

Bund
Institutioneller
Investoren

bii.

»bii Institutional News«

Ausgabe Februar 2026

Christian Schulz:

„Europas Wirtschaft wird 2026 boring, but beautiful sein“

Proximus Invest:

Wohnraum dort schaffen, wo Stadt bereits funktioniert

Kathrin Vogels:

„Wir agieren stets verantwortungsbewusst und mit der notwendigen Demut“

Yardi Systems:

Wie Investment-Management-Technologie und KI die Entscheidungsfindung im Immobilienbereich neu gestalten

Prof. Dr. Thomas Beyerle:

„Umbau ist der neue Neubau“

Inhalt

Interview mit Christian Schulz:
„Europas Wirtschaft wird 2026
boring, but beautiful sein“3

Proximus Invest:
Wohnraum dort schaffen, wo
Stadt bereits funktioniert5

Interview mit Kathrin Vogels:
„Wir agieren stets verantwortungsbewusst und mit der notwendigen Demut“7

Kapitalgeflüster –
Der Podcast des bii9

Yardi Systems:
Wie Investment-Management-
Technologie und KI die Ent-
scheidungsfindung im Immo-
bilienbereich neu gestalten 10

Interview mit
Professor Dr. Thomas Beyerle:
„Umbau ist der neue Neubau“ ..12

Presserückblick 14

Veranstaltungen 2026,
Content Partner und
Impressum 16

Liebe Leserinnen und Leser,

es gibt eine neue Gretchen-Frage in der Wirtschaft: Wie hältst Du es mit der Künstlichen Intelligenz? Die Frage ist deshalb elementar, weil wir am Beginn der bisher größten technologischen Revolution der Neuzeit stehen.

Natürlich gab es auch in den letzten 300 Jahren immer wieder Umbrüche, die Industrialisierung, die Erfindung der Dampfmaschinen, der Elektrizität, des Computers und zuletzt des Internets. Doch nichts wird an die epochalen Auswirkungen auf alle Zweige der Wirtschaft heranreichen wie das Thema KI.

Die Entwicklung der Künstlichen Intelligenz begann bereits in den 1970er Jahren. Seitdem versuchen wir, Computer zum eigenständigen Lernen und Korrigieren zu bringen. Die Leistungsfähigkeit heutiger Großrechner, neue Programmieransätze und das Anlernen mit vorhanden Daten und Informationen hat nun den Sprung der letzten 5 Jahre ermöglicht. Inzwischen ist die KI selbst beim Durchschnittsbürger angekommen. In Internetsuchen kann die KI genutzt werden, bei Textformulierungen, zur Erzeugung von Bildern und Filmen.

Auch in der Finanzwirtschaft hat sie Einzug gehalten. Erste Fondsmanagements im Wertpapiersegment laufen bereits komplett KI-gesteuert. Gleichzeitig hat sich die KI selbst zu einer neuen Asset-Klasse entwickelt. Es ist auch schon ein erbarmungsloses Wettrennen gestartet, wohlwissend, dass nicht alle Investitionen im KI-Sektor erfolgreich sein werden. Spätestens bei der eigenen Nutzung wird deutlich: Wer heute nicht einsteigt und das Risiko eingeht, der hat bereits den Kampf um die Zukunft verloren, so einfach ist die Wahrheit. Bleibt abzuwarten, wie sich institutionelle Investoren hier genau positionieren. Sie werden das Thema nicht ausblenden können.

Ihr
Dietmar Müller



Dietmar Müller
Chefredakteur

26. Februar 2026 | 16.30 Uhr

bii. Family Office Day Marktausblick 2026

Schlosshotel Rettershof
Rettershof 5
65779 Kelkheim

Bund
Institutioneller
Investoren **bii.**

Interview mit Dr. Christian Schulz

Dr. Christian Schulz ist Chefvolkswirt bei Allianz Global Investors. Er leitet dort das Global Economics & Strategy Team, das makroökonomische Analysen und Markteinblicke erstellt, die sowohl in die Anlageportfolios und die Positionierung des Unternehmens einfließen als auch wesentliche Informationen als Thought Leadership-Inhalte für Kunden liefern. Zuvor war er Deputy Chief European Economist bei Citigroup Global Markets. Vor Citi arbeitete er bei Berenberg, bei der Europäischen Zentralbank und bei The Boston Consulting Group.



Dr. Christian Schulz
Chefvolkswirt
Allianz Global Investors

Wie schätzen Sie im Rückblick das Jahr 2025 ein?

Ein zentraler Moment in der Entwicklung der Weltwirtschaft und damit auch der Kapitalanlagen war sicher der sogenannte Liberation Day in den USA im April. Die neue US-Zollpolitik war geradezu disruptiv für das globale Wirtschaftsgefüge. Interessant war die sehr schnelle Erholung der Konjunktur von den Auswirkungen der neuen Zollpolitik. Auch andere exogene Faktoren, wie die aktuell deutlich schwächere Konjunktur in China oder auch die sehr durchwachsene Entwicklung in Europa, konnten die unerwartet stabile Entwicklung der Weltwirtschaft nicht spürbar negativ beeinflussen. Insofern ist insbesondere die Resilienz der Weltkonjunktur im Rückblick eher überraschend positiv gewesen.

Welche Assetklassen gehören zu den Gewinnern des letzten Jahres?

