



Service-KVG INTREAL

Bewährte Stärken ausbauen
– neue Chancen nutzen

ELTIF

ELTIF-Novelle bringt das
Vehikel zum Fliegen

Infrastruktur

Der Markt hängt nicht mehr
von staatlichen Vergütungen ab

INTREAL

INSIGHT

FAKTEN UND TRENDS

*Fakten und Trends zu
Immobilien-Investmentfonds*

01 – 2024



Die Aquila Group betreibt in der norwegischen Provinz Nordland den Windpark Øyfjellet. Die Anlage besteht aus 72 Turbinen des Hamburger Herstellers Nordex und produziert jährlich rund 1.320 Gigawattstunden grünen Strom. Dies entspricht dem Elektrizitätsbedarf von circa 82.500 Haushalten.

**Große Bewegung bei der Bereitschaft,
in Infrastruktur zu investieren**

Martin Rohm, Mitglied der Vorstände, ALH Gruppe

3

**Bewährte Stärken ausbauen –
neue Chancen nutzen**

Camille Dufieux, Geschäftsführerin, INTREAL
Rudolf Kömen, Geschäftsführer, INTREAL Luxembourg

4

Immobilien unserer Fondspartner

6

**Der Markt hängt nicht mehr
von staatlichen Vergütungen ab**

Rudolf Kömen, Geschäftsführer, INTREAL Luxembourg
Kristof Krull, Head of Infrastructure, HIH Invest
Andreas Stegmann, Head of Institutional Clients & Products, FOM Invest
Markus Wandt, Chief Investment Officer, Aquila Capital

8

ELTIF-Novelle bringt das Vehikel zum Fliegen

Rudolf Kömen, Geschäftsführer, INTREAL Luxembourg

10

Latest INTREAL News

11

Große Bewegung bei der Bereitschaft, in Infrastruktur zu investieren

Martin Rohm, Mitglied der Vorstände, ALH-Gruppe



Liebe Leserin, lieber Leser,

in den kommenden Jahren sind enorme Investitionen nicht nur im Immobilienbereich, sondern auch in die deutsche und europäische Infrastruktur notwendig. Nur so können Deutschland und Europa ihre Position im globalen Wettbewerb behaupten. Neben Investitionen in die Straßen- und Schienen-Infrastruktur ist die Weiterentwicklung der digitalen Infrastruktur und der Ausbau der Erneuerbaren Energien sowie der Stromnetze von großer Bedeutung. Mit anderen Worten: Die Verbesserung und Erweiterung der Infrastruktur ist eine der Schlüsselaufgaben in den 20er Jahren des 21. Jahrhunderts.

Diese Aufgabe ist nur durch ein gemeinsames, partnerschaftliches Vorgehen von Politik, Öffentlichkeit und auch Investorensseite zu lösen. Der Staat alleine kann die Herausforderung nicht lösen. Auch Investitionen von privater Seite werden dringend benötigt. Sie spielen eine große Rolle bei der Schließung bestehender und zu erwartender Investitionslücken.

Unser Verein, die IDI – Initiative deutsche Infrastruktur e.V. – ist eine unabhängige Plattform, die sich für die Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands durch Investitionen in essenzielle Infrastruktur engagiert. Unsere Mitglieder kommen aus allen relevanten Interessengruppen, u.a. aus Politik, Wirtschaft sowie aus deutschen Altersvorsorgeeinrichtungen. Letztere repräsentieren ein Kapitalanlagevermögen von über 400 Milliarden Euro.

Wir sehen derzeit große Bewegung bei der Bereitschaft, in Infrastruktur zu investieren. Insbesondere im Bereich der Erneuerbaren Energien gibt es ein großes gesellschaftliches Momentum, das auch auf die Investoren wirkt und deren Bereitschaft zu einem Investment positiv beeinflusst. Zahlreiche Asset Manager kommen aktuell neu auf den Markt und bieten Infrastrukturfonds an. Parallel dazu nimmt die Anzahl der institutionellen Investoren, die bereits investiert haben oder investieren wollen, zu.

Daher blicke ich optimistisch in die Zukunft. Es gibt nach wie vor viel anlagensuchendes Kapital. Ein größerer Teil als heute wird künftig in Infrastruktur fließen. Hier bieten sich Chancen für auf den Infrastrukturbereich spezialisierte Asset Manager und eine dafür gut aufgestellte Fondsbranche.

