Bund Institutioneller Investoren bii.

»bii Institutional News«

Ausgabe April 2025

Stefan Grahn:
„Wir stehen in den USA am Beginn eines neuen Immobilienzykluses“ 3

Allianz Global Investors:
Trade Finance – Höhere Zölle als Herausforderung für die Handelsfinanzierung? ..5

Holger Weber:
„Immobilien-Datenplattformen sparen Geld und Zeit“ 7

Union Investment Real Estate GmbH:
Nicht nur die Äußerlichkeiten entscheiden 9

King & Spalding LLP:
Ausblick 2025 – CRR-Risikogewichte & steuerliche Änderungen für Investitionen 11

Inhalt

Stefan Grahn:
„Wir stehen in den USA am Beginn eines neuen Immobilienzykluses“ 3

Allianz Global Investors:
Trade Finance: Höhere Zölle als Herausforderung für die Handelsfinanzierung? 5

Holger Weber:
„Immobilien-Datenplattformen sparen Geld und Zeit“ 7

Union Investment Real Estate GmbH:
Nicht nur die Äußerlichkeiten entscheiden 9

King & Spalding LLP:
Ausblick 2025 – CRR-Risikogewichte & steuerliche Änderungen für Investitionen 11

Presserückblick 13

Veranstaltungen 2025, Content Partner und Impressum 16

Liebe Leserinnen und Leser,

Dietmar Müller
Chefredakteur

die digitale Transformation in der deutschen Wirtschaft schreitet weiter voran, allerdings mit recht unterschiedlichem Tempo in den einzelnen Branchen.
Bei der Analyse, der Auswahl an börsennotierten Anlageformen und natürlich der Portfolio-Zusammenstellung und der laufenden Steuerung werden teils schon seit vielen Jahren recht intensiv auch von institutionellen Investoren digitale Möglichkeiten mit Programmen aller Art eingesetzt. Zunehmend wird dieses digitale Asset-Management auch mit KI-Möglichkeiten im unterschiedlichen Rahmen ergänzt.
Die Möglichkeiten zur digitalen Transformation werden hingegen in der Immobilienbranche immer noch bei weitem nicht ausreichend gar ausschöpfend genutzt. Vieles funktioniert noch wie vor 20 Jahren. Kaufprüfungen im Rahmen einer TDD erfolgen meist über eine Fülle von Dokumenten in pdf-Form. Eine echte Verknüpfung der Daten zur weiteren Verarbeitung auf IT-Ebene ist eher die Ausnahme. Das gilt auch für das laufende Management.
Dabei liegen die Vorteile klar auf der Hand. Eine sonst in vielen Lebensbereichen normale 24/7 Information über den Ist-Zustand liegt mit Blick auf einzelne Immobilien im Portfolio selten vor. Die Umsetzung von Maßnahmen zum Erhalt und zur Verbesserung des jeweiligen Objektes werden in der Regel händisch aufgesetzt und überprüft beziehungsweise kontrolliert. Spätestens beim schnellen Nutzen von Marktchancen kann sich das rächen und die Schnellen haben die Nase vorne nicht die besseren Objekte. Ja, das Thema ist komplex und oft verstehen nur EDV-Fachleute die Chancen, doch die Möglichkeiten sich heute mit digitalen Plattformen sowohl als institutioneller Investor wie auch als Fonds-Anbieter viel besser aufzustellen sind beachtlich.

Ihr Dietmar Müller

Save the Date: 13. November 2025

Tag der Institutionellen Kapitalanlage 2025

in Frankfurt am Main

Bund Institutioneller Investoren bii.

Interview mit Stefan Grahn

Stefan A. Grahn ist Managing Director bei CP Capital (US) Partners LP in Frankfurt und betreut Privatinvestoren im deutschsprachigen Europa, mit Fokus auf deutsche Family Offices und wohlhabende Privatinvestoren. Zuvor war er Managing Director bei HQ Capital und verantwortete die Platzierung von Private-Equity-Themen, insbesondere „Private Equity in U.S.-Real Estate“. Davor entwickelte er 14 Jahre lang das Deutschlandgeschäft von Real Estate Capital Partners, New York. Seine umfassende Erfahrung im U.S.-Immobiliengeschäft sammelte er in 16 Jahren bei Hauck & Aufhäuser in München, wo er das nordamerikanische Immobiliengeschäft aufbaute und leitete.

Stefan Grahn
Managing Director
CP Capital (US) Partners LP

Wie ist die Enstehungsgeschichte von CP Capital und welche Strategie verfolgen Sie?
Gegründet wurden wir im Jahr 1989 in New York. Seitdem haben wir für vermögende Familien und institutionelle Investoren aus Deutschland und der Schweiz im US-Immobilienmarkt über 16 Miliarden US-Dollar in bisher über 70.000 Wohneinheiten investiert. Bei einer durchschnittlichen Haltedauer von vier Jahren konnten wir pro Objekt Nettorenditen im zweistelligen Bereich erzielen. Das schließt die guten, wie die schlechten Zeiten ein. Heutige Gesellschafter sind neben Concord Pacific, Kanadas größtem Immobilienentwickler mit einem starken US-Exposure, zwei amerikanische Single Family Offices sowie die Familie Harald Quandt.

Was ist Ihre Geschäftsstrategie?
Wir sichern uns in den Metropolen der USA baureife Grundstücke. Darauf errichten wir mit starken Development-Partnern Mietwohnanlagen, die wir dann vermieten und anschließend veräußern. Was vor vielen Jahren auf einzelne Transaktionen beschränkt war, ist heute eine Fondsreihe. Mit jedem Fonds bauen wir ein diversifiziertes Portfolio von etwa acht bis zehn Investitionen auf. Bis heute haben wir bereits 32 Beteiligungsprogramme initiiert.

Was macht US-Mietwohnanlagen attraktiv für Investoren?

