

Bund
Institutioneller
Investoren

bii.

»bii Institutional News«

Ausgabe April 2026

Roger Baumann:
„Der Ausblick auf die Märkte 2026 ist sonnig mit stürmischen Schauern“

Union Investment:
Der Immobilienmarkt wird zum Managementmarkt

Christian Hintz:
„KI ist die vierte industrielle Revolution – auch in der Kapitalanlage“

x.project AG:
Next-Generation Datenräume verbessern Entscheidungen der Real Estate Industrie

Andreas Lindner:
„Investitionsumfeld – Fokus auf Cash-flow-Sicherheit und Inflationsschutz“



Inhalt

Interview mit Roger Baumann:
„Der Ausblick auf die Märkte
2026 ist sonnig mit stürmischen
Schauern“ 3

Union Investment:
Der Immobilienmarkt wird
zum Managementmarkt 5

Interview mit Christian Hintz:
„KI ist die vierte industrielle
Revolution – auch in der
Kapitalanlage“ 7

Rückblick
bii Family Office Day 2026 10

x.project AG:
Next-Generation Datenräume
verbessern Entscheidungen der
Real Estate Industrie 12

Interview mit Andreas Lindner:
„Investitionsumfeld –
Fokus auf Cashflow-Sicherheit
und Inflationsschutz“ 14

Presserückblick 16

Veranstaltungen 2026,
Content Partner und
Impressum 18

Liebe Leserinnen und Leser,

man stellt sich unwillkürlich die Frage, wie viele exogene Schocks kommen noch auf uns zu?

Die Pandemie, der Ukraine-Krieg und nun auch noch der Krieg im Nahen Osten. Andererseits sprachen wir vor nicht so langer Zeit darüber, ob die Börsen nicht heiß laufen und sich eine Blase aufbaut.

Die jüngsten Korrekturen an den Börsenindices haben wohl die Luft herausgenommen, zumal die Weltkonjunktur ohnehin nicht auf Hochtouren lief. Der KI-Hype scheint sich ebenfalls etwas beruhigt zu haben. Insofern sind institutionelle Investoren im Wertpapierbereich zumindest die Blasen-Sorge los.

Doch wie geht es weiter?

Weder sind die Zoll-Streitigkeiten mit den USA noch die Ukraine-Frage gelöst und wie es mit dem Iran weitergeht ist auch offen.

Natürlich wiederholt sich die Geschichte nicht eins zu eins, doch ungewisse, schwer einzuschätzende Wirtschaftsentwicklungen sind keinesfalls neu. Ein Blick in die Vergangenheit zeigt, Portfolien sind dann besonders sturmfest, wenn sie breit diversifiziert sind. Das ist keine wirklich neue Erkenntnis, sollte aber gerade aktuell eine strategische Richtlinie sein. Institutionelle Investoren werden auch wieder Zeiten für Investitionschancen mit höherem Risiko bekommen. Bei alledem gilt es nach wie vor die langfristigen Megatrends nicht aus dem Auge zu verlieren, denn sie werden auch weiterhin langfristige Renditeausichten beeinflussen. Dennoch haben wir auch positive Entwicklungen und die gilt es klug zu nutzen. Wie sagte Roger Baumann von der Zurich Versicherung im Interview der vorliegenden Ausgabe: „Der Ausblick auf die Märkte 2026 ist sonnig mit stürmischen Schauern.“

Viel Spaß beim Lesen wünscht

Ihr Dietmar Müller



Dietmar Müller
Chefredakteur

bii. präsentiert

**Attraktive Aktien-
themen außerhalb
des Rampenlichts**

Köln

WORKSHOPS

9. Juli 2026

Bund
Institutioneller
Investoren **bii.**

Interview mit Roger Baumann

Roger Baumann MRICS ist COO und Head of Product Development Global Real Estate bei der Zurich Insurance und verantwortet dort die Bereiche Finance, Operations, Digitalisierung, Nachhaltigkeit sowie Produktentwicklung. Er verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche. Als Verwaltungsrat von Longevity Partners, Advisor von Sustainaccount und BuildingMinds sowie weiterer Engagements setzt er sich aktiv für Dekarbonisierung und Klimaresilienz in der Immobilienwirtschaft ein. Roger Baumann hat einen Abschluss als Bauingenieur von der ETH Zürich und einen internationalen MBA von der University of New York. Zudem ist er Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und verfügt über das Zertifikat Sustainable Investing des CFA Institutes.



Roger Baumann MRICS
COO Global Real Estate and
Head Product Development
Zurich Insurance Company

Wie sieht die aktuelle Immobilien-Strategie der Zurich aus?

Unsere Immobilienstrategie verfolgt das Ziel, die Stabilität und Nachhaltigkeit des Bilanzportfolios zu stärken. Dabei setzen wir auf eine breite Diversifikation über verschiedene Regionen und Immobilienarten, wie Büro-, Einzelhandels-, Logistik- und Wohnimmobilien. Diese breite Streuung hilft uns, Risiken zu minimieren und stabile Renditen zu erzielen. Aktuell sind wir hauptsächlich in Büroimmobilien und in Wohnen investiert. Der Rest verteilt sich unter anderem auf Einzelhandelsobjekte und Logistik. Aktuell wollen wir das Portfolio bei den Segmenten breiter streuen und vor allem den Büroanteil reduzieren sowie im Gegenzug beispielsweise Wohnen ausbauen. Insgesamt liegt unser geografischer Fokus derzeit auf Europa und zu gut 10 Prozent auch auf den USA. Entscheidend ist für uns, wir wollen nur in Märkten investieren, in denen wir uns auskennen und möglichst auch vor Ort mit Einheiten vertreten sind.

Ist das Core-Immobilienmodell durch Zinsen und Krisen passé?

