

Bund  
Institutioneller  
Investoren

bii.

# »bii Institutional News«

Ausgabe Juni 2025

Tobias Barten:  
„Real Estate Debt bietet jetzt  
neue Chancen“

FAP Invest:  
Back Leverage – ein in Deutschland  
unterschätztes Finanzierungsinstrument

IntReal International Real Estate KVG:  
Standortwahl für Real Estate  
Private Debt Fonds

Proximus Invest:  
Regionale Wohnportfoliostrategien im  
Fokus von strategischen Investoren



## Inhalt

Tobias Barten: „Real Estate Debt bietet jetzt neue Chancen“ .....	3
FAP Invest: Back Leverage – ein in Deutschland unterschätztes Finanzierungsinstrument .....	5
Kapitalgeflüster – Der neue Podcast des bii: Alles was institutionelle Investoren bewegt .....	7
IntReal International Real Estate KVG: Standortwahl für Real Estate Private Debt Fonds – Deutschland oder Luxemburg? .....	8
Proximus Invest: Regionale Wohnportfoliostrategien im Fokus von strategischen Investoren .....	10
Presserückblick .....	12
Veranstaltungen 2025, Content Partner und Impressum .....	15

## Liebe Leserinnen und Leser,

einige Wirtschaftszweige in Deutschland laufen relativ konjunkturunabhängig und damit meine ich nicht nur die öffentliche Verwaltung. Andere Sektoren sind hingegen stark abhängig von einer positiven Wirtschaftsentwicklung. Das betrifft insbesondere die Industrie und viele Dienstleistungsbereiche. Genau diese Branchen haben uns ehemals das Prädikat Exportweltmeister eingebracht. Made in Germany stand für absolute Qualität und Innovationsführerschaft. Leider hat das positive Bild Risse bekommen. Wie konnte das passieren? Warum ist die mit Japan zusammen drittgrößte Volkswirtschaft der Welt nicht in der Lage, ein eigenes ChatGPT zu entwickeln? Wie kann es sein, dass wir die Weltmarktführung bei PV-Modulen verlieren konnten? Warum haben wir keine eigene Batterieproduktion? Die Liste ließe sich beliebig fortsetzen. Und so langsam kommen die Auswirkungen der verfehlten Wirtschaftspolitik bei allen Bürgern an. Wir haben uns zum Mühlstein um den Hals der europäischen Konjunktur entwickelt.

All das hat auch Folgen für die Investitionsmöglichkeiten der institutionellen Investoren. Die Gemengelage ist extrem unübersichtlich, ein Einstieg an den Börsen zu den aktuellen Höchstpreisen vielleicht nicht mehr ratsam und bei Immobilieninvestitionen muss man genau hinschauen. Es bleibt mit Blick auf die neue Regierung in Berlin vor allem die Hoffnung, dass den Worten möglichst rasch auch wirksame Taten folgen. Viele Versuche, den Karren aus dem Dreck zu ziehen, haben wir nicht und auch keine Zeit, weiter herumzulaborieren. In Abwandlung eines Arbeiterliedes möchte man in Richtung Reichstag rufen: Berlin, hör die Signale.

Zumindest einige Orientierungen geben wir in dieser Ausgabe der bii News. Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Ihr Dietmar Müller



**Dietmar Müller**  
Chefredakteur

3. Juli 2025 | ab 17 Uhr

## bii-Sommerfest

Cron am Hafen  
Speicherstraße 39-45  
60327 Frankfurt



# Interview mit Tobias Barten

**Tobias Barten** ist Vorstand bei Engel & Völkers Capital AG. Zuvor war er Co-CEO bei Engel & Völkers Digital Invest in Berlin. Hier war er unter anderem für Aufbau der Crowdinvesting-Plattform, mit Fokus auf Vertrieb, Kundenbetreuung, Research und Investor Relations verantwortlich. Zudem begleitete er den Börsengang der EV Digital Invest AG im Mai 2022. Zuvor arbeitete er bei unterschiedlichen Investmenthäusern (z. B. bei der Deutschen Apotheker- und Ärztekbank), wo er unter anderem Family-Offices im Bereich Kapitalanlageimmobilien beriet.



**Tobias Barten**

Vorstand

Engel & Völkers Capital AG

## Wie steht es aktuell um die Finanzierungsmöglichkeiten im Immobilienmarkt?

Der Immobilienfinanzierungsmarkt ist derzeit stark selektiv. Projektentwickler und Investoren stellen deutlich höhere Anforderungen an Qualität und Nachhaltigkeit von Projekten. Während früher oft mit hohen Fremdkapitalquoten auch riskante Projekte umgesetzt wurden, achten Investoren heute – insbesondere institutionelle Investoren – auf solide Konzepte mit werthaltiger Substanz. Wer diese Standards erfüllt, kann aber nach wie vor auf eine breite Palette von Finanzierungsmöglichkeiten zurückgreifen – gerade im Bereich alternativer Kapitalmarktprodukte wie strukturierten Anleihen oder Verbriefungen.