US-Aktien liefen definitiv sehr gut, US-Bonds hingegen weniger, die beste Assetklasse war aus meiner Sicht Gold. In Europa hat Deutschland mit einem Überbordwerfen seiner bis-

herigen Sparstrategie mit der neuen Fiskalpolitik einen sehr starken Impuls ausgesendet. Allerdings ist dieser Anstoß zur Konjunkturförderung mit einer Rekordverschuldung verbunden. Es wird sich zeigen, inwieweit das zu einem Gamechanger für die Wirtschaftsentwicklung in Europa wird. Denn hier ist ein Eingriff nötig nach dem Schock der durchschnittlichen

»Europas Wirtschaft wird 2026 boring, but beautiful sein«

Verdopplung der US-Zölle. Insofern glaube ich, dass es von der größten Volkswirtschaft in Europa ein richtiger und mutiger Schritt war.

Wie könnte sich dieser Impuls auswirken und wann?

Zunächst sollten wir uns nochmals die gewaltige Summe vor Augen halten. Das Defizit wird mit 4 Prozent höher sein als die zusätzlichen Staatsschulden, die Deutschland beispielsweise in der Fi-

nanzkrise 2009 oder der Pandemiekrise 2020 aufgenommen hat. In Summe erwarten wir einen spürbaren Effekt mit einer Trendumkehr, weg aus der Rezession hin zu einem wieder positiven Wirtschaftswachstum mit rund einem Prozent in 2026. In den Folgejahren sollte sich dann eine Verstetigung dieser Entwicklung mit steigenden Wachstumswerten einstellen. Natürlich immer vorausgesetzt, wir erleben keine weiteren exogenen Marktshocks.

Wie reduzieren wir die strukturellen Wirtschaftsproblemen in Europa?

Wir brauchen definitiv mehr einheimische Nachfrage. Denn die USA werden aufgrund der durch die neue Zollpolitik gestiegenen Preise für EU-Güter weniger bei uns einkaufen. Die Chinesen fertigen gleichzeitig immer mehr selbst und wandeln sich zudem in vielen deutschen Exportbranchen vom Abnehmer zum Konkurrenten. In der Folge müssen wir uns auf die bekannten Herausforderungen konzentrieren. Dazu zählt eine Verbesserung der Infrastruktur mit funktionierenden tiefen Kapitalmärkten in Europa. Das

Fortsetzung auf Seite 4 »

Thema Digitalisierung und vor allem KI wird eine Schlüsselrolle einnehmen. Die Richtung ist dabei klar, wir werden unsere Wettbewerbsfähigkeiten nicht über den Preis erreichen können, nur über Qualität und Innovation.

Was dürfen wir von dem laufenden Jahr 2026 erwarten?

Der Auftakt zeigt schon, dass wir vor weiteren Stürfern nicht gefeit sind. Doch es tritt auch eine gewisse Gewöhnung an die Abkehr der USA von der bisher regelbasierten Welthandelspolitik ein. Es finden keine wichtigen Staatswahlen in Europa in diesem Jahr statt und die Wirtschaft konsolidiert sich. Deshalb ist unser Ausblick für die Konjunktur positiv und wir gehen von einer guten Basis für die Kapitalmärkte aus. Konkret sind wir optimistisch für die weitere Entwicklung von Aktienanlagen, doch auch Goldanlagen sehen wir aussichtsreich als Absicherung. Die Anleihemärkte machen uns etwas Sorgen, denn die Zinssenkungsspielräume der Notenbanken, speziell der FED, werden immer geringer und das Inflationsrisiko ist in den USA nicht ausgeräumt. Deshalb sehen wir

insbesondere Staatsanleihen für hochverschuldete Länder mit weiter dynamisch zunehmender Verschuldung wie Japan, Großbritannien und die USA kritisch.

Wie sehen Sie die neuen Anlagemöglichkeiten beim Thema KI? Droht uns eine Dotcom-Blase wie im Jahr 2000?

Zunächst gibt es durchaus Parallelen. KI wird ähnlich revolutionär auf die Wirtschaft wirken wie ehemals die Einführung des Internets. Es wird auch jetzt Marktberichtigungen geben. Einige neu gegründete Firmen werden es nicht schaffen und natürlich wird auch nicht jedes Unternehmen mit seiner KI-Idee am Markt durchdringen. Doch wir haben dieses Mal einen entscheidenden Unterschied, denn die großen Treiber hinter KI sind die Tech-Giganten, wie Microsoft, Meta oder Amazon, mit ihrer enormen Finanzkraft. Deshalb wird die aktuelle Revolution von erfahrenen Unternehmen mit einer ausreichenden Kapitaldecke angesprochen. Genau aus diesem Grund sehen wir aktuell auch keine KI-Blasengefahr.

Welche Orientierungen geben Sie institutionellen Anlegern für 2026?

Diversifikation, sowohl bei den Assetklassen als auch geografisch, ist mehr als ratsam. Weitere Investitionen in den US-Markt sehen wir zurückhaltend, eine globale Anlagestrategie ist vorteilhaft. Die Herausforderungen im Staatsanleihen-Segment hatte ich bereits erwähnt. Hier raten wir bei einigen Ländern zur Vorsicht, was auch für Währungen im Bereich US-Dollar und dem britischen Pfund gilt. Positiv sehen wir Europa, hier gilt nach unserer Einschätzung „boring, but beautiful“.

Welche Aktivitäten schätzen Sie außerhalb des Büros?

Ich verbringe viel Zeit auf Hockeyplätzen, als Zuschauer meiner Töchter. Generell ist Sport – aktiv oder als Zuschauer – ein toller Ausgleich. Natürlich auch Lesen, aber nicht unbedingt über Wirtschaft und Politik.

Investmentaufsichtsrecht. Immobilienrecht. Steuerrecht. ESG.

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



Wohnraum dort schaffen, wo Stadt bereits funktioniert

Die Transformation von ehemals gewerblich genutzten Immobilien in Wohnraum bietet die Chance, nicht nur zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, sondern auch bestehende urbane Strukturen neu zu beleben und sozial durchmischte Quartiere zu entwickeln. Wirksam wird dieser Ansatz insbesondere dann, wenn Kommunen, Eigentümer und Investoren gemeinsam handeln und die Umnutzung gezielt steuern.

