

Bund  
Institutioneller  
Investoren

bii.

# »bii Institutional News«

Ausgabe Oktober 2025

Prof. Dr. Andreas Pfnür:  
„Die Bedeutung von Corporate Real  
Estate wird weiter deutlich zunehmen“

King & Spalding:  
Unwirksamkeit von „Bad Leaver Klauseln“

Allianz Global Investors:  
Digitale Infrastruktur

Verena Kempe:  
„Unsere Arbeit ist eine Generationen-  
aufgabe“

Engel & Völkers Capital:  
Vom Zinsumfeld profitieren

Industria Immobilien:  
Chancenreiche Fundamentaldaten  
rücken Wohnimmobilien in den Fokus

## Inhalt

Prof. Dr. Andreas Pfnür:

„Die Bedeutung von Corporate Real Estate wird weiter deutlich zunehmen“ ..... 3

King & Spalding:

Unwirksamkeit von „Bad Leaver Klauseln“ bei virtuellen Mitarbeiterbeteiligungen ..... 5

Allianz Global Investors:

Digitale Infrastruktur –  
Fundament unserer vernetzten  
Zukunft..... 7

Verena Kempe:

„Unsere Arbeit ist eine  
Generationenaufgabe“ ..... 9

Rückblick BII Residential Real  
Estate Konferenz 2025 ..... 11

Engel & Völkers Capital:

Vom Zinsumfeld profitieren:  
Real Estate Debt als Antwort  
auf die Refinanzierungslücke 13

Industria Immobilien:

Chancenreiche Fundamental-  
daten rücken Wohnimmobilien  
in den Fokus ..... 15

Kapital Kompass – Das neue  
Webinarformat des bii ..... 17

Presserückblick ..... 19

Veranstaltungen 2025,  
Content Partner und  
Impressum ..... 21

## Liebe Leserinnen und Leser,

die digitale Welt macht große Sprünge. An schnellere Rechner und größere Datenmengen haben wir uns schon lange gewöhnt. Zusatzprogramme und hilfreiche EDV-Unterstützungen gibt es allorts. Mit dem Thema künstliche Intelligenz steht uns nun die nächste EDV-Revolution ins Haus. Gearbeitet wird an selbstlernenden Rechnern schon seit Jahrzehnten, der Durchbruch kam aber erst mit dem Start von ChatGPT und OpenAI vor knapp drei Jahren. Seitdem hat die nun auch tatsächlich im Alltagsleben anwendbare KI einen rasanten Eroberungszug hinter sich gebracht.



**Dietmar Müller**  
Chefredakteur

Wie stark inzwischen die KI in unsere Arbeitswelt eindringt und ganze Arbeitsschritte radikal vereinfacht, ist erstaunlich. Dabei wird nicht nur Zeit gespart und damit Geld, sondern oft auch eine bessere Qualität erzielt als mit durchschnittlichen Qualifizierungen. Doch wo Sonnenschein ist, findet sich auch Schatten. Dazu gehören Sicherheitsfragen, denn die KI funktioniert nur durch Lernen und Kopieren von vorhandenen Daten und dort auch von urheberrechtlich geschützten Inhalten. Hinzu kommt, dass viele Unternehmen bei sensiblen Daten die Anwendungen inzwischen bewusst nicht einsetzen. Hier sind noch viele Dinge zu klären, rechtlich und ethisch. Klare rechtliche Regeln tun Not.

Wie sehr KI die digitale Transformation vorantreibt, merken auch institutionelle Investoren. Im Asset-Management kommt sie inzwischen zum Einsatz. Investmentpläne werden von ihr ausgearbeitet, Immobilien gesteuert und vieles mehr.

Dazu lesen Sie in der aktuellen Ausgabe rechtzeitig zur ExpoREAL, Europas größter Immobilien-Messe in München, viele spannende Beiträge und Interviews.

Ihr  
Dietmar Müller



# Interview mit Professor Dr. Andreas Pfnür

**Professor Dr. Andreas Pfnür** leitet das Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre am Fachbereich Rechts- und Wirtschaftswissenschaften der Technischen Universität Darmstadt. Er berät Unternehmen, die Bundesregierung sowie Verbände in immobilienwirtschaftlichen Fragen. Seine aktuellen Aktivitätsschwerpunkte sind „betriebliches Immobilienmanagement“ sowie die aktuellen immobilienwirtschaftlichen Transformationsprozesse der Arbeitswelten, der Innenstädte und des Wohnens sowie die ökologische Nachhaltigkeit im Gebäudesektor.



**Professor Dr. Andreas Pfnür**

Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre an der TU Darmstadt

## Warum wird das Thema Corporate Real Estate bislang unterschätzt?

Als wir im Jahr 1998 mit dem Thema Corporate Real Estate gestartet sind war die Immobilienwirtschaft noch komplett vom Kapitalmarkt geleitet. Die Flächennutzer spielten für Immobilienunternehmen eine deutlich untergeordnete Rolle. Dabei machten damals die Eigentumsquoten in diesem Bereich noch rund 80 Prozent aus. Heute liegt sie bei 60 Prozent, denn die Kapitalmärkte strafen Unternehmen mit hohen Eigentumsquoten ab. Insofern wurde und wird Corporate Real Estate nach wie vor stark von Partikularinteressen beeinflusst. Fakt ist hingegen, die Öffentlichkeit nimmt sehr wohl das Thema Unternehmensimmobilien wahr.

## Wie groß und bedeutend ist der Bereich Unternehmensimmobilien tatsächlich?

Rund ein Drittel des Immobilienbestandes in Deutschland entfällt auf Unternehmensimmobilien. Das entspricht einem Wert von etwa 4,5 Billionen Euro. Praktisch die gesamte Wirtschaft findet in und mit Gebäuden statt. Fast 10 Pro-

zent der Beschäftigten kümmern sich in Deutschland um die Bereitstellung dieser Flächen.

## Vor welchen Herausforderungen steht das Corporate Real Estate Management (CREM) heute?

Die Kernpunkte sind die Transformation in der Wirtschaft und der Gesellschaft. In diesem Zuge erwarten wir

Investieren Unternehmen entsprechend in bessere Flächen für eine höhere Effizienz, so ergibt sich ein enormer Hebel für die Produktivität des weitaus größeren Kostenblocks Personal.

## Auf Ihrer diesjährigen Sommerkonferenz sprachen Sie von „Next Level CREM“. Was genau verstehen Sie darunter?

Die Unternehmen haben sich im Immobilienbereich vor allem bei der Planung, dem Bau und dem Betrieb erheblich weiterentwickelt. Hier sind wir bereits gemessen an den Anfängen zum Beginn des CREM in der Zeit der Millenniumswende auf einem

## »Die Bedeutung von Corporate Real Estate wird weiter deutlich zunehmen«

für die nächsten 10 Jahre eine Anpassung von rund 60 Prozent der Flächen an neue Nutzungsbedingungen. Hier greift ursächlich vor allem die digitale Transformation mit der zunehmenden Robotik und dem Großthema KI. Interessant ist dabei, dass bei einer Umfrage von uns Unternehmen ein Potenzial zur Steigerung der Arbeitsproduktivität von über 20 Prozent durch bessere Flächen erwarten. Denn derzeit geben Unternehmen etwa 80 Prozent für Personal aus und nur 10 Prozent für Immobilien.

deutlich höheren Level angekommen. Allerdings sieht es bei der Steigerung der Nutzer-Performance noch nicht so aus. Genau in diesem Punkt, der Effizienz von Unternehmensimmobilien für die Produktivität, hinken wir noch hinterher. Wichtig ist dabei, man kann die Effizienz monetarisieren, für die einzelnen Menschen im Unternehmen wie auch ganze Gruppen. Wir haben ein Beispiel aus unserer Begleitung für ein Pharma-Unternehmen. Hier konnte unser Partnerunternehmen Investi-

*Fortsetzung auf Seite 4 »*

tionen in neue Flächen im dreistelligen Millionen Euro Bereich durch eine signifikante Effizienzsteigerung einen ROI bereits nach drei Jahren erzielen.