Martin Rohm
Mitglied der Vorstände, ALH Gruppe
Alte Leipziger Lebensversicherung a. G., Hallesche Krankenversicherung a. G., Alte Leipziger Holding AG



Bewährte Stärken ausbauen – neue Chancen nutzen

Camille Dufieux, Geschäftsführerin, INTREAL

Rudolf Kömen, Geschäftsführer, INTREAL Luxembourg



Das Jahr 2023 war zum einen durch erhebliche Veränderungen an den Kapital- und Immobilienmärkten geprägt, aber auch bei der INTREAL haben sich einige Neuerungen ergeben. INTREAL Insight sprach mit Camille Dufieux, Geschäftsführerin bei der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (INTREAL), und Rudolf Kömen, Geschäftsführer Portfolio Management bei der IntReal Luxembourg S.A. (INTREAL Luxembourg), über einen Rückblick auf 2023 sowie wichtige Trends, die 2024 prägend sein dürften.

FRAU DUFIEUX, SIE SIND SEIT JAHRESBEGINN 2024 GESCHÄFTSFÜHRERIN BEI DER INTREAL. WAS VERBINDEN SIE MIT DIESER NEUEN POSITION, UND AUF WELCHE THEMEN UND ZIELE WOLLEN SIE SICH 2024 BESONDERS FOKUSSIEREN?

CD: Der Eintritt in die Geschäftsführung der INTREAL ist für mich nicht nur ein großer Vertrauensbeweis, sondern gewährleistet eine hohe Kontinuität, die für unsere Beziehungen zu unseren Fondspartnern und Investoren wichtig ist, denn ich kenne das Unternehmen und viele unserer Kunden bereits seit mehr als zehn Jahren. Mit Blick auf die kommenden Monate stehen für mich vor allem drei Dinge im Fokus: Zunächst müssen wir sehr genau beobachten, wie sich die Marktsituation entwickelt und wie wir diese möglichst antizipieren können, um unser Leistungsangebot entsprechend anzupassen oder gegebenenfalls zu erweitern. Der zweite Punkt, der mir sehr am Herzen liegt, ist die Festigung der Beziehungen zu unseren Fondspartnern, aber vor allem auch zu deren Investoren. Diese setzen sich zunehmend intensiver mit ihren Engagements auseinander, woraus sich häufig Fragen nicht nur an die betreffenden Fondspartner, sondern auch an uns als Service-KVG ergeben. Den dritten Schwerpunkt bilden die weitere Erschließung neuer Marktsegmente und die Konzeption neuer Leistungen und Produktangebote, beispielsweise im Bereich Infrastrukturinvestments.

HERR KÖMEN, IN DIESEM ZUSAMMENHANG SPIELEN DIE PRÄSENZ UND DIE AKTIVITÄTEN VON DER INTREAL IN LUXEMBURG EINE WICHTIGE ROLLE. WORIN BESTEHT DIESE IM DETAIL?

RK: Wir hatten schon immer den Anspruch, für unsere Kunden dort präsent zu sein, wo wir sie mit unseren Leistungen am besten bei ihren Engagements im Bereich offener Immobilienfonds unterstützen können. So lag es nahe, neben den wichtigsten deutschen Finanz- und Fondsstandorten Hamburg und Frankfurt auch eine eigene Präsenz in Luxemburg aufzubauen. Inzwischen haben wir von der Luxemburgischen Finanzaufsicht nicht nur die Lizenz für Immobilienfonds erhalten und in diesem Bereich Mandate übernommen, sondern dürfen unsere Leistungen auch im Bereich Infrastrukturinvestments – und Private Debt sowie Dachfonds auf die beiden Assetklassen Immobilien und Infrastruktur – anbieten. Diese Marktsegmente werden künftig für unsere Kunden an Bedeutung gewinnen, und wir haben mit Spezialistenteams unter Leitung von Uwe Janz (Private Debt) und Markus Schmidt (Infrastruktur) auch die dafür notwendige Expertise bei der INTREAL aufgebaut. So können wir künftig Bedürfnisse unserer Kunden in den Assetklassen Immobilien, Infrastruktur und Private Debt bedienen. Bei Immobilien kann der Fondspartner zwischen den Standorten Deutschland und Luxemburg wählen. Die Produktgrup-

pen Infrastruktur und Private Debt bieten wir über Luxemburg mit den jeweils infrage kommenden Investmentvehikeln an.