Keineswegs, Core-Immobilien sind speziell aus unserer Sicht nach wie vor eine attraktive Asset-Klasse, auch weil wir davon ausgehen, dass die Korrektur bei den Immobilienbewertungen

»Der Ausblick auf die Märkte
2026 ist sonnig mit
stürmischen Schauern«

weitgehend abgeschlossen ist. Da die Zinssätze in fast allen wichtigen Märkten von jüngsten zyklischen Höchstständen gesunken sind, haben sich die Renditen bereits verbessert. Mit Blick auf die Zukunft dürfte 2026 bessere Leistungsaussichten bieten. Deshalb bleibt das Core-Modell weiterhin ein wesentlicher Bestandteil unserer Strategie. Auch wenn gestiegene Zinsen und die jüngsten Krisen Einfluss auf die Renditeerwartungen haben,

bieten Core-Immobilien nach wie vor stabile Einkünfte und langfristige Werthaltigkeit. Eine flexible Ausrichtung auf verschiedene Sektoren und regelmäßige Portfolioanpassungen sind dabei wichtiger denn je.

Hemmen geopolitische Risiken aktuell Ihre Investitionen?

Geopolitische Unsicherheiten beeinflussen weiterhin das Marktgeschehen, haben aber die Widerstandsfähigkeit der Immobilienmärkte bisher nicht wesentlich beeinträchtigt. Insofern bleibt

unsere grundsätzliche strategische Ausrichtung bestehen, auch weil unsere Immobilienstandorte derzeit kaum oder überhaupt nicht beeinflusst sind. Deshalb blicken wir trotz dieser anhaltend globalen Unsicherheiten, strukturellen Veränderungen, dem Krieg im Nahen Osten und Wertanpassungen am Immobilienmarkt grundsätzlich optimistisch auf das Jahr 2026. Unser Real Estate Outlook zeigt, dass die Asset-Klasse Immobili-

Fortsetzung auf Seite 4 »

» » »

lien vor einer Phase der Erholung steht – 2026 könnte das dynamischste Jahr seit Langem werden. So bezeichnet unser Economic and Market Outlook 2026 das kommende Jahr als "sonnig mit stürmischen Schauern". Immobilieninvestoren sollten sich entsprechend vorbereiten!

Welche Immobiliensektoren tragen noch und welche meiden Sie bewusst?

Die Transaktionsvolumina bewegten sich 2025 auf dem Niveau des Vorjahres. Zwar haben sich die Aktivitäten zuletzt verlangsamt, jedoch deuten verbesserte Fundamentaldaten und verstärkte Marketingmaßnahmen auf einen positiven Verlauf im vierten Quartal hin. Die Kapitalwerte sind in Europa stabil, insbesondere Logistik- und Wohnimmobilien verzeichnen leichte Wertzuwächse.

Sind die aktuellen Bewertungen realistisch oder zu optimistisch?

Wir sehen bei den Bewertungen eine Bodenbildung, es geht letztlich um eine neue Realität nach dem Jahrzehnt der Niedrigzinsphase. Insgesamt spiegeln die verbesserten Fundamentaldaten das wider. So sehen wir eine vor-

sichtige Annäherung an realistische Marktpreise. Die Flächennachfrage in Europa ist 2025 leicht gestiegen, liegt aber weiterhin etwa 20 % unter dem langjährigen Durchschnitt. Besonders hochwertige Flächen in zentralen Lagen sind knapp und die Mietpreise steigen vielerorts über die Inflationsrate hinaus.

Wie reagieren Sie auf die gestiegenen ESG-Anforderungen?

Nachhaltigkeit spielt für uns eine zentrale Rolle. ESG-Kriterien sind fester Bestandteil unserer Investitionen und unseres Immobilienmanagements. Wir verfolgen das Ziel, den CO₂-Fußabdruck des Portfolios um 45 % bis 2030 verglichen mit 2019 zu reduzieren und setzen auf energieeffiziente Gebäude sowie Green-Building-Zertifizierungen.

Sind ESG-konforme Objekte bereits Standard?

ESG-konforme Immobilien sind heute bereits weitgehend Standard am Markt. Unser Fokus auf innovative Nachhaltigkeitslösungen sichert uns weiterhin Wettbewerbsvorteile als verantwortungsbewusster und vor allem langfristiger Investor. So wol-



len wir uns nicht nur als Vorreiterin in diesem Bereich positionieren, sondern sichern auch langfristig die Wertstabilität der Investments und erfüllen die steigenden Erwartungen von Investoren, Regulatorik und Gesellschaft.

Wie schaffen Sie den Ausgleich zum Berufsalltag?

Ich erhole mich am liebsten, indem ich mit meiner Familie reise und neue Eindrücke sammle. Da wir die Berge praktisch vor der Haustür haben, nutzen wir jede Gelegenheit zum Wandern und Entspannen in der Natur. Außerdem haben meine Frau und ich kürzlich das Golfspielen für uns entdeckt.

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

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

www.p5.immo

Der Immobilienmarkt wird zum Managementmarkt



Im aktuellen Immobilienzyklus entsteht Wert nicht mehr primär durch Marktbewegungen oder weitere Expansion, sondern durch operatives Management. Aktives Asset Management wird damit zum zentralen Werttreiber für Immobilienportfolios.

Aktives Asset Management ist im aktuellen Marktumfeld kein Optimierungsinstrument mehr, sondern hat eine wichtige Stabilitätsfunktion. Der beginnende Marktzyklus wird keine Rückkehr zu einer rein preisgetriebenen Wertentwicklung bringen. Wertzuwächse entstehen künftig primär durch operatives Ergebniswachstum statt durch weitere Expansion. Das Net Operating Income, kurz NOI, dass die Rentabilität einer Immobilie misst, wird damit von einer Reporting-Kennzahl zum zentralen Werttreiber auf Asset- und Portfolioebene. Vermietungsfähigkeit, Nutzungsflexibilität, technische Performance und ESG-Konformität entscheiden unmittelbar über Refinanzierbarkeit, Bewertung

und Exit-Optionen. In einem Umfeld höherer Finanzierungskosten, steigen der regulatorischer Anforderungen und sich verändernder Nutzerbedürfnisse entscheidet deshalb zunehmend die Qualität des Asset Managements über den wirtschaftlichen Erfolg eines Objekts.

