwicklung muss nicht zwangsläufig der Entwicklung anderer Märkte folgen (Aktien, Rohstoffe)</li> <li>✓ Niedrige Mindestanlage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✗ Relativ geringe Wertsteigerung (im Vergleich zu etwa Immobilienaktien-ETFs)</li> <li>✗ Hohe Illiquidität (Haltefristen)</li> <li>✗ Währungsrisiko (bei Investments außerhalb der Eurozone)</li> <li>✗ Aktuell schwieriges Umfeld aufgrund der Zinserhöhungen (Kursverluste möglich)</li> <li>✗ Strukturelle Schwäche der Gewerbeimmobilien aufgrund des Trends zum Homeoffice und zum Onlineshopping</li> <li>✗ Politisches Risiko (etwa durch Sanierungsauflagen auf Bundes- oder EU-Ebene)</li> </ul>

## Vorteile

## Nachteile

- ✗ Liquiditätsrisiko (bare Mittel können zu gering sein, um alle Anteilsrückgaben zu bedienen, weshalb ein Fonds geschlossen oder sogar abgewickelt werden kann)

Quelle: IMMO.info

## Wie hoch sind die Kosten?

---

Die Kosten von Offenen Immobilienfonds sind **relativ hoch**, was die Performance drückt. **Die laufenden Kosten (TER) liegen zwischen 0,84 und 1,3 Prozent der angelegten Summe pro Jahr**, wie eine Auswertung von fünf der größten Fonds durch IMMO.info zeigt.

Dazu kommen noch **Ausgabeaufschläge** von bis zu 5,26 Prozent, wenn Anleger die Anteile über einen Vermittler oder eine Bank anstatt über die Börse beziehen. Diesen Anteil der angelegten Summe verlieren Anleger gleich zu Beginn unwiderruflich. **Die laufenden Kosten von ETFs sind deutlich geringer und liegen meist unter 0,5 Prozent.**

### Kosten von Offenen Immobilienfonds

Offener Immobilienfonds	Laufende Kosten pro Jahr (TER)	Ausgabeaufschlag
Deka Immobilien Europa	0,93 %	5,26 %

<b>Offener Immobilienfonds</b>	<b>Laufende Kosten pro Jahr (TER)</b>	<b>Ausgabeaufschlag</b>
<b>Hausinvest</b>	0,84 %	5 %
<b>Offener Immobilienfonds</b>	<b>Laufende Kosten pro Jahr (TER)</b>	<b>Ausgabeaufschlag</b>
<b>Uniimmo Deutschland</b>	1,3 %	5 %
<b>Offener Immobilienfonds</b>	<b>Laufende Kosten pro Jahr (TER)</b>	<b>Ausgabeaufschlag</b>
<b>Westinvest Interselect</b>	0,89 %	5,26 %
<b>Offener Immobilienfonds</b>	<b>Laufende Kosten pro Jahr (TER)</b>	<b>Ausgabeaufschlag</b>
<b>Grundbesitz Europa RC</b>	1,05 %	5 %
<b>Offener Immobilienfonds</b>	<b>Laufende Kosten pro Jahr (TER)</b>	<b>Ausgabeaufschlag</b>
<b>Zum Vergleich: Globaler Aktien-ETF (MSCI World etc.)</b>	In der Regel 0,1 bis 0,3 %	Kein Ausgabeaufschlag
<b>Offener Immobilienfonds</b>	<b>Laufende Kosten pro Jahr (TER)</b>	<b>Ausgabeaufschlag</b>
<b>Zum Vergleich: Immobilienaktien-ETF</b>	In der Regel 0,3 bis 0,5%	Kein Ausgabeaufschlag

Quelle: Internetseiten der Fondsanbieter, Zusammenstellung IMMO.info (Stand: Juli 2023)

## Geringe Renditen von Offenen Immobilienfonds zwischen 2,4 und 2,8 Prozent

---

Die Renditen sind laut Klaus Porwoll "sehr gering". **Die fünf untersuchten Fonds rentierten in den vergangenen zehn Jahren zwischen 2,4 und 2,8 Prozent pro Jahr (Inflation nicht eingerechnet).** Das ergibt eine Auswertung der Internetseiten der Fondsanbieter durch IMMO.info.

**Ein global diversifizierter Aktien-ETF stieg im selben Zeitraum um 7,1 Prozent pro Jahr.** Ein europaweit streuender Immobilienaktien-ETF entwickelte sich zwar mit 1,8 Prozent per annum schwächer. Das dürfte aber vor allem am derzeitigen Abschwung an den Immobilienmärkten liegen, in dem Immobilienaktien um 45 Prozent eingebrochen sind. Bei den Offenen Immobilienfonds ist die Entwicklung noch nicht eingepreist.