WIE SCHÄTZEN SIE DIE CHANCEN FÜR WEITERES WACHSTUM IM JAHR 2024 EIN? MIT WELCHER ENTWICKLUNG RECHNEN SIE BEI DEN VON DER INTREAL ADMINISTRierten ASSETS?

CD: In den zurückliegenden Jahren konnten wir mehrfach neue Rekorde melden und sind exponentiell gewachsen. Hierbei spielte jedoch auch die mehrjährige Nullzinsphase eine entscheidende Rolle, die das Interesse an Immobilieninvestments mangels Anlagealternativen stark stimuliert hat. Das hat sich 2023 bereits spürbar geändert. Unsere Assets unter Administration haben im dritten Quartal 2023 zwar die Marke von 65 Milliarden Euro überschritten, aber die Wachstumsdynamik hat deutlich abgenommen, man könnte auch sagen, sie ist dabei, sich nach mehreren außergewöhnlichen Rekordjahren wieder zu normalisieren. Ob wir 2024 am Ende ein weiteres Wachstum verbuchen können, wird sich zeigen. Das Interesse von Investoren und Fondspartnern an Real Assets ist jedoch weiterhin vorhanden, und es gibt einige Projekte – auch für neue Fonds – die aktuell vorbereitet werden. Wie viele davon 2024 oder erst 2025 beziehungsweise 2026 auf den Markt kommen, hängt aber von den Entwicklungen der Zinsen und der Assetpreise sowie den Renditeerwartungen ab.

RK: Eine spannende Frage wird sein, inwieweit und wie schnell sich die „jüngeren“ Assetklassen Infrastruktur und Private Debt in der institutionellen Kapitalanlage etablieren. Vor zwanzig Jahren waren Immobilienspezialfonds für viele Versicherer, Pensionskassen und andere institutionelle Investoren noch beinahe Exoten, die man allenfalls als Beimischung in Betracht zog. Inzwischen sind Immobilienanlagen ebenso etabliert wie Anlagen in Aktien oder Rentenwerten, und wengleich Anleihen angesichts steigender Zinsen wieder eine größere Relevanz gewonnen haben, werden sie Immobilien nicht mehr aus den Portfolios verdrängen. Und wegen der gestiegenen Nachfrage erwarte ich eine ebensolche „Normalisierung“ der Assetklasse Infrastruktur für die naheliegende Zukunft.

WELCHE NUTZUNGSARTEN UND TEIL-ASSETKLASSEN WERDEN DABEI AUS IHRER SICHT BESONDERS IM FOKUS STEHEN?

CD: Bei den Immobilienfonds registrieren wir ein anhaltendes Interesse an den Nutzungsarten Logistik, Retail/Nahversorger und Wohnen. Daneben gibt es aber auch eine Nachfrage nach Nischenprodukten, die beispielsweise in Light Industrial oder in an die öffentliche Hand vermietete Immobilien investieren.

RK: Für unser weiteres Wachstum in Luxemburg setzen wir gleichermaßen auf Immobilien, Infrastruktur und Private Debt. Dabei richten wir unser Augenmerk nicht nur auf neue Fondsaufgaben. Wir bieten unsere Dienstleistung auch Bestandsfonds und Promotoren an, die – insbesondere, wenn sie aus Deutschland stammen – die spezifische Immobilien- und Deutschland-Expertise der INTREAL künftig auch für ihre Luxemburger Engagements nutzen möchten. Hier kommt uns die Spezialisierung auf Real Assets zugute.

ABGESEHEN VON DEN ASSETKLASSEN, WELCHE VERÄNDERUNGEN BEI DEN PRÄFERENZEN DER INVESTOREN UND BEI ALLGEMEINEN MARKTTRENDS BEOBACHTEN ODER ERWARTEN SIE?