### Welche Rollen spielen Künstliche Intelligenz und Digitalisierung im CREM?

Beide Technologien sind, wie so oft, für das CREM um Gamechanger. Die aktuellen Engpässe der betriebliche Immobilienwirtschaft sind mangelnde Transparenz und fehlendes Human Kapital in den Kernprozessen. Beide Hürden werden wir mit Hilfe digitaler Technologien in den nächsten Jahren ohne Zweifel überwinden. Spannend ist in diesem Zusammenhang für das CREM insbesondere auch die Robotik. Der stärkste Impact aller digitaler Technologie auf das CREM erfolgt aber mittelbar über die digitale Transformation der Arbeitswelten. Durch Digitalisierung stark transformierte Arbeitswelten verändern den quantitativen und qualitativen Flächenbedarf auf bislang ungeahnte Weise. Ich sprach in diesem Zusammenhang oben bereits über die Themenfelder der digitalen Transformation. Für das CREM ist die größte Aufgabe, diese Transformation durch passgenaue Immobilien überhaupt erst

zu ermöglichen. Dazu gehört dann auch, den Arbeitnehmern quasi als Gegenpool der Digitalisierung wieder auf den Menschen zentrierte physische Arbeitsorte bereitzustellen. Individuelle „Lieblingssorte“ und soziale „Lagerfeuer“ haben zukünftig eine zentrale Stellung bei der Plangung von Gewerbeimmobilien. In diesen Bereichen liegen enorme Chancen für die Immobilienwirtschaft, gerade auch für zukunfts-fähige Investments.

### Könnten Unternehmensimmobilien künftig auch stärker in den Fokus institutioneller Investoren rücken?

Eindeutig ja, wir müssen wieder stärker die Chancen in den Fokus rücken, natürlich ohne die Risiken, speziell im Bestand, auszublenden. Die Deinvestition der Unternehmen wird weitergehen und damit institutionellen Investoren Chancen für Objekte mit Restrukturierungsbedarf bieten.

### Was ist Ihr Ausblick zum Thema CREM? Wo werden wir in 5 Jahren stehen?

Die Unternehmen erkennen zunehmend das Geschäftsmodell Corporate Real Estate. Hier liegen die Potenziale

auf mehr Produktivität und gleichzeitig sehr große stille Reserven bei den Immobilienbewertungen. Werksleistungen in der Produktion haben beispielsweise vor allem ein Budget mit einem Fokus auf die Betriebsmittel und nicht die Immobilien. In großen Unternehmen mit eigenen CRE-Teams wird das jedoch erkannt und die Chancen genutzt. Wir werden schon in den nächsten 5 Jahren feststellen können, dass die Unternehmen die Effizienzbedeutung von Immobilien messbar stärker erkennen werden und professioneller das Immobilienvermögen einsetzen. Damit wird die Bedeutung von Corporate Real Estate weiter deutlich zunehmen.

### Was tun Sie, um neue Energie zu tanken?

Seit einigen Jahren genieße ich an meinem Wohnort Hamburg das Stand-Up-Paddeln. Es ist anstrengender, als man denkt. Da ich auf Sylt aufgewachsen bin liebe ich das Meer und genieße lange Spaziergänge an der Küste. Der weite Blick über die See öffnet zumindest bei mir so manchen Horizont und nicht selten kommen mir dabei die besten Ideen für meine Tätigkeit an der TU Darmstadt.

## Weniger ist mehr: Selektive Real Estate Debt Lösungen.

Engel & Völkers Capital AG steht für kuratierte Finanzierungslösungen. Wir konzentrieren uns bewusst auf wenige, qualitativ hochwertige Finanzprodukte – und schaffen so eine exklusive Möglichkeit, von Private Real Estate Debt zu profitieren.

Die in dieser Werbeanzeige enthaltenen Angaben und Mitteilungen sind ausschließlich zur Information bestimmt. Sie stellen keine Anlageberatung dar und sind auch kein Angebot bzw. keine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf eines Wertpapiers oder eines sonstigen Finanzproduktes.



# Unwirksamkeit von „Bad Leaver Klauseln“ bei virtuellen Mitarbeiterbeteiligungen – Auswirkungen der neuen BAG-Rechtsprechung auf die Praxis

Mitarbeiterbeteiligungsprogramme sind insbesondere in der Private Equity Praxis ein zentrales Instrument, um einen Gleichlauf der Interessen der Gesellschafter (Investoren) und derer des Managements sowie von zentralen Mitarbeitern herbeizuführen. Unabhängig davon, ob es sich um Optionen für „echte“ Anteile (sog. „ESOP-Programme“) oder virtuelle Anteile (sog. „VSOP-Programme“) am Unternehmen handelt – Beteiligungsprogramme zielen darauf ab, die für den Erfolg des Unternehmens entscheidenden Personen zu motivieren und (jedenfalls bis zum Verkauf durch den Investor oder einem Börsengang) an das Unternehmen zu binden.

In diesem Kontext sind Verfallsklauseln (sog. „Bad Leaver Klauseln“) in der Praxis weit verbreitet. Diese Bestimmungen sehen typischerweise vor, dass die von einem Berechtigten erworbenen

Optionen bei einem durch den Berechtigten veranlassten Ausscheiden aus dem Unternehmen (insbesondere bei einer Eigenkündigung oder bei einer Kündigung durch das Unternehmen aus wichtigem Grund) ganz oder teilweise verfallen. Nach der bisherigen Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts (BAG) waren solche Verfallsklauseln zulässig. Das BAG begründete diese Rechtsprechung insbesondere mit dem „spekulativen Charakter“ von Aktienoptionen. Es handele sich lediglich um eine „Erwerbschance“ und nicht um Lohn. Mit Urteil vom 19.3.2025 (10 AZR 67/24) hat das BAG seine bisherige Rechtsprechung modifiziert und (virtuelle) Aktienoptionen als Vergütung für erbrachte Arbeitsleistung qualifiziert. Das BAG entschied, dass bestimmte Verfallsklauseln hinsichtlich bereits werthaltig gewordener („gevesteter“) Anteile bzw. Optionen unwirksam sind.

## Sachverhalt und BAG-Entscheidung

Grundlage des Urteils war ein Streit zwischen einem ehemaligen Mitarbeiter und seinem früheren Arbeitgeber über den Fortbestand virtueller Optionsrechte. Der Kläger hatte an dem virtuellen Mitarbeiterbeteiligungsprogramm („VSOP“) des Arbeitgebers teilgenommen, das einen Vesting-Zeitraum von 4 Jahren beinhaltete. Das Programm sah außerdem – in Übereinstimmung mit der bisherigen Marktpraxis auf Grundlage der BAG-Rechtsprechung – unter anderem auch den sofortigen Verfall aller bereits gevesteter aber noch nicht ausgeübter Optionen vor, sofern der Mitarbeiter das Arbeitsverhältnis selbst kündigt. Darüber regelte das Programm, dass gevestete Anteile, die nicht bereits aufgrund Eigenkündigung sofort verfallen waren, sukzessive über einen



**SAVE THE DATE**

**22 Oktober 2025**

**15 Uhr**




**LET'S GO WEST**

Neuer Immobilienzyklus in den USA

Webinar mit den CEO's von CP Capital aus New York, einem Family Office-Vertreter und dem Foster Institute

**ANMELDUNG >**



Fortsetzung auf Seite 6 »



Zeitraum von 24 Monaten ab dem Ausscheiden aus dem Unternehmen verfallen (12,5% alle 3 Monate). Nach der Eigenkündigung des Arbeitnehmers stellte sich die Gesellschaft auf den Standpunkt, dass die zum Zeitpunkt des Ausscheidens gevesteten Optionen ersatzlos verfallen seien.

Das BAG entschied hingegen, dass die entsprechende Verfallklausel den Kläger unangemessen benachteiligt und gem. § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam ist. Die Gewährung von Anteilen bzw. Optionen ist nach der aktualisierten Rechtsprechung des BAG nun doch als Vergütung für Arbeitsleistung zu qualifizieren, sodass der sofortige Verfall bereits gevesteter Optionen das Austauschverhältnis verletzt und im Übrigen das Kündigungs-

recht des Arbeitnehmers unangemessen einschränkt. Auch die sukzessive Verfallregelung ist nach Auffassung des BAG unwirksam, da sie die Beteiligung ohne sachliche Rechtfertigung doppelt so schnell entwertet wie sie aufgebaut wurde.

