

Bund  
Institutioneller  
Investoren

bii.

# »bii Institutional News«

Ausgabe Mai 2026

**Nino Nowack:**  
„Verkäufer und Käufer von Wohnimmobilien sind wieder auf Augenhöhe“

**CP Capital:**  
Treibende Kräfte auf dem Markt für Mietwohnanlagen in den USA

**Proximus Invest:**  
Ärztelhäuser – Warum sich der Gesundheitsimmobilienmarkt neu ausrichtet

**Persikop Logistics:**  
Private Investoren als Partner im Sicherheitsauftrag

**Industria Immobilien:**  
Energieeffizienz als Renditetreiber für Wohnimmobilien

## Inhalt

Interview mit Nino Nowack:  
„Verkäufer und Käufer von  
Wohnimmobilien sind wieder  
auf Augenhöhe“ ..... 3

CP Capital:  
Treibende Kräfte auf dem Markt  
für Mietwohnanlagen in den  
USA ..... 5

Proximus Invest:  
Ärztelhäuser – Warum sich der  
Gesundheitsimmobilienmarkt  
neu ausrichtet ..... 7

Persikop Logistics:  
Private Investoren als Partner  
im Sicherheitsauftrag ..... 9

Industria Immobilien:  
Energieeffizienz als Rendite-  
treiber für Wohnimmobilien .. 11

Presserückblick ..... 14

Veranstaltungen 2026,  
Content Partner und  
Impressum ..... 16

## Liebe Leserinnen und Leser,

mit den sogenannten Megatrends haben wir Einflussfaktoren, die die institutionelle Kapitalanlage langfristig berücksichtigen sollte.

Zu diesen Trends zählt die demografische Entwicklung. Wir leben immer länger und die Generation der „Golden Ager“ hat besondere Bedürfnisse. Dabei braucht man nur auf die Nachfrage im Bereich der Seniorenresidenzen oder der Wohnformen mit Unterstützung in allen Abstufungen zu schauen. Aber auch schon weit davor ist es speziell für Versorgungseinrichtungen und Pensionskassen wichtig, die längere Lebensdauer einzukalkulieren. Die digitale Transformation ist ein weiterer Megatrend. Zunächst ist damit nicht die übliche EDV gemeint, die kennen wir so seit 60 Jahren. Es geht vielmehr um das Aufsetzen von digitalen Prozessen, um eine Vernetzung auf vielen Ebenen zu erreichen. Stichwort ist beispielsweise der Kühlschrank, der selbst erkennt, was fehlt und entsprechend dem QR-Code bei einem Online-Lieferdienst automatisch nachbestellt.

Was heißt das nun für institutionelle Investoren? Nun, früher sagte man, die Starken fressen die Schwachen, dann hieß es die Schnellen schlagen die Langsamen und jetzt könnte man sagen, die perfekt digitalisierten Unternehmen übertrumpfen in ihrer Branche die wenig digitalisierten. Spätestens bei der strategischen Ausrichtung in den Portfolien und erst recht bei den einzelnen Investitionsentscheidungen, sollten Prüfungen auf einige dieser Megatrends hin zum Standard werden, ähnlich den Prüfungen beim Thema ESG. Denn letztlich geht es um die zentralen Ziele: Den langfristigen Werterhalt und das Erzielen stetiger Cashflows, um die hauseigenen Verpflichtungen als institutioneller Investor zu erfüllen.

Viel Spaß beim Lesen wünscht

Ihr Dietmar Müller



**Dietmar Müller**  
Chefredakteur

## Netzwerk. Insights. Investmentchancen.

bii-Mitglieder profitieren von **exklusivem Rabatt**  
zur INVESTMENT-Expo 2026 am 20. und 21. Mai 2026

Zoo Palast und Waldorf Astoria Hotel Berlin

## Interview mit Nino Nowack

**Nino Nowack** studierte dual Betriebswirtschaft mit Schwerpunkt Immobilienwirtschaft in Kooperation mit der GSW Immobilien AG (heute Deutsche Wohnen) und der Hochschule für Wirtschaft und Recht. Ab 2014 baute er das Transaktionsmanagement der Accentro Real Estate AG auf und wurde später Prokurist der Accentro AG sowie Geschäftsführer ihrer Tochtergesellschaften. Im April 2020 gründete er JUNIQO Invest und erwirbt seitdem gemeinsam mit Partnern Wohnimmobilien, vor allem in Berlin und Brandenburg, aber auch in Leipzig und Bayern.



**Nino Nowack**  
Geschäftsführer  
JUNIQO Invest GmbH

### Bietet Berlin für Wohnimmobilieninvestoren aktuell mehr Risiko als Chance?

Wir sehen Chancen und Risiken in ähnlich starker Gewichtung. Die Risiken bestehen vor allem in den politischen und gesetzlichen Hürden und erfordern einen sehr preissensiblen Erwerb der Immobilien, was insbesondere für Berlin gilt. Chancen sehen wir im Wohnbereich durch die ungebrochen hohe Nachfrage in der Bundeshauptstadt. Aber, die Chancen müssen zu den Risiken passen, letztlich sprechen wir hier von einer Wirtschaftlichkeitsrechnung und die stimmt in vielen Fällen nicht.

### Wie wichtig ist Planbarkeit für Ihre Standortentscheidungen?

Mittlerweile ist die Planbarkeit, beziehungsweise die durch die Politik und die Verwaltungspraxis entstandene Unplanbarkeit, essentiell für die Standortwahl geworden. Das gilt ebenso beim Neubau ohne entsprechende Regulierung, denn auch hier gibt es teilweise von der Politik Äußerungen, die Baujahrgrenze 2014 für die Mietpreisbremse künftig für Neubauten anzupassen und weitere Bau-

jahre in deren Geltungsbereich einzubeziehen.

### Sie haben Ihre Investitionsstrategie angepasst. Wie sieht sie nun aus?

Aufgrund der immer schwerer zu planenden Neuvertragsmieten und der stark gestiegenen Baukosten, gerade für sanierungsbedürftige Wohnge-

---

»Verkäufer und Käufer  
von Wohnimmobilien sind wieder  
auf Augenhöhe«

---

bäude, fokussieren wir uns mittlerweile auf Objekte in einem guten oder sehr guten Erhaltungszustand. Das gilt speziell für den energetischen Bauzustand. Die Erklärung für diese Strategieveränderungen bei unseren Neuinvestitionen ist einfach. Sanierungen sind nicht mehr wirtschaftlich tragbar zu realisieren.