»Wir stehen in den USA am Beginn eines neuen Immobilienzykluses«

Mietwohnanlagen in den USA stellen einen Vermögenswert in einer stabilen Angebots- und Nachfragesituation dar. Aus unserer Sicht ist der Wohnimmobilienmarkt besonders aussichtsreich und das hat vor allem mit der extrem dynamischen Bevölkerungsentwicklung zu tun. Die Demografen erwarten in den USA bis 2050 ein Bevölkerungswachstum von mehr als 35 Millionen Menschen. Hinzu kommen gesellschaftliche Faktoren, auch in Folge des höheren Zinsniveaus bei der Immobilienfinanzierung. Wir haben eine Entwicklung „vom Eigentümer zum Mieter“ im Wohnimmobilienbereich der USA.

Welche Rolle spielen andere Assetklassen im Wettbewerb mit Immobilienanlagen?
Nach den Entwicklungen der vergangenen Jahre an den internationalen Börsen suchen institutionelle Anleger wie Pensionsfonds, Versicherungen, und verstärkt auch wieder amerikanische Privatinvestoren nach Investitionsmöglichkeiten, die einen langfristig stabilen Cash-Flow bieten. Sie bevorzugen Wohnimmobilien, da diese im Vergleich zu gewerblichen Immobilien ein geringeres wirtschaftliches Risiko beinhalten. Außerdem bieten Wohnimmobilien die Möglichkeit kurzfristig Mieterhöhungen durchzusetzen, da Mietverträge für Wohneinheiten in den USA meist auf 12 Monate befristet sind. Damit erhöhen sich die die Netto-Mieteinnahmen.

Fortsetzung auf Seite 4 »

» »»

Auf welche Faktoren legen Sie bei Immobilien-Investments besonders wert?

Wir konzentrieren uns auf niedrigere Einstiegskosten und auf Mietwohnanlagen in Vorstadtlagen. Die sind schneller und einfacher zu bauen und können von den Trends der Zuwanderung der letzten zwei Jahrzehnte besonders profitieren. Zusätzlich und zur weiteren Steigerung der Rendite nehmen wir Immobilien mit gehobener Ausstattung in den Fokus. Damit sprechen wir ein noch breiteres Segment von Mietern an, wodurch die Zeit, die für den Verkauf jeder Immobilie benötigt wird, verkürzt wird.

Warum investieren deutsche Anleger in den USA?

US-Wohnimmobilien bieten eine attraktive Diversifikation innerhalb eines bestehenden Portfolios über Investitionen in die weltweit führende Volkswirtschaft mit dem größten Immobilienmarkt auf unserem Globus. Die durchschnittliche Laufzeit des gebundenen Eigenkapitals ist mit drei bis fünf Jahren überschaubar und es können attraktive Renditen erwirtschaftet werden. Auch die steuerlichen Rahmenbedingungen können für deutsche Anleger interessant sein.

In welcher Phase befindet sich der Immobilienzyklus in den USA derzeit?

Wir sind am Beginn eines neuen Immobilienzykluses. Die Neubaubeginne in 2024 sind im Vergleich zum Vorjahr um 50 % zurückgegangen, nachdem sie im vorletzten Jahr um einen ähnlichen Betrag gesunken waren. In der zweiten Hälfte des Jahres 2025 werden die Vereinigten Staaten in eine längere Periode extremer Unterversorgung mit Wohnraum eintreten. Aktuell fehlen bereits eine Million Wohnungen und in den USA und bis 2035 mindestens vier Millionen weitere Wohnungen gebaut werden, nur um Schritt zu halten. Entsprechend ist die Nachfrage nach Mietwohnungen so hoch wie nie zuvor.

Welche Herausforderungen sehen Sie aktuell im US-Immobilien-Markt?

Die Dynamik von Angebot und Nachfrage entwickelt sich bereits zu Gunsten der Anbieterseite. Tatsächlich war die Nachfrage nach Mietwohnanlagen im vierten Quartal 2024 so hoch wie nie zuvor und übertraf sogar das Ausreißerjahr 2021. Gleichzeitig hat das Angebot in den meisten Teilen des Landes seinen Höchststand erreicht und ist dabei, auf ein historisch niedriges Niveau zu fallen. Die hohe Nachfrage in Verbindung mit dem geringen Angebot wird in den kommenden Jahren zu einem überdurchschnittlichen Mietwachstum führen, was wiederum einen kräftigen Anstieg der Immobilienwerte haben dürfte.

Bei der Entwicklung von US-Mietwohnanlagen beobachten wir die Baukosten sehr genau, auch wenn sie in den meisten Märkten um 10 % gesunken sind, was auf eine Kombination aus reduzierten Arbeitskosten, sinkenden Materialkosten und Fortschritten bei der Konstruktionseffizienz zurückzuführen ist.

Wie laden Sie Ihre Batterien auf? Was inspiriert Sie außerhalb des Büros?

Ich bin ein großer Freund von Städtereisen innerhalb Europas. Nach nur wenigen Stunden der Anreise kann man in zahlreiche fremde Kulturen eintauchen und Land, Leute, Sprache, Essen, Musik, Malerei und Architektur, und vieles mehr, erfahren.

EVC Hypotheken Note
Deutschland

Diversifikation durch ein breit gefächertes Portfolio an privat genutzten Wohnimmobilien

Niedriger LTV
Erstrangige Besicherung

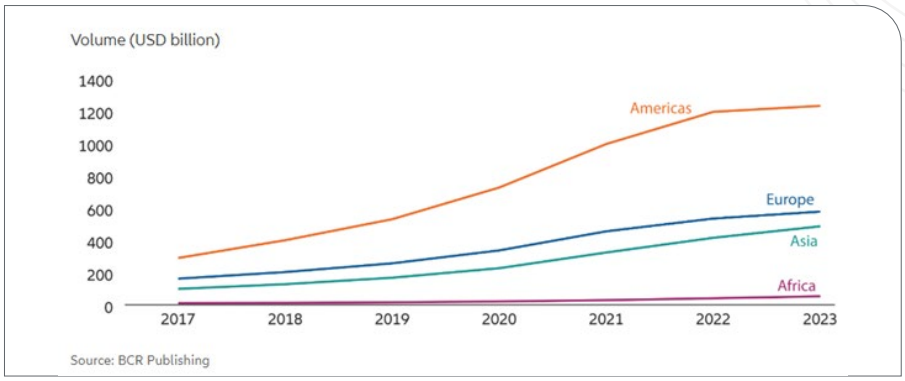
Handelbares Wertpapier
Regelmäßige, planbare Zinszahlungen

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.