In den sieben größten deutschen Städten könnten durch die Umnutzung geeigneter Büroflächen Schätzungen zufolge bis zu 150.000 Wohnungen entstehen. Die errechneten Zahlen variieren: So bezifferte das ifo Institut das realistisch umsetzbare Potenzial für diese Märkte im Jahr 2025 auf rund 60.000 Wohneinheiten für etwa 102.000 Menschen. Der Bund spricht sogar von 235.000 möglichen Wohnungen. Mit dem angekündigten Bundesprogramm „Gewerbe zu Wohnen“ stehen ab 2026 zudem rund 360 Millionen Euro an Fördermitteln zur Verfügung.

Entscheidend ist jedoch, welche Flächen tatsächlich infrage kommen. Es liegt nahe, sich vor allem mit älteren, nicht mehr zeitgemäßen Büroimmobilien zu beschäftigen. Hochwertige, gut angebundene Standorte mit flexiblen Flächenstrukturen bleiben weiterhin als Büros gefragt, denn Unternehmen legen weiterhin großen Wert auf Qualität, Flexibilität und Aufenthaltsqualität ihrer Arbeitsumgebungen. Das eigentliche Umnutzungspotenzial liegt vielmehr bei älteren Bürobauten, die den heutigen Anforderungen



an Arbeitswelten und ökologischen Parametern nicht mehr entsprechen. Hier trifft der notwendige strukturelle Wandel auf den anhaltend hohen Wohnungsbedarf in Ballungsräumen.

Soziale Aspekte von Anfang an mitdenken

Besonders tragfähig sind Konzepte, die das Wohnen nicht isoliert betrachten, sondern in funktionierende Quartiere integrieren. Ergänzungen durch Angebote wie Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie oder Betreuungseinrichtungen stärken das Umfeld und sorgen für eine dauerhafte Nutzung. Davon profitieren auch die entstehenden Wohnungen. Nutzungsmischungen beleben den Stadtraum, erhöhen die soziale Präsenz und fördern die Nachbarschaft. Immer häufiger werden Bürgerinnen und Bürger bereits in frühen Planungsphasen im Rahmen öffentlicher Beteiligungsverfahren eingebunden, damit ihre Bedürfnisse und Wünsche besser berücksichtigt werden können. Stadt

funktioniert dann am besten, wenn sich die verschiedenen Nutzungen ergänzen und nicht verdrängen.

Allerdings rutschen viele Projekte aufgrund des Preisniveaus in mittlere oder gehobene Preissegmente und erreichen Haushalte mit niedrigen oder mittleren Einkommen kaum. Die öffentliche Hand kann hier gegensteuern, indem sie potenzielle Mehrwerte über das Baurecht schafft, städtebauliche Verträge nutzt, kürzere Genehmigungszeiten ermöglicht und Fördermöglichkeiten anbietet. Gleichzeitig sind auch die Eigentümer nicht mehr marktgängiger Liegenschaften gefordert, ihre Preisvorstellungen an die veränderten Rahmenbedingungen anzupassen. Erst so lassen sich Voraussetzungen für dauerhaft bezahlbaren Wohnraum schaffen.

Ein weiterer Vorteil der Umnutzung liegt in der Aktivierung bestehender urbaner Infrastruktur. Viele leerstehende Immobilien sind gut an den öffentlichen Verkehr angebunden und

Fortsetzung auf Seite 6 »

» »»

verfügen über einen leistungsfähigen öffentlichen Verkehr, soziale und technische Versorgung sowie Parkraum oder mitunter Grünflächen. Wenn hier neuer Wohnraum geschaffen wird, lassen sich zusätzliche Flächenversiegelungen am Stadtrand vermeiden und die Pendelwege werden kürzer. Damit leistet die Umnutzung einen Beitrag zur Entwicklung klimaresilienter Städte und schont Ressourcen.

Grenzen der Machbarkeit anerkennen

So groß das Potenzial auch ist, Realismus bleibt notwendig. Nur rund 30 Prozent der leerstehenden Büroflächen gelten als technisch und baurechtlich sinnvoll umnutzbar. Gebäudetiefe, Belichtung, Statik und Brandschutz setzen klare Grenzen. Hinzu kommen wirtschaftliche Herausforderungen wie hohe Umbaukosten, komplexe Planungsverfahren und lange Genehmigungszeiten.

Die Umnutzung von Büro- in Wohnflächen ist daher kein Allheilmittel. Sie ersetzt weder Neubau noch Nachverdichtung oder den geförderten Wohnungsbau. Als Teil einer integrierten



Gesamtstrategie kann sie jedoch einen wichtigen Beitrag leisten, sofern die Rahmenbedingungen stimmen und alle Beteiligten konstruktiv zusammenarbeiten.

Eine erfolgreiche Büro-zu-Wohnen-Transformation entsteht nicht im Alleingang. Sie verlangt die Zusammenarbeit von Eigentümern, Kommunen, Planern und Investoren sowie die Bereitschaft, technische Machbarkeit, wirtschaftliche Tragfähigkeit und soziale Verantwortung in Einklang zu bringen. Mit innovativen Förderprogrammen, digitalen Planungsinstrumenten und kooperativen Prozes-

sen könnten Städte künftig deutlich schneller und effizienter auf veränderte Nutzungsbedarfe reagieren. So wird aus dem einmaligen Umbau ein lernender Prozess für die Stadtentwicklung von morgen.

