

Bund  
Institutioneller  
Investoren

bii.

# »bii Institutional News«

Ausgabe März 2026

**Eric Reuter:**  
„Ewig steigende Mieten sind  
ein Märchen“

**King & Spalding:**  
Standortfördergesetz – Turbo für  
Infrastrukturinvestments

**Prof. Dr. Thomas Beyerle:**  
US-Regulierung als globaler Katalysator

**ZukunftsForum Edelmetalle:**  
Gold und Silber – Bricht eine neue  
Zeitrechnung an?

## Inhalt

Interview mit Eric Reuter:  
„Ewig steigende Mieten sind  
ein Märchen“ .....3

King & Spalding:  
Standortfördergesetz – Turbo  
für Infrastrukturinvestments ..5

Prof. Dr. Thomas Beyerle:  
US-Regulierung als globaler  
Katalysator..... 7

ZukunftsForum Edelmetalle:  
Gold und Silber – Bricht eine  
neue Zeitrechnung an? .....9

Presserückblick ..... 12

Veranstaltungen 2026,  
Content Partner und  
Impressum ..... 14

## Liebe Leserinnen und Leser,

trotz aller berechtigten Nachfragen beim Thema Bürogebäude, die Flächenumsätze steigen und auch bei den Transaktionen tut sich in kleinen Schritten etwas. Die institutionellen Investoren sind allerdings völlig zu Recht sehr vorsichtig bei dieser Nutzungsart. Es gilt bei Neuinvestitionen genau zu prüfen, ob das jeweilige Objekt zukunftsfähig ist. Dazu gehört neben der Nachfrageanalyse insbesondere das Nutzungskonzept, die Modernität der Gebäudeausstattung und der Flächenzuschnitte. Natürlich gilt das auch bei den Nachhaltigkeitsaspekten, denn sie sind inzwischen zu einem glatten Ausschlusskriterium geworden, sollten die gestellten Anforderungen nicht erfüllt werden. Bei nicht umsichtiger Prüfung ist die Gefahr von erheblichen Wertkorrekturen nach dem Erwerb bis hin zu einer annähernden Unverkäuflichkeit groß. Ähnliche Herausforderungen sehen wir auch im Bereich der Einzelhandelsimmobilien. Andere Segmente kämpfen bei der Gunst um institutionelle Anleger hingegen eher mit den Ankaufspreisen. Dazu zählen vor allem Wohnimmobilien. Die Nachfrage ist in Deutschland enorm und zudem konjunkturunabhängig, allerdings sind die Ankaufsfaktoren oft noch nicht attraktiv genug. Andere Sektoren wie Logistik, Hotel, Data-Center, öffentliche Gebäude und Gesundheitsimmobilien, nicht zu vergessen Unternehmensimmobilien, sind ohne Frage interessant. Doch spielen sie eher als Nischen zur Abrundung der Portfolien eine Rolle. Wir werden im Laufe des Jahres auf jeden Fall klarer sehen, wohin die Reise geht, auch bei der konjunkturbedingten Flächennachfrage. Mehr dazu und zu anderen Asset-Klassen, erfahren Sie in diesem Newsletter.



**Dietmar Müller**  
Chefredakteur

Viel Spaß beim Lesen wünscht

Ihr

Dietmar Müller

November 2026

# Tag der Institutionellen Kapitalanlage 2026

in Frankfurt am Main

## Interview mit Eric Reuter

**Eric Reuter** ist öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, HypZert-F zertifiziert sowie Mitglied der RICS, wo er als Assessor tätig ist. Darüber hinaus verfügt er über 13 Jahre einschlägige Berufserfahrung im Immobilienbereich. Vor seiner freiberuflichen Tätigkeit war er sieben Jahre bei der Dekra im Bereich der Immobilienwertermittlung und des Immobilieninvestments tätig. Seit mittlerweile 7 Jahren ist er an der TU Darmstadt als Dozent für Beleihungswertermittlung und Wertermittlung von gewerblich genutzten Immobilien tätig.



**Eric Reuter**  
Immobilienbewertung Reuter

### Wo liegt für Sie der größte Nutzen einer professionellen Immobilienbewertung?

Das Thema ist vielschichtig. Institutionelle Investoren erfüllen mit unterjährigsten Immobilienbewertungen in der Regel gesetzliche Anforderungen aus ihrer Regulierung. Bei Family Offices können regelmäßige Bewertungen hingegen sinnvoll sein, um Handlungsbedarf oder Optionen aufzuzeigen. Generell gibt es eine Vielzahl von Anlässen für eine Immobilienbewertung. Dazu zählen beispielsweise eine Fremdkapitalfinanzierung oder eine Kreditprolongation, rechtliche Auseinandersetzungen sowie Schenkungen oder erbrechtliche Fragestellungen.