## Wie sehen diese Anforderungen konkret aus?

Gefragt sind Immobilien in wirtschaftlich stabilen Regionen mit guter Anbindung und nachhaltigen Nutzungskonzepten. Wohnimmobilien in urbanen Lagen sind nach wie vor besonders attraktiv – insbesondere bei konjunkturunabhängiger Nachfrage. Im Büro-Segment gilt: Nur moderne,

ESG-konforme Konzepte in Top-Lagen haben aktuell eine realistische Finanzierungschance. Gleichzeitig beobachten wir eine wachsende Tendenz zu kurzfristigeren Laufzeiten – etwa zwischen acht und zwölf Monaten – was mehr Flexibilität in volatilen Märkten ermöglicht.

## »Real Estate Debt bietet jetzt neue Chancen«

## Was haben Sie mit Engel & Völkers Capital für die nächste Zeit Neues geplant?

Unser klarer Fokus liegt weiterhin auf Real Estate Debt – also strukturierten, besicherten Anleiheformen mit kurzen Laufzeiten und stabilen Cashflows. Besonders spannend ist dabei unsere Hypotheken Note: Ein Verbriefungsprodukt, das wir in die Zusammenarbeit mit Engel & Völkers Liquid Home entwickelt haben. Die Idee dahinter ist Immobilieneigentümern Liquidität zu verschaffen und Investoren im Gegenzug Zugang zu grundpfandrechtlichen

besicherten Zahlungsströmen zu ermöglichen.

## Infrastruktur rückt immer stärker in den Fokus. Ist das für Sie ein Trend oder eine Nische?

Infrastruktur entwickelt sich klar vom Nischenthema zum strategischen Investmentbereich. Das Interesse institutioneller Investoren steigt stetig – als Ergänzung oder Alternative zu klassischen Segmenten wie Büro oder Einzelhandel. Die Herausforderung liegt weniger auf Investorenmehr als auf Angebotsseite. Der Zugang zu kommunalen Projekten ist nicht trivial. Hier spielt unser Netzwerk eine entscheidende Rolle – durch unsere regionale Präsenz und spezialisierten Partnergesellschaften sind wir frühzeitig an relevanten Projekten beteiligt, auch im Bereich erneuerbare Energien oder Logistik.

## ESG und Finanzierung – wie gut passt das aktuell wirklich zusammen?

ESG ist kein „Nice to have“ mehr – es ist ein integraler Bestandteil jeder ernstzunehmenden Immobilienfinanzierung. Institutionelle Anleger achten

*Fortsetzung auf Seite 4 »*

heute nicht nur auf Rendite, sondern auf die langfristige Werthaltigkeit, Marktgängigkeit und Compliance der Investments. Ohne ein fundiertes ESG-Konzept sind viele Projekte schlicht nicht mehr vermittelbar. Insofern ist Nachhaltigkeit nicht nur regulatorisch getrieben, sondern auch ein harter Wettbewerbsfaktor am Finanzierungsmarkt.

### Wie verändert sich der Austausch mit institutionellen Investoren?

Transparenz ist heute wichtiger denn je, Investoren erwarten klare Kommunikation – insbesondere auch in herausfordernden Marktphasen. Das betrifft nicht nur Chancen, sondern auch Risiken schafft Vertrauen. Wir sehen zudem eine Offenheit gegenüber Real Estate Debt – gerade dann, wenn das Produkt besichert, nachvollziehbar strukturiert und durch erfahrene Partner begleitet wird.

### Spanien und DACH bleiben Ihre Kernmärkte. Welche Region überrascht Sie mehr?

Beide Regionen entwickeln sich positiv, allerdings mit unterschiedlichen Schwerpunkten. In Deutschland ist nach wie vor die Nachfrage nach

Wohnimmobilien hoch – gerade im mittleren Preissegment. In Spanien sehen wir derzeit interessante Entwicklungen im Einzelhandelsbereich, vor allem bei innovativen, nutzungsdurchmischten Konzepten. Es zeigt sich, dass solide Projekte mit guter Marktkennntnis auch in unsicheren Zeiten Kapital anziehen können.