## Ausblick und Auswirkungen auf die Praxis

Die BAG-Entscheidung erhöht die Anforderungen an die rechtliche Prüfung von Beteiligungsprogrammen, sowohl bei der Implementierung solcher Programme, aber auch im Rahmen der rechtlichen Prüfung während der Due Diligence Phase eine Transaktion. Virtuelle Beteiligungsprogramme müssen künftig so ausgestaltet werden, dass sie den Anforderungen des AGB-

Rechts und insbesondere dem Grundsatz des Austauschverhältnisses gerecht werden. Dementsprechend darf die Eigenkündigung nicht pauschal zum sofortigen Verfall der Optionen führen und bereits gevestete Optionen dürfen nicht ersatzlos verfallen. Eine zeitlich gestaffelte Verfallregelung muss in einem angemessenen Verhältnis zur Vesting-Dauer stehen.

Das BAG stärkt die Rechte von Arbeitnehmern und setzt Maßstäbe für die rechtliche Gestaltung moderner Vergütungsmodelle. Dennoch ist festzuhalten, dass Verfallregelungen nicht per se unzulässig sind. Vielmehr müssen Verfallregelungen künftig sorgfältig austariert werden, um rechtlich Bestand zu haben und gleichzeitig die gewünschte Anreizwirkung zu entfalten.

### Autor

**Benjamin Köpple**

Rechtsanwalt  
King & Spalding LLP



## GEMEINSAM STARK. VERLÄSSLICH IN DIE ZUKUNFT.

Ob als institutioneller oder privater Anleger – Wohnimmobilien stehen für Stabilität, Transparenz und nachhaltige Perspektiven. Seit 70 Jahren entwickeln wir bei INDUSTRIA Investmentlösungen im Bereich Wohnen, mit ökologischem und sozialem Anspruch für Ihre zukunftsorientierte Kapitalanlage.

Setzen Sie mit uns auf ein professionelles Management.



INDUSTRIA-IMMOBILIEN.DE



**70**

Jahre Immobilien-Erfahrung

**22.900**

Einheiten im Bestand

**11**

Spezialfonds

**1**

Publikumsfonds

**5,77**

Mrd. € Assets under Management

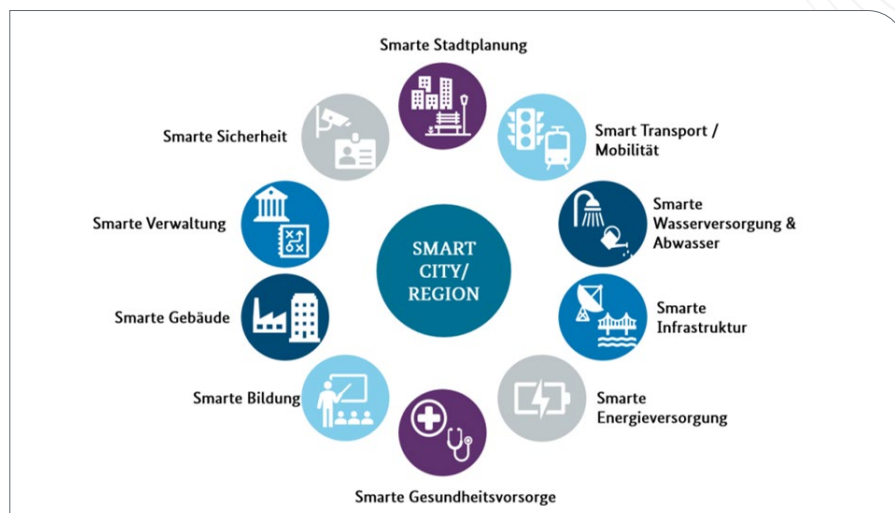
**2.500**

geförderte Wohnungen

Stand: 30.06.2025

# Digitale Infrastruktur – Fundament unserer vernetzten Zukunft

Spätestens in der Pandemie, als digitale Kommunikation oft die einzig mögliche war, hat sich die Bedeutung digitaler Infrastruktur als Teil der Daseinsvorsorge klar herausgestellt. Nur fünf Jahre später sind wir einen erheblichen Schritt weiter: Viele Recherche- und Analyseaufgaben werden bereits über KI (Künstliche Intelligenz)-gestützte Tools erledigt. Mit dem rasant steigenden Datenverkehr, dem Durchbruch von KI-Anwendungen und dem Ausbau von Cloud-Lösungen wächst der Bedarf an Funktürmen, Glasfasernetzen und Rechenzentren.



Smart City Bereiche

Quelle: BSI; BSI - 5G – was versteht man darunter? - Smart City

## Mobilfunkmasten machen es möglich

Seit der Einführung im Jahr 2019 gilt 5G, die fünfte Generation des Mobilfunkstandards, als neuer Standard für einen vernetzten Alltag. Eine zentrale Voraussetzung hierfür sind Mobilfunkmasten, von denen es zunehmend mehr braucht. Allein um die volle 5G- und Gigabit-Abdeckung innerhalb der EU zu realisieren, wird ein Investitionsbedarf von mehr als 200 Milliarden Euro erwartet<sup>1</sup> – eine Mammutaufgabe mit enormem infrastrukturellem Aufwand. Doch der Einsatz von 5G reicht noch viel weiter: In Kombination mit dem Glasfasernetz können anfallende Datenmengen, die in den letzten Jahren bereits erheblich gestiegen sind<sup>2</sup>, besser verarbeitet werden.<sup>3</sup>

Mit höheren Übertragungsgeschwindigkeiten geht auch mehr Effizienz einher und damit erweiterte Einsatzgebiete, wie z. B. im Kontext von Smart Cities mit intelligenten Verkehrssystemen oder automatisch abgelesene Strom- und Wasserverbrauchsständen

– und die intelligente Vernetzung im „Internet of Things“ wird weiter zunehmen.

## Glasfaserdiaspora Deutschland?

In den letzten 15 Jahren hat sich die Zahl der Internetnutzer weltweit mehr als verdoppelt, während der globale Internetverkehr um das Zwanzigfache stieg.<sup>4</sup> In einigen Ländern Europas und besonders in ländlicheren Regionen ist die Verfügbarkeit von Highspeed-Breitband jedoch immer noch nicht ausreichend. Fest steht aber, dass das Kupferkabel mit seiner Lebensdauer von ca. 60–70 Jahren durch Glasfaser – mit einem bedeutend geringeren Stromverbrauch – ersetzt werden muss, um den heutigen Erfordernissen gerecht zu werden.

Deutschland hat in den letzten Jahren einen großen Schritt nach vorne beim Ausbau mit Glasfaser gemacht:

Die Glasfaserausbauquote („Homes passed“) lag Ende 2024 bei 48,8 Prozent (22,5 Mio.), ein Zuwachs von ca. 9 % im Vergleich zum Vorjahr.<sup>5</sup> Dennoch liegt Deutschland in Bezug auf die Glasfaserbreitbandanschlüsse mit ca. 12 % immer noch weit unter dem OECD-Durchschnitt, der Mitte Juni 2024 bei 44,6 % lag.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> Bericht zu digitalem Wandel in der EU: Deutschland muss Digitalisierung der öffentlichen Dienste beschleunigen - Europäische Kommission

<sup>2</sup> Bundesnetzagentur - Presse - Jahresbericht Telekommunikation 2023

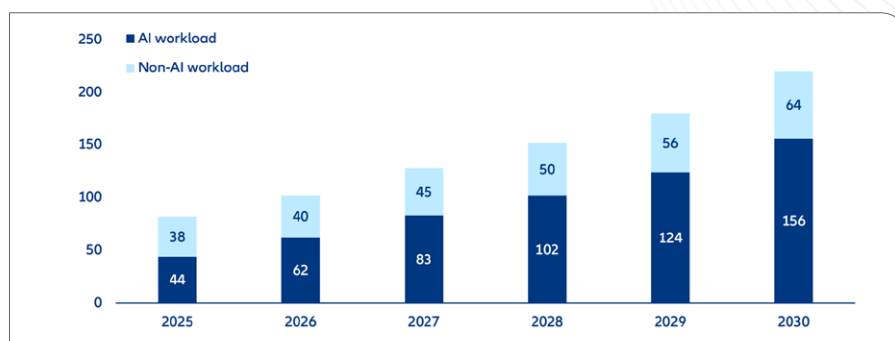
<sup>3</sup> Drei Voraussetzungen für 5G | Deutschland spricht über 5G

<sup>4</sup> Data centres & networks - IEA

<sup>5</sup> fiberdays 25: Ausbau der digitalen Infrastruktur braucht unter neuer Bundesregierung höchste Priorität - BREKO Bundesverband Breitbandkommunikation e.V.