### Welche Fehleinschätzungen begegnen Ihnen im aktuellen Markt besonders häufig?

Eine oft anzutreffende Fehleinschätzung ist die Annahme von unaufhörlich steigenden Gewerbemieten. Man könnte auch sagen, ewig steigende Mieten sind ein Märchen. Fatal ist, diese Annahme fließt in Geschäftspläne ein und kann im Falle von Mietpreisstagnationen oder sogar Rückgängen

zu erheblichen Verwerfungen in der wirtschaftlichen Kalkulation führen. Dabei unterliegen auch Gewerbemieten Zyklen, eigentlich selbstverständlich, doch werden solche Zyklen in der Regel nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt. Darüber hinaus nimmt das Wachstumspotenzial für Mieten mit steigendem Gebäudealter oder unterlassenen Modernisierungen ab.

»Ewig steigende Mieten sind ein Märchen«

Dies kann auf die lange Sicht auch zu Mietpreisstagnation führen. Dies zeigt sich besonders in dem aktuellen Marktumfeld und dem Trend „flight to quality“.

### Das führt dann zu einem Domino-Effekt der Fehleinschätzungen?

Ja, und weitere entscheidende Fragen werden nicht immer realistisch beantwortet. Was passiert bei einer nachlassenden Mietnachfrage, neuen

Präferenzen bei der Ausstattung, dem Konzept, der Lagenachfrage? Diese Fragen werden manchmal in den Kalkulationen nicht detailliert genug beantwortet. Dies könnte beispielsweise durch eine Sensitivitätsanalyse beantwortet werden. In der Folge stehen die Renditeprognosen auf wackeligen Füßen. Teilweise begegnen uns auch zu optimistische Exit-Annahmen.

### Worin unterscheiden sich Bewertungen je nach Anlass am stärksten?

Die Bewertung selbst erfolgt immer unabhängig und weisungsfrei, wir Sachverständige sind alleine den sachlichen und gesetzlichen Auflagen verpflichtet. So-

weit, so klar, doch macht es gerade bei der Erklärungstiefe und der Darstellung des Gutachtens einen Unterschied ob ein professioneller Investor wie eine Immobilienfondsgesellschaft oder eine Privatperson einen Bewertungsauftrag erteilt. Profi-Kunden haben mit Fachbegriffen kein Problem und auch technische sowie immobilienmarktspezifische Faktoren sind klar. Bei Privatpersonen muss hingegen sehr viel mehr erklärt werden.

Fortsetzung auf Seite 4 »

» »»

### Wie schwierig ist, in transaktionsarmen Zeiten einen realitätsnahen Wert zu ermitteln?

Auch in transaktionsstarken Zeiten gibt es Städte und Lagen mit sehr geringen oder fast keinen Umsätzen. Insofern erleichtert uns zwar die aktuelle Marktsituation mit den unterdurchschnittlichen Transaktionen nicht die Arbeit, das ist richtig, aber wir finden immer auch vergleichbare Lagen und Städte mit Preisindikatoren in den gängigen Transaktionsdatenbanken. Auch ein enger Kontakt zu regional tätigen Maklern und anderen Marktteilnehmern ist hilfreich, speziell bei der Einschätzung der Kaufpreisfaktoren. Der Blick auf andere Asset-Klassen, speziell im festverzinslichen Bereich, sollte ebenfalls bei der abgeleiteten Rendite erfolgen.

### Welche Rolle spielen digitale Tools und KI in Ihrer Arbeit und wo sind ihre Grenzen?

Wir nutzen in einigen Bereichen bereits sehr gezielt KI, beispielsweise wenn es um Formulierungen geht, die Zusammenfassung von Marktberichten oder auch die Aktualisierung von Daten. In diesen Arbeitsfällen gehen wir mehr in die Kontrollfunktion und



sparen Zeit bei der reinen Erstellung. KI ist für uns also eine Erleichterung, eine schöne Hilfe, allerdings auch nicht mehr. Die finale Einschätzung erfolgt genau wie die Begehung vor Ort immer durch den Gutachter. Daran dürfte sich auch auf längere Sicht nichts ändern.

### Was erwarten Auftraggeber von einem unabhängigen Sachverständigen?

Private Auftraggeber erwarten ein verständliches Gutachten, eine genaue Erklärung und eine umfassender Beratung sowie Nachbetreuung. Unternehmen, Fondsgesellschaften oder institutionelle Investoren legen besonderen Wert auf ein hohes Dienstleistungslevel, gerne auch mit einer nahezu 24 stündigen Erreichbarkeit und

sehr kurzfristigen Auftragsabwicklungen. In der Summe muss die Qualität der Gutachten aber bei allen Gruppen sehr hoch sein. Hier wurde mit unserem Verband, dem BIIS - Bund der Immobilien-Investment-Sachverständigen, eine sehr gute Grundlage mit Blick auf höchste Branchenstandards geschaffen.