Trade Finance: Höhere Zölle als Herausforderung für die Handelsfinanzierung?

Bereits kurz nach Amtsantritt von Donald Trump sind die ersten Auswirkungen seiner verschärften Handelspolitik unter dem Motto „America first" spürbar; so z. B. die Ankündigung von Zöllen in Höhe von 25 % auf in der EU hergestellte Waren.

Bereits von 2016 bis 2020 versuchte die erste Trump-Regierung, das US-Handelsdefizit, insbesondere gegenüber China, durch die Einführung von Zöllen und die Neuverhandlung von Handelsabkommen zu verringern. Als Reaktion auf den Handelskrieg ging das Wachstum des Welthandels leicht zurück, blieb in den Folgejahren aber weiterhin positiv. Das US-Handelsdefizit mit China halbierte sich aufgrund der neuen Zölle, wurde aber zum Großteil durch ein gestiegenes Defizit mit anderen asiatischen Ländern ersetzt: Die USA importierte also weniger aus China und mehr aus dem Rest von Asien.



Das Volumen der Handelsfinanzierung ist weiter gestiegen.

Für die Zukunft gehen wir ebenfalls davon aus, dass der Welthandel trotz der dämpfenden Wirkung von Zöllen weiterwachsen wird und mit ihm die Nachfrage nach Handelsfinanzierungen. Beide werden sich jedoch an die volatilere und protektionistischere globale Handelslandschaft anpassen müssen. Auch die WHO erwartet, dass sich das Wachstum des Welthandels von 2,7 % im Jahr 2024 auf 3 % im Jahr 2025 beschleunigen wird.[1]

Die Daten des Trade Finance-Marktes deuten darauf hin, dass die während der ersten Trump-Regierung eingeführten Zölle das wachsende Finanzierungsvolumen nicht behindert haben . Das Gesamtvolumen von Supply Chain Finance (einem bedeutenden Teil der Handelsfinanzierungen) ist laut einer Branchenumfrage von BCR

Fortsetzung auf Seite 6 »

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

» »»

von 2017 bis 2023 trotz potenzieller Beeinträchtigungen durch Handelsprotektionismus jährlich durchschnittlich um 26 % gewachsen.[2]

Prognosen, die vor der Trump-Wahl erstellt wurden, deuteten auf eine allmähliche Erholung des Welthandels trotz geopolitischer Unsicherheiten und regionaler Konflikte hin. Durch die Handelsbeschränkungen, die Trump aktuell vorantreibt, ist es allerdings wahrscheinlich, dass wie in der ersten Amtsperiode nicht alle Branchen und Länder gleich betroffen sein werden. Einige werden Gewinner und andere Verlierer sein.

Trade Finance weiterhin nachgefragt

Die von den USA angekündigten höheren Zölle gegenüber China, Mexiko, Kanada und anderen Handelspartnern wie der EU werden die Welt nicht in ihren Grundfesten erschüttern aber zumindest "ordentlich durchschütteln". Wir glauben, dass sich Trade Finance an dieses Umfeld anpassen wird, da gerade in der jetzigen schwierigen Marktlage Unternehmen weiterhin Finanzmittel benötigen, um zu Handel treiben . Und wenn wir die Geschichte heranziehen wollen, können wir wohl davon ausgehen, dass der Welthandel dem Aufkommen weiterer protektionistischer Maßnahmen standhalten wird, was die Nachfrage nach Trade Finance weiter anheizen sollte. Der sogenannte "trade finance gap", der die Differenz zwischen Angebot und Nachfrage nach Handelsfinanzierung misst, hat sich in den letzten Jahren weiter vergrößert – trotz des verlangsamten Wachstums des Welthandels. Diese Finanzierungslücke beläuft sich derzeit auf 2,5 Billionen US-Dollar – vor einigen Jahren lag sie noch bei 1,5 Billionen.[3] Ein Grund dafür ist, dass Trade Finance nicht nur internationale Handelsgeschäfte finanziert, sondern auch innerstaatlichen, lokalen Handel, der von den Zöllen nicht direkt beeinflusst wird. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass die Nachfrage nach

Handelsfinanzierungen seitens Unternehmen wie in den letzten Jahren weiter steigen wird, da diese Finanzierungsform aus Sicht der Unternehmen ideal geeignet ist, Risiken in unsicheren Zeiten zu mindern.

Neben dem Protektionismus spielen geopolitische Risiken für Investoren eine immer größere Rolle. Hier kann Trade Finance aufgrund der ultra-kurzen Laufzeit der Papiere als sicherer Hafen in stürmischen Märkten dienen. Die kurze Duration von Trade Finance führt zu einer niedrigen Korrelation mit anderen Assetklassen, wie man sie schon im Krisenjahr 2020 sehen konnte. Darüber hinaus ermöglicht die kurze Laufzeit eine Umschichtung der Titel, um sich kurzfristig an neue durch Zölle oder Geopolitik entstehende Risikoszenarien anzupassen. Dies macht die Assetklasse in volatilen Märkten besonders attraktiv.

Für Banken hat die Einführung des Basel IV-Rahmenwerks im Jahr 2025 zu höheren Kapitalanforderungen für verschiedene Formen der Handelsfinanzierung geführt. Hierdurch sind Banken, die den weitaus größten Anteil am Finanzierungsmarkt ausmachen, stärker auf externe Investoren angewiesen, wodurch sich neue Möglichkeiten für Trade Finance-Anleger eröffnen.

Im Sturm segeln kann sich lohnen: Trotz des erhöhten Gegenwinds durch verschärften Protektionismus hat sich Trade Finance bisher als widerstandsfähige Anlageklasse erwiesen und bietet Anlegern, die stabile, unkorrelierte Renditen anstreben, weiterhin vielversprechende Möglichkeiten, insbesondere in unsicheren Zeiten.