Autor

Michael Hauenstein
Geschäftsführer
PROXIMUS INVEST
GmbH



 Yardi Investment Suite

Eine umfassende und integrierte Lösung für die Verwaltung des Real Estate Investment Lifecycles

Verwalten Sie Ihr Investorenportal, Fundraising, Investorenkommunikation, Fund Accounting und Debt Management zentral an einem einzigen Ort.

MEHR ERFAHREN >





Interview mit Kathrin Vogels

Kathrin Vogels ist Mitglied der Geschäftsführung der W&W Asset Management GmbH – das Kompetenzzentrum für Kapitalanlagen in der W&W Gruppe. Zuvor leitete sie beim Konzern Versicherungskammer die Assetklasse Immobilien und war stimmberechtigtes Mitglied des Investment Committees. Nach ihrem Abschluss als Diplom-Volkswirtin an der Freien Universität Berlin startete Kathrin Vogels ihre Karriere bei PwC im Audit Financial Services und übernahm anschließend verschiedene Funktionen im CFO-Bereich der Allianz. Sie ist zudem Wirtschaftsprüferin.



Kathrin Vogels
Geschäftsführerin

W&W Asset Management GmbH

Wo liegen die Wurzeln der W&W Asset Management und was ist Ihr Kernauftrag?

Unsere Wurzeln reichen bis ins Jahr 2000 zurück, als die „Asset“ als interne Vermögensverwaltung des W&W-Konzerns gegründet wurde. Unser Kernauftrag ist die treuhänderische Verwaltung eines Vermögens von rund 35 Milliarden Euro, um das langfristige Leistungsversprechen gegenüber unseren Versicherungsnehmern zu sichern. Das Geschäft gliedert sich in zwei Bereiche: zum einen die institutionelle Kapitalanlage mit individuellen Strategien für die Portfolien der Konzernunternehmen. Zum zweiten das Management von 13 Publikumsfonds mit rund 3 Milliarden Euro, die überwiegend in fondsgebundene Lebensversicherungen fließen. Ergänzend dazu betreiben wir mit einer Tochtergesellschaft in Dublin eine eigene Kapitalverwaltung, in der das alternative Investmentportfolio des Konzerns von rund 4 Milliarden Euro verwaltet und gesteuert wird.

Was prägt Ihre Kapitalanlagestrategie aktuell am stärksten?

Unsere Kapitalanlagestrategie wird derzeit vor allem durch das attraktive Zinsniveau geprägt, das wir für den weiteren Ausbau unseres Rentenportfolios nutzen. Im Mittelpunkt stehen bonitätsstarke Staatsanleihen in Euro sowie Spread-Produkte, die sich auf dem aktuellen

»Wir agieren stets verantwortungsbewusst und mit der notwendigen Demut«

Renditeniveau besonders gut in unser Gesamtportfolio einfügen. Gleichzeitig agieren wir im US-Dollar-Bereich bewusst vorsichtig und reduzieren unser dortiges Engagement sukzessive zugunsten von Euro-Anlagen. Dies hat keine ökonomischen Gründe, sondern ergibt sich vorwiegend aus unserer Ergebnis- und Risikosteuerung für Fremdwährungsanlagen.

Was zeichnet einen erfolgreichen Asset-Manager in der Versicherungsbranche aus?

Er oder sie zeichnet sich dadurch aus, dass man die langfristigen Leistungsversprechen gegenüber den Versicherungskunden zuverlässig erfüllt und zugleich die Volatilität der Kapitalanlageergebnisse im Einklang mit den Ertragserfordernissen möglichst gering hält. Entscheidend ist dabei die enge und intensive Zusammenarbeit zwischen den Versicherungsgesellschaften und dem Asset Management. Ein gut gestalteter Asset-Liability Management- und Finanzsteuerungsprozess dient als zentrales Scharnier zwischen der Passivseite und dem Asset Management und ist für den Erfolg maßgeblich. Gleichzeitig gehört eine gewisse Demut dazu. Denn wir verwalten treuhänderisch das Vermögen unserer Kunden und agieren daher stets verantwortungsbewusst.

Wie meistern Sie Rendite, Risiko und Regulatorik im aktuellen Zinsumfeld?

Im aktuellen Zinsumfeld bietet das

Fortsetzung auf Seite 8 »

» » »

höhere Zinsniveau klare Vorteile. Es erleichtert sowohl wirtschaftlich als auch regulatorisch die Erfüllung langfristiger Leistungsversprechen bei gleichzeitig geringen ökonomischen Risiken. Dabei bleiben Anlagen in Alternative Investments ein wichtiger Bestandteil unserer Portfolien. Unser Ziel ist es, die von uns gemanagten Portfolien nachhaltig resilient aufzustellen. Damit gewährleisten wir auch bei volatilen Entwicklungen an den Kapitalmärkten Stabilität und Verlässlichkeit.



Wie integrieren Sie Nachhaltigkeit konkret in Ihre Anlageprozesse?

Wir integrieren Nachhaltigkeit systematisch in unsere Anlageprozesse, unter anderem durch die konsequente Umsetzung der von der W&W-Gruppe unterzeichneten Principles for Responsible Investment-Grundsätze sowie der daraus abgeleiteten CO₂-Reduktionsziele. Dazu gehören klare Ausschlusskriterien, aktives Emittenten-Monitoring zur Steuerung des CO₂-Fußabdrucks und die laufende Sicherstellung der ESG-Konformität unserer Investments.

Welche Rolle spielen alternative Investments in Ihrer Strategie?

Alternative Investments sind eine seit langem etablierte Assetklasse in unseren Portfolien. In der Niedrigzinsphase haben wir das Volumen auf heute fast 4 Milliarden Euro ausgebaut. Wir schätzen die positiven Eigenschaften wie Diversifikation, attraktive Renditen und die Möglichkeit, nachhaltig zu investieren. Diese Vorteile überwiegen deutlich die damit verbundenen Herausforderungen wie höhere Komplexität, geringere Transparenz und

die Notwendigkeit einer sorgfältigen Liquiditätsplanung.