<sup>6</sup> Fibre and 5G continue to expand their footprint, while fixed wireless access gains ground in OECD countries

Fortsetzung auf Seite 8 »



Geschätzter globaler Kapitalbedarf für Rechenzentren, Szenario ausgehend von anhaltender Dynamik, in Gigawatt

Quelle: Allianz Research, 3.5% to 2035: Bridging the global infrastructure gap

Doch in letzter Zeit ist der Glasfaserausbau in einigen Ländern unter Druck geraten. Gerade für Marktteilnehmer, die in diesen Bereich neu eintreten wollen oder nicht über eine entsprechend solide Finanzierungsbasis verfügen, kann es aufgrund einiger Herausforderungen schwierig werden, sich durchzusetzen und die notwendige kritische Größe zu erreichen.

## Keine KI – keine Digitalisierung

Laut Statista nutzen rund 17 % der Befragten in Deutschland einmal am Tag ChatGPT<sup>7</sup>. Schätzungen gehen davon aus, dass KI sowie darauf basierende Tools und Cloud-Lösungen bis 2030 eine jährliche Wachstumsrate von nahezu 40 % verzeichnen werden<sup>8</sup>. Das Spektrum reicht dabei von Sprachassistenten bis zum Einsatz im medizinischen Bereich und im Transportsektor. Um Schritt halten zu können, besteht großer Bedarf an leistungsfähigen Rechenzentren sowie

deren Anbindung und Vernetzung, einschließlich der Sicherung der benötigten Stromversorgungskapazitäten. Insbesondere Hyperscaler, also Mega-Rechenzentren, die ca. 5.000 Server beherbergen, sind im Fokus. Durch die zunehmende Digitalisierung entstehen weltweit neue Geschäftsmodelle und Angebote, für die es gilt, die richtigen Partner für die Umsetzung zu finden.

## Chancen und Risiken

Von autonomem Fahren bis Telemedizin – ohne Rechenzentren, Telekommunikationsmasten und Glasfaser ist beides nicht möglich. Digitale Infrastruktur macht die Zukunft möglich.

Dank planbarer technischer Strukturen und z. B. staatlicher Förderprogramme können bestimmte Risiken bei der Umsetzung oft gut strukturiert werden. Demgegenüber stehen jedoch die üblichen Herausforderungen bei Greenfield-Projekten sowie regu-

latorische Verzögerungen und hohe Zinsen, die die Realisierung beeinflussen können. Auch bei der energieintensiven digitalen Infrastruktur gilt es, die eingesetzten Technologien und Standorte in Bezug auf ESG-Kriterien zu prüfen.

Digitale Infrastruktur ist ein wachstumsstarker, komplexer Bereich. Strategische Partnerschaften und Erfahrung sind entscheidend, um anspruchsvolle Projekte erfolgreich umzusetzen. Denn das kann die KI auch bis auf Weiteres (noch) nicht.

<sup>7</sup> ChatGPT - Durchschnittliche Nutzung | Statista

<sup>8</sup> Artificial Intelligence Market Size, Share, Growth Report 2030 (grandviewresearch.com)

## Autoren

### Benjamin Walter

Senior  
Portfolio Manager  
Infrastructure Debt  
Allianz Global Investors  
GmbH



### Heiko Teßendorf

Head of  
Business Development  
Corporates &  
Family Offices  
Allianz Global Investors  
GmbH





# Interview mit Verena Kempe

**Verena Kempe** ist Leiterin des Investment Management beim KENFO für Public und Private Markets. Ihr Fokus liegt unter anderem auf dem Aufbau des Private Markets Portfolios, Teams und Prozesse. Zuvor war sie Co-Head für Private Equity bei einem führenden Beratungshaus. Die Betriebswirtin und Geographin begann ihre Karriere bei einer international tätigen Landesbank und war dort zuletzt als Director im Bereich Structured Finance/Global Energy in London tätig.



**Verena Kempe**

Leiterin des Investment Management

KENFO Fonds zur Finanzierung der kerntechnischen Entsorgung

## Welchen Auftrag hat der KENFO?

Der KENFO wurde 2017 durch Bundesgesetz errichtet und hat den Auftrag, die Finanzierung der Zwischen- und Endlagerung der nuklearen Abfälle in Deutschland über die nächsten 80 Jahre sicherzustellen. Die Energieversorger haben hierzu ein Stiftungskapital von rund 24 Milliarden Euro in den KENFO eingezahlt. Demgegenüber ist die Verantwortung zur Finanzierung des Rückbaus der kerntechnischen Anlagen bei den Energieversorgern verblieben. Mit einer anfänglichen Zielrendite von durchschnittlich 3,7 Prozent p.a. sollen das Kapital und seine Erträge bis zum Ende der geplanten Stiftungsdauer alle anfallenden kerntechnischen Entsorgungskosten decken. Aktuell verwalten wir rund 25 Milliarden Euro, wobei wir bereits rd. 4,5 Milliarden Euro für das Stiftungsziel ausgezahlt haben.

## Wie sieht die aktuelle Asset-Allokation des KENFO aus?

Derzeit haben wir in Aktien und Anleihen jeweils rund 40 Prozent investiert, in Alternatives (i.e. nicht-börsennotierte Anlagen) inklusive Immobilien

rund 15 Prozent und in liquide Mittel die restlichen 5 Prozent. Die Anlagen in Alternatives befinden sich weiter im Aufbau, der 2028 abgeschlossen werden soll. Unsere Ziel-Allokation liegt bei 30 Prozent in Aktien, 40 Prozent in Anleihen, 29 Prozent in Alternatives und 1 Prozent Liquidität.

»Unsere Arbeit ist  
eine Generationenaufgabe«

## Welche gesetzlichen Vorgaben prägen Ihre Anlageentscheidungen?

Die für den KENFO erlassenen Anlage Richtlinien setzen den regulatorischen Rahmen für die Anlagetätigkeit. Sie lehnen sich an Vorgaben des Versicherungsaufsichtsgesetzes und der Pensionsanlageverordnung an und sehen die Integration von ESG-Kriterien vor. Zugleich berücksichtigen unsere Anlage Richtlinien die Besonderheiten des Stiftungsauftrages mit einer vorge-

gebenen Finanzierungsdauer von 80 Jahren, jährlichen Auszahlungen im dreistelligen Millionen-Euro-Bereich und keinen laufenden Einzahlungen.

## Wie balancieren Sie liquide und illiquide Anlagen?

Insgesamt setzen wir unsere Strategische Asset Allocation unter Berücksichtigung gewisser Schwankungsbreiten um – zum Beispiel um Marktschwankungen in gewissen Grenzen zuzulassen, ohne ein Rebalancing durchführen zu müssen. In der aktuellen Aufbauphase sind zu hohe illiquide Anlagen grundsätzlich noch kein Problem. Wenn wir 2028 unsere Ziel-Allokation erreichen, werden wir über einen mittelfristigen Horizont Abrufe und Ausschüttungen aus dem illiquiden Portfolio über Investitionspläne steuern.

## In welche Branchen oder Segmente investieren Sie bewusst nicht?

Aufgrund unseres Auftrags investieren wir beispielsweise nicht in neue Nuklearanlagen oder fossile Energieträger wie Kohle. Grundsätzlich

Fortsetzung auf Seite 10 »

haben wir das Portfolio bewusst global aufgestellt und verfolgen einen Best-in-Class Nachhaltigkeitsansatz. Geografisch investieren wir derzeit etwa zu 40 Prozent in Europa, zu 35 Prozent in Nordamerika und zu 25 Prozent in Asien und dem pazifischen Raum. Dafür mandatieren wir in den jeweiligen Anlageklassen spezialisierte Asset-Manager. Aus diesem Grund steht bei uns nicht die Auswahl von Branchen oder Einzeltiteln, sondern die Mandatsvergabe im Vordergrund.