Cashflow vor Flächenästhetik

Erfolgreiches Asset Management priorisiert die Cashflow-Wirkung vor Flächenästhetik und setzt Investitionen dort ein, wo sie messbare Ergebnisbeiträge liefern. Im Fokus stehen Maßnahmen mit direktem NOI-Hebel: Die Beschleunigung der Vermietung, eine aktive Steuerung von Mietvertragslaufzeiten, gezielte Capex-Investitionen mit klarer Rendite-logik sowie konsequente Betriebskostenoptimierung. Investitionen in den Bestand sollten sich vor allem auf die Ermöglichung hybrider Büroformen, der Verbesserung der technischen Infrastruktur sowie der Erfüllung von

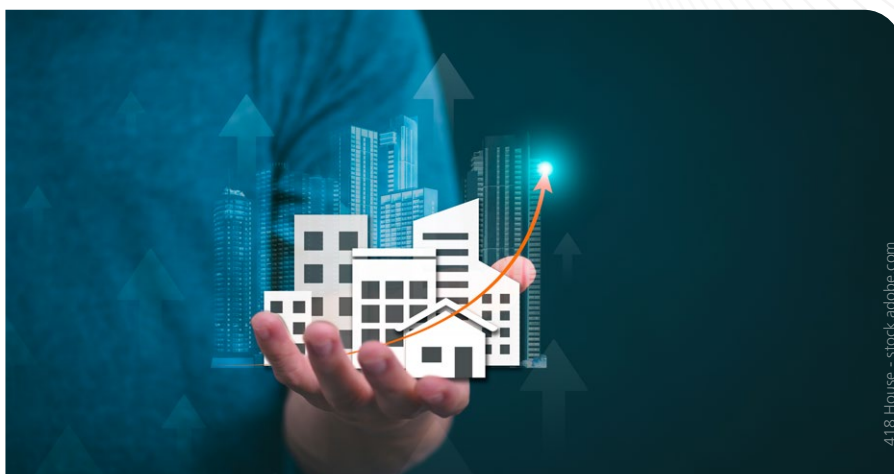
Nachhaltigkeitsanforderungen konzentrieren. Die Transformation von Immobilien hin zu flexiblen, nachhaltigen und nutzerorientierten Objekten ist kein reines Leasing-Thema mehr, sondern Kernaufgabe des Asset Managements. Hybridnutzungen, verbesserte Flächenqualität und datengetriebene Performance-Steuerung sind entscheidende Erfolgsfaktoren. Nachhaltigkeit bleibt trotz regulatorischer Vereinfachungen zudem ein wichtiger Standard, nicht aus Ideologie, sondern aufgrund des direkten Einflusses auf Betriebskosten, Finanzierungen und Marktwert.

Mehr Nachfrage als Angebot

Drei übergeordnete Trends prägen derzeit fast alle Mietmärkte: Auf der Angebotsseite bremsen die gestiegenen Kapital- und Baukosten. Diese Pipeline-Schwäche mit weniger Fertigstellungen führt in den kommenden Jahren zu einer weiteren Verknappung von hochwertigen

Fortsetzung auf Seite 6 »

Immobilien. Auf der Nachfrageseite achten Nutzer zunehmend auf Effizienz bei Flächen, im Betrieb und unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit. Ein „kleiner um jeden Preis“ ist jedoch nicht zu beobachten. Nachhaltigkeitskennzahlen und die Betriebskosten werden aber immer mietpreisrelevanter. Die Polarisierung der Immobilienmärkte nimmt darum weiter zu: Top-Objekte in guter Lage mit guten Nachhaltigkeitseigenschaften bleiben knapp und besonders begehrt, während Immobilien aus der zweiten Reihe aktiv gemangelt, repositioniert oder transformiert werden müssen. Beispiel Büromarkt: Während einerseits der Leerstand im Schnitt leicht zunimmt, steigen auf der anderen Seite die Spitzenmieten weiter. Denn es fehlt nicht grundsätzlich an Büroflächen, sondern an attraktiven Büros: ESG-konform, technisch leistungsfähig, gut angebunden und mit einer Workplace-Qualität, die die Rückkehr ins Büro überhaupt erst wieder interessant macht. Sogenannte Hybridmodelle, also das flexible Arbeiten in Büro und Homeoffice, reduzieren tendenziell den Flächenbedarf, erhöhen aber die Nachfrage nach hochwertigen Arbeitsplätzen.



418 House - stock.adobe.com

Aktive Steuerung

Gerade im aktuellen Umfeld gestiegener Zinsen, hoher Baukosten, wachsender Nachhaltigkeitsanforderungen und sich verändernder Nutzerbedürfnisse entscheidet operative Exzellenz im Asset Management über den Erfolg einer Immobilie. Der neue Immobilienzyklus ist damit vor allem eines: ein Managementzyklus. Wer Vermietung, Investitionen und Betrieb aktiv steuert, Risiken frühzeitig erkennt und flexibel auf Veränderungen reagiert, kann nachhaltige Renditen sichern und den Wert seiner Immobilien langfristig steigern.

Autor

Malte Wallschläger

Leiter
Asset Management
Europa

Union Investment



Stillhalten oder aktiv gestalten?

RECAPITALISE!

Der Event für Fondsmanager, KVGen und institutionelle Anleger — die handeln.

GP-led Secondaries · Recaps · Investorenstrukturen · CORE-Transition

Jetzt anmelden: recapitalize.immo

16. April 2026

The Westlight | Berlin | Tiergarten

Veranstaltet von:



Unterstützt von:



Interview mit Christian Hintz

Christian Hintz ist seit 1987 als unabhängiger Finanz- und Wirtschaftsberater von gehobenen Privatkunden und Unternehmen tätig und seit 1994 unabhängiger Vermögensverwalter. Ein weiterer Schritt war die Gründung eines Wertpapierinstitutes im Jahr 1998. Er managt verschiedene vermögensverwaltende Strategien und ist seit 2007 Fondsmanager für verschiedene Investmentfonds. Außerdem ist er Gründungsmitglied des AI Frankfurt Rhein-Main e.V. und Initiator und Berater eines KI-Aktienfonds.



Christian Hintz
Gründer und CEO

Christian Hintz Vermögensverwaltung GmbH

Was macht Ihre Vermögensverwaltung und wie ist die Verbindung zu professionellen Investoren?

Unsere Vermögensverwaltung existiert seit nunmehr 32 Jahren. Sie ist durch die BaFin zugelassen und reguliert. Damit zählen wir zu den nur rund 400 Vermögensverwaltungen in Deutschland. Neben Family Offices und vermögenden Privatkunden haben wir auch intensive Kontakte zu institutionellen Investoren, insbesondere seit der Auflage unseres KI-Fonds vor sechs Jahren. Inzwischen verwalten wir ein Vermögen von mehr als 200 Millionen Euro.