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

Als Working Mom versuche ich, so viel Zeit wie möglich mit meiner Familie zu verbringen, was oft bedeutet, dass das Wochenende auf Fußball- oder Hockeyplätzen stattfindet. Daneben interessieren mich Politik und gutes Essen, und es ist mir besonders wichtig, den Kontakt zu Freunden, insbesondere in München, zu pflegen.



Dokumentation + Reporting Die All-in-One Daten-Plattform

Machen Sie Ihre Immobilien zukunftssicher!
DOREE+ verknüpft umfassende Datenräume mit digitalen Berichten zu Technik, Umwelt und Bewertungen.
Transparent, mobil und ohne versteckte Kosten.
Setzen Sie Ihren Fokus mit DOREE+.



DOREE

by x.project AG

Kapitalgeflüster – Der Podcast des bii

Alles was institutionelle Investoren bewegt

Mit dem neuen Podcast „Kapitalgeflüster“ bietet der bii eine frische Plattform für den Austausch zu Themen, die institutionelle Investoren bewegen.

M & A unter dem Radar: Wie der Mittelstand Deals abseits der großen Schlagzeilen macht

Stefan Glasmacher

Partner
Seitz

Rolf Martin Blume

Managing Director M&A
DZ BANK

In der vierten Folge von spricht Moderator Jasper Radü mit Stefan Glasmacher, Partner bei Seitz, und Rolf Martin Blume, Managing Director M&A bei der DZ BANK, über Transaktionen im Mittelstand und die Mechaniken, die diesen Markt derzeit bestimmen.

Der deutsche M&A-Markt wird vor allem vom Mittelstand geprägt. Transaktionen entstehen aus Nachfolge- und Strategiefragen, nicht aus Wachstumsfantasien. Der Markt funktioniert, aber mit längeren Kaufpreisverhandlungen, da Risiken oft erst vertraglich oder nach dem Closing geklärt werden.

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.

🔊 Jetzt Reinhören!



Wie Investment-Management-Technologie und KI die Entscheidungsfindung im Immobilienbereich neu gestalten

Immobilieninvestitionen sind nach wie vor komplex. Angesichts von Marktvolatilität, regulatorischem Druck und sich wandelnder Mieternachfrage müssen Investoren schnellere und fundiertere Entscheidungen treffen. In diesem Umfeld ist Technologie im Investment Management nicht mehr nur ein Nice-to-have. Sie bildet die entscheidende Grundlage für Performance, Transparenz und Belastbarkeit.

In ganz Europa überdenken Unternehmen ihre Prozesse im Datenmanagement, bei der Performanceprognose und bei der Übermittlung von Erkenntnissen. Im Mittelpunkt dieser Entwicklung steht die zunehmende Konvergenz von integrierten Investment-Management-Plattformen und künstlicher Intelligenz.

Von fragmentierten Systemen zu einer einzigen Informationsquelle

Traditionell haben sich Investmentteams bei der Finanzverwaltung, der Erstellung von Prognosen und Berichten auf Tabellenkalkulationen und isolierte Systeme verlassen. Diese Ansätze sind zwar funktional, bergen jedoch Risiken wie doppelte Daten, inkonsistente Annahmen und eine eingeschränkte Transparenz über Portfolios hinweg.

Diese Herausforderung wird durch moderne Investment-Technologie gemeistert, indem Finanz-, Betriebs- und Asset-Daten auf einer einzigen, überprüfbaren Plattform zusammengeführt werden. So entsteht für Investmentmanager eine zuverlässige zentrale Informationsquelle, die eine



klarere Übersicht über die Performance, eine stärkere Governance und eine konsistentere Berichterstattung an die Stakeholder ermöglicht.

Intelligentere Prognosen

Prognosen sind für Immobilieninvestitionen von zentraler Bedeutung. Die heutigen Marktbedingungen erfordern jedoch schnellere Erkenntnisse. Inflation, Zinsbewegungen und sich wandelnde Ausstiegsstrategien machen statische Modelle überflüssig. Eine fortschrittliche Plattform für das Investment Management ermöglicht es Teams, dynamische Prognosen und Szenarioanalysen für Assets und Fonds durchzuführen. Durch das Testen von Annahmen in Echtzeit können Investmentprofis Risiken besser einschätzen, Chancen erkennen und Strategien proaktiv anpassen.

Diese Umstellung unterstützt eine agilere Entscheidungsfindung. Das ist ein entscheidender Vorteil, wenn sich die

Marktbedingungen schneller ändern als die traditionellen Berichtszyklen.

Erweiterte Expertise

KI ersetzt menschliches Fachwissen nicht, sondern ergänzt es. Investmentexperten behalten die strategische Kontrolle und profitieren gleichzeitig von schnelleren Analysen sowie zuverlässigeren Daten, auf denen ihre Entscheidungen basieren.

Die Effektivität von KI hängt von der Datenqualität und einer soliden Datenbasis ab. Unternehmen, die bereits in integrierte Investment-Management-Plattformen investiert haben, sind am besten positioniert, um den wahren Wert KI-gestützter Tools zu erschließen.

Stärkung der Investorenbeziehungen

Da die Erwartungen von Investoren weiter steigen, ist Transparenz zu

Fortsetzung auf Seite 11 »

» »»

einem entscheidenden Unterscheidungsmerkmal geworden. Eine klare und konsistente Berichterstattung schafft insbesondere in Zeiten der Unsicherheit Vertrauen.