### Ist der Fokus auf neuere Bestandsobjekte mit weniger Modernisie-

### rungsaufwand eine Reaktion auf wirtschaftspolitische Veränderungen?

Ja, gerade die bereits erwähnten hohen Bau- und Modernisierungskosten spielen eine zentrale Rolle. Hinzu kommt, es wird immer schwerer Handwerker überhaupt zu bekommen. Die Kosten haben sich für Handwerksleistungen in den letzten 5 Jahren nahezu verdoppelt. Das macht viele Modernisierungskonzepte komplett unwirtschaftlich, spätestens, wenn im Nachgang aufgrund des Mietendeckels die Investitionen nicht wieder refinanziert werden können. In der Folge ist jetzt schon am Markt erkennbar, dass sich ein eklatanter Sanierungsbedarf aufstaut. Dafür trägt die Politik die Verantwortung.

### Welche Standorte kommen alternativ zu Berlin in Frage?

Wir schauen uns intensiv in Brandenburg um, so interessieren wir uns insbesondere an der Landeshauptstadt Potsdam sowie dem Umland, wozu speziell Oranienburg, Bernau, Schönefeld, Königs Wusterhausen oder auch

*Fortsetzung auf Seite 4 »*

» » »

Strausberg zählen. Alles, was relativ nahe am Speckgürtel von Berlin liegt bietet Chancen, bei gleichzeitig weit weniger Negativfaktoren. Die öffentliche Verwaltung ist deutlich effizienter, die Bauämter sind kooperativ, die kommunale Politik freut sich über neue Privatinvestoren und die Kaufpreise sind im Vergleich zu den erzielbaren Mieten durchaus attraktiv.

### Was müsste getan werden, um Kapital stärker in den Wohnungsbau zu lenken?

Das Wichtigste ist, Planbarkeit herzustellen und schnellere Genehmigungsverfahren umzusetzen. Nur so entsteht Investitionssicherheit. Dann brauchen wir weniger Regulierung um der Wohnungswirtschaft die nötigen Freiräume zu schaffen. Auch sollten die gesetzlichen Vorschriften wieder an dem Ziel bezahlbarer Wohnungen mit niedrigeren Baukosten ausgerichtet werden und nicht an maximalen energetischen Maßnahmen, die zu unverhältnismäßig hohe Neuvertragsmieten führen, während die einfache Arbeiterfamilie oder die durchschnittlich entlohnten Angestellten sich keinen neuen Wohnraum mehr leisten können. Das ist zutiefst unsozial.



Derzeit erdrücken wir jedes unternehmerische Handeln in Bürokratie und Vorschriften. Deshalb bleiben wir weit hinter dem Ziel des erforderlichen Neubausvolumens zurück.

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

Ich sehe für die nächste Zeit eine klare Seitwärtsbewegung beim Neubau von Wohnimmobilien. Es wird weder große Zuwächse noch große Rückgänge geben. Für uns als Investor erkennen wir einen Trend hin zu wieder deutlich realistischeren und vernünftigen Marktpreisen beim Ankauf von Wohnimmobilien, auch weil die Zahl der potentiellen Kaufinteressenten

zurückgegangen ist. Verkäufer und Käufer befinden sich wieder auf Augenhöhe und das eröffnet uns gute Chancen für lohnenden Neuinvestitionen. Alleine in den nächsten 12 Monaten wollen wir rund 40 Millionen Euro neu investieren. Insofern erwartet uns eine arbeitsreiche Zeit.

### Wie finden Sie abseits des Immobiliengeschäfts den Ausgleich?

Die freie Zeit genieße ich mit Freunden bei guten Gesprächen, das ist für mich echte Quality-Lifetime. Sport liebe ich, auch wenn mir nicht viel Zeit dafür bleibt. Eine Badminton-Match nach Feierabend gibt mir einen richtigen Energieschub.

## Investmentaufsichtsrecht. Immobilienrecht. Steuerrecht. ESG.

Wir beraten und begleiten institutionelle Investoren bei ihren Immobilien- und Fondsinvestments seit vielen Jahren praxisorientiert und aus einer Hand.



# Treibende Kräfte auf dem Markt für Mietwohnanlagen in den USA

Der US-amerikanische Mietwohnungssektor befindet sich an einem Wendepunkt. Zwischen 2023 und 2025 führte eine außergewöhnlich hohe Neubautätigkeit zu einem deutlichen Angebotsanstieg, der die Mieten unter Druck setzte und die operativen Fundamentaldaten belastete. Gleichzeitig blieb die zugrunde liegende Nachfrage stabil. Inzwischen zeichnet sich eine Trendwende ab: Die Zahl der Baubeginne ist auf den niedrigsten Stand seit 2012 gesunken. Bei weiterhin robuster Nachfrage beginnt sich der Markt schrittweise zu normalisieren. Ein differenzierter Blick auf kurzfristige Belastungsfaktoren und strukturelle Treiber ist entscheidend.

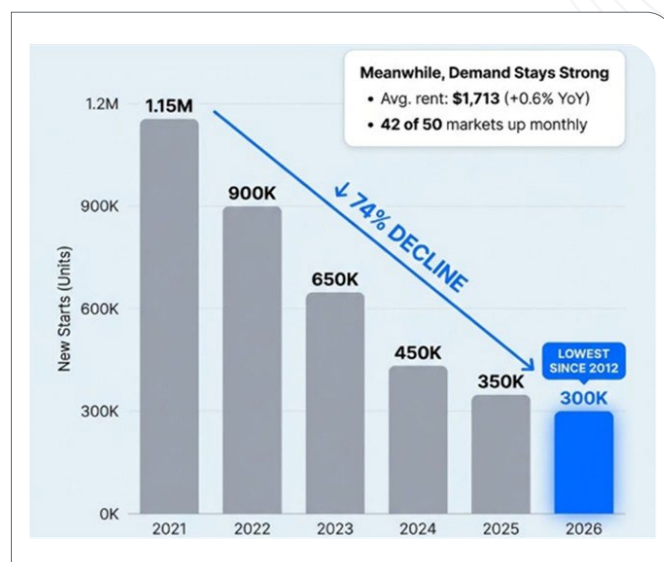
## Gegenwind: Markt-anpassung nach Angebotsausweitung

Die zentrale Herausforderung bleibt das Überangebot infolge des jüngsten Entwicklungszyklus. Rekordfertigstellungen führten zu steigenden Leerständen von rund 5 Prozent und zu intensivem Wettbewerb. Trotz hoher Absorptionsraten überstieg das Angebot die Nachfrage. Viele Eigentümer priorisierten die Auslastung gegenüber Mietwachstum, was die Ertragsentwicklung belastete.