### Wenn Sie eine Sache im Markt sofort ändern könnten – was wäre das?

Ich würde mir eine regulatorische Stärkung des Real Estate Debt-Marktes wünschen – etwa durch klare Rahmenbedingung für Verbriefungen und angemessene Eigenkapitalanforderungen. Gerade im Hinblick auf den enormen Bedarf an Wohnraum wäre das ein entscheidender Hebel. Mehr Anreize für institutionelle Investoren – auch steuerlich – könnten dazu beitragen, dringend benötigtes Kapital effizient in nachhaltige Immobilienprojekte zu lenken.

### Eine persönliche Frage: Haben Sie ein besonderes Hobby?

Ich besuche sehr gerne Zoos und Aquarien – am liebsten auf Reisen in verschiedenen Ländern. Mich fas-

ziniert die Tierwelt und ich finde es spannend zu sehen, wie unterschiedlich solche Einrichtungen gestaltet sind. Oft lerne ich dabei nicht nur etwas über Tiere, sondern auch über Nachhaltigkeit, Artenschutz und die kulturellen Unterschiede im Umgang mit Natur.



# MUPET 2025



MUNICH PRIVATE EQUITY TRAINING

DAS EVENT DER PRIVATE EQUITY-BRANCHE

Präsenzveranstaltung: Literaturhaus München

26. Juni 2025 | 09:00 - 18:30 Uhr

+ KEYNOTE

INDUSTRY KEYNOTE

Marcus Brennecke  
Institutional Partner, EQT

AI KEYNOTE

Sascha Lobo  
Digital Experte, Autor, Podcaster

PANELS, CASE STUDY,  
VORTRÄGE UND WORKSHOPS

aus den Bereichen

- Private Equity | M&A
- Funds
- Tax
- Corporate
- Venture Capital
- Family Office

Teilnahmegebühr:  
EUR 900 netto

Anmeldung ab sofort  
unter:

[www.pptraining.de/mupet](http://www.pptraining.de/mupet)



Veranstalter: P+P Training GmbH | Farbergraben 18 | 80331 München | [www.pptraining.de](http://www.pptraining.de) | [info@pptraining.de](mailto:info@pptraining.de)

# Back Leverage – ein in Deutschland unterschätztes Finanzierungsinstrument

Obwohl Back Leverage noch ein relativ neues Konzept in der gewerblichen Immobilienfinanzierung ist, hat es sich in einigen Märkten bereits als fester Bestandteil etabliert. Besonders US-amerikanische und britische Investoren nutzen dieses Instrument, um Kapitalstrukturen flexibler steuern und so zweistellige Zielrenditen erzielen zu können. Bei ihren Investitionsentscheidungen orientieren sie sich stark an Immobilienzyklen und haben keine Vorbehalte gegenüber komplexen Finanzierungsstrukturen.

In Ländern wie den USA oder Großbritannien werden Real-Estate-Debt-Strukturen häufig durch erfahrene Asset Manager oder Debt Advisor gemanagt. Es ist üblich, Investments in Portfolios zu bündeln, institutionell aufzusetzen und dabei alternative Kreditgeber wie Private Debt Funds einzubeziehen.

Dieser Trend scheint auf breite Zustimmung zu stoßen. Gemäß einer aktuellen Umfrage von Knight Frank Capital Advisory glauben 90% der Befragten, dass Back Leverage auf den gewerblichen Immobilienmärkten entweder bereits der Marktstandard ist oder in naher Zukunft sein wird.

## In Deutschland dominieren traditionelle Finanzierungsstrukturen

In Deutschland stellt sich die Situation gänzlich anders dar: Institutionelle Anleger bevorzugen oft eine erstrangige Besicherung, um jederzeit die Kontrolle über die Finanzierung und letztendlich auch über die Immobilie haben zu können. Komplexere Finanzierungen werden oft skeptisch betrachtet, was auch auf schlechte Erfahrungen mit Mezzanine- oder strukturierten Produkten infolge der

Finanzmarktkrise zurückzuführen ist. Hinzu kommen regulatorische Hürden, ein geringes Vertrauen in Real Estate Private Debt als fester Bestandteil einer strategischen Allokation oder wenig Erfahrung mit IRR-orientierten Risikomodellen.

Um das Potenzial besser zu verstehen, lohnt sich ein Blick auf die Funktionsweise. Back Leverage ist eine Strategie, bei der ein Kreditfonds Fremdkapital aufnimmt, um seine Investitionen zu erhöhen oder seinen effektiven Eigenkapitaleinsatz zu reduzieren. Das bedeutet, dass der Fonds sich zusätzliches Geld leiht, um in der Summe mehr Kredite vergeben zu können. Dadurch lässt sich das Renditepotenzial deutlich steigern, weil mit einem größeren Kapitalvolumen gearbeitet werden kann als bei der nicht gehebelten Vergabe von Darlehen.