Dies wird durch die Investment-Technologie unterstützt, die eine zeitnahe und standardisierte Berichterstattung über Fonds und Portfolios hinweg ermöglicht. Für deutsche Investmentmanager, die mit internationalem Kapital arbeiten, ist diese Transparenz unerlässlich, um starke Investorenbeziehungen aufrechtzuerhalten und grenzüberschreitende Berichtspflichten zu erfüllen.

Mithilfe KI-gestützter Analysen kann die Kommunikation weiter verbessert werden. Auf diese Weise können Teams Leistungsfaktoren klarer erläutern und Investorenfragen souveräner beantworten.

Datengestütztes Investment Management

Die Zukunft des Investment Managements liegt in der Vernetzung von Daten, ihrer Integration und der Nutzung der gewonnenen Erkenntnisse. Mit



zunehmender Reife der KI wird ihre Rolle weiter an Bedeutung gewinnen – allerdings nur für Unternehmen mit einer starken technologischen Basis. Auf dem deutschen Immobilienmarkt, auf dem Präzision, Transparenz und langfristige Performance von größter Bedeutung sind, wird die Investment-Management-Technologie zu einem strategischen Faktor. Wer jetzt investiert, ist besser gerüstet, um Unsicherheiten zu meistern, die Erwartungen der Investoren zu erfüllen und in den kommenden Jahren nachhaltige Werte zu schaffen.

Autor

Dennis Kasch
Regional Manager
DACH
Yardi Systems



November 2026

Tag der Institutionellen Kapitalanlage 2026

in Frankfurt am Main

Interview mit Professor Dr. Thomas Beyerle

Professor Dr. Thomas Beyerle hat an der Hochschule Biberach den Lehrstuhl für Immobilienforschung inne. Der diplomierte Geograph studierte Geographie und Betriebswirtschaft an den Universitäten Stuttgart und Mannheim. In den letzten 30 Jahren hatte er verschiedene Managementpositionen in Immobilienunternehmen inne, darunter Dresdner Bank, DEGI, Aberdeen Property Investors, IVG Immobilien AG und von 2014 -2024 als Geschäftsführer der Catella Property Valuations. Darüber hinaus war er Präsident der gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.



Professor Dr. Thomas Beyerle
Hochschule Biberach
Lehrstuhl für Immobilienforschung

Wie hat sich das Marktgefühl in der Branche in den letzten Monaten verändert?

Von Schockstarre, übers Gesundbeten zu vorsichtigem Optimismus, die Branche hat den Panikmodus verlassen und realisiert, dass Krise nicht nur „eine Sache der Projektentwickler ist“. Die Stimmung ist dabei nicht euphorisch, aber immerhin wieder gesprächsbereit, wie wir auf der EXPO Real im letzten Jahr gesehen haben und zuletzt beim bii TDIK-Kongress feststellen konnten.

Und was sagen die Zahlen? Freuen wir uns zu früh über ein Krisenende?

Auch die harten Fakten belegen die schrittweise Aufwärtsbewegung. Die Vermietungszahlen im Bürosektor gehen wieder nach oben, die Wohnimmobilienmärkte laufen nach wie vor stark. Aus meiner Sicht ist besonders spannend, dass sich nach einer Bereinigungswelle die Projektentwickler langsam wieder erholen. Es gibt also Grund zu verhaltenem Optimismus. Nun fehlt noch der Schub für die Immobilienbranche durch eine Verbesserung der allgemeinen Wirtschaftlage in Deutschland und Europa.

Büro ist ein gutes Stichwort. Wieviel brauchen wir davon noch?

Wir schätzen, es werden über ganz Deutschland etwa 20 Prozent weniger Büroflächen benötigt, durch die Homeoffice-Quote und den stärkeren Einsatz digitaler Technik. In den Top 7 werden es immerhin noch 10 Prozent weniger sein. Nur moderne beziehungsweise modernisierte Flächen

»Umbau ist der neue Neubau«

mit innovativen Büronutzungskonzepten werden eine Zukunft haben.

Wie verändert der Umbau bestehender Flächen den Investmentfokus?

Wir hören ja überall, „Bauen im Bestand“ ist zwingend notwendig, ich nenne es „Umbau ist der neue Neubau“. Auch abgeleitet durch die Erkenntnis, dass sich die Kräne signifikant erst 2028 wieder drehen werden, nicht zuletzt dank Bauturbo. Klar ist auch, wer heute noch glaubt, dass die

Zukunft auf der grünen Wiese liegt, hat die ESG-Prüfung nicht bestanden. Investoren suchen Projekte, um aus „Alt“ clever „Neu“ zu machen – und dabei die CO₂-Bilanz nicht zu sprengen.

Was treibt aktuell wieder Bewegung in die Transaktionsmärkte?

Das sind vor allem zwei Dinge, Mut und Mathematik. Mut, weil Käufer wieder bereit sind, Entscheidungen zu treffen in einer Zyklusphase der Bodenbildung. Mathematik, weil die Preisformeln beziehungsweise die Vervielfältiger endlich wieder Sinn ergeben, sofern die notwendigen Wertabschläge realisiert wurden. Ich habe auch den Eindruck, dass sich ein bisschen FOMO, also fear of missing out, reinmischt, keiner will den Startschuss verpassen.

Wie stark beeinflusst KI inzwischen die Marktanalysen?

Hier sind wir inmitten eines gewaltigen Strukturbruchs. KI ist nicht mehr der Praktikant, sondern der Co-Pilot. Sie schreibt keine Reports, aber sie sortiert die Daten so schnell, dass

Fortsetzung auf Seite 13 »

» »»

Analysten endlich wieder Zeit haben, über das große Ganze nachzudenken, warum beispielsweise die Märkte in 2018 nicht auf die Researcher gehört haben, als wir postulierten, dass sich die Kaufpreise von der Mietentwicklung abgekoppelt haben und das zu einer Blase führen kann. Um fair zu sein, ein Nullzinsumfeld über einen so langen Zeitraum hatte in Europa bisher keiner erlebt. Beim Stichwort Nullzinsen lohnt ein kurzer Blick in die in die Schweiz. Unsere Nachbarn sind aktuell ebenfalls in dieser Gemengelage, die Kaufpreise von Wohnimmobilien erreichen deshalb teilweise neue Höchstwerte.