### Welche Markttrends beeinflussen derzeit Ihre Anlagestrategie?

Neben den für uns alle geltenden volkswirtschaftlichen Entwicklungen haben wir besonders die Wirtschafts- und Zollpolitik im Auge sowie die Zinspolitik der großen Notenbanken. Für uns ist die Frage wichtig, wo wir den größten Mehrwert in den einzelnen Anlageklassen sehen. Dabei wollen wir das Portfolio so breit aufstellen, dass es in unterschiedlichsten Marktphasen den Auftrag des KENFO erfüllen und das heißt die jährlichen Auszahlungen sicherstellen kann. Deshalb müssen wir möglichst stabil unser laufendes Ertragsziel erreichen.



Gerade mit Blick auf die Laufzeit von 80 Jahren ist unsere Arbeit eine Generationenaufgabe.

### Was erwarten Sie von den Anlagemärkten in den nächsten 12 Monaten?

Natürlich haben wir alle keine Glaskugel, wir gehen weiter von einem schwierigen konjunkturellen Umfeld in den nächsten zwölf Monaten aus, mit Auswirkungen auf alle Assetklassen. Dazu zählen ein zwar fallendes,

aber anhaltend erhöhtes Zinsniveau sowie durch die Handelspolitik verursachte inflationäre Folgen. In Summe bleibt das Umfeld eine große Herausforderung.

### Wo findet man Sie, wenn Sie nicht am Schreibtisch sitzen?

Dann bin ich in meinem Garten. Ich baue gerne Gemüse und Obst selbst an. Das ist das perfekte Umfeld für mich zum Entspannen von der teils doch hektischen Finanzwelt.



## Wir legen Ihren Real-Asset-Fonds professionell auf

„Seit mehr als 15 Jahren bringen wir Anleger und Asset Manager auf unserer unabhängigen, internationalen Service-Plattform zusammen. Dabei übernehmen wir unter anderem die Auflage und Administration Ihrer Immobilien-, Infrastruktur- und Private-Debt-Fonds über den gesamten Lebenszyklus.“

Als Ihr verantwortungsvoller Partner bieten wir maßgeschneiderte Lösungen und schaffen so die Basis für langfristigen Erfolg.“

Camille Dufieux | Geschäftsführerin | INTREAL International Real Estate KVG

intreal.com

**INTREAL**

# Wohnimmobilien – Sonnenschein mit Wolken

## Rückblick auf die Wohnimmobilien-Konferenz des BIIS

Von Dietmar Müller, Chefredakteur

Wohnimmobilien sind stark nachgefragt, als Zuhause, als Investitionsobjekt, ob bei privaten oder institutionellen Anlegern. Insofern scheint man hier nicht viel falsch machen zu können. So scheint es. Doch aus Sicht des professionellen Großanlegers ist das Thema deutlich komplexer. Die BIIS Residential Real Estate Konferenz 2025 des Bundesverbandes der Immobilien-Investment-Sachverständigen bot Gelegenheit, die Einschätzungen von Experten und Sachverständigen zu diesem Thema zu hören.

Tobias Gilich, Vorstandsvorsitzender des BIIS, fasste ein paar elementare Punkte zusammen. Die Nachfrage ist ungebrochen hoch und das Angebot in den wirtschaftlich starken Ballungszentren und deutschen Metropolen, mehr als übersichtlich. Die Leerstandsquoten für Wohnimmobilien bewegen sich dort bei ein bis drei Prozent. Die Mieten sind auch in den letzten Jahren weiter ge-

stiegen, völlig unbeeindruckt vom konjunkturellen Verlauf unserer schwächelnden Wirtschaft. Während andere Sektoren eine heftige Grippe bekamen und immer noch haben, sind die Wohnimmobilienmärkte aus Vermietungssicht kerngesund. Das ist allerdings nur die Hälfte der Wahrheit. Denn die Investoren sind nach wie vor mit der Kostenseite unzufrieden und das völlig zu Recht.

Denn laut dem BIIS drücken unverändert zu hohe Bau- und Baunebenkosten auf den Sektor insgesamt. Die höchsten energetischen Anforderungen der Welt, eine aus dem Ufer gelaufene Bürokratie

und endlose Entscheidungszeiten bei den Bauämtern machen Neuinvestitionen nicht gerade „alternativlos“. Zu den weiteren Wolken am sonst so schönen Himmel über dem Sektor Wohnimmobilien zählen die Preise. Die Kaufpreisk Faktoren für Neubauten in guten Lagen der A-Städte sind nur unwesentlich gesunken und liegen aktuell immer noch beim 22 bis 27fachen.



6. November 2025

## Tag der Institutionellen Kapitalanlage 2025

im Opernturm, Bockenheimer Landstr. 2-4,  
60311 Frankfurt am Main

Bund  
Institutioneller  
Investoren **bii.**

Fortsetzung auf Seite 12 »



Dr. Jan Linsin, Head of Research bei CBRE, bezeichnete die deutschen Wohnimmobilienmärkte als Safe Haven. Allerdings mit der deutlichen Einschränkung, sofern die Regierung im Lande wirklich grundlegende Reformen anstößt. Gemäß einer aktuellen Umfrage sind die Aussichten im Wohnsegment vielversprechend, stabile Flächennachfrage, weiter steigende Mietpreise und auch perspektivisch wieder steigende Immobilienwerte. Allerdings sehen die meisten Befragten die aktuellen Kaufpreise als größte Hürde für institutionelle Investoren. Geprägt werde der neue Zyklus auf jeden Fall vom Thema Asset Management, Optimierung ist ein zentrales Thema und nicht mehr Wachstum um jeden Preis.

Der große Befreiungsschlag für die Wohn-Transaktionsmärkte liegt allerdings noch in der Luft. Denn mit einer Differenz von nur rund 0,8 Prozent zu zehnjährigen Bundesanleihen, sind Wohnimmobilien auf dem aktuellen Preisniveau oftmals ein Ladenhüter.

Dr. Reiner Braun von empirica regio wies in seinem Vortrag mit dem Thema „Mieten-Lüge“ auf die Diskrepanz

zwischen Mietentwicklung und Einkommen hin. Seit 2010 stiegen Mieten bei Neubauten real nur um rund 2,5 Prozent jährlich, bei Bestandsmieten und Altverträgen sanken sie real sogar um 1 bis 3 Prozent.

Die genannten Beiträge und Analysen geben dabei nur einen kleinen Einblick in die umfangreichen Diskussionen der Konferenz. Mit Blick auf die Wohnungsknappheit waren sich alle Sachverständigen einig, sie bezieht sich fast ausschließlich auf die großen Ballungsräume und die Top 10 Städte. Genau dort ist die Wohnungsmisere allerdings auch nur durch mehr Neubau zu beheben. Exakt dafür braucht es bessere Rahmenbedingungen, weniger Vorschriften, ein wieder gesundes Maß bei den energetischen und sonstigen baulichen Anforderungen, genug Bauland und eine leistungsfähige Bürokratie. Leider nehmen die Mängel in diesen

Bereichen seit 20 Jahren weiter zu statt ab. Man versucht Arzneien zur Linderung der Wohnungsnot einzusetzen, wie die Mietpreisbremse, aber die Ursachen der Krankheit werden nicht kuriert – die größten Städte des Landes wachsen und die Zahl des Wohnraums wächst nicht mit.

Warten wir ab, ob es zu ernsthaften Reformen durch die Landes- und Bundespolitik kommt und endlich starke Impulse auf die Wohnmärkte wirken werden. Die institutionellen Investoren und die Banken stünden jedenfalls bereit, ihren Teil der Verantwortung zu tragen.



 **FAPINVEST**

**Performance  
is key.**

A 20-year track record  
with €18bn of debt capital.

**We are your experts, consultants and managers  
for real estate debt investments.**

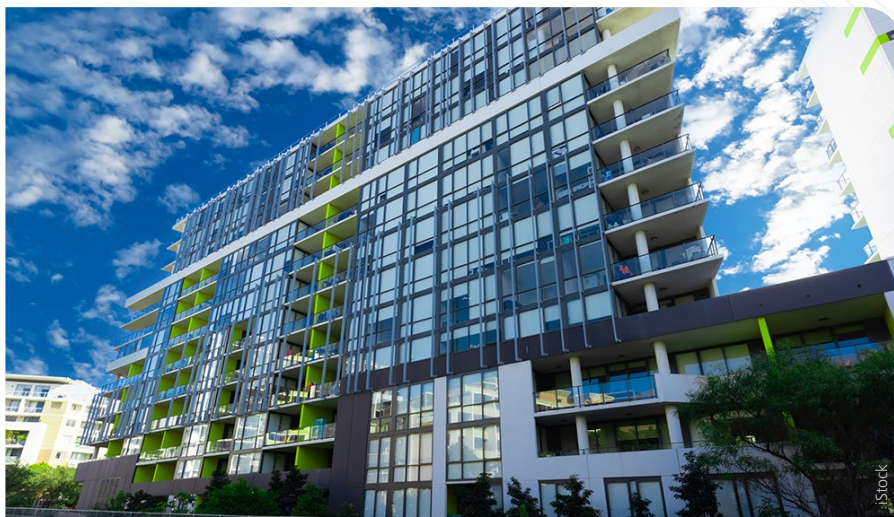
We offer access to attractive portfolios of precisely  
analyzed, hand-picked single debt investments  
to institutional investors from around the world.