Nach außergewöhnlich hohen Mietsteigerungen in den Jahren 2021 und 2022 hat sich die Dynamik deutlich abgeschwächt. In besonders angebotsintensiven Sun-Belt-Märkten kam es teilweise zu leichten Mietrückgängen.

Auch die Kapitalmärkte zeigen sich

**Rückgang des Neubaubauangebots erreicht kritischen Punkt**  
Baubeginne auf Niveau von 2012 bei stabiler Nachfrage



zurückhaltender. Institutionelle Investoren bleiben grundsätzlich aktiv, agieren jedoch selektiver. Höhere Zinsen erschweren insbesondere Core-Investments und konzentrieren Transaktionen auf hochwertige Objekte mit stabilen Cashflows.

Das makroökonomische Umfeld bleibt anspruchsvoll. Der Arbeitsmarkt präsentiert sich stabil, jedoch liegt die Verbraucherstimmung unter dem langfristigen Durchschnitt. Gleichzeitig deuten steigende Verschuldungsquoten der privaten Haushalte auf eine erhöhte Sensibilität hin. Dies könnte die Haushaltsbildung verzögern und die kurzfristige Absorption dämpfen.

## Positive Impulse: Strukturelle Unterstützung

Trotz des kurzfristigen Drucks sind die strukturellen Aussichten positiv. Besonders relevant ist der deutliche

Rückgang der Bautätigkeit. Die Baubeginne sind seit 2023 um mehr als 40 Prozent gesunken, gegenüber dem Höchststand von 2021 sogar um rund 74 Prozent. Das aktuelle Niveau entspricht dem Jahr 2012 und wird das künftige Angebot spürbar begrenzen.

Mit dem Abbau der bestehenden Projektpipeline dürfte sich das Marktgleichgewicht verschieben. Bis 2030 wird erwartet, dass die Nachfrage das Neubauvolumen übersteigt. Ein solches Umfeld begünstigt steigende Mieten und markiert einen attraktiven Einstiegszeitpunkt für institutionelle Investoren.

Auch das Lohnwachstum wirkt unterstützend. Die durchschnittlichen Stundenlöhne steigen seit 2021 jährlich um 4 bis 5 Prozent. Gleichzeitig hat das reale Lohnwachstum die Mietentwicklung übertroffen. Dadurch hat sich die Erschwinglichkeit verbessert und das Verhältnis von Miete zu Ein-

Fortsetzung auf Seite 6 »

» » »

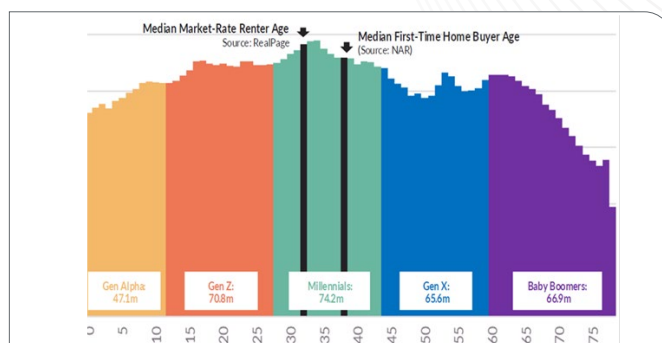
kommen liegt unter dem Niveau der Pandemiezeit.

Demografische Faktoren bleiben ein zentraler Nachfrageanker. Das Durchschnittsalter von Erstkäufern liegt mit 40 Jahren auf einem Höchststand. Hohe Hypothekenzinsen und deutlich gestiegene Immobilienpreise erhöhen die Eintrittsbarrieren für Wohneigentum. Die monatliche Belastung für Eigentum liegt signifikant über der Miete, sodass für einen Großteil der Haushalte der Zugang zum Eigentumsmarkt eingeschränkt bleibt.

Gleichzeitig stützen Millennials und die Generation Z die Nachfrage. Zusammen umfassen sie mehr als 140 Millionen Menschen in den typischen Mietphasen. Zusätzlich werden in den kommenden Jahren jährlich rund 860.000 neue Haushalte erwartet.

Internationale Investoren profitieren zudem von der anhaltenden Attraktivität des US-Marktes. Ein vergleichsweise schwächerer US-Dollar sowie die hohe Marktliquidität stärken die Position von Mietwohnanlagen als globale Anlageklasse.

**Demografie stützt Nachfrage nach Mietwohnraum**  
Bevölkerungsstruktur begünstigt Vermietungsmarkt



## Implikationen: Attraktives Marktfenster

Das Zusammenspiel aus rückläufigem Angebot und stabiler Nachfrage deutet auf eine schrittweise Verbesserung des Marktumfelds hin. Die aktuellen Herausforderungen sind überwiegend zyklischer Natur, während die positiven Einflussfaktoren strukturell wirken.

Mit fortschreitender Marktanpassung ist von einer erneuten Beschleunigung des Mietwachstums auszugehen. In ersten Teilmärkten zeigen sich bereits Anzeichen einer Stabilisierung. Gleichzeitig haben sich die Bewertungen an das veränderte Marktumfeld angepasst.

Für institutionelle Investoren ergibt sich daraus ein attraktiver risikobereinigter Einstiegszeitpunkt. Marktverwerfungen eröffnen selektive Opportunitäten. Die derzeitigen Rahmenbedingungen könnten sich rückblickend als Grundlage für überdurchschnittliche Renditen erweisen.