---

[1] Gradual trade recovery underway despite regional conflicts, policy uncertainty, World Trade Organisation, 11 October 2024

[2] World Supply Chain Finance Report, 2024, BCR Publishing

* Welthandelsorganisation

[3] Global Trade Finance Gap Expands to $2.5 Trillion in 2022, Asian Development Bank, September 2023.

Autoren

Martin Opfermann
Lead Portfolio Manager
Allianz Global Investors

Heiko Teßendorf
Head of BD Corporates & Family Offices
Allianz Global Investors

Interview mit Holger Weber

Holger Weber hat die x.project AG im Jahr 2000 gegründet. Seit über 20 Jahren ist er registrierter Entwickler für Autodesk (CAD). Als anerkannter Fachmann für komplexe CAFM Systeme verantwortete er Projekte u.a. beim DLZ der Commerzbank und bei diversen Rechenzentren. Er ist außerdem Spezialist für Flächenauswertungen und für die qualitätsgesicherte Dokumentation von Immobilien-Portfolios. Er studierte an der Johann Wolfgang Goethe-Universität in Frankfurt Mathematik, theoretische Physik und Informatik.

Holger Weber
Vorstand
x.project AG

Wie hat sich die Nachfrage nach digitalen Plattformen in der Immobilienbranche verändert?
Digitale Plattformen revolutionieren gerade die Immobilienwelt und sind mittlerweile ein zentrales Thema. Ein Beschleuniger für diese Entwicklung waren die gestiegenen ESG-Anforderungen, die Ausstellung von Energieausweisen, die erhöhten Dekarbonisierungsanforderungen insgesamt sowohl bei den Bestrebungen der Bestandshalter als auch bei Neuinvestitionen.

Welche Herausforderungen haben diese Plattformen für Immobilien?
Die Technik ist ausgereift, sicher und bietet erhebliche Effizienzgewinne, mal ganz abgesehen davon, dass überall und jederzeit der Abruf aller Informationen zu den einzelnen Objekten 24/7 möglich ist. Doch die Herausforderung ist, eine echte digitale Plattform anzubieten, bei der alle Daten miteinander arbeiten können. Vielfach findet man jedoch am Markt nur simple Dokumentenräume, bei denen dann oft lediglich PDFs hinterlegt sind. Wir haben hingegen intensiv daran gearbeitet, eine echte Daten-Plattform zu schaffen, bei der die eingegebenen Information verarbeitet werden können.

Was bedeutet eine Verarbeitung der Daten?
Modernste Daten-Plattformen können automatische Verarbeitungen, teils mit KI-Einsatz ablaufen lassen. Das spart Zeit und Geld, gerade bei Reportings, Monitorings, Projektsteuerungen usw. Entscheidend sind hier die Sicherheit der Daten und die Belegbarkeit mit hinterlegten Informationen. Das merkt man gerade auch beim Thema ESG. Denn ohne belegbare, revisions- und compliancesichere Datenstrukturen laufen Investoren schnell Gefahr, in ein Greenwashing hineinzuschlittern. Insgesamt geht die Entwicklung klar in Richtung Kooperation über definierte Standards, beispielsweise durch die gif. Ziel ist der Austausch und die Verarbeitung von hochqualitativen Daten, unter anderem mit SAP-Anbindungen.

> »Immobilien-Datenplattformen sparen Geld und Zeit«

Wie sollte sich die Immobilienwirtschaft aufstellen, um von der Digitalisierung zu profitieren?
Im Bereich der Technik ist es wichtig, die großen Weiterentwicklungen in Innovationen wie KI in den Fokus zu nehmen. Entscheidend ist dabei die Datenlage bei den einzelnen Immobilien. Hier müssen die Hausaufgaben gemacht werden, da viel zu viele Objekte sehr schlecht dokumentiert sind. Erst dann kann das System seine digitalen Vorteile voll umsetzen und Investitions- oder auch Modernisierungsplanungen im Bestand erheblich beschleunigen und Risiken bei Kosten und Fertigstellungsterminen spürbar senken. Denn das Hauptziel ist es, die technische Qualität und damit die Marktpositionierung zu optimieren.

Welche Länder oder Märkte setzen Ihrer Meinung nach aktuell die besten Impulse für die Digitalisierung der Immobilienwirtschaft?
Wir bekommen von ganz unterschied-

Fortsetzung auf Seite 8 »

» »»

lichen Ländern immer wieder wertvolle Impulse bei der Digitalisierung in der Immobilienbranche. Skandinavien ist hier ein Vorreiter, unter anderem auch durch serielles Bauen. Dort werden heute schon sehr intensiv digitale Plattformen, auch unser System, zur Steuerung der Projekte eingesetzt. Ein gutes Beispiel sind die ausgefeilten Information aus dem BIM Building Information Modelling, einem CAD-System, welches jederzeit nicht nur den Stand der Baufertigstellung zeigt, sondern künftigen Investoren und Mietern bereits vor Vollendung der Immobilie eine digitale Begehung ermöglicht.

Welche Vorteile bietet eine vollständige Immobiliendokumentation für Investoren?

Das Stichwort ist zunächst vollständige Dokumentationen mit Augenmaß. Hat man diese Daten und eine entsprechende Plattform, dann kann jederzeit eine Bestandsoptimierung vorgenommen werden. CAPEX-Investitionsplanungen sind viel einfacher umzusetzen, die Senkung der Nebenkosten, eine weitere Verbesserung der ESG-Anforderungen oder auch die Erfüllung anderer gesetzlicher Vorgaben ist viel transparenter und schneller realisierbar. Hinzu kommt der gewichtige Vorteil, dass man jederzeit günstige Marktphasen nutzen und das Objekt sofort quasi per Knopfdruck verkaufen kann.

Welche Auswirkungen haben neue ESG-Vorgaben auf den Immobilienmarkt?

Wir befinden uns in einer Zeit, in der die Nutzerbetrachtung wieder in den Mittelpunkt rückt. Was will der Mieter wirklich? Und hier hat sich viel getan. Eigene ESG-Programme und Ansprüche der Mieter führen schon heute dazu, dass viele gerade größere Unternehmen nur noch ESG-konforme Flächen anmieten. Andere Immobilien können so schnell zu den sogenannten Stranded Assets werden. Insofern wirken die ESG-Vorgaben deutlich positiv auf die digitale Weiterentwicklung der Immobilienbranche.