*Fortsetzung auf Seite 6 »*

4. Juni 2025

## Die Auswirkungen der US-Zollpolitik

auf den Wohn- und Logistikmarkt in Deutschland

ROUNDTABLE  
Hamburg

Bund  
Institutioneller  
Investoren **bii.**



Die freigesetzte Liquidität kann vielfältig genutzt werden, z. B., um neue Projekte zu finanzieren, Ausschüttungen zu stabilisieren oder die Kapitalstruktur zu optimieren. Im Kern handelt es sich um eine „Loan-on-Loan“-Struktur, also um die Aufnahme von Fremdkapital auf ein bereits vergebenes Darlehen.

Das Konzept lässt sich mit einer Kombination aus Whole Loan und Mezzanine-Finanzierung vergleichen. Allerdings besteht der wesentliche Unterschied darin, dass die Kontrolle beim ursprünglichen Kapitalgeber bleibt, obwohl er wirtschaftlich in die nachrangige Position rutscht, vergleichbar mit der eines Mezzanine-Finanzierers. Für erfahrene Investoren bietet sich so durch die Strukturierung ihrer Kreditportfolien ein effektiver Hebel, um je nach Marktphase zusätzliche Renditepotenziale zu erschließen.

## Vorteile überwiegen bei professioneller Umsetzung die Nachteile

Wer Back Leverage nach einer gründlichen Risikoanalyse richtig einsetzt, kann sich einige Vorteile sichern. Dazu gehören höhere Renditen, eine effiziente Nutzung des Kapitals, die Skalierung der Investitionen und Wettbewerbsvorteile durch potenziell größere Deals.



Allerdings bringt Back Leverage auch Herausforderungen mit sich. Der Gesamtverschuldungsgrad erhöht sich, und damit steigen die Anforderungen an die Stabilität des Cashflows. Zudem ist ein hohes Maß an finanztechnischer Expertise absolute Voraussetzung, um dieses Instrument erfolgreich einzusetzen.

Back Leverage kann damit kein Massenprodukt sein, sondern ein Instrument für professionelle Anleger mit belastbaren Portfolien und klarer Governance. Doch gerade diese Investoren könnten in der aktuellen Marktlage mit einem gut diversifizierten Kreditportfolio Renditen von 12-13% erzielen, wenn sie bereit sind, sich mit der komplexen Struktur und einer entsprechenden Risikoanalyse auseinanderzusetzen.

## Fazit: Die Zeit für Back Leverage ist jetzt

Die aktuelle Marktphase bietet institutionellen Investoren eine seltene Gelegenheit. Deutsche Banken agieren nach wie vor zurückhaltend und können in der Regel nur eine Beleihungsquote von 50-60% anbieten. Internationale Kreditgeber zeigen zunehmend Interesse an einem Einstieg in den deutschen Markt und die aktuellen Bewertungskorrekturen eröffnen neue Einstiegsmöglichkeiten. Wer jetzt auf Back Leverage setzt, kann zusätzliche Renditequellen erschließen. Institutionelle Investoren in Deutschland sollten sich daher aktiv mit dieser Finanzierungsmöglichkeit befassen. Andernfalls könnten sie den Anschluss an internationale Marktstandards verpassen.

### Autor

**Hanno Kowalski**  
Managing Partner  
FAP Invest GmbH



Fotostudio Charloittenburg

# Kapitalgeflüster – Der Podcast des bii

Alles was institutionelle Investoren bewegt

Der bii startet seinen neuen Podcast „Kapitalgeflüster“ und bietet eine frische Plattform für den Austausch zu Themen, die institutionelle Investoren bewegen.



**Alexander Fröse**  
Managing Partner  
Periskop Living



**Dr. Jan Linsin**  
Head of Research  
CBRE

In der ersten Folge diskutieren Alexander Fröse von Periskop Living und Dr. Jan Linsin von CBRE die **Herausforderungen und Chancen rund um den demografischen Wandel und altersgerechtes Wohnen** – ein Thema, das angesichts der Pflegekrise immer wichtiger wird.

Der Podcast beleuchtet nicht nur aktuelle Marktentwicklungen und regulatorische Veränderungen, sondern richtet den Blick auch auf zukünftige Trends und innovative Investmentstrategien – sowohl im Bereich Real Assets als auch in liquiden Märkten. Zukünftige Folgen widmen sich unter anderem Nachhaltigkeit im Gebäudebestand, internationalen Markteinflüssen sowie neuen Technologien und digitalen Finanzinstrumenten.

„Kapitalgeflüster“ bietet damit wertvolle Einblicke und konkrete Impulse für alle, die im institutionellen Investment aktiv sind oder sich für dessen Zukunft interessieren.