### Autor

**Jay Remillard**

Executive  
Managing Director  
CP Capital US



## 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

# Ärzteläger – Warum sich der Gesundheitsimmobilienmarkt neu ausrichtet

Der Gesundheitsimmobilienmarkt ordnet sich neu. Bei einem Transaktionsvolumen von rund 1,5 Milliarden Euro im Jahr 2025 wacht der Anteil an Arztelagern und Medizinische Versorgungszentren (MVZ) stetig an. Damit etablieren sie sich als vergleichsweise stabile Investment-Alternative.

Im Zentrum steht der zunehmende Ausbau ambulanter Strukturen. Gründe dafür sind medizinischer Fortschritt, wirtschaftlicher Druck auf stationäre Einrichtungen und eine gezielte gesundheitspolitische Steuerung. Mit Instrumenten wie sektorengleicher Vergütung (Hybrid-DRGs) und der Krankenhausreform werden Leistungen bewusst aus der stationären in die ambulante Versorgung verschoben. Auch Krankenkassen fördern integrierte, wohnortnahe Modelle wie Programme für Menschen mit chronischen Erkrankungen, um teure Krankenhausaufenthalte zu vermeiden und Patientenströme effizienter zu steuern. Das stärkt Strukturen, in denen Hausärzte, Fachärzte und Therapeuten zusammenarbeiten. Für Immobilien verlagert dies die Nachfrage hin zu Standorten und Gebäuden, die ambulante Versorgung bündeln.

Der Marktreport von Hauck Aufhuser Lampe und CBRE „Ambulante Gesundheitsimmobilien“ weist für ambulante Objekte Prime-Renditen von 4,7 bis 4,8 Prozent aus. Gleichzeitig stieg das Transaktionsvolumen in diesem Segment 2025 um rund 144 Prozent auf etwa 224 Millionen Euro. Treiber sind neue institutionelle Investoren sowie die hohe Standortattraktivität urbaner Lagen. Ein wesentlicher



Stabilitätsfaktor liegt in der Mieterstruktur. Arztelager vereinen unterschiedliche Nutzungen wie Facharztpraxen, Diagnostik, Apotheken und Therapien. Wer auf Diversität setzt, ist weniger von Monomietern abhängig und erzielt stabile Cashflows. Mietverträge laufen im Schnitt 10 bis 15 Jahre, mit vermietetfreundlichen Klauseln zu Schönheitsreparaturen und Nebenkostenumlage. In der Regel ziehen die Nutzer ihre mietvertraglichen Optionen oder sind an Prolongationen sehr interessiert, sodass Incentives in diesen Fällen recht überschaubar ausfallen. In den von uns gemanagten Portfolios verzeichnen wir seit Jahren eine Prolongationsquote von nahezu 100 Prozent bei Mietern des Gesundheitswesens.

Im Vergleich dazu ist das Betreiberisiko in anderen Segmenten deutlich höher: Pflegeheime sind stark von einzelnen Betreibern abhängig, deren wirtschaftliche Stabilität direkt über den Erfolg der Immobilie entscheidet. Ähnliches gilt für Kliniken, die zusätz-

lich politischen und regulatorischen Eingriffen unterliegen. Auch betreutes Wohnen und Seniorenwohnen bewegen sich häufig in einem Spannungsfeld zwischen Wohn- und Pflegebetrieb. Diese Immobilien zeigen ein deutlich verändertes Risikoprofil. Renditen von bis zu 5,1 Prozent bei Pflegeimmobilien signalisieren vor allem gestiegene Unsicherheit. Fällt ein Betreiber aus, gestaltet sich die Nachvermietung schwierig und langwierig. Nicht selten dauert der Prozess 18 bis 24 Monate. Hinzu kommen erhebliche Investitionsbedarfe im Bestand, um regulatorische Anforderungen zu erfüllen, etwa eine Einzelzimmerquote in Höhe von 80 Prozent und energetische Standards.

Ambulante Formate wie Arztelager oder Gesundheitszentren hingegen entkoppeln Immobilie und Betrieb weitgehend voneinander und sind nicht monostrukturell geprägt. Genau diese Struktur macht sie aus Investorensicht besonders resilient. So hatten die von uns gemanagten Portfolios

*Fortsetzung auf Seite 8 »*

» »»

bisher keine nennenswerten Ertrags- einbußen, die unsere Ergebnisziele beeinträchtigt haben.

Aufgrund des demografischen Wan- dels wird bis 2040 die Zahl chronisch Kranker um 40 Prozent, von heute 22 auf 31 Millionen Betroffene stei- gen (Destatis). Gleichzeitig sinken stationäre Aufenthalte um ein Drittel zugunsten ambulanter Behand- lungen. Minimalinvasive Verfahren wie endoskopische Operationen, Robo- tik in der ambulanten Chirurgie und Telemedizin ermöglichen etwa 60 % der Eingriffe außerhalb von Kliniken. Daneben sind die durchschnittlichen Wartezeiten von zwei Wochen in Ärz- tehäusern deutlich geringer als die von sechs Wochen in Kliniken.

Unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten schneiden ambulante Einrichtungen ebenfalls besser ab als Pflegeimmobilien. Sie verbessern die Daseinsvor- sorge vor Ort, reduzieren Fahrwege zu Kliniken und lassen sich energetisch und funktional leichter an neue An- forderungen anpassen als hochspezia- lisierte Pflegeheime.

Für Investoren, die gezielt Betreiber-



risiken minimieren wollen, ergibt sich daraus eine klare Empfehlung: Im Segment der Gesundheitsimmobilien kommen vor allem Ärztehäuser, MVZ und integrierte Gesundheitszentren in Betracht. Sie bieten stabile Rahmen- bedingungen, ohne die Abhängigkeit von einzelnen Betreibern. Gleichzeitig erfordern sie jedoch ein spezialisiertes Asset Management. Die Mieterstruk- tur ist kleinteiliger und heterogener und viele Nutzer sind medizinisch ge- prägt, aber nicht primär kaufmännisch orientiert. Eine aktive, betreuungs- intensive Bewirtschaftung wird damit zum zentralen Erfolgsfaktor.

