

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Offene Immobilienfonds für den Eigenheimkauf auflösen: Rückgabe und Verkauf mit dem Geldbedarf verbinden

Ein offener Immobilienfonds ist kein jederzeit verfügbares Kaufpreisguthaben. Prüfe Erwerbsdaten, Rückgabefrist, Börsenmöglichkeit und Preisrisiko, bevor du die Anteile als festes Eigenkapital einplanst.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Im Depot liegt ein offener Immobilienfonds. Sein angezeigter Wert soll einen Teil des Eigenkapitals für den geplanten Hauskauf bilden. Der Kaufpreis wird jedoch bald benötigt. Bevor du mit dieser Summe rechnest, musst du zwei unterschiedliche Wege verstehen: die Rückgabe an die Fondsgesellschaft und einen gegebenenfalls möglichen Verkauf über die Börse. Dieser Beitrag betrachtet den beschriebenen deutschen Rahmen, keine österreichischen Fondsregeln.

Erst den konkreten Bestand feststellen

Unsere praktische Empfehlung: Notiere Fondskennung, tatsächlich gehaltene Anteile und Erwerbsdaten. Bei einem Sparplan stammen nicht automatisch alle Anteile aus demselben Monat. Bitte die depotführende Stelle um eine nachvollziehbare Zuordnung, statt nur den heutigen Gesamtwert aus der Übersicht zu übernehmen.

Prüfe außerdem, ob es sich tatsächlich um einen offenen Immobilienfonds im dargestellten Rahmen handelt. Eine Immobilienaktie, eine geschlossene Beteiligung und ein offenes Immobilien-Sondervermögen folgen nicht schon wegen des gemeinsamen Wortes „Immobilien“ demselben Rückgabeweg. Für einen alten Bestand können Übergangsregeln wichtig sein.

Rückgabe: Haltefrist und Erklärung erfüllen verschiedene Aufgaben

§ 255 KAGB beschreibt eine Mindesthaltefrist von 24 Monaten und eine Rückgabefrist von zwölf Monaten mit unwiderruflicher Rückgabeerklärung. Anlagebedingungen können Rücknahmeterminen vorsehen. [\[FRIST\]](#) Die BaFin erläutert insbesondere die zusätzliche Zwölfmonatsfrist für nach dem 21. Juli 2013 erworbene Anteile. [\[BAFIN\]](#)

Du darfst deshalb weder nach zwei Jahren automatisch über das Geld verfügen noch pauschal aus jeder Anlage immer drei Jahre Wartezeit ableiten. Maßgeblich ist die passende Kombination aus tatsächlicher Haltedauer, Erklärung und Rücknahmetermin. Lass dir den für deinen Bestand vorgesehenen Ablauf vor einer verbindlichen Kaufplanung bestätigen.

Ein fiktiver Kaufplan, der zu früh auf das Depot zugreift

Im erfundenen Fall hat Maren ihre betreffenden Anteile im Januar 2024 erworben. Im Oktober 2026 möchte sie Geld für einen Hauskauf im kommenden März vorsehen. Die Mindesthaltedauer wäre zwar bereits verstrichen; eine erst jetzt abgegebene reguläre Rückgabeerklärung verschafft ihr das Geld aber nicht allein deshalb schon in fünf Monaten.

Maren fragt nach dem tatsächlichen Rücknahmeweg und prüft einen anderen Finanzierungsplan. Sie behandelt den heutigen Anteilswert nicht als bestätigten Zahlungseingang im März. Das Beispiel zeigt ausschließlich die Zeitlücke; es ist keine persönliche Rücknahmebestätigung oder Berechnung eines zukünftigen Auszahlungspreises.

Ein Börsenverkauf ist ein anderer wirtschaftlicher Vorgang

Die BaFin erläutert, dass viele, aber nicht alle offenen Immobilienfonds an der Börse handelbar sind. Börsenkurse können deutlich von den Ausgabe- und Rücknahmepreisen der Gesellschaft abweichen. Auch der spätere Rücknahmepreis steht bei Abgabe der Rückgabeerklärung noch nicht fest. [\[BAFIN\]](#)

Unsere redaktionelle Empfehlung: Vergleiche tatsächlich mögliche Erlöse nach den anfallenden Kosten und nicht bloß verschiedene Bildschirmwerte. Eine unverbindliche Kursanzeige ist noch kein ausgeführter Verkauf in der gewünschten Stückzahl. Lass auch klären, welche Verfügung über bereits zur Rückgabe angemeldete Anteile überhaupt noch möglich ist.

Es gibt hier keine allgemeine Empfehlung, sofort über die Börse zu verkaufen oder grundsätzlich auf Rückgabe zu warten. Diese Entscheidung hängt von deinem Finanzierungsbedarf, dem tatsächlichen Marktangebot und den konkreten Vertragsbedingungen ab. Ein vermeintlicher Abschlag muss gegen eine tatsächlich tragbare Alternative bewertet werden.

Eine abgelaufene Frist beseitigt nicht jedes Liquiditätsrisiko

§ 257 KAGB sieht unter den bezeichneten Liquiditätsbedingungen eine Aussetzung der Rücknahme vor. [\[AUSSETZUNG\]](#) Die bloße Erfüllung einer regulären Frist ist daher keine allgemeine Garantie, dass ein Fondsanteil zu jedem gewünschten späteren Zeitpunkt problemlos in Kaufpreisgeld übergeht.

Prüfe aktuelle Fondsmitteilungen und Bedingungen und kläre bekannte Einschränkungen mit der zuständigen Stelle. Dieser Beitrag entscheidet weder einen konkreten Aussetzungsfall noch sämtliche Übergangs- und Liquiditätsinstrumente. Für die eigene Planung bleibt Geld, dessen rechtzeitiger Zufluss oder Höhe ungeklärt ist, eine offene Finanzierungsquelle.

Am Ende braucht dein Hauskauf einen belastbaren Eigenmittelplan mit bestätigtem Weg und realistischer Höhe. Die Fondsentscheidung wird daran ausgerichtet, statt einen langfristig angelegten Vermögenswert im letzten Moment wie ein gewöhnliches verfügbares Kontoguthaben zu behandeln.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Fonds und Anteile

Trag Fondskennung, Anzahl der Anteile und die Art des Fonds ein.

02 / Erwerbsdaten

Trag ein, wann welche Anteile gekauft wurden, auch einzeln bei einem Sparplan.

03 / Benötigter Betrag

Trag ein, welchen Betrag du aus dem Fonds für den Kauf brauchst und bis wann.

04 / Weg über Rückgabe

Notiere den von der depotführenden Stelle bestätigten Ablauf und den frühesten Auszahlungstermin.

05 / Weg über Börsenverkauf

Trag ein, ob der Fonds an der Börse handelbar ist und welcher Erlös nach Kosten möglich wäre.

06 / Aktuelle Fondsmitteilungen

Notiere bekannte Einschränkungen oder Mitteilungen der Fondsgesellschaft mit Datum.

07 / Ersatzplan

Trag ein, wie du den Kauf finanzierst, falls das Geld aus dem Fonds nicht rechtzeitig kommt.

08 / Nächster Schritt

Wen fragst du bis wann nach dem verbindlichen Ablauf für deinen Bestand?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[FRIST\] KAGB § 255 – Sonderregeln für die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen](#)

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[\[BAFIN\] Offene Immobilienfonds](#)

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Abruf am 17.10.2026.

[\[AUSSETZUNG\] KAGB § 257 – Aussetzung der Rücknahme](#)

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-06-DE-019-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.