Wie können ESG-Daten rechtssicher und auditierbar erfasst werden?

ESG-Daten sind immer Teil der Gesamtdokumentation, dabei spielt wieder die Qualität der Daten eine entscheidende Rolle, sonst lassen sich keine wirksamen und vernünftigen ESG-Maßnahmen realisieren. Unter dem Strich geht es hier darum, die Gebäudesubstanz zu erhalten oder zu verbessern und gleichzeitig eine hohe Marktgängigkeit sicher zu stellen.

Wo findet man Sie, wenn Sie nicht für die x.project AG unterwegs sind?

Ich habe auch Musik studiert und liebe das Klavierspiel, andererseits inspirieren mich fremde Kulturen und so baue ich meine Sprachkenntnisse jeden Tag aus. Lesen, auch in anderen Sprachen, ist eine meiner Lieblingsfreizeitbeschäftigungen neben dem Joggen.

INVESTMENTexpo
Der Kongress für Immobilien- und Infrastruktur-Investments
21. & 22. Mai 2025
im Zoo Palast und
Waldorf Astoria Hotel Berlin
Jetzt Ticket buchen!
Als bii-Mitglied erhalten Sie **Rabatt** auf das Kongressticket.
Melden Sie sich hierfür bei:
michael.klauke-werner@bii-ev.org

Nicht nur die Äußerlichkeiten entscheiden

Die Arbeitswelt hat sich in den vergangenen Jahren stark gewandelt. Die Rolle und die Funktion des Büros in dieser neuen Arbeitswelt müssen entsprechend neu definiert und entwickelt werden. Welche Trends Investoren im Blick haben sollten.

Mobiles Arbeiten und die damit einhergehende Hybridisierung der Arbeitswelt haben Arbeitsweisen und Arbeitsprozesse dauerhaft verändert. Aktuell gewinnt die Diskussion um Präsenztage im Büro zwar wieder an Bedeutung, es dürfte sich jedoch ein ausgewogener Ansatz durchsetzen, der sowohl Flexibilität als auch Teampräsenz ermöglicht. Grundsätzlich besteht ein einheitliches Bekenntnis zur Notwendigkeit gemeinsamer Teampräsenz, um die Zusammenarbeit zu fördern und das Gemeinschaftsgefühl zu stärken, was sich auch in der Gestaltung der Büroflächen widerspiegeln dürfte.

Quelle: Union Investment

Leben und Arbeiten lassen sich im Pariser Business Center „Grand Central Paris Saint-Lazare" von Union Investment miteinander verbinden.

Die Schere öffnet sich weiter

Die Schere zwischen zukunftsfähigen Büroimmobilien mit attraktiven Lage- und Flächenqualitäten und den nicht mehr marktkonformen Gebäuden dürfte sich immer weiter öffnen. Veraltete Gebäude, die den modernen Standards und den Anforderungen an die Arbeitswelt von morgen nicht mehr gerecht werden, geraten zunehmend ins Abseits. Das macht auch die Studie „Future Office" deutlich, die

Fortsetzung auf Seite 10 »

» »»

das Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation IAO im Auftrag von Union Investment und der Momeni Gruppe durchgeführt hat. Hierfür wurden sowohl Top-Entscheider aus unterschiedlichen Branchen als auch Bürobeschäftigte in Deutschland repräsentativ befragt. Laut Studie nimmt die Nachfrage nach erstklassigen Büroimmobilien in guten Lagen, die durch nachhaltiges Design und attraktive Architektur überzeugen, zu. 85 Prozent der befragten Entscheider betonen, dass sie auch in Zukunft auf attraktive urbane Lagen setzen werden. Hochwertige Standorte und zukunftsfähige Immobilien mit besonderen Serviceangeboten und einem ansprechenden Umfeld gelten für Unternehmen als Schlüssel zum Erfolg.

Lage vor Loyalität

Kein Wunder, denn 24 Prozent der befragten Bürobeschäftigten gaben an, dass sie aufgrund eines attraktiven Standorts den Arbeitgeber wechseln würden und zwar unabhängig davon, wo ihr Büro aktuell angesiedelt ist. Die Nähe zu Freizeit- und Dienstleistungsangeboten, insbesondere gastronomischen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, aber auch zu Gesundheitsdienstleitungen, spielt für die meisten Bürobeschäftigten eine wesentliche Rolle. Damit können Büroimmobilien auch gegenüber dem Home-Office punkten.

Arbeiten im Freien ist gefragt

Eine optimale Erreichbarkeit mit dem öffentlichem Nahverkehr und der Deutschen Bahn, aber auch mit Pkw oder Fahrrad, sowie ein urbanes Umfeld sind für Bürobeschäftigte essentiell. Dementsprechend sehen 93 Prozent der Entscheider die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln als das wichtigste Kriterium für ihre Standortwahl an. Entscheidungsrelevant und potenziell wettbewerbsdifferenzierend sind zudem bestimmte Ausstattungsmerkmale, die bei den Bürobeschäftigten hohe Begeisterungswerte erzielen. Hierzu gehört vor allem das Arbeiten im Freien. Eine deutliche Mehrheit (71 Prozent) bewertet die Möglichkeit, beispielsweise auf einer Dachterrasse oder in einem Garten arbeiten zu können, als das attraktivste „Extra". Dies weist auf einen steigenden Bedarf an Allgemeinflächen hin, die flexibel für verschiedene Arbeits- und Erholungszwecke genutzt werden können.

Der rund 100 Meter hohe Büroturm ITO von Union Investment befindet sich im modernen Geschäftsviertel Amsterdam-Zuid.