CD: Bei Neuengagements sehen wir nach wie vor eine gewisse Zurückhaltung, weil potenzielle Verkäufer und Käufer bezüglich der Kaufpreise und Anfangsrenditen noch keinen gemeinsamen Nenner gefunden haben. Zudem haben einige Investoren nach dem starken Run auf Immobilien in den vergangenen Jahren ihre Immobilienquote vorerst ausgefüllt und beschäftigen sich dementsprechend intensiver mit dem vorhandenen Bestand, als diesen weiter aufzustocken. Ein weiteres wichtiges Thema ist die ESG-Konformität neuer Fonds. Schon jetzt werden fast nur noch ESG-Fonds aufgelegt und ein Fonds, der nicht wenigstens die Anforderungen nach Artikel-8 erfüllt, wird künftig kaum noch zu vermarkten sein.

RK: Ein Thema, das wir darüber hinaus fest im Blick behalten, ist der European Long-Term Investment Funds (ELTIF). Nachdem die regulatorischen Rahmenbedingungen des „ELTIF 1“ zunächst weniger attraktiv und praktikabel waren, hat der Gesetzgeber hier nachgesteuert. Der „ELTIF 2.0“ dürfte für private Anleger deutlich attraktiver sein, wenn es um langfristige Investments in Real Assets geht. Deshalb glauben wir, dass in den kommenden Monaten auch mehr Angebote dieser Art auf den Markt kommen werden. Für viele Institutionelle gewinnen zudem die Kostenstrukturen und die Effizienz an Bedeutung. Dank unserer Investitionen in die Kombination von Personal und leistungsfähiger IT-Infrastruktur können wir signifikante Beiträge zur Optimierung von Kostenstrukturen leisten, ganz gleich, ob als Service-KVG in Deutschland oder bei der Zentralverwaltung in Luxemburg.

FRAU DUFIEUX, HERR KÖMEN, HABEN SIE VIELEN DANK FÜR DAS INTERVIEW!

Immobilien unserer Fondspartner



DOPPEL IN HISTORISCHER LAGE

Cremon 1 und Cremon 3 sind eine gelungene Mischung aus Bestandstransformation und Neubau mit stadthistorischer Bedeutung. Mit dem Neubau Cremon 1 wurde in Abstimmung mit dem Denkmalschutz die ursprüngliche Einfahrt in den ehemaligen Hamburger Binnenhafen wiederhergestellt. Direkt am Nikolaifleet entstanden 2.500 m² Büro- und Einzelhandelsflächen sowie neun Wohnungen. Das benachbarte 4.500 m² große Gebäude Cremon 3 ist nach einer umfassenden energetischen Sanierung heute eine moderne, energieeffiziente Immobilie. Beide Objekte sind Teil unseres Fonds „JHS Competo Immobilien Deutschland“.

Andreas Lutz, Geschäftsführer, VIVAO Investment & Assetmanagement



BEZAHLBARES WOHNEN IM SPECKGÜRTEL

Der Fokus von Fundamenta Group Deutschland AG liegt auf Wohnimmobilien in Deutschland im mittleren Mietpreissegment in wachstumsstarken regionalen Großstädten und deren Ballungsräumen. Für unseren institutionellen Spezialfonds „FG Wohnen Deutschland“ haben wir im Juni 2021 die Projektentwicklung in Niederkassel gekauft, die im Jahr 2022 mit Fertigstellung in den Fonds übernommen wurde. Die Immobilie befindet sich im Speckgürtel von Köln und umfasst 8 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 76 Wohnungen, 55 Tiefgaragen- und 21 Aussenstellplätzen. Die Wärmeerzeugung kann u.a. durch die auf allen Dächern installierten Photovoltaik-Anlage nahezu vollständig CO₂-neutral geliefert werden. Somit zeichnet sich das Gebäude durch einen hohen ESG-Standard aus. Die Investitionssumme betrug 27,8 Millionen Euro.

Christian Paul, Vorsitzender des Vorstands, Fundamenta Group Deutschland



ARBEITEN IN HAMBURGS BESTER ALSTERLAGE

Wir haben dieses attraktive Büro- und Geschäftshaus in Hamburg-Winterhude im August 2023 angekauft. Das Objekt besteht aus einem Hauptgebäude und einem rückwärtigen Pavillon und umfasst insgesamt rund 4.270 m². Es überzeugt durch seine sehr gute Lage mit direkter U-Bahn-Anbindung. Die gute Bausubstanz, die flexiblen Grundrisse und eine diversifizierte Mieterstruktur sowie die Möglichkeit, durch aktives Asset Management weitere Potenziale freizusetzen, machen das Objekt für unsere Investoren langfristig attraktiv.