🔊 **Jetzt reinhören!**



# Standortwahl für Real Estate Private Debt Fonds – Deutschland oder Luxemburg?

Real Estate Private Debt gewinnt für die institutionelle Kapitalanlage immer mehr an Bedeutung. Zum einen interessieren sich Investoren zunehmend für diese Assetklasse, um ihre Portfolios diversifizieren und spezifische Chancen dieses Marktsegments nutzen zu können. Zum anderen eröffnet eine vergleichsweise restriktive Kreditvergabepolitik von Banken im Bereich Immobilienfinanzierung bei gleichzeitig hohem Finanzierungs- und Prolongationsbedarf an den Immobilienmärkten Tätigkeitsfelder für neue Akteure am Finanzierungsmarkt. Für Fondsinitiatoren und institutionelle Investoren, die sich im Bereich Private Debt engagieren wollen, stellt sich dabei die Frage nach den dafür geeigneten Investmentvehikeln und -strukturen. In der Regel ist damit zunächst die grundsätzliche Entscheidung zwischen deutschen oder luxemburgischen Strukturen verbunden.

Luxemburg als bedeutendster kontinentaleuropäischer Fondsstandort bietet regulatorisch und marktseitig Rahmenbedingungen, die sich in der Praxis als besonders günstig erwiesen haben, nicht zuletzt im Hinblick auf eine zügige Umsetzung geplanter Fondsprojekte und auf die Ansprache potenzieller Investoren aus unterschiedlichsten Ländern. Dies gilt sowohl für Investmentfonds im Allgemeinen als auch speziell für jene Vehikel, die sich auf Real Estate Private Debt fokussieren. Aus dem breiten Werkzeugkasten der Strukturierungsmöglichkeiten wird dabei oft der Reserved Alternative Investment Fund (RAIF) in der Rechtsform einer Société en commandite spéciale (SCSp) gewählt.

Der rechtliche Rahmen für RAIF war in Luxemburg bereits 2016 mit einem entsprechenden Gesetz geschaffen worden, welches Vorgaben für Spe-

zialfonds mit den aufsichtsrechtlichen Vorschriften des AIFMD-Gesetzes verband. Das seinerzeit verfolgte Ziel, mit dem RAIF ein attraktives Investitionsvehikel für sachkundige Investoren bereitzustellen, wurde offensichtlich erreicht, denn inzwischen sind ca. 3.000 dieser Fonds aufgelegt worden oder befinden sich in Planung. Für die hohe Akzeptanz bei Investoren sorgt insbesondere die Tatsache, dass der Fonds relativ schnell aufgelegt werden kann, weil er keiner Zulassung durch die luxemburgische Finanzmarktaufsicht, die Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) bedarf. Vielmehr erfolgt die Wahrnehmung der aufsichtsrechtlichen Funktion der CSSF in diesem Falle indirekt, indem das Auflegen und Managen von RAIFs ausschließlich Alternative Investment Fund Managern (AIFM) gestattet ist, welche den Vorschriften der Alternative Investment Fund Manager Richtli-

*Fortsetzung auf Seite 9 »*



**FAP INVEST**

## 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)



nie (AIFMD) unterliegen und durch die CSSF reguliert sind.

Das luxemburgische RAIF-Gesetz ermöglicht es den Fonds dieser Kategorie grundsätzlich, in alle gesetzlich erlaubten Arten von Vermögenswerten zu investieren, verlangt jedoch die Beachtung des Grundsatzes der Risikostreuung. Diese Bedingung ist von Real Estate Private Debt Fonds durch den Aufbau eines entsprechend diversifizierten Kreditportfolios in der Regel gut zu erfüllen. Ein weiterer wichtiger Aspekt für Real Estate Private Debt Fonds beziehungsweise deren Initiatoren ist die klare Regelung der Kreditvergabe durch einen Fonds, die sich in Luxemburg aus dem CSSF-Rundschreiben 18/698 in Verbindung mit der AIFMD-Umsetzung ergibt. In diesem Punkt bestehen in Deutschland erheblich stärkere Restriktionen. Weitere Gründe, die Investoren zur Entscheidung für einen Luxemburger RAIF motivieren, sind die hohe steuerliche Effizienz, die sich aus dem Verzicht einer Besteuerung auf Fondsebene ergibt, sowie die hohe internationale Marktakzeptanz und Bekanntheit, die sich in der Praxis vor allem durch einfachere Due-Diligence-Prozesse positiv auswirkt.

Gerade für Private-Debt-Investments, die ja in der Regel einer auf konkrete Marktsituationen bezogenen Strategie folgen und sich in überschaubaren Zeiträumen umsetzen lassen sollten, bietet das Aufsetzen eines RAIF mit einer einzukalkulierenden Dauer von einem bis drei Monaten eine schnelle und effiziente Lösung, die zudem noch vergleichsweise kostengünstig ist.