### Nominale Performance pro Jahr von Offenen Immobilienfonds (zum 30. Juni 2023)

	In den vergangenen 10 Jahren*	Seit Auflage

	<b>In den vergangenen 10 Jahren*</b>	<b>Seit Auflage</b>
<b>Deka Immobilien Europa</b>	2,8 %	3,6% pro Jahr (seit 20.1.1997)
	<b>In den vergangenen 10 Jahren*</b>	<b>Seit Auflage</b>
<b>Hausinvest</b>	2,3 %	3,0% pro Jahr (seit 7.4.1972)
	<b>In den vergangenen 10 Jahren*</b>	<b>Seit Auflage</b>
<b>Uniimmo Deutschland</b>	2,7 %	5,3% pro Jahr (seit 1.7.1966)
	<b>In den vergangenen 10 Jahren*</b>	<b>Seit Auflage</b>
<b>Westinvest Interselect</b>	2,4 %	3,4% pro Jahr (seit 2.10.2000)
	<b>In den vergangenen 10 Jahren*</b>	<b>Seit Auflage</b>
<b>Grundbesitz Europa RC</b>	2,4 %	5,3% pro Jahr (seit 27.10.1970)

	<b>In den vergangenen 10 Jahren*</b>	<b>Seit Auflage</b>
<b>Grundbesitz Europa RC</b>	2,4 %	5,3% pro Jahr (seit 27.10.1970)
	<b>In den vergangenen 10 Jahren*</b>	<b>Seit Auflage</b>
<b>ishares European Property Yield ETF**</b>	1,8 %	3,0% (seit 4. November 2005)
	<b>In den vergangenen 10 Jahren*</b>	<b>Seit Auflage</b>
<b>Zum Vergleich: ishares MSCI World ETF***</b>	9,3 %	7,1% (seit 28.10.2005)

Auswertung IMMO.info, Quelle: Internetseiten der Fondsanbieter

\*einschließlich laufender Kosten (TER) und ohne Ausgabeaufschlag (BVI-Methode)

\*\* ISIN: TER: 0,4%, IE00B0M63284, WKN: A0HGV5

\*\*\* ISIN: TER: 0,5%, IE00B0M62Q58, WKN: A0HGV0

## Wie wählt man einen Fonds richtig aus? So vermeiden Sie Kosten für den Ausgabeaufschlag.

---

Honorarberater raten denn auch, auf **möglichst geringe Kosten** zu achten. Etwa können Anleger Anteile über die Börse erwerben. So vermeiden sie den Ausgabeaufschlag und vereinnahmen aktuell Abschläge von bis zu 13 Prozent.

“Am besten schaut man sich die **Historie des Fonds** an, das heißt, wie konstant hat er sich entwickelt, hat er auch in schwierigen Phasen verlässlich Erträge erwirtschaftet“, erklärt Ilka Faupel weiter. Das bedeute gleichzeitig, dass ein zu junger Fonds schwer einzuschätzen sei.

Welcher Immobilienfonds? Geringe Kosten und Mindestgröße gehören in die Betrachtung bei der Fondsauswahl.

Die Verbraucherzentrale rät zu einem **Fondsvolumen von über 500 Millionen Euro**. Geld sollte “stets” über mehrere Offene Immobilienfonds verteilt werden, um das Risiko zu begrenzen. Laut Stiftung Warentest sollte nicht mehr als 10 Prozent des Vermögens in Offene Immobilienfonds fließen.



## Warnsignal Vermietungsquote

Klaus Porwoll sieht eine **Vermietungsquote unter 90 Prozent als ein Warnsignal**. “Ich würde allerdings nicht warten, bis die Vermietungsquote unter 90 Prozent fällt, sondern schon zuvor, wenn sie deutlich Richtung 90 Prozent zu fallen beginnt, über einen Verkauf nachdenken”, erklärt er.

**!** Anleger sollten Kennzahlen wie die **Vermietungsquote, Liquiditätsquote und Fremdkapitalquote** prüfen. Der Anteil der vermieteten Objekte am Gesamtbestand sollte möglichst hoch sein, während die Verschuldung möglichst gering ausfallen sollte.

## Geschäftskennzahlen von Offenen Immobilienfonds

Offener Immobilienfonds	Vermietungsquote	Liquiditätsquote	Fremdkapitalquote
Deka Immobilien Europa	94,5 %	13,1 %	14,8 %

Lohnen sich Offene Immobilienfonds? Vorteile, Nachteile, Renditen

<b>Offener Immobilienfonds</b>	<b>Vermietungsquote</b>	<b>Liquiditätsquote</b>	<b>Fremdkapitalquote</b>
<b>Hausinvest</b>	94,8 %	9,8 %	12,2 %

<b>Offener Immobilienfonds</b>	<b>Vermietungsquote</b>	<b>Liquiditätsquote</b>	<b>Fremdkapitalquote</b>
<b>Uniimmo Deutschland</b>	96,3 %	19,8 %	3 %

<b>Offener Immobilienfonds</b>	<b>Vermietungsquote</b>	<b>Liquiditätsquote</b>	<b>Fremdkapitalquote</b>
<b>Westinvest Interselect</b>	94,3 %	15,1 %	20,2 %

<b>Offener Immobilienfonds</b>	<b>Vermietungsquote</b>	<b>Liquiditätsquote</b>	<b>Fremdkapitalquote</b>
<b>Grundbesitz Europa RC</b>	92 %	13,9 %	18,5 %

Quelle: Internetseiten der Fondsanbieter, Zusammenstellung IMMO.info (Stand: Juli 2023)