Vor 6 Jahren sind Sie mit der Auflage eines KI-Fonds in das Thema KI eingestiegen. Warum?

Zu einem guten Vermögensverwalter gehört es, sich immer mit den aktuellen Megatrends auseinanderzusetzen und diese mit Weitblick in die Beratung einzubeziehen. Aus diesem Grund haben wir bereits 2015 eine Strategie mit dem Thema Megatrends umgesetzt. Die Strategie investierte zu Beginn in die Themen Demografie, Gesundheit, Digitalisierung und Tech. Ab 2017 spielte dann KI eine

immer wichtigere Rolle, was sich auch bei der Geldanlage auswirken sollte. 2017 gab es nur einen einzigen KI-Fonds. Das Feld wollten wir aber nicht nur den Großen überlassen und wir wollten vor allem von Beginn an mit einem eigenen Fonds dabei sein. Die Zulassung und die Schaffung der notwendigen Strukturen wie ein Experten-Team haben dann noch etwas Zeit in Anspruch genommen, bis wir 2020 den Fonds auflegen konnten.

»KI ist die vierte industrielle Revolution – auch in der Kapitalanlage«

Was waren die konkreten Hürden für einen KI-Fonds?

Eine Herausforderung war die Installation eines hauseigenen Researchs, damit die KI-relevanten Unternehmen identifiziert werden können. Das war nicht einfach, weil die Verfügbarkeit von Daten noch eher gering war.

Wie stark wird die KI unser Arbeiten und Leben verändern?

KI ist eine Revolution und wird alles verändern. Man kann durchaus sagen,

es wird unserer Leben so stark beeinflussen wie ehemals die Erfindung der Elektrizität. Zu den maßgeblichen Änderungen zählen schon heute enorme Zeiteinsparungen bei Programmierarbeiten durch den Einsatz von KI von bis zu 95% oder auch enorme Zeiteinsparungen bei standardisierten Abläufen, zunehmend auch bei anspruchsvolleren Prozessen wie beispielsweise im Pre-Sales, was wir bereits stark im Konsumgüterbereich erleben.

Welche Auswirkungen sehen Sie für Finanzinvestoren?

Investoren sollten bereits heute sehr genau darauf achten, ob ein Unternehmen bereits umfangreich KI einsetzt. Dabei ist die Gefahr, dass viele zwar behaupten es zu tun, weil es schon fast ein Ausdruck von Innovation und Zukunftsfähigkeit ist, es aber dennoch nicht oder noch nicht tun. Dabei meine ich beispielsweise die ohnehin stark verbreitete Anwendung im Text – oder Grafikbereich. Es geht vielmehr um ganz konkrete firmen- und branchenspezifische Anwendungen jenseits von ChatGPT und OpenAI.

Fortsetzung auf Seite 8 »

Was sind die größten Chancen von KI-Investitionen?

Der wichtigste Rat ist so früh wie möglich bei diesem Megatrend dabei zu sein, um vom KI-Boom zu profitieren. Denn die KI wird Unternehmen enorme Effizienzgewinne und damit erhebliche Renditesteigerungen ermöglichen und die sind erwartungsgemäß am Anfang besonders groß. Natürlich ist die Auswahl der richtigen Investitionen entscheidend. Denn wie bei der Einführung des World Wide Web werden nicht alle KI-Unternehmensstrategien zum Erfolg führen.

Wie identifizieren Sie besonders aussichtsreiche KI-Unternehmen?

Wir ermitteln zuerst die KI-Relevanz und unterteilen Unternehmen dabei in vier Bereiche auf. Dazu zählen Hersteller in den Bereichen KI-Hardware, KI-Software und KI-Anwendungen und reine KI-Nutzer. Dann werten wir weiter aus, natürlich auch KI unterstützt, und investieren schließlich mit einer permanenten 24/7 Analyse. In der Summe konnten wir so über die letzten fünf Jahre nicht nur gute Renditen erwirtschaften, sondern vor allem im Vergleich zu anderen KI-Fonds unsere Volatilität nahezu halbieren.



Und die andere Seite der Medaille? Wie sehen die Risiken aus?

Wie bereits angesprochen, werden nicht alle KI-Unternehmen die Erwartungen erfüllen. Die Gefahr für die einzelnen Unternehmen wäre allerdings, den Anschluss an die Zukunft zu verpassen, wenn sie nicht in KI investieren. Ein weiterer Punkt ist der Ausblick auf die Weiterentwicklung der KI, die auch ethische und sicherheitsrelevante Fragen aufwirft. Das betrifft vor allem das Thema Super-Intelligenz mit ihren Abstufungen. Spätestens bei einer autonomen, selbstlernenden, autogenerativen KI stoßen wir an Grenzen für die unumschränkte Oberhand des Menschen über die Technik. Hier sind ganz klar die Politik und der Gesetzgeber gefragt, für die notwendigen Grenzen zu sorgen.

Warum sollten sich institutionelle Investoren mit dem Thema beschäftigen?

Entscheidend ist die Frage nach dem Schutz vor Disruption, die alle bisher aufgebauten Vermögenswerte erheblich beeinträchtigen könnte und natürlich geht es im positiven Sinne darum, Anlagechancen zu nutzen. Wir befinden uns inmitten der vierten industriellen Revolution, erst Recht, wenn demnächst Roboter die Arbeitswelt übernehmen.

Welche Leidenschaften pflegen Sie privat?

Ich liebe Kunst – besonders alles, was mit Pop-Art zu tun hat. Dann reise ich gerne und schätze gutes Essen und gute Weine.

Hamburg

WORKSHOPS

3. September 2026

bii.

Bund
Institutioneller
Investoren

bii. präsentiert

Attraktive Aktien- themen außerhalb des Rampenlichts

SuperReturn

Informa ...