[www.fap-invest.com](http://www.fap-invest.com)

# Vom Zinsumfeld profitieren: Real Estate Debt als Antwort auf die Refinanzierungslücke

## Hohe Zinsen, Kapitalbedarf, Refinanzierungslücke

Das seit einiger Zeit erhöhte Zinsniveau hat sich als neue Normalität etabliert – mit klaren Folgen für die Immobilienfinanzierung. Banken agieren zurückhaltender, viele bestehenden Finanzierungen laufen aus, und die Refinanzierungslücke bleibt destabilisiert. Für institutionelle Investoren ergibt sich daraus ein dauerhaft attraktives Umfeld: Private Real Estate Debt – also Fremdkapitalfinanzierungen abseits des Bankensektors – bietet die Chance, als langfristiger Kreditgeber in den Markt einzusteigen und stabile Erträge zu erzielen.



Private Real Estate Debt vereint dabei die Vorteile klassischer Immobilienfinanzierung mit den Stärken der Private-Debt-Strategie: konservative Beleihungsquoten von maximal 60 Prozent, erstklassige Besicherung im ersten Rang sowie der konzentrierte Fokus auf wohnwirtschaftliche Ob-

jekte in Deutschland. Diese Struktur sorgt einerseits für hohe Planungssicherheit und andererseits für ein ausgewogenes Risiko-Rendite-Profil – ideal in einem von regulatorischer Dynamik und Marktturbulenzen geprägten Umfeld.

Zudem stärken regulatorische Änderungen – insbesondere die Finalisierung von Basel III bzw. Basel IV – die Position von Private Real Estate Debt erheblich: Banken stehen unter zunehmendem Druck, höhere Kapitalanforderungen zu erfüllen. Dadurch

## TURNING OPPORTUNITIES INTO LONGTERM VALUE

**PROXIMUS™  
REAL ESTATE AG**

**Regionaler Fokus.  
Starkes Netzwerk.  
Inhabergeführt.**

Seit 25 Jahren Ihr Partner für erfolgreiche Investmentstrategien.  
[www.proximus.de](http://www.proximus.de)

Fortsetzung auf Seite 14 »



schrumpft ihre Risikobereitschaft – und genau hier eröffnen sich Anlegern jenseits der traditionellen Bankfinanzierung attraktive Chancen:

- **Output Floor & Kreditrisiko-Anpassungen:** Banken müssen dauerhaft höhere Eigenkapitalquoten halten, auch bei risikoärmeren Krediten.

Auswirkung: Immobilienentwickler und Bestandshalter finden seltener traditionelle Bankfinanzierung – Traditionelle Immobilienfinanzierungen werden restriktiver vergeben – Private Real Estate Debt schließt diese Lücke.

- **Operationelle Risiken & Leverage-Anforderungen:** Steigende regulatorische Kosten belasten die Margen.

Auswirkung: Alternative Kreditgeber können flexiblere Strukturen bieten – und damit wettbewerbsfähige Konditionen.

- **Schrittweise Basel-III-Umsetzung bis 2030:** Stückweise sinkende Bankrisikobudgets treffen auf anhaltend steigenden Refinanzierungsbedarf.

Auswirkung: Der Bedarf an alternativen Finanzierungen steigt strukturell, nicht nur temporär.

Die aktuellsten Marktdaten unterstreichen diese Dynamik:

Laut dem INREV Debt Funds Universe Report 2024 beläuft sich das Zielkapital europäischer, nicht börsengehandelter Real-Estate-Debt-Fonds inzwischen auf rund 70 Milliarden Euro – mehr als doppelt so viel wie noch 2016. Rund 63 Prozent dieses Kapitals sind in Senior-Debt-Strategien investiert, die besonders konservative Risikoprofile abbilden.

Die INREV Investment Intentions Survey 2025 zeigt zudem: 44 Prozent der institutionellen Investoren in Europa planen, ihre Allokationen in Private

Debt-Fonds in den kommenden zwei Jahren zu erhöhen, nur 9 Prozent wollen reduzieren. Damit gehört Private Debt zu den wachstumsstärksten Assetklassen.

## Fazit:

Das Marktumfeld – geprägt von hoher Zinslage, strengeren Bankenregeln und wachsendem Refinanzierungsbedarf – schafft ein dauerhaft attraktives Spielfeld für institutionelle Investoren. Private Real Estate Debt bietet die Möglichkeit, in erstrangig besicherte, planbare und renditestarke Finanzierungen zu investieren – und so Stabilität in ein volatiles Marktumfeld zu bringen.

## Autor

**Tobias Barten**

Vorstand

Engel & Völkers  
Capital AG









## Explore the power of transformation

In der Umgestaltung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Immobilien in den Beständen liegen enorme Chancen. Und neue Perspektiven für attraktive Quartiere. Mit nachhaltigen Strategien und unserer umfassenden Projektmanagement-Expertise nutzen wir konsequent Wertsteigerungspotenziale und gestalten Immobilienportfolios fit für die Zukunft. **Kommen wir ins Gespräch.**

[www.union-investment.de/realestate](http://www.union-investment.de/realestate)



Stand B2.140

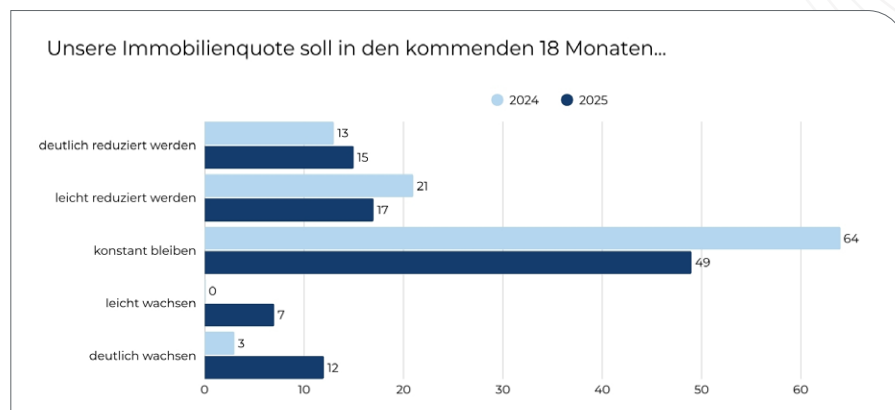


# Chancenreiche Fundamentaldaten rücken Wohnimmobilien in den Fokus

Wohnimmobilien haben mittlerweile einen festen Platz in den Portfolios vieler institutioneller Investoren. In den kommenden Monaten dürfte das Interesse an dieser Assetklasse weiter zunehmen. Darauf lassen die Ergebnisse zweier von der INDUSTRIA beauftragten Studien schließen, zum einen des von bulwiengesa erstellten Marktberichts 2025 „Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien in Deutschland“, zum anderen einer im Frühjahr 2025 durchgeführten Befragung institutioneller Investoren zu ihrer Immobilienallokation.