Was ist Ihre persönliche Sicht auf die aktuell zwei wichtigsten Buchstaben der IT?

KI kommt zunächst nicht aus dem Nichts. Hier stecken jahrezehntelange Forschungen dahinter. Insofern ist es klar eine Weiterentwicklung in der IT bei der Verarbeitung von Datenmengen. Im Kern ist die Anwendung allerdings das Besondere. Wollen wir als Europäer hier nicht vollkommen den Anschluß an die USA und China verlieren, so sollten wir trotz aller im Detail berechtigten

Vorsichtsmaßnahmen nicht die Hürde Datenschutz unüberwindbar für KI-Entwicklungen auf unserem Kontinent aufbauen. Hier gilt, weniger Regulierung durch Brüssel ist überlebensnotwendig für die europäische KI-Branche.

Wie lange werden wir noch einen Vorsprung vor der KI haben?

Gute Frage, der Faktor Mensch mit seiner komplexen Gefühlswelt, auch seinen teils irrationalen Entscheidungen wird noch eine Weile die Nase vorne haben. Bei uns in der Branche werden noch lange der Bau, Begehungen, Reparaturen, Validierungen und vieles nur mit Menschen funktionieren.

Was bedeutet die neue Zinsrealität für langfristige Strategien?

Die gute Nachricht ist, aktuell deutet nichts darauf hin, dass wir eine volatile Zinsentwicklung erleben werden, zumindest in den kommenden Quartalen. Die Zinsen sind wie ein neuer Mitbewohner, man muss sich arrangieren. Langfristige Strategien setzen jetzt auf weniger Hebel, mehr Eigenkapital und eine gute Portion Geduld. Wer auf schnelle Gewinne hofft, sollte besser Lotto spielen.

Welche Themen werden 2026 für die Branche entscheidend sein?

Drei Schlagworte, Dekarbonisierung und die CO2-Einpreisung, Demografie – Babyboomer gehen, KI - formerly known as Digitalisierung. Wer diese drei nicht auf dem Radar hat, fliegt blind. Alle drei zusammen sind eine sehr große Herausforderung für unsere Branche.

Und persönlich gefragt: Was motiviert Sie an Ihrer Arbeit?

Ganz einfach, die Mischung aus Zahlen, Geschichten und jungen Menschen. Immobilien sind mehr als Beton, sie sind Spiegel der Gesellschaft. Und wenn ich mit meiner Glaskugel, äh Forschung, ein bisschen Klarheit in den Nebel bringen kann, macht das Spaß.

ABHEBEN VON DER MASSE?
GUTE IDEE.

Öffentlichkeitsarbeit, Marketing und Positionierung für Immobilienfonds und Immobilienunternehmen. www.dafko.de

DAFKO Deutsche Agentur für Kommunikation



Rückblick: Pressemitteilungen

Finales Closing der Strategie Allianz European Private Credit III

Frankfurt, 11. Dezember 2025. Allianz Global Investors gibt das finale Closing des Fonds Allianz European Private Credit III bekannt. Die EPC III-Strategie, die institutionellen Kunden vorbehalten ist, hat mit eingeworbenen Gesamtzusagen von fast 1,8 Milliarden Euro ihr ursprüngliches Ziel übertroffen.

[... mehr](#)

der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht die Zulassung nach der Markets in Crypto-Assets Regulation erhalten.

[... mehr](#)

Malte Wallschläger übernimmt bei Union Investment die Leitung des Asset Managements Europa

Hamburg, 17. Dezember 2025. Union Investment holt mit Malte Wallschläger (46) einen erfahrenen Asset- und Portfoliomanagement-Experten mit langjähriger Zugehörigkeit zum Unternehmen zurück ins Team. Malte Wallschläger übernimmt bei der Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg, zum 1. Januar 2026 die Leitung des Asset Management-Bereichs Europa.



Quelle: UIRE

Neuer Leiter des Asset Management Europa bei Union Investment: Malte Wallschläger.

[... mehr](#)

Quelle: DWS/PGIM/Panattoni



DWS erwirbt modernen Logistikcampus in Berlin-Marzahn

DWS erwirbt Logistikcampus in Berlin von PGIM und Panattoni

Frankfurt, 11. Dezember 2025. Die DWS Group hat einen hochmodernen Logistikpark mit dem City Dock®-Konzept in Berlin von PGIM und Panattoni erworben. Das im Jahr 2023 fertiggestellte Objekt befindet sich in urbaner Lage im Berliner Bezirk Marzahn.

[... mehr](#)



Quelle: PROXIMUS/Quantum

PROXIMUS und Quantum verkaufen Innenstadtquartier Gerling Garden in Köln.

PROXIMUS und Quantum verkaufen Gerling Garden

Köln, 19. Dezember 2025. Das Innenstadtquartier Gerling Garden befindet sich im Herzen Kölns, dort, wo früher Versicherungsbüros das Stadtbild prägten und der Ger-

Fortsetzung auf Seite 15 »

Hauck Aufhäuser Digital Custody erhält MiCAR-Lizenz für Kryptoverwahrung

Frankfurt, 18. Dezember 2025. Hauck Aufhäuser Lampe baut seine Position im Bereich Digital Assets aus: Die Tochtergesellschaft Hauck Aufhäuser Digital Custody hat von

» »»

ling Konzern seine Hauptzentrale hatte. Das Joint Venture aus PROXIMUS und Quantum hatte das südliche Areal des Quartiers von April 2022 bis Juni 2025 revitalisiert.