Torben Rönnä, Geschäftsführer, Rhenium Asset Management





Der Markt hängt nicht mehr von staatlichen Vergütungen ab



Rudolf Kömen
Geschäftsführer,
INTREAL Luxembourg



Kristof Krull
Head of Infrastructure,
HIH Invest



Andreas Stegmann
Head of Institutional Clients
& Products, FOM Invest



Markus Wandt
Chief Investment Officer,
Aquila Capital

Infrastruktur ist einer der großen Trends unter Asset Managern. Zahlreiche Asset Manager, die bislang vor allem Immobilienfonds angeboten haben, werden nun auch im Infrastruktursegment aktiv. Die INTREAL Luxembourg trägt dem Trend Rechnung und hat jüngst die Lizenz für die Assetklasse Infrastruktur erhalten. Dies war Anlass für den INTREAL Investment Talk am 28. November 2023, mit dem Titel „Infrastrukturinvestments: Potenziale, Herausforderungen, Perspektiven und Strukturierung“.

Den Auftakt bildet ein kurzer Impulsvortrag von Rudolf Kömen, Geschäftsführer der INTREAL Luxembourg. Seine Kernaussage: „Immobilien und Infrastruktur sind sich ähnlich, natürlich gibt es Unterschiede, aber beide Assets haben vergleichbare Eigenschaften. Daher ist es naheliegend, dass die INTREAL Luxembourg ihre Lizenz auf die Assetklasse Infrastruktur ausgeweitet hat. Aus Investorensicht bietet Infrastruktur eine gute Diversifikation zu Immobilien und anderen Assets. Wir beobachten, dass immer mehr Asset Manager, die bislang vor allem Immobilienfonds aufgelegt haben, in das Infrastruktur-Segment einsteigen.“ Beispiele sind die beiden im Fernstudium vertretenen Häuser FOM Invest und HIH Invest. Die HIH Invest hat bereits vor rund einem Jahr einen ersten Infrastrukturfonds aufgelegt, der europaweit in Windenergie- und Photovoltaikanlagen investiert. FOM Invest ist aktuell dabei, einen ersten Fonds aufzulegen.

Unter den anwesenden Häusern ist Aquila Capital dagegen ein „alter Hase“. Das Unternehmen ist schon seit rund 20 Jahren im Segment Erneuerbare Energien tätig und managt Assets im Wert von rund 25 Milliarden Euro – darunter Photovoltaik-, Windkraft- und Wasser-

kraftanlagen. Moderator Peter Dietze-Felberg, Senior Kommunikationsberater bei RUECKERCONSULT, eröffnet die Runde mit der Frage nach Argumenten für die Assetklasse Infrastruktur. Kristof Krull, Head of Infrastructure bei der HIH Invest, antwortet: „Das Hauptargument für ein Investment sind gute und prognostizierbare Cashflows. Des Weiteren gibt es ein großes gesellschaftliches Momentum pro Erneuerbare Energien. Schließlich kommt auch der steigende Energiebedarf hinzu – Stichwort Elektrifizierung von Straßenverkehr und Heizungen. Des Weiteren sind die Renditen, trotz des neuen Zinsumfeldes, attraktiv und auch wettbewerbsfähig.“

ENERGIEBEDARF WÄCHST UND IST GUT PROGNOSTIZIERBAR

Andreas Stegmann, Head of Institutional Clients & Products bei FOM Invest, ergänzt: „Der Energiebedarf ist da und wächst – auch langfristig. Das ist gut prognostizierbar. Es gibt also keine Unsicherheit hinsichtlich der langfristigen Nachfrage.“

Markus Wandt, Chief Investment Officer bei Aquila Capital, fügt hinzu: „Wir sehen einen sehr starken Rücken-

wind für Investitionen in Erneuerbare Energien. Sie sind ein wesentlicher Baustein einer erfolgreichen Energiewende.“ Außerdem betont er: „Die Chancen für Investoren sind immens. Ich schätze vor allem die langfristige Wertentwicklung als hervorragend ein.“