## Ein Fünftel der Institutionellen Investoren will Immobilienquote steigern

An der Befragung hatten sich 41 institutionelle Investoren beteiligt, darunter Banken und Sparkassen, Pensionskassen, berufsständische Versorgungswerke, Stiftungen, Versicherungen sowie Dachfonds. Im Vergleich zur entsprechenden Befragung des Vorjahres fällt vor allem das deutlich wiedererstarke Interesse an Immobilien auf. 19 Prozent der Befragten bekundeten die Absicht, ihre Immobilienquote in den kommenden 18 Monaten zu erhöhen; im Vorjahr hatten dies lediglich drei Prozent angegeben.<sup>1</sup> Darüber hinaus will knapp die Hälfte der befragten Investoren ihre Immobilienquote in den kommenden anderthalb Jahren konstant halten (2023: 64 Prozent). Der Anteil derjenigen, die eine Reduzierung der Immobilienquote beabsichtigen, lag weiterhin bei rund einem Drittel. Ihre aktuelle Immobilienquote beziferten die Befragten im Schnitt mit 22 Prozent. Auf die Frage nach Art



Quelle: INDUSTRIA Investoren-Umfrage, Mai 2025

und Gesamtvolumen ihrer geplanten Investments antworteten die investitionswilligen Befragungsteilnehmer, in den kommenden 1,5 Jahren durchschnittlich 69,1 Millionen Euro indirekt sowie durchschnittlich 17,5 Millionen Euro direkt in Immobilien investieren zu wollen.<sup>2</sup>

## Investoren aufgeschlossen für Objekte in serieller und modularer Bauweise

Bei den in den kommenden 18 Monate geplanten indirekten Investments sind hinsichtlich der Assetklassen internationale und nationale Wohnimmobilien am beliebtesten. In diese Nutzungsarten wollen 32,5 bzw. 30,0 Prozent der Befragten investieren. Danach folgten mit signifikantem Abstand Büroimmobilien mit 25 Prozent und Logistikimmobilien mit 22,5 Prozent. Bemerkenswert ist die hohe Aufgeschlossenheit der Befragten im Hinblick auf seriell oder modulares Bauen. So antworteten 44,7 Prozent der Befragten, sie würden in einen Fonds investieren wollen, dessen Portfolio in serieller oder modularer Bauweise errichtete Objekte umfasst.

Lediglich 10,5 Prozent würden dies ausschließen. Bei rund 56 Prozent der Befragten verbindet sich die Akzeptanz für seriell und modulares Bauen mit der Erwartung höherer Renditen. Gut ein Drittel (36,6 Prozent) rechnet dabei mit den gleichen Renditen wie bei in konventioneller Bauweise errichteten Immobilien.

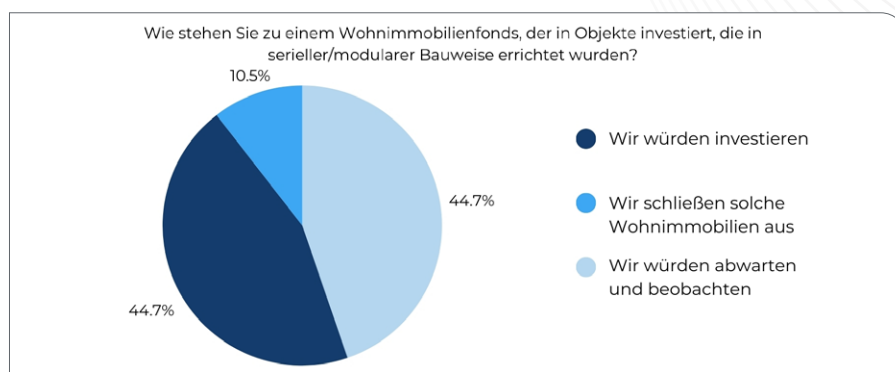
## Nachfrage nach Wohnraum hoch, Angebot wächst nicht mit

Das rege Investoreninteresse an Wohnimmobilien korrespondiert mit chancenreichen Fundamentaldaten an den Wohnungsmärkten. So verweist bulwiengesa unter anderem darauf, dass die Mietwachstumsprognosen sehr positiv seien. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibe insbesondere in den Metropolregionen ungebrochen. Gleichzeitig verzeichnete bulwiengesa bis Mitte 2025 einen Rückgang

<sup>1</sup> [https://www.industria-immobilien.de/sturm/dbdateien/blog\\_beitraege/148\\_datei.pdf](https://www.industria-immobilien.de/sturm/dbdateien/blog_beitraege/148_datei.pdf), Folie 5.

<sup>2</sup> [https://www.industria-immobilien.de/sturm/dbdateien/blog\\_beitraege/148\\_datei.pdf](https://www.industria-immobilien.de/sturm/dbdateien/blog_beitraege/148_datei.pdf), Folie 6.

Fortsetzung auf Seite 16 »



Quelle: INDUSTRIA Investoren-Umfrage, Mai 2025

der Wohnungsbaustarts um ganze 85 Prozent gegenüber Ende 2022.

Bei den regelmäßigen Erhebungen zur Panel-Studie „Deutsche Hypo Immobilienklima“ liegt das Segment der Wohnimmobilien bereits seit Längerem mit deutlichem Abstand an der Spitze – vor Industrieimmobilien, Handelsimmobilien und Büros. Dieser Abstand hat sich im bisherigen Jahresverlauf 2025 weiter vergrößert.<sup>3</sup> Hierfür dürften vor allem die positiven Impulse für eine wirtschaftliche Belebung ausschlaggebend sein, die nach Einschätzung von bulwiengesa von der neuen Bundesregierung ausgingen und das Vertrauen der Marktteilnehmer seit Frühjahr 2025 noch einmal verstärkt

hätten. Umso wichtiger wird in den kommenden Monaten die zügige Umsetzung der entsprechenden Pläne – insbesondere für den „Bauturbo“ – auf politischer Ebene sein, um die vielerorts weiter wachsende Lücke zwischen Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt schließen zu können.

Investoren, die angesichts der positiven Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien ein Engagement in dieser Assetklasse erwägen, sollten dabei vor allem – neben einem guten Standort – auf energetisch effiziente und nachhaltige Bauten setzen, die langfristig eine höhere Wertstabilität erwarten lassen als Wohnhäuser mit geringer Energieeffizienz.

<sup>3</sup> <https://www.deutsche-hypo-immobilienklima.de/report/current>

#### Autor

**Thomas Wirtz  
(FRICS)**

Managing Director  
INDUSTRIA  
Immobilien GmbH



München  
6.10. 2025

Berlin  
23.10. 2025

bii Roadshow

## Infrastrukturinvestitionen

Bund  
Institutioneller  
Investoren **bii.**

# Webinar „Kapital Kompass“:

## CSRD: Chaos, Chance, Change

**Am 12. September feierte das neue Webinarformat „Kapital Kompass“ des bii seine Premiere. Mit dieser Reihe schafft der bii eine Plattform für Information und Austausch zu aktuellen Fachthemen aus der Welt der institutionellen Investoren.**



**Hannah Helmke**  
right°



**Kristina Stiefel**  
PWC



**Charlotte Becker**  
BVV

Kaum ein Thema wurde so heftig und intensiv diskutiert wie die CSRD. Mit der Omnibus-Reform mehrten sich die Unkenrufe, dass die Nachhaltigkeitsstrategie der EU damit ein unrühmliches Ende gefunden habe.

In der Premierenfolge des „Kapital Kompass“ diskutierte Moderator Jasper Radü im Live-Webinar mit Hannah Helmke (Gründerin des Climatetech right°), mit Kristina Stiefel (Partnerin bei PWC) und Charlotte Becker (Kapitalanlagecontrollerin bei Deutschlands größter Pensionskasse BVV), warum Omnibus nicht das Ende der CSRD ist, sondern nur eine Atempause bietet. Warum die CSRD und die enthaltene ESRS E1 wie ein Puzzlestück in die Wirtschafts- und Nachhaltigkeitsstrategie der EU fällt und warum Wachstum, Wettbewerbsvorteile und Wirtschaftsstärke und die CSRD kein Widerspruch, sondern einander bedingende Faktoren sind.

Die Expertinnen gaben Einblicke in die regulatorischen und politischen Grundlagen und teilten praxisnahe Empfehlungen zur Umsetzung der CSRD sowie zur notwendigen Neuausrichtung von Nachhaltigkeits- und Reportingabteilungen.

**🔊 Jetzt Reinhören!**





25TH ANNIVERSARY

# SuperInvestor

The hub for European private markets  
4-7 November 2025 | Hotel Okura, Amsterdam

**Discover new investment opportunities in the mid-market, fundraising, co-investments, private debt, secondaries and more**

**1,500+** real decision-makers. **500+** LPs. **750+** GPs. Across **50+** countries.

Don't miss your chance to ...