Die Konzepte von morgen

Moderne Arbeitsplatzkonzepte erfordern über die reine Funktionalität hinaus vor allem eine integrative Gestaltung, die Konzentration, Komfort und Kommunikation fördert. Die Dominanz des Ein- und Zwei-Personen-Büros wird abgelöst durch eine vielfach teil-offene Arbeitsumgebung, wie sie beispielsweise das Multi-Space-Büro bietet. Bürobeschäftigte und Entscheider legen auf ein gleichermaßen ansprechendes wie funktionales Umfeld Wert, das die Zusammenarbeit fördert und zentrale Bedürfnisse der Beschäftigten erfüllt. Doch nicht nur die Äußerlichkeiten entscheiden, die Qualität von Büroimmobilien ist auch eng mit dem wachsenden Bedürfnis nach ökologischer Nachhaltigkeit verknüpft. Immer mehr Unternehmen legen Wert auf Aspekte wie Energieeffizienz und umweltfreundliche Bauweisen, um ihre gesellschaftliche Verantwortung zu unterstreichen. Zudem ist eine zuverlässige digitale Infrastruktur unerlässlich. Der Einsatz von Künstlicher Intelligenz indes kann zwar Effizienzen steigern, dürfte jedoch nicht zwangsläufig zu einer Reduzierung des Flächenbedarfs führen. Nur drei Prozent der Top-Entscheider erwarten, dass KI die Flächenanforderungen signifikant verringern wird. Vielmehr wird der Büroarbeitsplatz aus Sicht der Befragten als zentraler Ort für Kommunikation und Zusammenarbeit auch in Zukunft unverzichtbar bleiben.

Autor

Alejandro Obermeyer

Leiter Investment Management DACH

Union Investment Real Estate GmbH

Ausblick 2025: Verschärfung der CRR-Risikogewichte & erwartete steuerliche Neuerungen für Infrastruktur- und Energieinvestments

Den dynamischen Start ins Jahr 2025 nehmen wir zum Anlass, einen Blick auf ein regulatorisches und ein steuerliches Thema zu werfen, die für institutionelle Investoren von Bedeutung sein werden.

Steigende Risikogewichte unter der CRR

Bereits Mitte 2024 wurde im EU-Amtsblatt die unter CRR III bekannte Reform der Capital Requirements Regulation veröffentlicht.

Diese Reform trifft die von der CRR erfassten Institute sowohl in ihrer Funktion als Kreditgeber als auch in ihrer Funktion als Anleger, die Anlagen in ihrem Eigendepot, dem Depot A, halten.

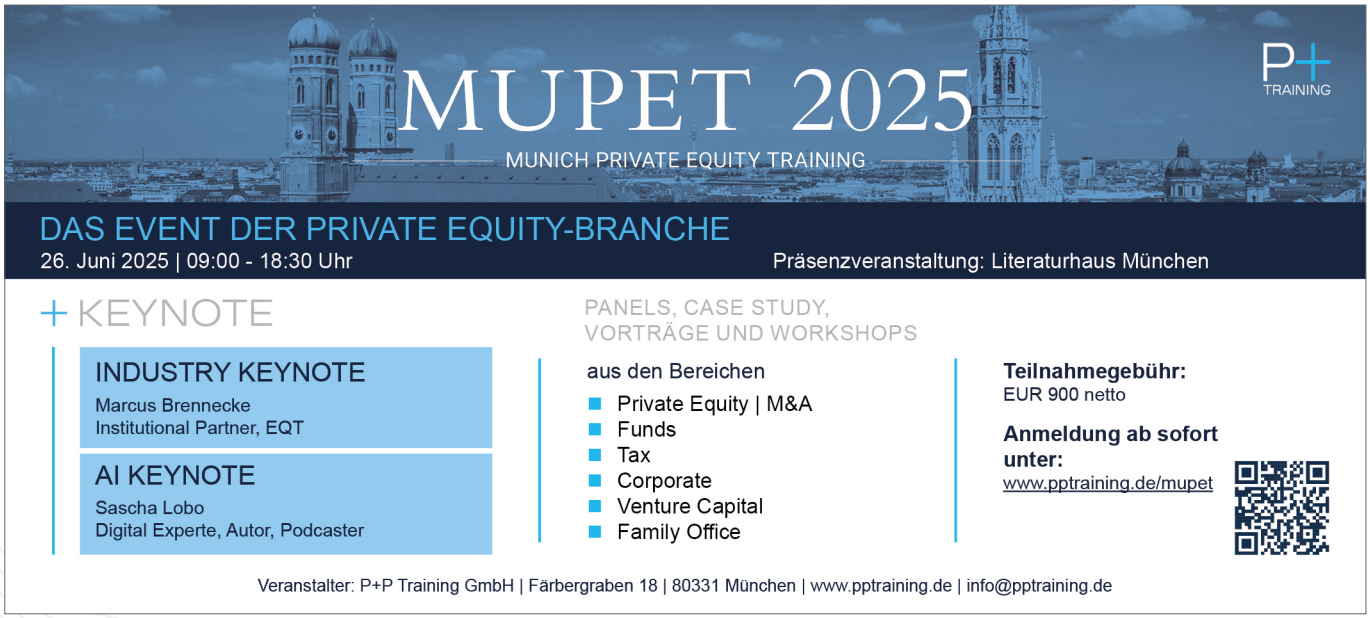
Für CRR-Institute, die in Fonds investieren, die wiederum Beteiligungspositionen halten, bedeutet die Reform der CRR vor allem eine Verschärfung der Risikogewichte und damit eine Erhöhung der Eigenmittelanforderungen. Die ab dem Jahr 2026 stufenweise eintretenden Verschärfungen können dabei auch jene CRR-Institute treffen, die über Fonds in Immobilien investieren. Während das Risikogewicht für direkt gehaltene Immobilien auch unter den neuen Regelungen der CRR bei 100 % stabil bleiben soll, steigt das Risikogewicht für Beteiligungsrisikopositionen ab dem Jahr 2026 deutlich an und wird, nach jährlichen Steigerungen, ab dem Jahr 2030 ein Risikogewicht von 250 %, beziehungsweise bei besonders risikoreichen, kurzfristig angelegten Beteiligungen 400 % erreichen. Auch wenn Immobilien-Gesellschaften aufgrund der langfristig ausgelegten Investition regelmäßig in die Kategorie der risikoärmeren Beteiligungspositionen fallen werden, wirken sich die Regelungen der reformierten CRR erheblich negativ auf indirekt gehaltene Immobilieninvestments aus.