[... mehr](#)

Ausländische Investitionen in Deutschland: Private Equity erstmal an mehr als der Hälfte aller M&A-Deals beteiligt

Frankfurt, 19. Dezember 2025. Die M&A-Aktivitäten ausländischer Investoren in Deutschland liegen im Jahr 2025 annähernd auf dem Niveau des Vorjahrs: Insgesamt 1.233 Transaktionen dürften bis zum Jahresende stattfinden – 2024 waren es in Summe 1.205 Deals.

[... mehr](#)

Steuerrechtliche Beratung durch HEUKING - Deka Immobilien übernimmt zentrales Quartier in Köln

Hamburg, 23. Dezember 2025. Deka Immobilien hat das gefragte Büro- und Hotelensemble „Gerling Garden“ in Köln für seinen Publikumsfonds Deka-Immobilien Europa von einem Joint Venture von Quantum & PROXIMUS erworben.

[... mehr](#)

LAVA ENERGY übernimmt mit HEUKING Energieanlagen-Portfolio von GETEC zur Stärkung nachhaltiger Energielösungen

Stuttgart, 9. Januar 2026. HEUKING hat die LAVA ENERGY GmbH bei der Übernahme eines bundesweiten Energieanlagen-Portfolios der GETEC Group umfassend rechtlich beraten. Die Transaktion wurde federführend von den HEUKING-Anwälten Dr. Rainer Herschlein und Dr. Emanuel Teichmann begleitet.

[... mehr](#)

Quadoro und EB-SIM erweitern QEEE-Portfolio um Windpark Iserlohn – Weiterer Meilenstein für nachhaltige Energieinfrastruktur

Offenbach, 14. Januar 2026. Im Rahmen ihrer erfolgreichen Partnerschaft haben die Quadoro Investment GmbH und die EB – Sustainable Investment Management GmbH (EB-SIM) den Windpark Iserlohn in Nordrhein-Westfalen für den Artikel-9-Fonds Quadoro Erneuerbare Energien Europa (QEEE) erworben.

[... mehr](#)

454 Mrd. Euro – Dividendenauszahlungen nehmen in Europa 2026 weiter zu

Frankfurt, 14. Januar 2026. Für das Jahr 2026 dürften sich Investoren über weiterhin steigende Dividendenauszahlungen in Europa freuen. Lagen die ausgeschütteten Dividenden der Unternehmen im STOXX Europe 600 im Kalenderjahr 2025 noch bei rund 437 Mrd. Euro, könnten sie

Berechnungen von Allianz Global Investors zufolge für das Jahr 2026 bei rund 454 Mrd. Euro liegen.

[... mehr](#)



Quelle: GOLDBECK

Persikop Logistics hat den Logistik-Neubau in Bad Hersfeld langfristig vermietet.

Periskop Logistics vermietet Logistik-Neubau an LINO VAG LADENBAU

Berlin, 15. Januar 2026. Der Periskop Logistik Fonds hat einen langfristigen Mietvertrag mit der LINO VAG LADENBAU GmbH abgeschlossen. Der Vertrag umfasst einen rund 10.000 m² großen, ESG-konformen Neubau, der auf dem Areal „Berliner Straße 1 in Bad Hersfeld (Hessen)“ entsteht.

[... mehr](#)

Union Investment erwirbt Fachmarktzentrum in Wien von Nextensa

Hamburg, 15. Januar 2026. Union Investment hat den Gewerbepark Stadlau in Wien erworben. Verkäufer ist die börsennotierte Immobiliengesellschaft Nextensa aus Brüssel. Das Fachmarktzentrum befindet sich in Donaustadt, dem 22. Gemeindebezirk Wiens, und damit innerhalb einer der frequenzstärksten Gewerbegebiete der Stadt.

[... mehr](#)

Union Investment positioniert ihre Immobilienplattform für den neuen Marktzyklus

Hamburg, 16. Januar 2026. Das Immobiliengeschäft von Union Investment hat sich im Jahr 2025 in einem schwierigen Marktumfeld insgesamt stabil entwickelt. Die rückläufige Geschäftsentwicklung auf der Privatkundenseite konnte durch ein starkes institutionelles Geschäft mit neu gewonnenen Mandaten sowohl im Service-KVG-Bereich als auch bei Insourcing-Mandaten ausgeglichen werden.

[... mehr](#)

Erstes Closing der Allianz Credit Emerging Markets-Strategie mit Zusagen in Höhe von 690 Millionen US-Dollar

Frankfurt, 20. Januar 2026. Allianz Global Investors gibt für die Allianz Credit Emerging Markets-Strategie das erste Closing bekannt, mit Kapitalzusagen in Höhe von insgesamt 690 Millionen US-Dollar.

[... mehr](#)

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

26.2.2026	FDV: Mit die digitalen Anlageformen die NextGen begeistern	mehr erfahren ...	Frankfurt
26.2.2026	bii Family Office Day – Marktausblick 2026	mehr erfahren ...	Kelkheim
4.3.2026	bii Krypto, Tokenisierung und Neo-Sharing Banking	mehr erfahren ...	Wien
12.3.2026	bii Brunch auf der MIPIM	mehr erfahren ...	Cannes
25.-27.3.2026	bii UAE Investor Days	mehr erfahren ...	Abu Dhabi
15.-16.4.2026	bii RECAPITALISE! Institutional Real Assets and Secondaries	mehr erfahren ...	Berlin
19.-20.5.2026	bii Sundowner zur INVESTMENTExpo	mehr erfahren ...	Berlin

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

www.institutionelle-investoren.org