#### Autor

**Michael Hauenstein**  
Managing Director  
PROXIMUS INVEST  
GmbH



19.-20. Mai 2026

## bii. Sundowner zur Investment-Expo

Motel-One Upper West  
Kantstraße 163-165  
10623 Berlin

Bund  
Institutioneller  
Investoren **bii.**

# Private Investoren als Partner im Sicherheitsauftrag

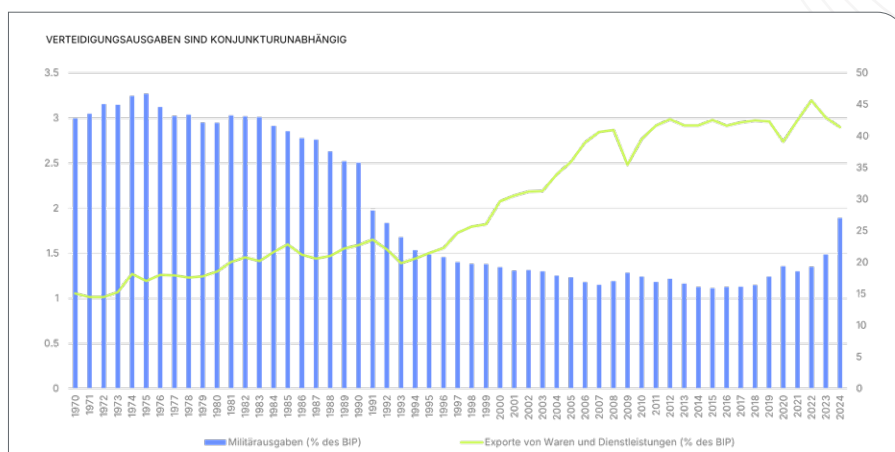
## Wie sicherheitsrelevante Infrastruktur Teil moderner Kapitalallokation wird

Die geopolitischen Umbrüche der vergangenen Jahre haben Europas sicherheitspolitische und wirtschaftliche Prioritäten neu geordnet. Verteidigung, Versorgungssicherheit und technologische Eigenständigkeit werden wieder als Kernaufgaben staatlicher Daseinsvorsorge verstanden. Damit wächst ein Investitionsbereich heran, der lange außerhalb institutioneller Allokationslogiken stand – die sicherheitsrelevante Infrastruktur.

Defence Properties, also Immobilien mit direktem oder indirektem Bezug zu sicherheits und verteidigungsrelevanten Funktionen, sind heute Bestandteil einer entstehenden Sicherheitsökonomie. Zu dieser zählen Forschungseinrichtungen, Logistik und Wartungsflächen oder industrielle High Tech Cluster. Entscheidend ist nicht die Nähe zur Rüstung, sondern der Beitrag zur Resilienz staatlicher Strukturen und kritischer Infrastrukturen.

## Sicherheitsökonomie und Kapitalmarkt

Für institutionelle Investoren eröffnet sich damit ein Feld, das Stabilität und Planbarkeit mit gesamtgesellschaftlicher Relevanz verbindet. Verteidigungsausgaben sind weitgehend konjunkturunabhängig – eine Eigenschaft, die sie zu einem strukturell stabilen Anker in volatileren Marktphasen macht (Abb. 1). Anders als klassische Immobiliensegmente reagieren sie



Entwicklung von Militärausgaben und Exportquote in Deutschland (1970-2024) World Bank, World Development Indicators, 28.1.2026 (SIPRI, IMF, eigene Darstellung). (Quelle: Periskop Partners 2026)

kaum auf Zins oder Konjunkturzyklen, da die zugrunde liegende Nachfrage politisch priorisiert und langfristige abgesichert ist.

Zugleich verändert sich die institutionelle Rahmensetzung: Das Sondervermögen des Bundes und vergleichbare Programme europäischer Partnerstaaten führen zu einer dauerhaften Ausweitung sicherheitsorientierter Investitionen. Private Kapitalquellen werden dabei zunehmend zu einem systemrelevanten Bestandteil der Finanzierung – von Public Private Partnership Strukturen bis hin zu thematischen Fondshelikeln.

## Standortlogiken und industrielle Cluster

Deutschland weist eine ausgeprägte regionale Differenzierung sicherheitsrelevanter Industrie auf (Abb. 2). In Norddeutschland dominieren maritime Systeme und Schiffbau, in Westdeutschland Landfahrzeuge und Munition, im Süden Sensorik, Avionik und

Hochtechnologie. Diese industriellen Cluster fungieren als Ausgangspunkte für Defence Property Entwicklungen. Die räumliche Nähe zu Systemhäusern, Forschungszentren und logistischen Knotenpunkten bildet ein zentrales Standortkriterium.

Die Neubewertung dieser Standorte folgt dabei einer doppelten Logik: Sie sichert die Handlungsfähigkeit der öffentlichen Hand und eröffnet institutionellen Anlegern Zugang zu einem strukturell wachsenden Infrastruktursegment.

## ESG und „Responsible Defence“

Lange Zeit galt die Verbindung von Nachhaltigkeit und Sicherheitsökonomie als Widerspruch. Inzwischen setzt sich jedoch die Ansicht durch, dass Sicherheit eine Grundvoraussetzung für gesellschaftliche Stabilität und ökologische Transformation ist. Der ESG Diskurs verschiebt sich vom Ausschlussprinzip hin zu einem

Fortsetzung auf Seite 10 »

» » »

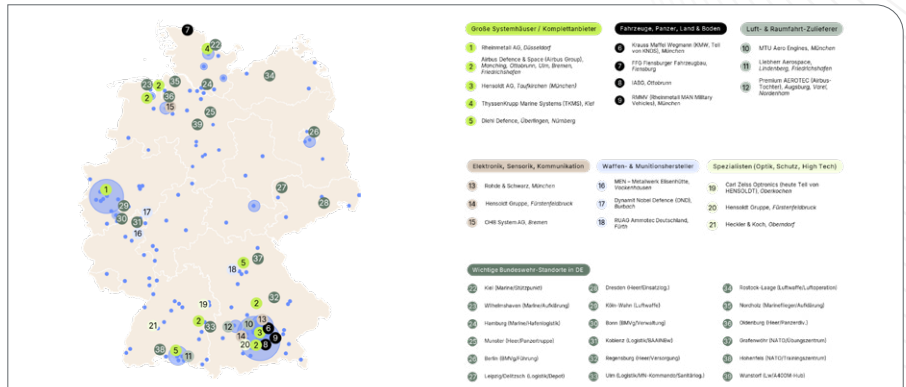
verantwortungsbasierten Investitionsverständnis. Entscheidend sind transparente Governance Strukturen, überprüfbare Dekarbonisierungspfade und ein präziser Umgang mit sensiblen Nutzungen.