Anschließend fragt Dietze-Felberg nach kritischen Punkten. Krull: „Natürlich gibt es auch Risiken. Die größten Risiken sind meiner Meinung nach Projektentwicklungsrisiken. Sind die Anlagen erst einmal am Netz, sind die Risiken überschaubar. Das Development-Risiko für Investoren lässt sich ausschalten, indem die Objekte erst angekauft und übernommen werden, wenn sie gebaut und am Netz sind.“ Krull betont: „Im Vergleich zu Immobilien können Infrastrukturinvestments zurzeit noch attraktive, marktgerechte Renditen erzielen und gehören meiner Meinung nach in jedes diversifizierte Portfolio.“

„Was ist mit regulatorischen Risiken?“, hakt Moderator Dietze-Felberg nach. Er erinnert daran, dass vor rund zehn bis fünfzehn Jahren vor allem geschlossene Publikumsfonds von plötzlichen Änderungen in den staatlichen Einspeisevergütungen negativ betroffen waren.

„Der große Unterschied ist“, so Wandt, „dass der Markt heute nicht mehr von staatlichen Vergütungen abhängt, wie es noch vor zehn Jahren und davor war. Heute rechnen und tragen sich die Anlagen selbstständig und ohne staatliche Förderungen. Das größte regulatorische Risiko betrifft nicht die Vergütung, sondern, wie und ob der Betreiber einen Netzanschluss bekommt.“

Krull ergänzt: „Auch in einem anderen Punkt ist die staatliche Seite besser geworden: Die Entwicklungszeiten von Erneuerbare-Energien-Anlagen haben sich in Deutschland deutlich verkürzt. Beispielsweise dauert es bei Photovoltaik nur noch zwei Jahre von der Idee bis zum Netzanschluss.“

AUSSCHÜTTUNGSRENDITEN VON 7,0 PROZENT P.A. SIND REALISTISCH

Anschließend wendet sich die Diskussion dem Thema Renditen zu. Welche Renditen können institutionelle Investoren erwarten, will Dietze-Felberg wissen. Rudolf Kömen betont: „Die Renditen von Infrastrukturfonds liegen aktuell deutlich oberhalb der festverzinslichen Alternativen und optimieren dabei das Rendite-Risiko-Profil eines Portfolios.“

Kristof Krull fügt hinzu: „Unser Fonds investiert europaweit in Photovoltaik- und Windenergieanlagen und er-

reicht damit 7,0 Prozent Ausschüttungsrendite p.a. Dabei ist der Fonds konservativ ausgerichtet. Das heißt, er investiert nur in baureife Projekte.“ Andreas Stegmann stimmt seinem Vorredner zu: „Unser Fonds, der ebenfalls in Europa investiert, bewegt sich bei der Ausschüttungsrendite auf einem ähnlichen Niveau.“

Markus Wandt erläutert: „Wir sind international unterwegs – auch in Märkten, in denen die Renditen höher sind als die genannten Zahlen. Das ist beispielsweise in Osteuropa der Fall.“

Abschließend kommt Moderator Dietze-Felberg auf das Thema Fondsstrukturen zu sprechen: „Welche Strukturen sind üblich?“ Rudolf Kömen hebt zunächst die Vorteile von Luxemburger Strukturen hervor: Fonds nach Luxemburger Machart haben einen großen Vorteil: ihre Flexibilität. Sobald die Assets und die Investoren international sind, sind Luxemburger Fonds besser.“

LUXEMBURGER STRUKTUREN SIND BEI INTERNATIONALEN ASSETS VON VORTEIL

Krull betont die steuerlichen Vorteile des Standortes Luxemburg und ergänzt: „Wenn Sie – wie wir – in Anlagen von Portugal bis Finnland investieren, dann hilft die flexible Luxemburger Struktur auch bei der Administration.“