An der Assetklasse Real Estate Private Debt interessierten Investoren und Fondsinitiatoren steht somit ein Weg offen, der die genannten praktischen Vorteile mit der Bindung an einen voll regulierten AIFM und entsprechend hohen Anforderungen an Risikomanagement, Portfoliosteuerung und Compliance verbindet.

Beide Fondsstandorte bieten hier also gute Möglichkeiten. Deutschland wird vor allem von jenen Investoren präferiert, die ein dezidiertes Interesse am deutschen Rechtsrahmen haben oder spezifische, rein nationale Strukturen wünschen. Für einen internationalen oder institutionellen Private-Debt-Fonds mit Kreditvergabe (Loan Origination) sowie unter der Prämisse, dass internationale Kapitalgeber an-

gesprochen werden sollen, gilt dagegen Luxemburg als der zu bevorzugende Standort. Doch ganz gleich, ob Deutschland oder Luxemburg, Private Debt bleibt eine wichtige Assetklasse.

#### Autor

##### Uwe Janz

Leiter  
Treasury & Private Debt

IntReal International  
Real Estate Kapitalver-  
waltungsgesellschaft  
mbH



4. September 2025

## Turnaround der Bestandsimmobilien –

Deutschland, der sichere Hafen oder  
doch die USA?

ROUNDTABLE  
Kelkheim

Bund  
Institutioneller  
Investoren **bii.**

# Regionale Wohnportfoliostrategien im Fokus von strategischen Investoren

Der deutsche Immobilienmarkt befindet sich in einer entscheidenden Transformation: Ein chronisches Unterangebot an Wohnraum, ein volatiles Zinsumfeld und anhaltendes Bevölkerungswachstum in Ballungsräumen formen eine neue Marktdynamik. Während der Neubausektor mit großen Herausforderungen, wie hohen Baupreisen oder Bürokratie kämpft, rücken Bestandsobjekte verstärkt in den Fokus von Investoren. Besonders Regionen, die durch konstante Nachfrage, wirtschaftliche Resilienz und überzeugende Zukunftsaussichten charakterisiert sind, rücken in diesem unsicheren Marktumfeld verstärkt in den Fokus.

Ein anschauliches Beispiel für eine solche Region ist der Ballungsraum Köln-Bonn-Düsseldorf. Die drei Städte vereinen wirtschaftliche Stärke, hohe Lebensqualität und eine intermoda-



Bildquelle: PROXIMUS INVEST

le Infrastruktur. In allen drei Städten wächst die Bevölkerung kontinuierlich. Neben einer positiven Geburtenbilanz sorgen vor allem Zuzüge aus dem In- und Ausland für steigenden Wohnraumbedarf. Bis 2050 wird laut

Prognosen in Bonn mit einem Bevölkerungswachstum von 8,8 Prozent gerechnet, in Köln mit 5,0 Prozent und in Düsseldorf mit 4,2 Prozent. Zudem zeichnen sich die Städte durch ihre individuelle Kultur, ihre zentra-

*Fortsetzung auf Seite 11 »*

Save the Date: 6. November 2025

## Tag der Institutionellen Kapitalanlage 2025

in Frankfurt am Main

le Lage in Europa und einen großen, gut ausgebildeten Arbeitsmarkt aus. Köln überzeugt als kreative und junge Metropole mit florierender Start-up- und Medienwirtschaft. Düsseldorf entwickelt sich weiter als zentraler Wirtschafts- und Verwaltungsstandort mit internationaler Strahlkraft. Bonn punktet nicht nur als UN-Standort und Bundesstadt, sondern auch durch seine hohe Lebensqualität und eine exzellente Forschungs- und Bildungslandschaft. Kurz zusammengefasst: Bundesstadt, Landeshauptstadt und Metropole.

Dem steht ein Wohnungsbau gegenüber, der mit dieser Entwicklung kaum Schritt halten kann. Laut einer aktuellen Studie von Bulwiengesa fehlen allein in Nordrhein-Westfalen rund 450.000 Wohnungen. Zur Einordnung: Das Deutsche Baugewerbe rechnet für 2025 mit 225.000 bis 230.000 Wohneinheiten, die in ganz Deutschland fertiggestellt werden sollen. Entsprechend bleiben die Versorgungslücken insbesondere in den genannten drei Städten groß. Gründe dafür sind langwierige Genehmigungsverfahren, die eingeschränkte Verfügbarkeit von Bauland, steigende Baukosten und wachsende Anforderungen durch ESG-Kriterien, die Investitionen zusätzlich verteuern.