Für viele institutionelle Investoren bedeutet das eine Neubewertung: Sicherheit wird Teil des Nachhaltigkeitskriteriums „S“ – als Garant sozialer Resilienz.

## Strategische Bedeutung für institutionelle Portfolios

Sicherheitsrelevante Immobilien weisen ein breites Spektrum von Core bis Value Add Profilen auf. Langjährig vermietete Objekte an staatliche Nutzer gelten als ausfallsicher, dual-use-Flächen mit Forschungsbezug kombinieren Stabilität und Wertsteigerungspotenzial. Reaktivierungen ehemaliger Liegenschaften wiederum eröffnen Chancen für differenzierte Rendite und Impact Profile.

In der strategischen Assetallokation empfiehlt sich ein moderater, aber bewusst strukturierter Portfolioanteil



Überblick industrielle Verteidigungs- und Sicherheitscluster in Deutschland, (Quelle HBC Research – eigene Erhebungen sowie Basis Geschäfts- & Finanzbericht, Stand März 2026 – vorbehaltlich aktueller M&A Verhandlungen)

an sicherheitsnaher Infrastruktur. Entscheidend ist ein vertieftes Verständnis rechtlicher und regulatorischer Rahmenbedingungen – und ein frühzeitiger Dialog mit öffentlichen Institutionen als künftigen Mietern oder Partnern.

## Fazit

Sicherheitsorientierte Infrastruktur entwickelt sich zur verbindenden Brücke zwischen staatlichem Auftrag und Kapitalmarktlogik. Damit entsteht eine neue Anlageklasse, deren Relevanz weit über kurzfristige geopolitische Schocks hinausreicht. Für institutionelle Investoren bedeutet das: Wer

Sicherheit nicht mehr als Ausnahme, sondern als Bestandteil nachhaltiger Kapitalanlage versteht, trägt nicht nur zur Stabilität politischer Systeme bei – sondern erschließt zugleich ein zukunftsfähiges und resilient wachsendes Marktsegment.

### Autor

**Dr. Kilian Mahler**  
Managing Partner  
Periskop Logistics



bii. präsentiert

# Attraktive Aktien-themen außerhalb des Rampenlichts

Köln

## WORKSHOPS

9. Juli 2026

Bund  
Institutioneller  
Investoren **bii.**

# Energieeffizienz als Renditetreiber für Wohnimmobilien

Für institutionelle Investoren im Wohnsegment waren lange Zeit die Faktoren Lage, Mietdynamik und Finanzierungsbedingungen transaktionsentscheidend. Nun rückt ein weiterer Parameter in den strategischen Fokus: die Energieeffizienz von Gebäuden. Sie entwickelt sich vom „Nice-to-have“ zu einer entscheidenden Determinante für Cashflow-Stabilität, Exitfähigkeit und regulatorische Resilienz.

## Immobilienwerte sinken deutlich mit jeder schlechteren Effizienzklasse

Grundsätzlich basiert die Performance von Wohnimmobilieninvestments auf zwei Säulen: laufende Mieterträge und Wertentwicklung. Beide werden zunehmend durch die energetische Qualität beeinflusst. So zeigt eine Studie von Wüest Partner einen klaren, linearen und statistisch belastbaren Zusammenhang zwischen Energieeffizienzklassen und Marktwerten. Basis sind rund 1,38 Millionen deutsche Wohn- und Gewerbeinsätze aus der Zeit zwischen dem dritten Quartal 2023 und dem zweiten Quartal 2025. Demnach sinken mit jeder schlechteren Effizienzklasse sowohl Preise als auch Mieten messbar. Im Wohnsegment reduziert sich die Kaltmiete im Durchschnitt um 0,22 Euro pro Quadratmeter je Effizienzklasse. Die Kaufpreise gehen bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern um durchschnittlich 107 Euro pro Quadratmeter, bei Mehrfamilienhäusern um 118 Euro pro Quadratmeter zurück.



In eine ähnliche Richtung weist eine Analyse von ImmoScout24 zu Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern, die im ersten Quartal 2021 und im vierten Quartal 2025 auf dem Portal zum Verkauf inseriert wurden. Demnach liegen die Preise für Wohnungen mit Energieeffizienzklasse A deutschlandweit 13 Prozent über den Preisen von 2021. Mit Klasse B liegt der Preiszuwachs nur bei vier Prozent. Unsanierte Wohnungen mit den Klassen F, G und H verlieren im gleichen Zeitraum vier bis zwölf Prozent an Wert.

## Niedrige Betriebskosten werden zum Wettbewerbsfaktor

Die Bedeutung von Nachhaltigkeit verschiebt sich weg von einem abstrakten ESG-Kriterium hin zu einer klar quantifizierbaren wirtschaftlichen Größe. Ineffiziente Gebäude laufen zunehmend Gefahr, zu sogenannten „Stranded Assets“ zu werden. So werden die seit Beginn des Irankriegs

stark gestiegenen Energiepreise dazu, dass Betriebskosten noch stärker in den Fokus der Mieter rücken und damit zu einem entscheidenden Wettbewerbsfaktor werden. Weiterhin erhöhen regulatorische Rahmenwerke wie EU-Taxonomie und ESG-Berichtspflichten den Druck auf Bestandhalter, energetische Defizite systematisch anzugehen. Gleichzeitig berücksichtigen Kapitalmarktakteure energetische Risiken zunehmend explizit in ihren Bewertungs- und Finanzierungsmodellen. Gebäude mit schlechter Effizienz unterliegen einem strukturellen Bewertungsabschlag. Banken und Kapitalgeber differenzieren zunehmend nach energetischer Qualität. Sie gewähren für ineffiziente Bestände eingeschränkter Kredite, sofern keine Repositionierung geplant ist.