International

:KHUH HYHU\RQH ZKR V DQ\RQH LQ SULDYDWH PDUNHWV PHHWV
7KH PRVW /3V 7KH PRVW *3V 7KH EHVW LQYHVWPHQW RSSRUV

'RQ W PLVV \RXU FKDQFH WR

- 0HHW PRU 6,000+ senior decision-makers
- Connect with 2,000+ powerful LPs with \$50trn AUM, and 3,000+ GPs
- +HDU IURP DQ LQFRPSD 500+ Industry Heavyweights Speakers
- \$ WUXO\ JOREDO 30+ Ventures QJ IURP
- View the attendee list DUUDQJH LQYDOXDEOH PHHWLQJV DKHDG R

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

/3V FRQ4UPHG WR DWWHQG LQFOXG
*HQHUDOL *-& /D &DLVVH 0-7 -QY
PHQW &RPSDQ\ 2733 3XEOLF -QYH
7HPDVHN :HOOFRPH 7UXVW DQG PD

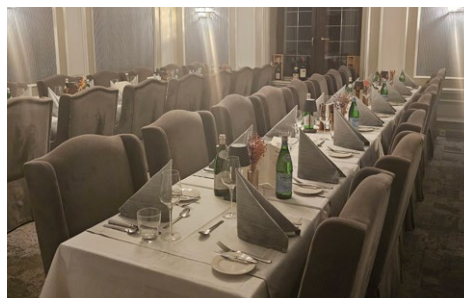
10%
DISCOUNT

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

bii Family Office Day – Marktausblick 2026

26. Februar 2026 in Kelkheim





Next-Generation Datenräume verbessern Entscheidungen der Real Estate Industrie

Für viele Jahre wurden Datenräume in der Immobilienwirtschaft vor allem für Transaktionen genutzt. In einem temporären Container wurden Dokumente hochladen, geprüft und eventuell nach Abschluss des Deals archiviert. Dieses Modell stößt heute an seine Grenzen.

In 2026 werden Datenräume eine fundamentale Änderung erfahren. Sie werden nicht mehr länger passive Dokumentenablage sein, sondern sich zu aktiven Daten-Maschinen entwickeln, die kontinuierlich analysieren, validieren und Erkenntnisse generieren.

In diesem neuen Datenraum-Modell ist Dokumentation nicht nur etwas, was am Ende der Transaktion möglichst vollständig vorliegt. Vielmehr ist dieses Modell ein lebendiger Informationslayer, der Entscheidungen während der gesamten Lebensdauer des Assets wissenschaftlich unterstützt.

Warum funktioniert der transaktionszentrierte Ansatz nicht mehr?

Der traditionelle Datenraum und seine Werkzeuge sind für die Transaktion konzipiert. Assets leben weit länger als der Verkaufsprozess dauert. Sie werden bewirtschaftet, renoviert, refinanziert, zertifiziert und sind Teil eines komplexen Berichtswesens.

Dokumentation unter dem Transaktionsaspekt betrachtet wird immer wieder mehrfach beschafft, vereinfacht und häufig gehen wichtige Teile verloren. Jede neue Transaktion startet mit der teilweisen Version der vorherigen.



Diese Wiederholungen sind ineffizient und bergen Risiken.

Nextgen Datenräume adressieren diesen Missstand, indem sie Information als ein langfristiges Asset behandeln. Information wird erhalten, Änderungen nachverfolgt und Daten werden wiederverwendet von der Transaktion über den Betrieb, bei Berichten und Zertifizierungen. Der Mehrwert ergibt sich durch kontinuierliche Pflege und Nutzung der Daten.

Junk-Reporting

Ein typisches Symptom veralteter Dokumentationspraxis ist das „Junk Reporting“: große Datenmengen verborgen in Berichten auf Papier oder Pdf, ohne Datenstruktur, ohne Validierung und ohne auswertbare Erkenntnis.

Das führt zu einem ernstem Problem. Entscheidungen basieren auf technischer, rechtlicher und finanzieller Dokumentation. Wenn Berichte inkonsistent oder schlecht strukturiert sind,

werden die Daten unnutzbar. Verwirrung ersetzt die notwendige Klarheit. Bei Qualitätsdaten geht es um Rechtssicherheit, Nachverfolgbarkeit und Nutzbarkeit. Ohne diese Eigenschaften unterstützen Daten Entscheidungen nicht sondern unterminieren sie.

Was liefert eine robuste Dokumentation?

Robuste Daten- und Dokumentationssysteme schaffen Mehrwert in drei Bereichen.

Verlässlichkeit: geprüfte und aktuelle Informationen, die jederzeit bis zur Quelle nachvollziehbar sind, reduzieren Risiken und verhindern Fehler wie etwa Greenwashing.

Vergleichbarkeit: strukturierte Daten ermöglichen Vergleiche und Auswertungen über Portfolios, Regionen und Zeiträume hinweg.

Effizienz: verlässliche Information ist wiederverwertbar. Doppelte Arbeit

Fortsetzung auf Seite 13 »

» »»

wird vermieden. Prozesse massiv verkürzt, die Kommunikation zwischen den Stakeholdern verbessert.

Informationsqualität als Value Add

Qualitätsdaten reduzieren Unsicherheiten. Weniger Unsicherheit führt zu einem besseren Preis, einfacherer Finanzierung und schnelleren Prozessen. Auf Portfolioebene bedeutet die nunmehr vorhandene Vergleichbarkeit eine deutliche Vereinfachung des Managements, des Berichtswesens und des Verkaufsprozesses. Informationsqualität entwickelt sich von einer Compliance-Notwendigkeit zu einem zentralen Werttreiber.

Warum wird Vergleichbarkeit immer kritischer?

Investoren managen immer komplexere Portfolios in verschiedenen Jurisdiktionen, so dass der Mangel an Vergleichbarkeit eine strukturelle Einschränkung ist. Ohne standardisierte Dokumentation, konsistente Metriken und gemeinsame Definitionen werden strategische Entscheidungen fragmen-

tiert und subjektiv. Nextgen Datenräume ermöglichen Vergleichbarkeit durch von Anfang an strukturierte Daten. Information wird dynamisch und aktuell, Übersichten werden auf Abruf erzeugt. Das erlaubt statt einer retrospektiven Sicht eine Echtzeit-Analyse von Portfolios.