### Wie schalten Sie ab und wo findet man Sie außerhalb des Büros?

Meine Familie steht im Privatleben im absoluten Mittelpunkt. Unsere noch recht kleinen Kinder fordern viel Aufmerksamkeit und die Freizeit ist etwas knapp. Dennoch schaffe ich es im Winter immer wieder zum Eisbaden und seit drei Jahren habe ich den Boxsport für mich entdeckt.

**TURNING OPPORTUNITIES INTO LONGTERM VALUE**

**PROXIMUS™ REAL ESTATE AG**

Regionaler Fokus.  
Starkes Netzwerk.  
Inhabergeführt.

Seit 25 Jahren Ihr Partner für erfolgreiche Investmentstrategien.  
[www.proximus.de](http://www.proximus.de)

# Standortfördergesetz – Turbo für Infrastrukturinvestments durch Investmentfonds und Stärkung deutscher Kreditfonds

Mit dem am 9. Februar 2026 verkündeten Standortfördergesetz (StoFöG) sind endlich wesentliche Änderungen des Investmentsteuergesetzes in Kraft getreten.

Diese bieten gerade Immobilien-Spezial-Fonds steuerliche Rechts-sicherheit und deutlich mehr Flexibilität bei der aktiven Teilhabe an der Energiewende und der Expansion ihrer Investments in kritische Infrastruktur.

## PV-Anlagen, Batteriespeicher und E-Ladestationen: Vom Risiko zur echten Chance

Bislang konnte die Stromerzeugung mittels PV-Anlagen sowie der Betrieb von Elektro-Ladeinfrastruktur durch einen sog. „Kapitel 3-Fonds“ im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung von Immobilien im Worst-Case zum steuerlichen Statusverlust führen, was einschneidende steuerliche Auswirkungen bis zur vollen Besteuerung stiller Reserven auf Fonds- und Anlegerebene haben konnte. Auch die äußerst renditeträchtige Bewirtschaftung von Batteriespeichern führte zum selben Effekt unter dem Stichwort „aktive unternehmerische Bewirtschaftung“ („auB“), also zu gewerblichem Tun.

Dieses „Damoklesschwert“ ist nun mit Inkrafttreten des StoFöG am 10. Februar 2026 wegfallen – eine überfällige und enorme Erleichterung wie Beflügelung für Fonds.

Die oft strukturell behindernde Frage



nach der Gewerbesteuer bei diesen Spezialfonds ist nun beim Betreiben von PV-Anlagen, Batteriespeichern und E-Ladestationen durch die Zwischenschaltung steuerlich „abschirmender“ Infrastruktur-Projektgesellschaften (IPG) erheblich entschärft worden.

Wie auch bei der Zwischenschaltung von „Immobilien-Gesellschaften“ und „ÖPP-Gesellschaften“ führt die Abschirmung dazu, dass die Grundsätze der auB keine Anwendung finden auf die Einnahmen des Fonds aus der Beteiligung an einer IPG, diese daher keiner Gewerbesteuer auf der Fondsebene unterliegen. Dies ist auch sachgerecht, da eine Besteuerung der Einnahmen einer IPG ohnehin auf ihrer Ebene schon nach den allgemeinen ertragsteuerlichen Regelungen erfolgt.

Aber Achtung: Zeitlich gilt dies erst für Einkünfte, die dem Fonds in einem Geschäftsjahr zufließen, das nach dem Verkündungstag, also ab dem 10. Februar 2026, beginnt.

## Neu: Kreditvergabe durch Investmentfonds nicht mehr als auB eingestuft“

Bislang bestand für investmentsteuerliche Investmentfonds in Deutschland die Rechtsunsicherheit, dass die Tätigkeit der Kreditvergabe an Nichtverbraucher ggf. als auB angesehen wurde.

Künftig gilt nun für diese Fonds die Kreditvergabe an Nichtverbraucher ausdrücklich nicht als auB. Die Kreditvergabe stellt nunmehr eine vermögensverwaltende Tätigkeit dar, die ohne Gewerbesteuerbelastung des Fonds selbst möglich ist. Auch hier ist zeitlich zu beachten: Dies gilt erst für Zuflüsse von Kreditzinsen in einem Geschäftsjahr, das ab dem 10. Februar 2026 beginnt.

Wie bereits bei der „energetischen Bewirtschaftung“ ist für einen Spezial-Investmentfonds auch bei der Kreditvergabe endlich Schluss mit dem Risiko des steuerlichen Statusverlusts.

*Fortsetzung auf Seite 6 »*

» »»

Die bislang hindernde 5%-Bagatellgrenze für „schädliche Einnahmen“ wie z.B. Kreditzinsen ist Geschichte: Die Kreditvergabe wird nunmehr ausdrücklich nicht mehr als auB angesehen.

