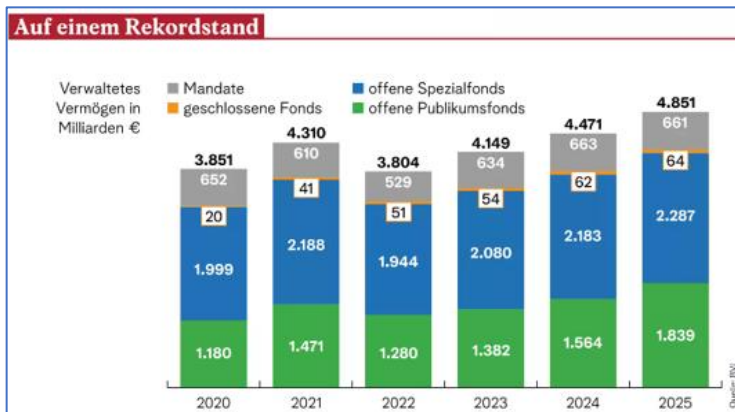


Rückblick 2025: Aktienfonds begehrt, Flucht aus Immobilienfonds

Offene Immobilienfonds unter Abgabedruck – Objektverkäufe sollen Liquidität schaffen!

Das **Chartbild der Woche** zeigt den Bestand an verwalteten Investmentvermögen von 2020 bis 2025 (aktuell **4.851 Mrd. Euro**), unterteilt in offene Publikumsfonds, Spezialfonds für Altersvorsorgeeinrichtungen, Pensionsfonds, Versicherer sowie Einzelmandate (z.B. Family Office-Produkte) und geschlossene Fonds. Im unteren Bild sind die Abflüsse bei offenen Immobilienfonds abgebildet.

Quelle: BVI bzw. Graphiken aus Euro am Sonntag, Blogbeitrag [investmentcheck.de](https://www.investmentcheck.de) 20.02.2026



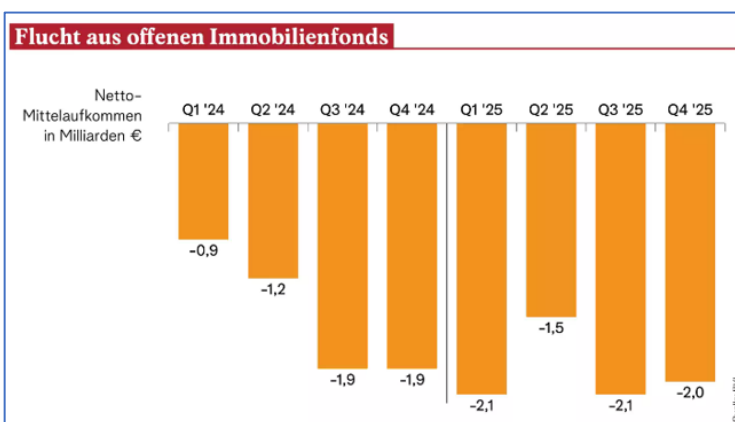
Gottfried Urban
Geschäftsführer
Dipl. Bankbetriebswirt

Die Nachfrage nach Aktienfonds und Aktien-ETF auf Rekordstand.

52 Mrd. Euro Neugelder flossen in aktienorientierte Investmentfonds. 31 Mrd. Euro in Rentenfonds, 6,6 Mrd. Euro in Geldmarktfonds und 2,3 Mrd. Euro in Mischfonds.

Wenig Grund zur Freude gibt es bei den offenen Immobilienfonds.

Laut Bundesbankstatistik wurden im Jahr 2025 10,7 Mrd. Euro aus offenen Immobilienfonds abgezogen (unter Berücksichtigung der Zuflüsse in Höhe von 3 Mrd. Euro ergibt sich ein Nettoabfluss bei 7,7 Mrd. Euro). Ein Trend, der seit Mitte 2023 anhält und sich laut Morningstar im Januar mit weiteren 400 Mio. Euro fortgesetzt hat.



Mittlerweile haben drei offene Immobilienfonds die Rücknahme von Anteilen ausgesetzt (Fokus Wohnen Deutschland, Wertgrund Wohn Select D, UniImmo:WohnenZBI). Ein offener Immobilienfonds befindet sich bereits in Auflösung (LLB Semper Real Estate), er hatte die Wiederöffnung nicht mehr geschafft (Verlinkungen über die Folgen von Fondsschließungen und einer Abwicklung finden Sie im Glossar).

Der eigentliche Skandal liegt laut dem Finanzanalysten Stefan Loipfinger ([investmentcheck.de](https://www.investmentcheck.de)) in den Zuflüssen: Die rund drei Milliarden Euro, die auf Basis der gutachterlich ermittelten Fondswerte – zuzüglich häufig erhobener Ausgabeaufschläge – investiert wurden, beruhen auf tausendfachen Fehlberatungen. Alle großen, offenen Immobilienfonds sind die meiste Zeit deutlich günstiger über Börsen erhältlich als über die Fondsgesellschaften selbst. Verkaufsgespräche von Banken, Sparkassen und Finanzberatern, die dennoch zum Kauf über die Fondsgesellschaft raten, stellen vorsätzliche Fehlberatungen dar. Damit werden häufig konzerninterne Fonds auf Kosten der eigenen Kundinnen und Kunden gestützt.



Glossar:

Gottfried Urban: Wie soll man ein solches Produkt noch seriös empfehlen: <https://www.dasinvestment.com/gottfried-urban-offene-immobilienfonds-interview/?viewall>

BaFin schaut bei Fehlberatungen weg: <https://www.investmentcheck.de/bafin-schaut-bei-fehlberatungen-weg/>

CdW Nr 16/2023: Offene Immobilienfonds: Abschläge zum offiziellen Preis nehmen zu!
https://www.urban-kollegen.de/upload/mediapool/Chart_der_Woche/2023/2023CDW16.pdf

CdW Nr. 08/2024: Offene Immobilienfonds im Visier der BaFin:
https://www.urban-kollegen.de/upload/mediapool/Chart_der_Woche/2024/2024CDW08-Offene-Immofonds-im-Visier-der-Bafin-NEU.pdf

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).

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
www.urban-kollegen.de