Die Rolle von KI: von der Suche zur Interaktion

Künstliche Intelligenz verändert den Umgang mit Dokumentation. Anstelle manueller Abfragen tritt die meist verbale Interaktion mit dem System, die Information abfragt und zusammenstellt. Inkonsistenzen und Risiken werden durch Analyse-Agenten erkannt. KI-Bildanalysen zeigen Veränderungen und Mängel am Gebäudezustand. Tagging von Fotos, Auswertungen von Wartungs- und Expertenprotokollen sowie das Nachführen vorhandener Berichte sorgen für eine stets aktuelle Sicht auf das Asset.

Nextgen Datenräume als Kern-Infrastruktur

Langfristig erweitern sich Nextgen Datenräume zur zentralen Informati-

ons-Infrastruktur der Immobilienwirtschaft. Sie werden eine Transformation zu proaktiven Handeln ermöglichen. Wenn Information kontinuierlich aktualisiert, validiert und genutzt wird, kann der Schwerpunkt auf Strategien gelegt werden statt auf Verwaltung. Mit der Zeit werden Dataräume ein Teil des Assets selbst wie eine Fassade oder ein Dach. Sie verbinden Nachhaltigkeit, Resilienz, Finanzen und Betrieb portfolioweit. Information wird in eine Entscheidungsintelligenz gewandelt.

Dieser Wandel ist bereits heute möglich und hebt die Branche auf ein neues Niveau von Transparenz, Vergleichbarkeit und Steuerungsfähigkeit.

Autor

Holger Weber
CEO
x.project AG



19.-20. Mai 2026

bii. Sundowner zur Investment-Expo

Motel-One Upper West
Kantstraße 163-165
10623 Berlin

Bund
Institutioneller
Investoren **bii.**

Interview mit Andreas Lindner

Andreas Lindner ist Group Sales Officer der Deutschen Finance Group und verfügt über langjährige Erfahrung an der Schnittstelle von Kapitalmarkt, Investmentstrategie und Immobilienanlagen. Sein fachlicher Schwerpunkt liegt auf der strategischen Einbindung von Immobilieninvestments in professionelle Portfolios, insbesondere strukturierter Investmentlösungen. In seiner aktuellen Funktion verantwortet er die Produkt- und Geschäftsstrategie sowie zentrale Themen der Distribution. Ergänzend ist er als Geschäftsleiter regulierter Gesellschaften tätig.



Andreas Lindner
Group Sales Officer
Deutsche Finance Group

Wie sind Sie aufgestellt?

Wir sind eine internationale Investmentgesellschaft, die Investoren Zugang zu institutionellen Märkten und besonderen Investmentstrategien in den Bereichen Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur bietet. Im Mittelpunkt stehen dabei die Disziplin und Umsetzbarkeit der Investments.

Wir konzentrieren uns auf einfache, nachvollziehbare Strukturen, konservative Finanzierungen und Annahmen, die auch unter Stress tragen. Wichtig ist für uns, dass Investments aus laufenden Cashflows funktionieren und nicht allein vom Exit abhängen. Aktuell verwalten wir rund 12 Milliarden Euro AuM. Unsere Value-Add-Strategien sind sowohl als Co-Investments als auch über Fondsstrukturen investierbar.

Welche Themen prägen die strategische Ausrichtung aktuell am stärksten?

Die deutsche Wirtschaft befindet sich nach einer Phase erhöhter Unsicherheit aktuell in einer Übergangsphase zwischen Stabilisierung und strukturellem Wandel. Gleichzeitig richtet sich

der Fokus zunehmend auf langfristige Wettbewerbsfähigkeit und strukturelle Resilienz des Wirtschaftsstandorts Deutschland. Diese gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen wirken sich unmittelbar auf den deutschen Immobilienmarkt aus. Während einzelne Nutzungsarten stärker konjunkturabhängig sind oder sich an veränderte

Fokus auf dem Wohnungssektor. Dort investieren wir in Bestandsimmobilien mit stabilen Cashflows und Entwicklungspotenzial, insbesondere vor dem Hintergrund regulatorischer und energetischer Anforderungen. In der Infrastruktur fokussieren wir uns auf essentielle Assets mit langfristig planbaren Erträgen.

»Investitionsumfeld – Fokus auf Cashflow-Sicherheit und Inflationsschutz«

Arbeits- und Konsummuster anpassen müssen, rückt der Wohnungsmarkt als fundamentales und gesellschaftlich unverzichtbares Segment zunehmend in den Fokus langfristiger Investitionsstrategien.

Auf welche internationalen Immobilien- und Infrastrukturmärkte fokussieren Sie?

International konzentrieren wir uns auf paneuropäische Investitionsstrategien. In Deutschland liegt unser klarer

Wie wirkt sich das veränderte Zins- und Finanzierungsumfeld auf Ihre Investmententscheidungen aus?

Das veränderte Zinsumfeld zwingt zu deutlich konservativeren Finanzierungs- und Renditeannahmen. Wir

gehen von höheren Finanzierungskosten, geringeren Fremdkapitalquoten und längeren Haltedauern aus. Gleichzeitig wird die Finanzierbarkeit von Investments künftig stark davon abhängen, ob ESG-tragfähige Konzepte vorliegen, Stichwort „Going Green“. Energieeffiziente und regulatorisch zukunftsfähige Assets erhalten besseren Zugang zu Kapital, während nicht transformierte Bestände zunehmend unter Druck geraten. Vor diesem Hintergrund entwickelt sich die Moder-

Fortsetzung auf Seite 15 »

» »»

nisierung und Repositionierung von Wohnungsbeständen zum zentralen Wertschöpfungstreiber. Investitionen in Energieeffizienz, Gebäudetechnik und Wohnqualität sichern nicht nur regulatorische Konformität, sondern stärken nachhaltig die Vermietbarkeit, die Cashflow-Stabilität und die langfristige Werthaltigkeit der Immobilie.

Was erwarten institutionelle Investoren von einem Manager alternativer Sachwertinvestments?

Institutionelle Investoren erwarten heute vor allem Verlässlichkeit und Transparenz. Dazu gehören realistische Annahmen, klare Strukturen und ein belastbares Reporting über den gesamten Investmentzyklus. Entscheidend ist außerdem die Fähigkeit, operative Risiken aktiv zu steuern und nicht nur strategische Konzepte zu formulieren. Vertrauen entsteht weniger durch Renditeversprechen als durch nachvollziehbare Entscheidungen und konsequente Umsetzung.