Die Änderungen sind in jeder Hinsicht zu begrüßen und ein wichtiger Schritt für die Planungssicherheit und Attraktivität des Fondsstandorts Deutschland.

Ein Wehrmutstropfen aber bleibt: Kreditfonds in „geschlossener Form“, also etwa in Form der Investment-Kommanditgesellschaften (InvKG), wurden leider nicht in die Reform miteinbezogen. Auf diese sind weiterhin die allgemeinen Abgrenzungsgrundsätze von vermögensverwaltender zu gewerblicher Tätigkeit anzuwenden. Hier sind die Spielräume deutlich geringer als nach dem StoFöG. Auf Grundlage der Neuregelungen ist es daher aus steuerlicher Sicht für die Strukturierung von deutschen Kreditfonds zu empfehlen, einen den investimentsteuerlichen Regelungen unterfallenden Fonds zu wählen, etwa ein geschlossenes Sondervermögen als steuerlichen Kapitel 2-Fonds.



Was bleibt als Fazit? Das StoFöG bringt spürbare Erleichterungen und mehr Rechtssicherheit für Immobilien und Kreditfonds. Doch die Reform bleibt nach wie vor „unvollendet“: Unterschiedliche Anwendungszeitpunkte für Einzelregelungen, komplexe De-

tailbestimmung und die Nicht Einbeziehung alternativer Fondsstrukturen wie die steuerlich durchaus gut von den Investoren angenommene InvKG halten das System unnötig kompliziert und inkonsistent. Es bleibt also noch viel (Berliner) Luft nach oben!

#### Autoren

**Dr. Axel Schilder**

Rechtsanwalt,  
Steuerberater

Partner

King & Spalding LLP



**Martin Wolff**

Rechtsanwalt,  
Steuerberater

Counsel

King & Spalding LLP



**Jetzt anmelden zum ZukunftsForum Edelmetalle  
23. – 24. MÄRZ 2026, FRANKFURT**

#### UNSERE SPRECHERINNEN UND SPRECHER U.A.:

Deutsche Bundesbank – Dr. Karsten Stromborn  
Flossbach von Storch – Philipp Vorndran  
World Gold Council – John Reade  
Bayerische Landesbank – Jürgen Michels  
London Bullion Market Association – Ruth Crowell  
Volkswagen AG – Tim Schwerdtfeger  
Metals Focus – Junlu Liang  
Fachvereinigung Edelmetalle – York A. Tetzlaff  
Salm-Salm Vermögensverwaltung – Constantin Prinz zu Salm-Salm  
C.Hafner – Dr. Philipp Reisert  
Bundesverband der Juweliere – Joachim Dünkelfmann  
Boerse Stuttgart Commodities – Dierck Schaffer  
SFA Oxford – Beresford Clarke

ZUKUNFTS  
FORUM  
EDELMETALLE

# US Regulierung als globaler Katalysator: Warum Kapitalströme nun Richtung Deutschland umgelenkt werden

Die Entscheidung des US Präsidenten Donald Trump vom 20. Januar, institutionelle Investoren vom Erwerb amerikanischer Einfamilienhäuser (Single Family Rentals, SFR) auszuschließen, stellt eine politökonomische Zäsur dar, die weit über den US Immobilienmarkt hinausreicht. Obwohl institutionelle Akteure nach Daten des Government Accountability Office (GAO) lediglich rund drei Prozent des nationalen SFR Bestands kontrollieren, ist ihre funktionale Bedeutung in dynamischen Metropolregionen signifikant höher: Sie wirken als Preisstabilisatoren, erhöhen die Marktliquidität und treiben datenbasierte Professionalisierungsprozesse voran. Mit der nun eingeleiteten Regulierung wird ein bis dato weitgehend liberaler Marktsektor politisch eingegrenzt – mit unmittelbaren Implikationen für internationale Allokationsentscheidungen.

Aus Sicht institutioneller Anleger fungiert dieser Eingriff als „Regulierungsrisiko mit Signalcharakter“. Er erhöht die politische Unsicherheitsprämie, unterbricht langfristige Skalierungsstrategien und stellt die bislang robuste Annahme in Frage, dass der US Wohnimmobilienmarkt unabhängig von parteipolitischen Konjunkturen langfristig planbar bleibt. Regulierung wird damit verstärkt zu einem standortbezogenen Wettbewerbsfaktor – und die USA verlieren einen Teil ihres über Jahrzehnte aufgebauten Vertrauensvorsprungs hinsichtlich regulatorischer Kontinuität.