Vor diesem Hintergrund wird Energieeffizienz zunehmend zu einem integralen Bestandteil institutioneller Investmentstrategien – und zwar entlang des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. Dies beginnt bereits beim

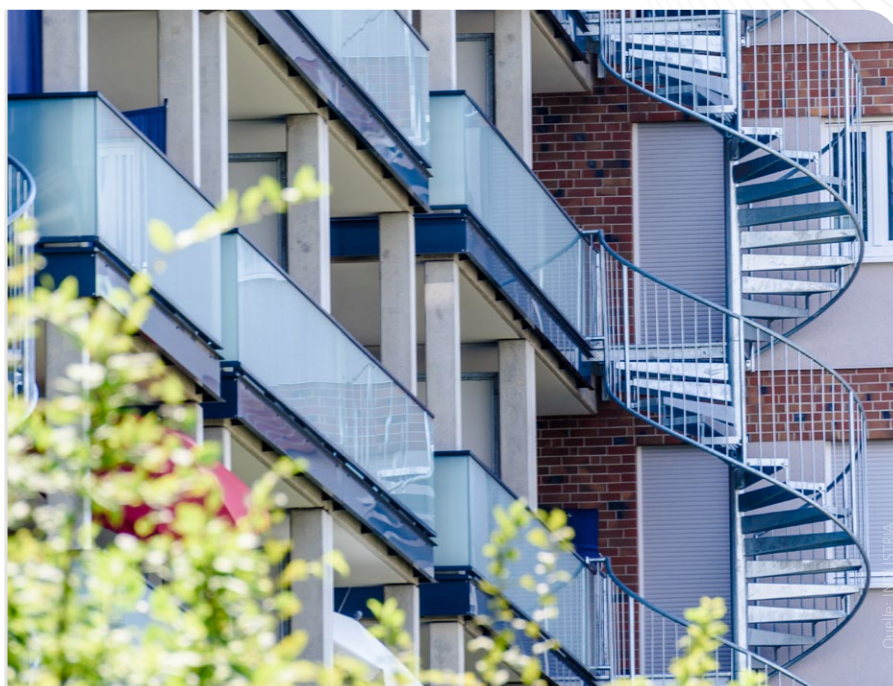
*Fortsetzung auf Seite 12 »*

» » »

Ankauf, bei dem energieeffiziente Neubauten oder neuwertige Bestände bevorzugt werden, um zukünftige Capex-Risiken zu begrenzen. Gleichzeitig gewinnt das aktive Asset Management an Bedeutung, da energetische Optimierungen im Bestand einen wesentlichen Beitrag zur langfristigen Wertsicherung und Entwicklung, wie auch der Exitfähigkeit des Assets leisten. Parallel dazu fließen Energiekennzahlen immer stärker in die Portfoliosteuerung und Risikobewertung ein.

## Energieeffizienz reduziert Investitionsrisiko

Vor dem Hintergrund steigender Energiepreise wird sich der Trend zu effizienten Wohnimmobilien weiter verstärken. Parallel dazu fließen Energiekennzahlen immer stärker in die Portfoliosteuerung und Risikobewertung ein. Energieeffizienz wirkt auf zentrale Risikodimensionen institutioneller Immobilieninvestments – von Cashflow-Stabilität über Capex-Planbarkeit bis hin zu Exitfähigkeit und Finanzierungszugang. Sie ist damit ein zentraler Hebel zur Sicherung und Steigerung von Immobilienwerten.



<sup>1</sup> [https://www.wuestpartner.com/de-de/produkt/die-wirkung-von-nachhaltigkeit-auf-immobilienwerte-2/?utm\\_source=pr#038;utm\\_medium=earned\\_media&#038;utm\\_campaign=energieeffizienz\\_studie](https://www.wuestpartner.com/de-de/produkt/die-wirkung-von-nachhaltigkeit-auf-immobilienwerte-2/?utm_source=pr#038;utm_medium=earned_media&#038;utm_campaign=energieeffizienz_studie)

<sup>2</sup> <https://www.scout24.com/news-medien/news/detail/unsanierte-wohnungen-verlieren-an-wert>

### Autor

**Thomas Wirtz (FRICS)**  
Geschäftsführer  
INDUSTRIA Immobilien GmbH



**P5 PROPERTY KONGRESS FESTIVAL**  
**20. & 21. MAI 2026 FRANKFURT**

5 TOPICS | 4000+ TEILNEHMER | 70+ MASTERCLASSES | 60+ AUSSTELLER

[www.p5.immo](http://www.p5.immo)

# SuperReturn

by informa ...

International

## The capital of private capital

8 – 12 June 2026 | InterContinental Hotel, Berlin



Where everyone who's anyone in private markets meets.  
The most LPs. The most GPs. The best investment opportunities.

Don't miss your chance to ...

- Meet more than **6,000+** senior decision-makers
- Connect with **2,000+** powerful LPs with \$50trn AUM, and **3,000+** GPs
- Hear from an incomparable line-up of **500+** industry heavyweight speakers
- A truly global gathering from **80+** countries
- **View the attendee list** & arrange invaluable meetings ahead of time

Explore the latest on tech, AI, the impact of geopolitics, private wealth, climate transition, private credit, secondaries ... and much more.

LPs confirmed to attend include AXA IM, CPPIB, Generali, GIC, La Caisse, MIT Investment Management Company, OTPP, Public Investment Fund, Temasek, Wellcome Trust and many more.

# 10%

DISCOUNT

VIP code: [FKR3646BII](#)  
**Book now to save!**

## SuperReturn

by informa ...

International

## The capital of private capital

8-12 June 2026  
InterContinental Hotel, Berlin

Find out more →



## Rückblick: Pressemitteilungen

### **DWS CEO Stefan Hoops wird zusätzlich in den Vorstand der Deutschen Bank berufen**

Frankfurt, 19. März 2026. Der Aufsichtsrat der Deutschen Bank hat beschlossen, Stefan Hoops, CEO der DWS, mit Wirkung zum 1. Mai in den Vorstand der Deutschen Bank zu berufen.