FOM Invest verfolgt einen anderen Ansatz und setzt auf ein deutsches Vehikel. Andreas Stegmann: „Unser Fonds investiert in Deutschland und im europäischen Ausland. Wir sind jedoch eine deutsche KVG und unsere Anleger sind vor allem Banken und Sparkassen. Daher haben wir uns für das offene Infrastruktur-Sondervermögen entschieden, ein deutsches Vehikel, mit dem die Zielinvestoren vertraut sind. Uns ist es wichtig, alles aus einer Hand anzubieten.“

Großes Potenzial sehen die Diskutanten im ELTIF (European Long-Term Investment Funds), einem Vehikel zur Investition in Infrastruktur, das es schon seit 2015 gibt. Da der Erfolg bislang noch nicht durchschlagend war, wurde das Vehikel jüngst novelliert (sog. ELTIF 2.0). Die Hauptneuerungen: ELTIFs können auch für Privatanleger aufgelegt werden und sie können den sog. „EU-Passport“ nutzen. Das erlaubt einen EU-weiten Vertrieb mittels Vertriebsanzeige. Rudolf Kömen dazu: „Die Gespräche, die wir führen, signalisieren uns, dass großes Interesse am ELTIF besteht.“



ELTIF-Novelle bringt das Vehikel zum Fliegen

Rudolf Kömen, Geschäftsführer, INTREAL Luxembourg

Die aktuelle ELTIF-Novelle bietet für Anleger und Fondsanbieter großes Potenzial bei Investitionen in Immobilien, aber auch in Infrastruktur, Unternehmensbeteiligungen, Erneuerbare Energien und andere Sachwerte. Welche Vorteile gibt es im Detail und was kann die INTREAL für Sie tun?

Die Europäische Union hat den ELTIF (European Long-Term Investment Funds) zum 10. Januar 2024 novelliert und damit für Investoren und Asset Manager deutlich attraktiver gemacht. Der ELTIF 2.0 ist flexibler, hat keine Mindestzeichnungssumme mehr und darf in weitergehende Vermögenswerte investieren.



Das Spektrum der zulässigen Vermögenswerte wurde im Vergleich zum ursprünglichen Reglement vergrößert. Vermögenswerte, die aufgrund ihrer Beschaffenheit und Eigenschaften einen Ertragswert haben, u.a. Infrastrukturprojekte, zum Beispiel hinsichtlich Erneuerbarer Energien, Immobilien und Unternehmensbeteiligungen, sind zulässig. Durch das verbreiterte Spektrum an potenziellen Investitionen sind eben auch neue ELTIFs möglich, bis hin zur Zusammenstellung der verschiedenen Sachwerte (Immobilie, Infrastruktur und weitere) in einem Portfolio. Auch die Anlagegrenzen sind im ELTIF 2.0 angepasst worden. Lag die Grenze für die Investition in einen einzelnen Sachwert zuvor bei 10 Prozent, dürfen nun maximal 20 Prozent in einen einzelnen Sachwert investiert werden. Das vereinfacht die Portfoliozusammenstellung. Außerdem sind Master-Feeder-Strukturen erlaubt. Diese kann mitunter sinnvoll sein, wenn ein Produkt in verschiedenen Rechtssystemen vermarktet wird. Dann wurde noch die Kreditaufnahmegrenze auf 50 Prozent des Nettofondsvermögens angehoben. Dazu sollten auch ESG-Strategien einfacher umsetzbar sein, es dürfte u.a. auch in sog. „Green Bonds“ investiert werden. All diese Regelungen optimieren den ELTIF 2.0 deutlich.

Durch die Öffnung für Privatanleger eröffnen ELTIFs den Zugang zu Anlageklassen, die für Privatanleger sonst schwer zugänglich sind. Die bislang geltende Mindestanlagesumme von 10.000 Euro bei 100.000 Euro freiem Vermögen pro Anleger war eine große Hürde für die Verbreitung des ELTIFs. Diese Regel wurde beseitigt. Ein weiterer Vorteil des „neuen“ ELTIFs ist seine Kostentransparenz. ELTIFs sind in der Regel günstige und verpflichtend kostentransparente Beteiligungsmodelle. An Kosten fallen

lediglich die Kaufgebühren (Ausgabeaufschlag und ggf. Transaktionskosten) sowie laufende Kosten (Verwaltungvergütung) an. Diese müssen im Verkaufsdokument klar und deutlich beschrieben werden. Das regulierte ELTIF 2.0 Produkt ist transparenter als nicht regulierte Produkte. Der ELTIF 2.0 setzt daneben auch steuerliche Anreize: In einigen europäischen Ländern werden diese Fonds steuerlich begünstigt. Beispielsweise wurde in Luxemburg durch das „Gesetz vom 21. Juli 2023“ die Steuerbefreiung von der Zeichnungssteuer (taxe d'abonnement) für ELTIFs beschlossen.