Bemerkenswert ist der zeitliche Kontext: Europäische Märkte und insbesondere Deutschland haben zwischen 2022 und 2025 einen der stärksten



preislichen Anpassungsprozesse seit zwei Dekaden vollzogen. Die geldpolitischen Schocks dieser Jahre führten – je nach Marktsegment und Region – zu Wertkorrekturen zwischen 15 und 25 Prozent, wenngleich bei geringerer Fallzahl als in den Boomjahren. Aus Sicht langfristig orientierter Kapitalgeber entsteht damit ein ausgeprägt antizyklisches Einstiegsfenster, das sich durch drei Faktoren überlagert: eine substantielle Preiskorrektur, währungsbedingte Arbitragemöglichkeiten durch den starken US Dollar sowie eine zunehmende geldpolitische Planbarkeit. Diese Konstellation ist im globalen Vergleich selten.

Deutschland nimmt in diesem Umfeld eine strukturell privilegierte Position ein. Trotz eines hohen Regulierungsniveaus bleibt der Wohnungsmarkt durch strukturelle Unterversorgung geprägt. Persistente Niedrigleerstände, ein historischer Rückgang der Neubautätigkeit, anhaltende demografische Zuwanderung sowie die institutionalisierte Mieterorientierung

erzeugen eine resilient wirkende Nachfragebasis. Damit entsteht ein Marktprofil, das – trotz politischer Reibungsflächen – ein hohes Maß an Allokations- und Ertragsprognostizierbarkeit aufweist.

Hinzu kommt die marktstrukturelle Besonderheit, dass US amerikanische Investoren seit 2020 weniger als fünf Prozent des deutschen Wohntransaktionsvolumens gestellt haben. Deutschland ist damit weitgehend unabhängig von US Kapitalzuflüssen und entsprechend robust gegenüber potenziellen Rückzugstendenzen. Gleichzeitig sind die Transaktionsvolumina seit 2022 massiv eingebrochen – ein Indiz dafür, dass die Preiskorrekturen nicht auf strukturelle Schwächen, sondern primär auf makrofinanzielle Unsicherheit zurückzuführen sind. Mit der geldpolitischen Stabilisierung steigt die Wahrscheinlichkeit eines technisch getriebenen Rebounds. Erste opportunistische Strategien deuten darauf hin, dass Marktteilnehmer den Zyklustiefpunkt überschritten sehen.

*Fortsetzung auf Seite 8 »*

» »»

Für internationale Investoren entsteht somit ein paradox anmutendes Marktprofil: politisch anspruchsvoll, aber makroökonomisch stabil; hochreguliert, aber verlässlich; im Markteintritt herausfordernd, in der Langfristperspektive jedoch attraktiv. Besonders investorenfreundlich erscheinen derzeit Bestandsportfolios in A und stabilen B Städten, studentisches Wohnen, Microliving sowie suburban geprägte Mehrfamilienhaussegmente – alles Assetklassen, die in den USA aufgrund neuer regulatorischer Eingriffe und lokaler Partizipationskonflikte zunehmend an Klarheit im Wachstumsnarrativ verlieren.



Für die kommenden 12 bis 24 Monate spricht eine Reihe von Faktoren für steigende Kapitalzuflüsse nach Europa: währungsbedingte Kostenvorteile, erhebliche Wertsteigerungspotenziale durch ESG Modernisierung, neu entstehende Verkaufspipelines großer Wohnungsunternehmen sowie eine zunehmende Präferenz globaler Anleger für Joint Venture Strukturen zur Risikoteilung. Europa entwickelt sich damit – nicht zuletzt durch die US Regulierung – zu einem relativen „Safe Haven“ für globales Wohnimmobilienkapital.

Die politische Motivation einer nationalen Schutzmaßnahme in den USA wirkt damit als globaler Kapitalumlenker. Ob dieser Trend persistiert, hängt maßgeblich von der politischen Stabilität in Europa sowie der geldpolitischen Rahmensetzung der kommenden Jahre ab. Doch selten zuvor waren die strukturellen Voraussetzungen, ausländisches Kapital langfristig im deutschen Wohnsegment zu binden, so günstig wie in der aktuellen Marktphase.

#### Autor

**Prof. Dr.  
Thomas Beyerle**

Lehrstuhl für  
Immobilienforschung  
Hochschule Biberach



# RECAPITALISE!

Das international dynamischste Private Equity Segment erreicht den deutschen Markt

**Berlin - 16. April 2026**

**Kompakter Summit + Abendevent | Real Assets Secondaries - institutionell | GP-led | Recaps | Deal-Mechanik | Prozessrealität | Umsetzbare Strukturen**

Eine Veranstaltung von:

Bund  
Institutioneller  
Investoren **bii.**



## Gold und Silber: Bricht eine neue Zeitrechnung an?

Edelmetallanleger haben turbulente Jahre hinter sich – doch das, was sich 2025 bei Gold und Silber abspielte, hat selbst hartgesottene Edelmetall-Fans überrascht: Gold kam auf Jahressicht auf ein Plus von über 50 Prozent in Euro und 70 Prozent in US-Dollar, bei Silber lag der Zuwachs sogar bei über 140 Prozent in Euro und 170 Prozent in US-Dollar. Kurz vor dem Jahreswechsel haben die Edelmetalle neue Allzeithochs erreicht – wer hätte gedacht, dass knapp 80 US-Dollar für eine Feinunze Silber und 4.500 US-Dollar für eine Gold-Unze fällig werden?