Derzeit zeigen sich die Einstiegspreise für Bestandsimmobilien in vielen Regionen moderat. Durch gezielte Investitionen lassen sich Potenziale erschließen. Viele Eigentümer können oder



wollen notwendige energetische Sanierungen nicht durchführen. Eine Lücke, die professionelle Investoren mit entsprechendem Know-how und Kapital gezielt schließen können. Durch ökologische Optimierungen, gezielte Ersatzinvestitionen, moderne Wohnraumkonzepte und professionelles Management lassen sich nachhaltige Wertsteigerungen erzielen. Der Fokus verschiebt sich dabei von kurzfristigen Renditezielen zu langfristigen, wertschöpfenden Investitionsstrategien mit ökologischem Mehrwert. Dabei geht es nicht nur darum, Portfolios breiter aufzustellen, sondern auch gezielt in Regionen und Bestände zu investieren, die Entwicklungspotenzial bieten. Wer heute handelt, kann vom aktuellen Preisniveau profitieren und eine marktgerechte Position aufbauen.

Regionale Strategien sind heute kein Nischenansatz mehr, sondern Ausdruck einer vorausschauenden, resilienten Investitionslogik. Sie verbinden makroökonomisches Verständnis mit lokalem Marktzugang, was einen Vorteil in einem komplexer werdenden Umfeld bedeutet. Regionen wie die Rheinschiene bieten dabei nicht nur Markttransparenz und Planungssicherheit, sondern auch wirtschaftliche und demografische Wachstumschancen. Gleichzeitig ermöglichen regionale Portfolios eine effizientere Steuerung, gezieltere ESG-Maßnahmen und eine bessere Verzahnung mit kommunalen Akteuren. So entsteht nicht nur ein stabiles Investment, sondern auch ein konkreter Beitrag zur Wohnraumversorgung in urbanen Wachstumsräumen.

#### Autor

**Michael Hauenstein**

Geschäftsführer  
PROXIMUS INVEST  
GmbH





## Rückblick: Pressemitteilungen

### HAL REIM gründet Plattform für Investments in deutsche Data Center und ernennt Peter Pohlschröder zum Geschäftsführer

Frankfurt, 16. April 2024. Ein Jahr nach dem Erwerb des ersten Rechenzentrums für den hauseigenen Fonds „HAL Digitale Infrastruktur Deutschland I“ hat das Real Estate Investment Management der Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank nun eine Plattform für die Entwicklung von Rechenzentren in Deutschland gegründet.

[... mehr](#)

### HANSAINVEST setzt nachhaltiges Wachstum des Fondsvolumens fort

Hamburg, 28. April 2025. Die Service-KVG HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH zieht nach einem weiteren herausfordernden Jahr 2024 positive Bilanz. Nach Phasen hoher Inflation und steigender Zinsen haben sich die Märkte im vergangenen Jahr zunächst erholt.

[... mehr](#)

2025 die Genehmigung für seine detaillierten Vorschläge für das Dockside Canada Water's, Parzelle B, erteilt hat. Geplant ist der Bau von neuen Studentenwohnungen, bezahlbaren Wohnungen sowie Gemeinschaftsflächen.

[... mehr](#)

### Viertes Closing und Erstinvestments der Impact Private Credit Strategie bei 705 Millionen Euro

Frankfurt, 29. April 2025. Allianz Global Investors gibt das vierte Closing seiner Impact Private Credit-Strategie bekannt, bei dem führende europäische institutionelle Investoren über zwei Fonds 705 Millionen Euro an Investments zugesagt haben.

[... mehr](#)

### Q1 2025: DWS mit hohem Langfrist-Nettomittelaufkommen und gesteigertem Gewinn

Frankfurt, 29. April 2025. Die DWS hat zu Jahresbeginn ein hohes Langfrist-Nettomittelaufkommen generiert und im Quartalsvergleich erneut sowohl die Erträge als auch das Konzernergebnis gesteigert.

[... mehr](#)

### PGIM Investments ernennt Kai Röhl zum Leiter für Deutschland und Österreich

Frankfurt, 5. Mai 2025. PGIM Investments hat Kai Röhl mit sofortiger Wirkung zum Länderchef für Deutschland und Österreich berufen. In dieser Funktion verantwortet er die Wholesale-Strategie für beide Märkte und spielt eine zentrale Rolle in den europäischen Wachstumsplänen von PGIM Investments.



Kai Röhl ist neuer Leiter für Deutschland und Österreich bei PGIM Investments.

Quelle: PGIM

[... mehr](#)

Quelle: Art-Invest Real Estate



Art-Invest Real Estate erhält die Genehmigung zum Bau von Wohnungen in London.

