

Hamburg, 27.04.2026

Marktkommentar: Europäische Immobilien-AIFs wachsen auch 2025 trotz deutlicher Mittelabflüsse

- Nettofondsvermögen regulierter europäischer Immobilienfonds erhöhte sich im Jahr 2025 um 1,4 Prozent auf 1.048,9 Mrd. Euro – trotz Abflüssen in Höhe von insgesamt 11,17 Mrd. Euro
- Anzahl der Fonds stieg auf 4.258

Das Nettofondsvermögen regulierter europäischer Immobilienfonds (AIFs) lag zum Jahresende 2025 bei insgesamt 1.048,9 Mrd. Euro – ein Plus von 1,4 Prozent oder 14 Mrd. Euro im Vergleich zum Vorjahr. Dies geht aus den aktuellen Zahlen der European Fund and Asset Management Association (EFAMA) hervor. Auch das Wachstum bei der Anzahl der Fonds setzte sich im vergangenen Jahr fort. So stieg die Zahl der europäischen Immobilien-AIFs von 4.032 Ende 2024 um 226 Fonds auf 4.258 zum Jahresende 2025.

„Europäische Immobilienfonds konnten auch im vergangenen Jahr ein leichtes Wachstum verzeichnen, allerdings deutlich verhaltener als in den Vorjahren. Die aktuellen Zahlen sind ein erstes Signal für eine Bodenbildung und eine schrittweise Stabilisierung des Marktes“, sagt Ilva Diaco, Conducting Officer Portfolio Management, Marketing & Distribution bei INTREAL Luxembourg. „Wir sehen derzeit eine selektive Erholung – von einer breiten Entspannung kann jedoch noch keine Rede sein. Das erste Quartal 2026 war zudem von zunehmender Nervosität geprägt, insbesondere aufgrund geopolitischer Spannungen, konjunktureller Unsicherheiten und anhaltender Inflationssorgen. Vor diesem Hintergrund rücken die Qualität der Assets und die Finanzierungssicherheit weiter in den Fokus der Investoren.“

Der differenzierte Blick auf die Kapitalflüsse verdeutlicht die weiterhin herausfordernden Rahmenbedingungen. Insgesamt verzeichneten europäische Immobilien-AIFs im vergangenen Jahr Nettomittelabflüsse in Höhe von rund 11,17 Mrd. Euro. Dies entspricht einer Mittelabflussquote von rund 1,08 Prozent des Vorjahresvermögens.

Luxemburg verzeichnete mit einer Mittelabflussquote von 6,8 Prozent (- 9,26 Mrd. Euro) überdurchschnittliche Rückgänge, während Deutschland mit 1,13 Prozent (- 3,24 Mrd. Euro) in etwa im europäischen Durchschnitt lag. Demgegenüber standen positive Kapitalbewegungen in einzelnen Märkten: So erzielten Immobilienfonds in Griechenland Nettomittelzuflüsse in Höhe von 7,3 Prozent des Vorjahresvermögens (+ 535 Mio. Euro) und in der Schweiz von 4,5 Prozent (+ 2,37 Mrd. Euro).

„Die Kapitalbewegungen zeigen ein heterogenes Bild innerhalb Europas. Während einzelne Märkte weiterhin von Abflüssen geprägt sind, ist in anderen Regionen wieder mehr Investoreninteresse erkennbar. Insgesamt bleibt das Umfeld anspruchsvoll“, ergänzt Ilva Diaco.

Trotz des herausfordernden Marktumfelds verzeichnete INTREAL Luxemburg im vergangenen Jahr ein signifikantes Wachstum und eine deutliche Erweiterung ihres Kundenstamms. Getrieben wird dieses Wachstum von zunehmend anspruchsvollen Investoren, die maßgeschneiderte Lösungen und eine enge Begleitung erwarten – genau das bieten wir mit unserem lokalen Boutique-Ansatz, kombiniert mit der Stärke unserer Plattform in Hamburg“, erläutert Ilva Diaco.

Hinweis Bildrechte

Die Nutzung des übersandten Bildmaterials ist nur im Rahmen der Berichterstattung über das Unternehmen INTREAL gestattet. Bitte geben Sie folgende Quelle an: INTREAL. Eine Bearbeitung darf nur im Rahmen einer normalen Bildbearbeitung erfolgen.

Über INTREAL

INTREAL ist ein unabhängiger Plattformpartner für Real-Asset-Dienstleistungen. Als Service-KVG und AIFM übernimmt das Unternehmen die Auflage und Administration von Real-Asset-Fonds in Deutschland und Luxemburg. Darüber hinaus ermöglicht INTREAL bestehenden KVGs und AIFMs die effiziente Auslagerung von Back-Office-Leistungen.

INTREAL bietet zudem integrierte Software-Lösungen sowie Accounting- und Reporting-Services im Real Asset-Markt an. Ergänzt wird das Leistungsportfolio um fundierte Beratung und IT-Services.

Über ihre Präsenz in Luxemburg ist die Gruppe auch am größten Fondsstandort Europas vertreten. Mit 562 Mitarbeitenden administriert die INTREAL-Gruppe 395 Fonds in 19 Ländern mit einem Investitionsvolumen von rund 90,1 Mrd. Euro (Stand: Ende Q4/2025).