Bei nüchterner Betrachtung ist die Entwicklung von Gold und Silber eigentlich nicht überraschend: Die Notenbanken in aller Welt drucken Geld in unvorstellbarem Umfang, die geopolitischen Krisenherde sind weit von einer Entspannung entfernt und die halbe Welt kauft Gold – Privatanleger und institutionelle Anleger ebenso wie die Zentralbanken. Bei Silber kommt die industrielle Nachfrage dazu, die in den letzten Jahren durch Photovoltaik und Elektroautos sprunghaft zugenommen hat, während am Silbermarkt seit sieben Jahren ein Angebotsdefizit besteht. Somit waren die Voraussetzungen ideal für eine Fortsetzung der Edelmetall-Hausse – doch wer schon einige Jahre bei Gold und Silber dabei ist, weiß auch, dass es immer wieder zu Rückschlägen kommen kann und dass die besten Argumente nichts nützen, wenn das Sentiment gegen Edelmetalle und für Aktien oder Kryptowährungen spricht.

Nach dem dynamischen und außer-

gewöhnlich schnellen Preisanstieg von Gold und Silber war eine Phase der Konsolidierung nunmehr notwendig – und sie hat mit Ablauf des Monats Januar ihren Anfang genommen. Charttechnisch ist dadurch allerdings noch kein Schaden angerichtet worden. Denn selbst bei einem Rückgang des Goldpreises um zwanzig Prozent bliebe der langfristige Aufwärtstrend intakt. Und so hat es nicht überrascht, wie schnell der Goldpreis einen Teil der Verluste in kürzester Zeit wieder ausgleichen konnte und wie schnell die Käufer wieder zur Stelle waren: Seit Februar 2026 dominieren ganz klar die Käufer im physischen Edelmetallhandel in Deutschland, kaum jemand will seine Münzen oder Barren zu den gegenwärtigen Kursen abgeben.

Je länger die kontinuierliche Aufwärtsbewegung bei Gold anhält, desto deutlicher wird: Es vollzieht sich eine grundlegende Neubewertung der Rolle des Goldes – sowohl als Anlageklasse als auch als strategi-

sches Reserveinstrument von Zentralbanken. Der Anteil des US-Dollars an den weltweiten Währungsreserven ist zuletzt auf etwas über 55 Prozent gefallen – der niedrigste Stand seit rund 30 Jahren (ohne Berücksichtigung von Gold). Und Zentralbanken außerhalb der westlichen Staatengemeinschaft dürften ihre Währungsreserven mit hoher Wahrscheinlichkeit weiter diversifizieren. Vor diesem Hintergrund bleibt Gold eine naheliegende Alternative.

Grundsätzlich stehen institutionellen Anlegern dieselben Finanzvehikel zur Verfügung wie Privatanlegern auch – doch wegen des oft sehr viel höheren Investitionsvolumens und der ggf. abweichenden strategischen Ziele unterscheiden sich am Ende die gewählten Produkte doch deutlich. Während Privatanleger in erster Linie physisches Gold allen erdenklichen Stückelungen vom Gramm bis zur Unze kaufen und zuhause lagern, greifen institutionelle Anleger stattdessen bei einem phy-

*Fortsetzung auf Seite 10 »*

» » »

sischen Investment auf große Barren zurück - in den seltensten Fällen selbst gelagert, stattdessen bei einem Sicherheitsdienstleister verwahrt oder in einer externen Lagerstätte bei der Bank. Auch die geographische Diversifikation spielt bei institutionellen Anlegern eine größere Rolle, sie nutzen neben heimischen Lagerplätzen auch internationale Lagermöglichkeiten an Standorten wie Singapur oder Kanada. Des Weiteren setzen institutionelle Anleger auch stärker auf Gold-ETFs (physisch gedeckte, börsengehandelte Wertpapiere, die entsprechend die Edelmetalle halten) und Gold-ETCs (Exchange Traded Commodities; Schuldverschreibungen, die den Goldpreis nachbilden), hier vor allem Euwax Gold II und Xetra-Gold. Sie beinhalten einen Anspruch auf physische Auslieferung von Gold und haben daher steuerliche Vorteile, wenn sie länger als ein Jahr gehalten werden.