Welche Rolle spielen Alternative Investments aktuell in der strategischen Asset-Allokation Ihrer Investoren?

Alternative Investments sind für viele

regulierte institutionelle Investoren ein zentrales Instrument, um im Rahmen der Möglichkeiten, welche sich aus der Anlageverordnung ergeben, die entsprechenden Quoten auszuschöpfen. Hier haben naturgemäß nicht regulierte Investoren wie Stiftungen und Family Offices mehr Spielraum.

Dabei haben sich ergänzend neue Sektoren bereits in den USA etabliert, so beispielsweise Self-Storage, Defence-Property oder Spezial-Segmente für digitale Dachantennen. Der Fokus liegt auch bei diesen neuen Sektoren überwiegend auf laufenden, verlässlichen Erträgen zur Bedienung bestehender Verpflichtungen. In der Praxis ist das herausfordernd, da selten alle Strategien im Bestands-Portfolio planmäßig performen. Umso wichtiger sind Investments, die auch in schwierigen Marktphasen stabile Cashflows liefern und keine zusätzlichen Risiken aus Struktur oder Finanzierung erzeugen.

Wie verankern Sie Nachhaltigkeit und regulatorische Anforderungen in Ihren Investmentprozessen?

ESG-Kriterien sind inzwischen ein unverzichtbarer Standard geworden, eine Mindestvoraussetzung für die Zukunfts-

fähigkeit von Immobilien in institutionellen Portfolien. Nur Objekte, die den Anforderungen der Nutzer in Bezug auf Lage, ESG-Kriterien und Flächenqualität entsprechen, ermöglichen eine nachhaltige Mietentwicklung und damit eine wirksame Anpassung an inflationsbedingte Kostensteigerungen. Denn regulatorische Vorgaben und energetischer Zustand entscheiden heute maßgeblich über Finanzierbarkeit, Cashflow-Stabilität und Exit-Fähigkeit eines Assets.

Wie sorgen Sie persönlich für Ausgleich zum beruflichen Alltag?

Beim Mountainbiken im Bayerischen Wald gibt es keine Excel-Tabellen, keine Gremien und keine Disclaimer, nur Strecke, Tempo und Konsequenzen. Das Motto „Kette rechts“ zwingt zu schnellen Entscheidungen und voller Konzentration, was im Alltag schwierig ist. Gleichzeitig relativiert es vieles. Dieser Perspektivwechsel ist für mich der beste Ausgleich.

November 2026

Tag der Institutionellen Kapitalanlage 2026

in Frankfurt am Main



Rückblick: Pressemitteilungen

Peters Development institutionalisiert weiter bundesweite Akquisitions- und Developmentplattform

Hamburg, 24. Februar 2026. Die Peters Development GmbH baut ihre bundesweite Akquisitions- und Developmentplattform konsequent weiter aus und stärkt ihre institutionelle Aufstellung in den Segmenten Light Industrial und Hospitality.

[... mehr](#)

PGIM stellt 325 Mio. Euro zur Finanzierung eines deutschen Retail-Portfolios mit Schwerpunkt Lebensmittelmärkte bereit

Frankfurt, 25. Februar 2026. PGIM stellt der Retail Plattform Centerscape ein Darlehen über 325 Mio. € zur Refinanzierung eines deutschlandweit diversifizierten Einzelhandelsportfolios mit Schwerpunkt auf Lebensmitteleinzelhandel zur Verfügung.

[... mehr](#)

Estate Funds bekannt gegeben, eine Tochtergesellschaft der Ares Management Corporation, einem weltweit führenden Manager alternativer Anlagen. Das Signing ist bereits erfolgt, der Abschluss der Transaktion wird für März erwartet. Finanzielle Details wurden nicht bekannt gegeben.

[... mehr](#)

DWS erwirbt finnischen Onshore Windpark Oulainen

Frankfurt, 3. März 2026. Die DWS Group hat für den DWS Infrastruktur Europa den Onshore Windpark Oulainen (Maaselänkangas) in Finnland erworben. Verkäufer des Projekts ist die wpd Gruppe. Über den Verkaufspreis haben beide Parteien Stillschweigen vereinbart.

[... mehr](#)

AllianzGI geht Partnerschaft mit TotalEnergies ein und investiert in Batteriespeicherprojekte mit einer Leistung von ca. 800 MW in Deutschland

Frankfurt, 3. März 2026. Allianz Global Investors hat heute bekannt gegeben, dass es im Namen der Allianz-Versicherungsgesellschaften und des Allianz European Infrastructure Fund II eine Vereinbarung über den Erwerb einer 50-prozentigen Beteiligung an einem Portfolio von 11 Großbatteriespeicherprojekten von TotalEnergies mit einer Gesamtkapazität von 789 MW – 1628 MWh unterzeichnet hat.

[... mehr](#)

PwC Baufinanzierungsstudie Q4 2025

Düsseldorf, 3. März 2026. 59 Milliarden Euro Neugeschäftsvolumen: Der Baufinanzierungsmarkt verzeichnet im vierten Quartal 2025 ein Plus von 15 % im Vergleich zum Vorjahresquartal. Doch gestiegene Zinsen und konjunkturelle Unsicherheiten bremsen die Dynamik.

[... mehr](#)

Quelle: Union Investment



Union Investment verkauft das Copyright Building in Central London.

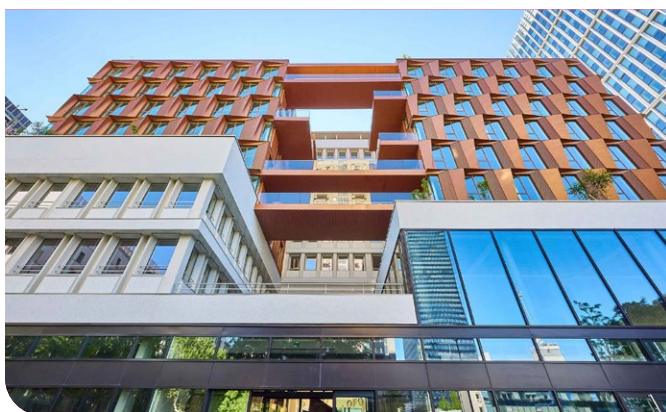
Union Investment verkauft Copyright Building in Central London an Ares

Hamburg, 27. Februar 2026. Union Investment hat heute den Verkauf des Copyright Building in London an Ares Real

[Fortsetzung auf Seite 17 »](#)

» » »

Quelle: Union Investment



Union vermietet erfolgreich in Lyon.