### Art-Invest Real Estate erhält detaillierte Planungsge-nehmigung für Dockside Canada Water's Parzelle B

London, 29. April 2025. Art-Invest Real Estate hat bekannt gegeben, dass der Stadtrat von Southwark am 29. April

Fortsetzung auf Seite 13 »

## Rückblick: Pressemitteilungen

### JUNIQO Invest investiert 7 Millionen Euro in eigenen Wohnungsbestand in Eschenbach/Bayern

Berlin, 6. Mai 2025. Der Berliner Transaktionsspezialist und Asset-Manager JUNIQO Invest GmbH hat in den vergangenen Jahren rund 7 Millionen Euro in die umfassende Modernisierung des eigenen Bestands in Eschenbach (Oberpfalz) investiert.

[... mehr](#)

### Real I.S. erwirbt hochwertige Hotelimmobilie in der Altstadt von Barcelona von Union Investment

Hamburg, 9. Mai 2025. Die Real I.S. AG gibt die erfolgreiche Akquisition einer modernen Hotelimmobilie im Stadtzentrum Barcelonas bekannt. Verkäufer ist Union Investment. Das Hotel „Barceló Raval“ zählte ab dem Jahr 2013 zum Portfolio des offenen Immobilien-Publikumsfonds „Unilmmo: Europa“.

[... mehr](#)



Quelle: Art-Invest Real Estate

Art-Invest kauft drei Wohngebäude in Barkarbystaden in Stockholm.

### Art-Invest Real Estate erwirbt drei Wohngebäude in Barkarbystaden in Stockholm

Köln, Stockholm, 13. Mai 2025. Art-Invest Real Estate hat von den schwedischen Projektentwicklern Åke Sundvall und OBOS drei Neubau-Wohnimmobilien in Schwedens aktuell größtem Stadtentwicklungsprojekt Barkarbystaden erworben.

[... mehr](#)

### PANDION und DWS vereinbaren Transaktion für Wohnportfolio mit 155 Wohneinheiten

Frankfurt, 13.5.2025. Die DWS Group hat ein hochwertiges Wohnportfolio mit insgesamt 155 Wohnungen im Rahmen einer Forward Purchase Transaktion von der PANDION AG, einem der führenden Projektentwickler Deutschlands, erworben.

[... mehr](#)



Quelle: INDUSTRIA Immobilien

Alexander S. Kraushaar MRICS ist neuer Head of Transaction Management bei der INDUSTRIA Immobilien.

### INDUSTRIA gewinnt Alexander S. Kraushaar MRICS als Head of Transaction Management

Frankfurt, 9. Mai 2025. Alexander S. Kraushaar MRICS ist neuer Head of Transaction Management bei der INDUSTRIA Immobilien. Er übernimmt die Gesamtverantwortung für den Transaktionsbereich des auf wohnwirtschaftliche Investitionen in Deutschland spezialisierten Unternehmens und führt das Team von Transaction Managern.

[... mehr](#)

Fortsetzung auf Seite 14 »



## Rückblick: Pressemitteilungen

Quelle: Periskop Partners



Carlo Richardt, Head of ESG bei Periskop Partners.

### Carlo Richardt wird neuer Head of ESG bei Periskop Partners

Berlin, 20. März 2025. Periskop Partners gibt bekannt, dass Carlo Richardt (38) ab sofort als neuer Head of ESG am Berliner Hauptstandort des Investmentspezialisten tätig ist. Der zertifizierte Sustainable Finance Manager trägt damit die Verantwortung für die strategische

Weiterentwicklung und operative Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele innerhalb der Unternehmensgruppe.

[... mehr](#)

### INTREAL wächst im ersten Quartal 2025 wieder stärker

Hamburg, 20. Mai 2025. Die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist in den ersten drei Monaten des Jahres 2025 wieder stärker gewachsen als im Schlussquartal des Vorjahres.

[... 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@bii-ev.org**

2.-6.6.2025	<b>Super Return International</b>	<a href="#">mehr erfahren ...</a>	Berlin
4.6.2025	<b>bii Roundtable: Die Auswirkungen der US-Zollpolitik auf den Wohn- und Logistikmarkt in Deutschland</b>	<a href="#">mehr erfahren ...</a>	Hamburg
5.6.2025	<b>bii Roundtable: Krypto vs Immobilien – Tokenisierung auf dem Vormarsch?</b>	<a href="#">mehr erfahren ...</a>	Frankfurt
26.6.2025	<b>MUPET 2025 Munich Private Equity Training</b>	<a href="#">mehr erfahren ...</a>	München
3.7.2025	<b>bii-Sommerfest im „Cron am Hafen“</b>	<a href="#">mehr erfahren ...</a>	Frankfurt
4.9.2025	<b>bii Roundtable: Turnaround bei Bestandsimmobilien</b>	<a href="#">mehr erfahren ...</a>	Kelkheim
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)