Sehr viel seltener nutzen institutionelle Investoren im deutschsprachigen Raum börsengehandelte Futures- und Optionskontrakte, sowie von Banken angebotene Zertifikate und Optionscheine. Letztere eignen sich weniger für langfristig strategische und sicher-



heitsorientierte Anlagen in Edelmetalle, sondern werden, wenn überhaupt, häufig für eher spekulativ orientierte Positionen genutzt. Für die typischerweise sehr sicherheitsbedachten Anleger im deutschsprachigen Raum, zu denen die meisten institutionellen Investoren ebenfalls gehören, ist ein rein spekulativer Ansatz jedoch eher die Ausnahme.

#### Autor

**Wolfgang  
Wrzesniok-Roßbach**

Edelmetallexperte und  
Initiator

ZukunftsForum  
Edelmetalle



## 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

# SuperReturn

by informa ...

International

## The capital of private capital

8 – 12 June 2026 | InterContinental Hotel, Berlin



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

Don't miss your chance to ...

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

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

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

# 10%

DISCOUNT

VIP code: FKR3646BII  
**Book now** to save!

## SuperReturn

by informa ...

International

## The capital of private capital

8-12 June 2026  
InterContinental Hotel, Berlin

Find out more →





## Rückblick: Pressemitteilungen

Quelle: CP Capital US



CP Capital US verkauft Mietwohnanlage in Tampa, Florida

### CP Capital US verkauft Mietwohnanlage in Florida

New York, 27. Januar 2026. Der auf Investitionen in Mietwohnanlagen spezialisierte Immobilienmanager CP Capital US aus New York hat die Apartmentanlage NOVEL Independence Park in Tampa, Florida, veräußert.

[... mehr](#)

### REIM repositioniert real-Portfolio erfolgreich in Bra- kel, Osnabrück, Bochum und Bielefeld

Frankfurt, 28. Januar 2026. Das Real Estate Investment Management der Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank hat ein Portfolio aus ehemaligen real-Märkten erfolgreich repositioniert.

[... mehr](#)

### DWS übertrifft mittelfristige strategische Ziele und erhöht Ausblick bis 2028

Frankfurt, 29. Januar 2026. Mit einem weiteren starken Ergebnis im vierten Quartal und im Gesamtjahr hat die DWS die ambitionierten Finanzziele ihrer mittelfristigen Strategie für das Jahr 2025 übererfüllt.

[... mehr](#)

### Union Investment hat im Jahr 2025 Mieterträge von 282 Millionen Euro für ihre Fonds gesichert

Hamburg, 2. Februar 2026: In einem herausfordernden Marktumfeld hat Union Investment im zurückliegenden Jahr rund 890.650 m<sup>2</sup> Immobilienfläche neu- oder nachvermietet. Der Hamburger Immobilien-Investment und Asset Manager hat sich damit eine jährliche Nettomiete von 282 Millionen Euro für seine gewerblichen Fonds gesichert.

[... mehr](#)

### Periskop baut den Bereich Logistik- und Industrieimmobilien weiter aus und verstärkt sich mit Philipp Loth als Director Logistics & Light Industrial

Berlin, 4. Februar 2026. Periskop Partners verstärkt sein Logistikteam: Philipp Loth hat am 15. Januar 2026 als Director Logistics & Light Industrial bei Periskop Logistics begonnen. Er wird vor allem vom Standort Frankfurt am Main aus tätig sein.

[... mehr](#)



Quelle: Periskop Logistics GmbH

Philipp Loth Director Logistics & Light Industrial bei Periskop Logistics

### INDUSTRIA steigert Assets under Management 2025 um rund 700 Mio. Euro auf 6,3 Mrd. Euro

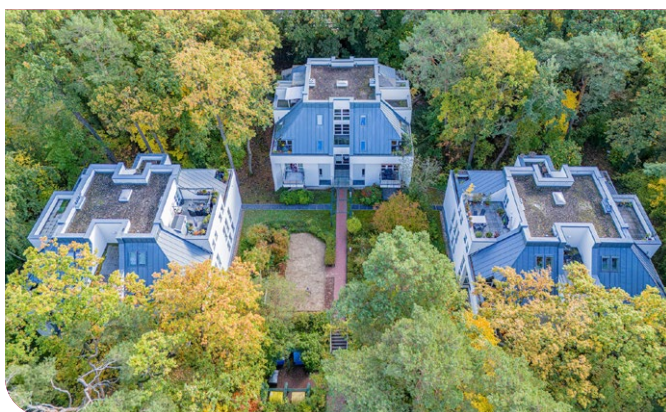
Frankfurt, 4. Februar 2026. Die INDUSTRIA Immobilien hat im Jahr 2025 ihre Assets under Management deutlich gesteigert. Die AuM des Frankfurter Unternehmens kletterten trotz eines herausfordernden Marktumfeldes von 5,6 Mrd. Euro Ende 2024 auf 6,3 Mrd. Euro per 31.12.2025.