Neben einem (gegebenenfalls jedoch unter anderen Aspekten ungünstigen) Ausweichen auf direkt gehaltene Immobilien kann auch ein vermehrter Einsatz von (unter Eigenmittelgesichtspunkten gegenüber Eigenkapital vorteilhafteren) Gesellschafterdarlehen zur Finanzierung der Immobilien-Gesellschaften zumindest graduell Abhilfe schaffen.

Investmentsteuerrecht & Infrastruktur- und Energieinvestitionen

Auf dem Gebiet des Steuerrechts führt eine gesetzgeberische Fortführung der investmentsteuerlichen Inhalte des Zweiten Zukunftsfinanzierungsge-

Fortsetzung auf Seite 12 »



» »»

setz (ZuFinG II) zu verbesserten investmentsteuerlichen Rahmenbedingungen und damit zu mehr Sicherheit und Stabilität für institutionelle Investoren insbesondere bei künftigen Infrastruktur- und Energieinvestitionen.

Der Regierungsentwurf des ZuFinG II wurde im Januar 2025 in den 20. Bundestag eingebracht. Da dieses Gesetzgebungsverfahren allerdings nicht beschlossen wurde, muss es aufgrund des Grundsatzes der sachlichen Diskontinuität in den 21. Bundestag neu eingebracht und verhandelt werden.
Aus Berlin ist zu vernehmen, dass auch im 21. Bundestag an die investmentsteuerlichen Inhalte des ZuFinG II angeknüpft werden soll.

Vor allem für steuerliche Spezial-Investmentfonds sollte es daher weiter in die richtige Richtung gehen: So sollten insbesondere die im ZuFinG II enthaltene Ausweitung der sog. gewerbesteuerlichen „Abschirmwirkung" und der Wegfall des „Damoklesschwerts" eines Statusverlustes eines Spezial-Investmentfonds weiterverfolgt werden.

Aufrechterhalten werden sollte ebenso der im ZuFinG II enthaltene Gleichlauf zwischen Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) und Investmentsteuergesetz (InvStG) bezogen auf die Definition, welche Tätigkeiten als Bewirtschaftung von erneuerbaren Energien angesehen werden. So können Unsicherheiten bei der Auslegung in der Praxis vermieden werden.

Der Gleichlauf zwischen KAGB und InvStG betrifft auch die für einen steuerlichen Spezial-Investmentfonds erwerbbaren Gegenstände. Sind für einen Spezial-Investmentfonds auf Grundlage des InvStG bislang lediglich die dort genannten Vermögensgegenstände, u. a. Betriebsvorrichtungen und andere Bewirtschaftungsgegenstände, erwerbbar, sollen zukünftig unbeschränkt alle Gegenstände, die auch im KAGB genannt werden, erwerbbar sein (u.a. Gegenstände, die der Bewirtschaftung von erneuerbaren Energien dienen und Gegenstände, die für den Betrieb von Ladestationen für Elektromobilität erforderlich sind).

Insgesamt ist die Weiterverfolgung insbesondere der investmentsteuerlichen Inhalte des ZuFinG II ein wichtiger Schritt zur Mobilisierung von Kapital für künftige Infrastruktur- und Energieinvestitionen. Die Attraktivität des Standorts Deutschland für in- und ausländische institutionelle Investoren wird damit weiter gestärkt.

Autoren

Florian Geuder
Rechtsanwalt
King & Spalding LLP

Martin Wolff
Rechtsanwalt / Steuerberater
King & Spalding LLP

Hahn Gruppe: Erfolgreiches Geschäftsjahr 2024 - Wachstum im Fokus

Bergisch Gladbach, 25. Februar 2025. Die Hahn Gruppe schließt ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2024 ab. Die Performance der Fondsvehikel überzeugte, während das Immobilienportfolio konsequent optimiert wurde.

… mehr

Zukunft des Büros: Neue Studie von MOMENI Gruppe und Union Investment zeigt, was Büroflächen attraktiv macht

Hamburg, 26. Februar 2025. In letzter Zeit häufen sich die Meldungen über weitreichende „Return to Office"-Tendenzen. Auf der anderen Seite öffnet sich die Schere zwischen zukunftsfähigen und nicht mehr marktkonformen Büroimmobilien immer weiter. Diese Entwicklungen werfen die zentrale Frage auf, was Büroflächen künftig attraktiv macht.

… mehr

Quelle: Periskop Partners

Periskop startet mit Florian Goldgruber eigenen Opportunity-Fonds

Florian Goldgruber wird Managing Director der neu gegründeten Periskop Opportunities

Berlin, 27. Februar 2025. Periskop Partners meldet, dass Florian Goldgruber (48) ab sofort als Managing Director der neu gegründeten Periskop Opportunities GmbH tätig ist. Gemeinsam mit Managing Partner Dominik Brambring wird er das Tochterunternehmen leiten und den neuen Opportunities Fonds beraten.

… mehr

PwC-Studie: Schulimmobilien können lukratives Investment sein

Frankfurt, 26. Februar 2025. Investitionen in deutsche Bildungseinrichtungen sind attraktiv. Das hat mehrere Gründe: In vielen Regionen ist der Gebäudebestand veraltet, zahlreiche Schulgebäude müssen saniert, Ersatzneubau muss geschaffen werden.

… mehr

AllianzGI stärkt Governance & Nachhaltigkeit mit neuen HV-Abstimmungsregeln für 2025

Frankfurt, 3. März 2025. Allianz Global Investors hat heute seine jährliche Analyse der Stimmabgabe auf Hauptversammlungen veröffentlicht. Die Analyse basiert auf der Teilnahme an weltweit 8.879 HVs (2023: 9.137) und der Abstimmung über rund 90.000 Aktionärs- und Managementvorschläge.

… mehr

INTREAL setzt moderates Wachstum auch im Schlussquartal 2024 weiter fort

Hamburg, 4. März 2025. Die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH konnte während des Jahres 2024 in einem herausfordernden Marktumfeld ein moderates, aber kontinuierliches Wachstum ihres Geschäfts verzeichnen.