[... mehr](#)

### **Quadoro: Windkraftausbau im QEEE schreitet voran**

Offenbach, 25. März 2026. Die Quadoro Investment GmbH und die EB – Sustainable Investment Management GmbH haben die Inbetriebnahme des Windparks Iserlohn in Nordrhein Westfalen erfolgreich abgeschlossen.

[... mehr](#)

### **AllianzGI erwirbt Beteiligung an deutschem Stromnetz Amprion von Talanx**

Frankfurt, 26. März 2026. Allianz Global Investors und Talanx Versicherungsgruppe haben heute bekannt gegeben, dass sie eine Vereinbarung über den Erwerb eines mittelbaren Anteils der Talanx am deutschen Stromnetzbetreiber Amprion getroffen haben.

[... mehr](#)

### **Drei Börsengänge im ersten Quartal: Der deutsche IPO-Markt meldet sich zurück**

Frankfurt, 27. März 2026. Nach einem schwachen Jahr 2025 meldet sich der deutsche IPO-Markt im ersten Quartal 2026 zurück: Obwohl der Iran-Krieg für große Verunsicherung in der Wirtschaft und damit an den Börsen sorgt, verzeichnet die Frankfurter Börse seit Januar bereits drei Initial Public Offerings – genauso viele wie im Gesamtjahr 2025.

[... mehr](#)

### **DWS erwirbt Bürogebäude im Central Business District von Sydney**

Frankfurt, 30. März 2026. Die DWS Group hat das Bürogebäude 32–36 York Street im Herzen des Central Business Districts (CBD) von Sydney in Australien erworben.

[... mehr](#)

### **HAL REIM erwirbt Gesundheitszentrum in Mannheim**

Frankfurt, 31. März 2026. Das Real Estate Investment Management Team von Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank hat das Gesundheitszentrum „Am Sonnengarten“ in Mannheim für den Immobilien-Spezialfonds „HAL Soziale Infrastruktur Deutschland II“ erworben.

[... mehr](#)

Quelle: Privat



Christian Fojtl (links) und Jacek Wachowicz (rechts) bilden die neue Geschäftsführung von Periskop Poland

### **Periskop Poland mit neuer Führungsstruktur: Jacek Wachowicz und Christian Fojtl bilden neue Geschäftsführung**

Warschau, 26. März 2026. Zum 1. März 2026 haben Jacek Wachowicz und Christian Fojtl die Leitung von Periskop Poland übernommen. Beide treten in die Geschäftsführung der Warschauer Tochtergesellschaft der Periskop Partners AG ein.

[... mehr](#)

Fortsetzung auf Seite 15 »

» » »

### Ergebnisse des Engagements der 30 % Club Deutschland Investorengruppe aus 2025

Frankfurt/München, 31. März 2026. Die Investorengruppe des 30 % Club Deutschland hat heute zentrale Ergebnisse und Handlungsempfehlungen aus ihrem zweiten Jahr des strukturierten Engagements mit Unternehmen des DAX40 und MDAX veröffentlicht.

[... mehr](#)

### HEUKING berät Luxempart S.A. beim Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung an der VALEARA-Gruppe von GENUI

München, 2. April 2026. Ein HEUKING-Team um die Münchener M&A-Partner Boris Dürr und Christian Schild hat die börsennotierte Investmentgesellschaft Luxempart S.A. mit Sitz in Luxemburg bei der Übernahme der VALEARA-Gruppe umfassend rechtlich beraten.

[... mehr](#)

### JUNIQO Invest erwirbt zwei Mehrfamilienhäuser in Berlin

Berlin, 15. April 2026. Der Berliner Investment- und Asset Manager JUNIQO Invest hat zwei aufgeteilte Mehrfamilienhäuser in den östlichen Berliner Bezirken Pankow und Köpenick erworben.

[... mehr](#)



Quelle: JUNIQO Invest

JUNIQO Invest erwirbt zwei Mehrfamilienhäuser im Osten von Berlin

### INDUSTRIA kauft Wohn- und Geschäftshaus „Carl Living“ in Mannheim

Frankfurt, 16. April 2026. Der Investmentmanager INDUSTRIA aus Frankfurt, Teil der Becken-Gruppe, hat das Wohn- und Geschäftshaus „Carl Living“ am Carl-Reiß-Platz 2-4 in Mannheim erworben. Verkäufer ist die alstria S.à r.l. mit Sitz in Luxemburg. Der Ankauf wird vollständig mit Eigenkapital finanziert.

[... mehr](#)

Quelle: Periskop Development GmbH



Das Projekt „20 Morgen Stahnsdorf“

### Periskop Development veräußert Projekt „20 Morgen Stahnsdorf“

Berlin, 13. April 2026. Periskop Development hat das rund 51.700 m<sup>2</sup> große Grundstück „20 Morgen Stahnsdorf“ südwestlich von Berlin erfolgreich im Auftrag der Eigentümerin veräußert. Käufer ist die in Berlin ansässige MAXAR AG. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

[... mehr](#)

bii. präsentiert

# Attraktive Aktien- themen außerhalb des Rampenlichts

**Hamburg**

## WORKSHOPS

3. September 2026

Bund  
Institutioneller  
Investoren **bii.**

## Veranstaltungen 2026

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](mailto:chefredaktion@biiev.org)

19.-20.5.2026	<b>bii Sundowner zur INVESTMENTExpo</b>	<a href="#">mehr erfahren ...</a>	Berlin
20.-21.5.2026	<b>P5 The Property Kongress</b>	<a href="#">mehr erfahren ...</a>	Frankfurt
20.-21.5.2026	<b>Investment Expo: besondere Konditionen für bii-Mitglieder</b>	<a href="#">mehr erfahren ...</a>	Berlin
8.-12.6.2026	<b>bii Sundowner zur Super-Return</b>	<a href="#">mehr erfahren ...</a>	Berlin
2.7.2026	<b>bii Sommerfest</b>	<a href="#">mehr erfahren ...</a>	Frankfurt
9.7.2026	<b>bii workshops</b>	<a href="#">mehr erfahren ...</a>	Köln
3.9.2026	<b>bii workshops</b>	<a href="#">mehr erfahren ...</a>	Hamburg
November 2026	<b>bii Jahresevent: Tag der Institutionellen Kapitalanlage TDIK 2026</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@biiev.org](mailto:chefredaktion@biiev.org)

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