- Meet more than **1,500+ senior decision-makers**
- **Specialist summits** on fundraising, private debt and secondaries
- Hear from **200+ leading, established and emerging managers**
- Supercharge your pre-arrange meeting with **SuperReturn Allocate**
- **View the delegate list** & arrange invaluable meetings ahead of time



Hear from leading LPs and GPs on the most pressing challenges and opportunities in fundraising, secondaries, LP allocations, co-investments and more.

LPs already confirmed include, Alecta, APG Asset Management, Futur Pension Försäkring-saktiebolag, IIP Denmark, KENFO, LHV Pension Fund, Ontario Teachers' Pension Plan, OP Trust, Signal Iduna, WPV AAM and many more.

PLUS, this year you'll find more sessions focused on emerging managers and independent deal sponsors.

**10%**  
DISCOUNT

VIP code: FKR3623BII  
**Book now to save!**

**SuperReturn**  
EUROPE

the new name for  
**SuperInvestor**

4-7 November 2025 • Hotel Okura, Amsterdam

The hub for European  
private markets

Find out more →



## Rückblick: Pressemitteilungen

### INTREAL kann Assets under Administration im ersten Halbjahr um 2,1 Mrd. Euro steigern

Hamburg, 20. August 2025. Die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH kann auf ein erfolgreiches zweites Quartal 2025 zurückblicken. Die Assets under Administration nahmen um rund 1,0 Mrd. Euro zu und erreichten zum Halbjahr 68,7 Mrd. Euro.

[... mehr](#)

### Björn Jesch wird Chief Product Officer bei Allianz Global Investors

Frankfurt, 21. August 2025. Allianz Global Investors gibt die Berufung von Björn Jesch zum Chief Product Officer bekannt. In dieser neuen Funktion wird er den neu geschaffenen Bereich Product Solutions & Marketing leiten und für die optimale Abstimmung der Marktpositionierung und des Produktangebots von AllianzGI auf die Kundenbedürfnisse verantwortlich sein.

[... mehr](#)

ment GmbH vermeldet mehrere erfolgreiche Vermietungsabschlüsse für ein Objekt in Rosenheim, das 2020 für den Proximus Gesundheitsimmobilien Deutschland I Fonds erworben wurde.

[... mehr](#)



Quelle: Union Investment Real Estate

Union Investment verkauft Centre d'Affaires Paris Trocadéro.

### Union Investment verkauft Centre d'Affaires Paris Trocadéro an Blackstone

Hamburg, 3. September 2025. Union Investment und Blackstone haben heute bekanntgegeben, dass Fonds von Blackstone Real Estate das Centre d'Affaires Paris Trocadéro, eine gemischt genutzte Immobilie im 16. Pariser Arrondissement erwerben werden.

[... mehr](#)

### Veröffentlichung des neuen HAHN Retail Real Estate Reports 2025/2026

Bergisch Gladbach, 4. September 2025. Der heute veröffentlichte HAHN Retail Real Estate Report 2025/2026 bietet in seiner 20. Jubiläums-Ausgabe erneut einen umfassenden Marktüberblick über den Einzelhandel und Handelsimmobilien-Investmentmarkt.

[... mehr](#)

Fortsetzung auf Seite 19 »

Quelle: Proximus



Proximus sichert Cashflow durch Vermietungen in Rosenheim.

### Proximus Asset Management sichert langfristigen Cashflow durch erfolgreiche Vermietungen in Rosenheim

Köln, 1. September 2025. Die Proximus Asset Manage-



» » »



Quelle: Art-Invest Real Estate  
Roland Stöcklin übernimmt die Leitung von Stephen von der Brüggen bei Art-Invest Frankfurt.

### Staffelstabübergabe in der Art-Invest Real Estate Niederlassung Frankfurt

Frankfurt, 5. September 2025. Roland Stöcklin tritt mit Wirkung zum 15.09.2025 in die Geschäftsführung der Art-Invest Real Estate Management ein und übernimmt die Leitung der Niederlassung Frankfurt, in welcher derzeit Projekte mit rund 200.000 m<sup>2</sup> und einem Gesamtvolumen von ca. 1 Mrd. Euro betreut werden.

[... mehr](#)

### INTREAL beruft Jan Ferdinand zum Leiter Vertrieb

Hamburg, 11. September 2025. Die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (INTREAL) hat Jan Ferdinand zum neuen Executive Director Sales berufen und ihr Vertriebsteam damit weiter verstärkt. Der erfahrene Vertriebsspezialist wird seine Tätigkeit für die INTREAL am 1. Oktober 2025 beginnen.

[... mehr](#)

### Art-Invest Real Estate feiert Richtfest für das M50 in der Macherei Berlin-Kreuzberg

Berlin, 11. September 2025. Nach der erfolgreichen Entkernung und einem Teilabbruch des ehemaligen Postscheckamts und anschließender Fertigstellung der letzten Gebäudedecke sowie der Montage der Fassade feierte der Projektentwickler Art-Invest Real Estate am 10. September das Richtfest für das M50 im Quartier Die Macherei Berlin-Kreuzberg.

[... mehr](#)

### PGIM erwirbt Immobilie für deutsche Micro-Living-Strategie

Frankfurt, 11. September 2025. Im Rahmen seiner europäischen Value-Add-Strategie hat PGIM eine Büroimmobilie in Frankfurt erworben um sie in Wohnraum zu konvertieren. Die Immobilie wurde von CELLS gekauft und soll zu einem modernen Micro-Living-Objekt mit mehr als 300 Wohneinheiten umgebaut werden.

[... mehr](#)



Foto: PGIM Micro  
PGIM wird dieses Objekt zu einem modernen Micro-Living-Objekt umbauen.

### DWS erwirbt von P&P Gruppe zwei Neubau-Wohnanlagen in Nürnberg und Fürth

Frankfurt, 15. September 2025. Die DWS Group hat für einen ihrer institutionellen Immobilienfonds von der P&P Gruppe ein hochwertiges Wohnportfolio in Nürnberg und Fürth mit insgesamt 111 Wohnungen übernommen.

[... mehr](#)

### Periskop veräußert Teilfläche in Königs Wusterhausen an Bima

Berlin, 17. September 2025. Periskop Development hat eine Teilfläche des Projekts „Königspark“ in Königs Wusterhausen in Brandenburg an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) verkauft.

[... mehr](#)



Öffentlichkeitsarbeit, Marketing und Positionierung für Immobilienfonds und Immobilienunternehmen. [www.dafko.de](http://www.dafko.de)

**DAFKO** Deutsche Agentur für Kommunikation



## Veranstaltungen 2025

Hier führen wir wichtige  
Veranstaltungen für insti-  
tutionelle Investoren auf.

Falls Sie Anregungen oder  
weitere Vorschläge hierzu haben,  
so senden Sie uns bitte einfach  
eine E-Mail an:

**chefredaktion@biiev.org**

6.10.2025	<b>Roadshow Infrastrukturinvestitionen um 11 Uhr</b>	<a href="#">mehr erfahren ...</a>	München
6.10.2025	<b>Roadshow Infrastrukturinvestitionen um 19 Uhr</b>	<a href="#">mehr erfahren ...</a>	München
22.10.2025	<b>Webinar: Let's go West – Neuer Immo- bilienzyklus in den USA</b>	<a href="#">mehr erfahren ...</a>	online
23.10.2025	<b>Roadshow Infrastrukturinvestitionen</b>	<a href="#">mehr erfahren ...</a>	Berlin
4.11.2025	<b>SuperReturn Europe</b>	<a href="#">mehr erfahren ...</a>	Amsterdam
6.11.2025	<b>bii Jahresevent: Tag der Institutionellen Kapitalanlage TDIK 2025</b>	<a href="#">mehr erfahren ...</a>	Frankfurt

## Förderer und Partner des bii und der bii Institutional News

An dieser Stelle bedanken wir uns ganz herzlich für die  
inhaltliche und auch finanzielle Unterstützung durch unsere Partner.



## Impressum

Herausgeber & Chefredaktion  
Im Auftrag des  
**bii**  
Bund Institutioneller Investoren e.V.

DAFKO Deutsche Agentur  
für Kommunikation  
Dietmar Müller  
Hasenpfad 10  
63150 Heusenstamm  
Tel: 06106 88199-40  
chefredaktion@bii-ev.org

[www.institutionelle-investoren.org](http://www.institutionelle-investoren.org)