Union Investment vermietet 2.112 m² an die Caisse des Dépôts in Lyon Part-Dieu

Hamburg, 3. März 2026. Das französische staatliche Finanzinstitut Caisse des Dépôts hat sich die komplette vierte Etage sowie die Hälfte der dritten Etage des Bürogebäudes Audessa in Lyon Part-Dieu, einem der begehrtesten und dynamischsten Geschäftsviertel Frankreichs, gesichert. Der Mietvertrag über 2.112 m² hat eine Laufzeit von neun Jahren.

[... mehr](#)

Dritter Solarpark für Artikel-9-Fonds QEEE – Quadoro & EB-SIM investieren in Thüringen

Offenbach, 4. März 2026. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft Quadoro Investment GmbH hat gemeinsam mit ihrem Kooperationspartner, der EB – Sustainable Investment Management GmbH, einen weiteren Meilenstein für den Fonds Quadoro Erneuerbare Energien Europa erreicht.

[... mehr](#)

HAL-Verwahrstelle mit Top-Positionierung 2025: Sechstes Jahr in Folge in der Spitzengruppe

Frankfurt, 5. März 2026. Die Verwahrstelle von Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank schließt das Jahr 2025 mit einer Top-Positionierung ab. Zum sechsten Mal in Folge zählt HAL zur Spitzengruppe der deutschen Verwahrstellen und ist dabei erneut kontinuierlich gewachsen, wie die aktuelle BVI-Verwahrstellenstatistik zum 31. Dezember 2025 zeigt.

[... mehr](#)

HEUKING berät Rheinmetall bei bis zu EUR 1,5 Mrd. Konsortial-Brückenfinanzierung für NVL-Übernahme

Düsseldorf, 6. März 2026. HEUKING hat den Düsseldorfer Technologiekonzern Rheinmetall bei der Strukturierung und Verhandlung einer Konsortial-Brückenfinanzierung in Höhe von bis zu EUR 1,5 Milliarden beraten.

[... mehr](#)

HEUKING erzielt Rekordumsatz im Geschäftsjahr 2025

Düsseldorf, 9. März 2026. Im Geschäftsjahr 2025 hat die wirtschaftsberatende Kanzlei HEUKING einen Umsatz von 211,8 Mio. Euro erzielt. Das entspricht einem Plus von knapp 5 Prozent gegenüber dem Vorjahr und ist der höchste Umsatz der Kanzleigeschichte.

[... mehr](#)

DWS veröffentlicht Geschäftsbericht 2025

Frankfurt, 12. März 2026. Mit ihrem heute veröffentlichten Geschäftsbericht legt die DWS Group die endgültigen und testierten Zahlen sowie nichtfinanzielle Informationen für das Geschäftsjahr 2025 vor.

[... mehr](#)

2. Juli 2026 | ab 17 Uhr

bi-Sommerfest

Cron am Hafen
Speicherstraße 39-45
60327 Frankfurt

Bund
Institutioneller
Investoren **bi.**

Veranstaltungen 2026

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

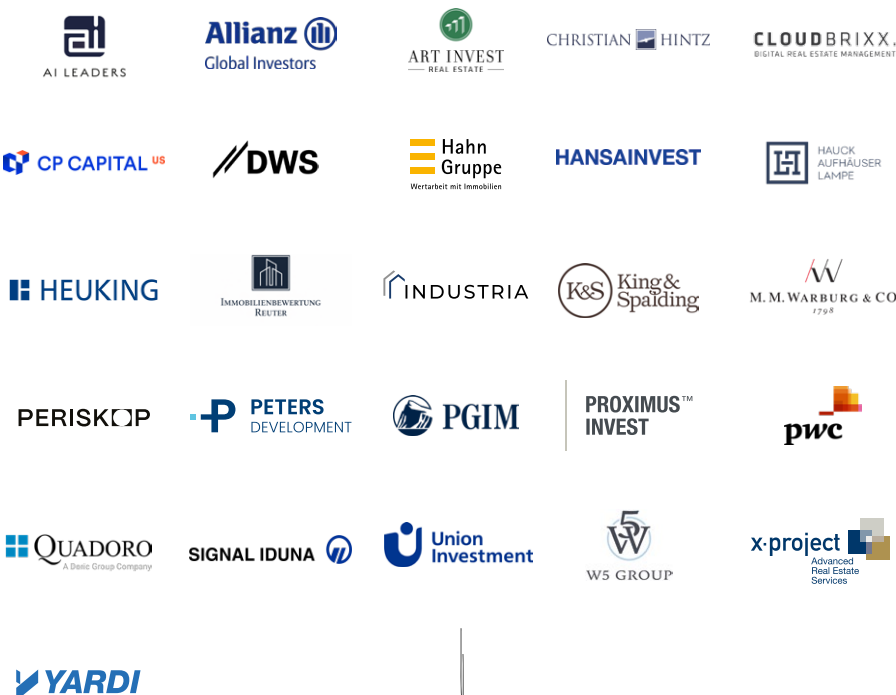
Falls Sie Anregungen oder
weitere Vorschläge hierzu haben,
so senden Sie uns bitte einfach
eine E-Mail an:

chefredaktion@biiev.org

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
20.-21.5.2026	P5 The Property Kongress	mehr erfahren ...	Frankfurt
8.-12.6.2026	bii Sundowner zur Super-Return	mehr erfahren ...	Berlin
2.7.2026	bii Sommerfest	mehr erfahren ...	Frankfurt
9.7.2026	bii workshops	mehr erfahren ...	Köln
3.9.2026	bii workshops	mehr erfahren ...	Hamburg
November 2026	bii Jahresevent: Tag der Institutionellen Kapitalanlage TDIK 2026	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@biiev.org

www.institutionelle-investoren.org