… mehr

PGIM Real Estate startet deutsche Micro-Living-Plattform

London, 4. März 2025. PGIM Real Estate hat OmniLiv ins Leben gerufen, eine Wohnplattform, die sich auf die Entwicklung und Sanierung von Micro-Living-Immobilien für Studenten und junge Berufstätige in Deutschlands größten Städten spezialisiert hat.

… mehr

Fortsetzung auf Seite 14 »

» »»

Restrukturierungspartner Laurent Assaya schließt sich dem Pariser Büro von King & Spalding an

Paris, 4. März 2025. King & Spalding gab heute bekannt, dass Laurent Assaya der Praxisgruppe Finanzen und Restrukturierung der Kanzlei als Partner beigetreten ist. Er ist im Pariser Büro der Kanzlei tätig.

… mehr

BF.Quartalsbarometer Q1-2025: Leichter Dämpfer für die Immobilienfinanzierer zum Jahresauftakt

Stuttgart, 5. März 2025. Die Stimmung unter den gewerblichen Immobilienfinanzierern erfährt einen leichten Dämpfer zum Jahresauftakt 2025. Das BF.Quartalsbarometer sinkt im Q1 2025 leicht – von -9,89 Zähler auf -10,94 Zähler (-1,05 Zähler). Damit setzt der Sentiment-Index seinen seit fünf Quartalen anhaltenden Aufwärtstrend nicht weiter fort.

… mehr

Quelle: REALYZE Ventures

Die Managing Partner von REALYZE Ventures

MOMENI und Art-Invest Real Estate investieren gemeinsam in Innovationen

Köln, 6. März 2025. MOMENI Ventures, ein Unternehmen der MOMENI Group, und BitStone Capital, ein Partnerunternehmen der Art-Invest Real Estate, bündeln die Kompetenzen, um gemeinsam als REALYZE Ventures eine führende europäische Plattform für nachhaltige Real-Estate- und Construction-Tech-Investments zu etablieren.

… mehr

Viele M&A-Transaktionen auf dem deutschen Gesundheitsmarkt – trotz weiter bestehender Herausforderungen

Frankfurt, 6. März 2025. Der deutsche Gesundheitsmarkt war auch im Jahr 2024 von zahlreichen Herausforderungen geprägt. Dazu zählen, allen voran, der nach wie vor große Kostendruck, der Fachkräftemangel, die Auswirkungen der Krankenhausreform, die Fragmentierung der Praxislandschaft sowie der deutliche Nachholbedarf bei der Digitalisierung.

… mehr

DWS erneut mit dem Österreichischen Fondspreis für Servicequalität ausgezeichnet

Frankfurt, 12. März 2025. Bereits zum fünften Mal in Folge hat „Fonds professionell" die DWS für ihre „herausragende" Servicequalität mit dem Österreichischen Fondspreis ausgezeichnet. „Wir sind sehr stolz darauf, dass unser Service erneut mit dem Prädikat „herausragend" prämiert wurde.

… mehr

HAL-Verwahrstelle erneut mit Top-Platzierungen

Frankfurt, 12. März 2025. Hauck Aufhäuser Lampe hat seine Top-Platzierungen in der Verwahrstellenstatistik des BVI Deutscher Fondsverband einmal mehr behauptet. Die Verwahrstelle von HAL zählt bereits im vierten Jahr in Folge zu den zehn größten Verwahrstellen in Deutschland.

… mehr

DWS veröffentlicht Geschäftsbericht 2024

Frankfurt, 13.März 2025. Mit ihrem heute veröffentlichten Geschäftsbericht legt die DWS Group die endgültigen und testierten Zahlen sowie nichtfinanzielle Informationen für das Geschäftsjahr 2024 vor.

… mehr

Fortsetzung auf Seite 15 »

» »»

PGIM-Fonds in mehreren Anlageklassen für konstant gute Performance ausgezeichnet

Newark, N.J., 14. März 2025. PGIM Investments wurde mit neun LSEG Lipper Fund Awards 2025 ausgezeichnet. Damit wird die hervorragende Anlageperformance des Unternehmens bei mehreren Fonds in verschiedenen Anlageklassen gewürdigt.

… mehr

Trend setzt sich fort: Wohnungsnot in Großstädten belastet den Arbeitsmarkt

Frankfurt, 17. März 2025. Wer in einer deutschen Großstadt auf der Suche nach einer bezahlbaren Wohnung ist, braucht vor allem eins: viel Glück – oder ein sehr gutes Einkommen. Neun von zehn Berufstätigen sind der Meinung, dass es in den Metropolen reine Glückssache ist, eine bezahlbare Wohnung zu finden.

… mehr

Verkauf eines Grundstücks für Wohnbebauung und Start des zweiten Periskop Poland Landentwicklungsfonds

Berlin, 19. März 2025. Periskop Poland gibt den erfolgreichen Verkauf des rund 1,6 Hektar großen Wohnbaugrundstücks in Warschau bekannt. Nun startet der zweite Landentwicklungsfonds in Polen, um von den weiterhin starken Marktmöglichkeiten zu profitieren.

… mehr

Veranstaltungen 2025

Hier führen wir wichtige Veranstaltungen für institutionelle Investoren auf.

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

chefredaktion@bii-ev.org

15.5.2025	bii Roundtable	mehr erfahren ...	Hamburg
21./22.5.2025	INVESTMENTexpo 2025	mehr erfahren ...	Berlin
2.-6.6.2025	Super Return International	mehr erfahren ...	Berlin
5.6.2025	bii Roundtable: Krypto vs Immobilien – Tokenisierung auf dem Vormarsch?	mehr erfahren ...	Frankfurt
26.6.2025	MUPET 2025 Munich Private Equity Training	mehr erfahren ...	München
4.9.2025	bii Roundtable: Turnaround bei Bestandsimmobilien	mehr erfahren ...	Kelkheim
13.11.2025	bii Jahresevent: Tag der Institutionellen Kapitalanlage TDIK 2025	mehr erfahren ...	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

Bund Institutioneller Investoren bii.