[... mehr](#)

Fortsetzung auf Seite 13 »

» » »

Quelle: JUNIQO Invest



JUNIQO erweitert Portfolio mit einer Wohnanlage in Potsdam-Babelsberg

### JUNIQO Invest erwirbt Wohnanlage in Potsdam-Babelsberg

Berlin, 5. Februar 2026. Der Berliner Investment- und Asset Manager JUNIQO Invest hat eine vollvermietete Wohnanlage im Potsdamer Stadtteil Babelsberg erworben und damit seinen ersten Ankauf in der Landeshauptstadt Brandenburgs realisiert.

[... mehr](#)

### PGIM stellt Führungskräfte für sein europäisches Leveraged-Finance-Team ein

London, 10. Februar 2026. PGIM hat wichtige Positionen in seinem europäischen Leveraged-Finance-Team neu besetzt: Sunita Kara und Andre Klotz treten als Portfoliomanager in das Unternehmen ein und berichten an Jonathan Butler, Leiter des Bereichs European Leveraged Finance.

[... mehr](#)

### HEUKING berät eine Portfoliogesellschaft von Odewald KMU bei dem Erwerb der fach.digital GmbH und der Morawitz Consulting GmbH

Köln, 11. Februar 2026. Mit einem Kölner Team um Dr. Pär Johansson hat die Kanzlei HEUKING die HiOffice Group GmbH bei dem Erwerb der fach.digital GmbH und in Zusammenarbeit mit den österreichischen Kollegen von bpv Hängel bei dem Erwerb der Morawitz Consulting GmbH beraten.

[... mehr](#)

### Allianz Infrastructure Credit Opportunities II Fund hält drittes Closing bei 1 Mrd. Euro

Frankfurt, 12. Februar 2026. Allianz Global Investors gab heute das erfolgreiche dritte Closing des Allianz Infrastructure Credit Opportunities Fund II mit einem Volumen von 1,007 Mrd. Euro bekannt.

[... mehr](#)

### HANSAINVEST beruft Christian Schumacher in die Geschäftsführung

Hamburg, 12. Februar 2026. Der Aufsichtsrat der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH hat Dr. Christian Schumacher mit Wirkung zum 1. April 2026 zum Geschäftsführer bestellt. Schumacher war im Oktober 2025 als Generalbevollmächtigter in das Unternehmen eingetreten.



Quelle: Hansainvest

Ab 1. April Geschäftsführer der Hansainvest: Dr. Christian Schumacher.

[... mehr](#)



Öffentlichkeitsarbeit, Marketing und Positionierung für Immobilienfonds und Immobilienunternehmen. [www.dafko.de](http://www.dafko.de)

**DAFKO** Deutsche Agentur für Kommunikation

## Veranstaltungen 2026

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

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

[chefredaktion@biiev.org](mailto:chefredaktion@biiev.org)

12.3.2026	<b>bii Closing Brunch auf der MIPIM</b>	<a href="#">mehr erfahren ...</a>	Cannes
22.3.2026	<b>Zukunftsforum Edelmetalle</b>	<a href="#">mehr erfahren ...</a>	Frankfurt
14.4.2026	<b>bii Roundtable</b>	<a href="#">mehr erfahren ...</a>	Köln
15.-16.4.2026	<b>bii RECAPITALISE! Institutional Real Assets and Secondaries</b>	<a href="#">mehr erfahren ...</a>	Berlin
12.-13.5.2026	<b>bii UAE Investor Days</b>	<a href="#">mehr erfahren ...</a>	Dubai
19.-20.5.2026	<b>bii Sundowner zur INVESTMENTExpo</b>	<a href="#">mehr erfahren ...</a>	Berlin
20.-21.5.2026	<b>P5 The Property Kongress</b>	<a href="#">mehr erfahren ...</a>	Frankfurt
8.-12.6.2026	<b>bii Sundowner zur Super-Return</b>	<a href="#">mehr erfahren ...</a>	Berlin
2.7.2026	<b>bii Sommerfest</b>	<a href="#">mehr erfahren ...</a>	Frankfurt

## Förderer und Partner des bii und der bii Institutional News

An dieser Stelle bedanken wir uns ganz herzlich für die  
inhaltliche und auch finanzielle Unterstützung durch unsere Partner.



## Impressum

Herausgeber & Chefredaktion  
Im Auftrag des  
**bii**  
Bund Institutioneller Investoren e.V.

DAFKO Deutsche Agentur  
für Kommunikation  
Dietmar Müller  
Hasenpfad 10  
63150 Heusenstamm  
Tel: 06106 88199-40  
[chefredaktion@biiev.org](mailto:chefredaktion@biiev.org)

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