Neben den Vorteilen für Anleger gibt es verschiedene Vorteile für Fondsanbieter. Die aktualisierte Regulierung macht die Gründung von ELTIFs einfacher und flexibler, indem sie die regulatorischen Anforderungen vereinfacht. Auch wenn ELTIFs dem Genehmigungsverfahren der jeweiligen Behörde unterliegen, gehen wir davon aus, dass Fondspartner ihre Fonds schneller auf den Markt bringen und Anlegern eine breite Palette von Investitionsmöglichkeiten anbieten können. INTREAL hat sich mit der hohen Qualität der verschiedenen hauseigenen Reportings im Immobilienfondssegment seit vielen Jahren bei Investoren und Fondspartnern einen Namen machen können. Mit dieser Kompetenz betritt die INTREAL nun den ELTIF-Markt. Das Unternehmen ist dafür sehr gut aufgestellt. Die IT-Infrastruktur wird von der Tochtergesellschaft INTREAL Solutions bereitgestellt. Bei weiteren wichtigen Funktionen wie Compliance und Risikomanagement verfügt der AIFM bereits über eine große Inhouse-Expertise. Unsere Experten der INTREAL Luxembourg freuen sich, mit Ihnen über Ihre individuellen Produktideen und über mögliche Lösungswege zu sprechen.



Latest News



AUSBAU CUSTOMER RELATIONSHIP MANAGEMENT

Näher am Kunden

Regina Arens ist seit kurzem Director Customer Relationship Management. Mit ihrer Berufung hat die INTREAL ihr Team im Bereich Vertrieb und Kundenbetreuung verstärkt. Die gelernte Bankkauffrau begann ihre berufliche Laufbahn 1990 bei der Sparkasse und wechselte nach dem Erwerb von Abschlüssen als Sparkassenfachwirtin, Bankfachwirtin und Bankbetriebswirtin 1998 zur Degussa Bank AG. Nach Tätigkeiten als Finanzierungsberaterin sowie in verschiedenen Marktverantwortungspositionen war sie dort ab 2005 als Leiterin neue Märkte für den Bereich Akquisition verantwortlich, bevor sie 2017 die Funktion einer B2B-Managerin Large Caps übernahm. Ihre Tätigkeitsschwerpunkte bei INTREAL sind die Neukundenakquise sowie die laufende Kundenbetreuung der Fondspartner.

Highlights 2023

- > **65** Mrd. € Assets under Administration
- > **500** Mitarbeitende
- > **300** Fonds

Stand: 31. Dezember 2023



ERWEITERTES LEISTUNGSANGEBOT

Management- & Fachberatung künftig in der REAX Advisory

Die INTREAL erweitert ihr Leistungsangebot und bündelt ihre umfassenden Beratungsleistungen, die sie über ihre Tochtergesellschaften erbringt, neu. Erfahrene und unabhängige Beraterinnen und Berater der REAX Advisory unterstützen dabei, Prozesse und Strukturen effizienter zu gestalten, Kosten zu senken, Risiken zu managen oder ESG-Strategien zu entwickeln und umzusetzen, während die INTREAL Solutions mit Marko Broschinski als Ansprechpartner weiterhin die Beratungsleistungen zum Thema IT erbringt. Die REAX Advisory ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der INTREAL und wird von Annika Dylong und Kai Nelson Dreisigacker als Geschäftsführer bzw. Geschäftsführer geführt. Über die REAX Advisory erhalten Sie Zugang zu praxisbewährten Lösungen für die aktuellen Herausforderungen unserer Branche. Sprechen Sie uns gern direkt an: Annika Dylong (adylong@reax-advisory.de) oder Kai Nelson Dreisigacker (kndreisigacker@reax-advisory.de).

NEUES INTREAL KUNDENPORTAL

INTREAL Connect geht an den Start

INTREAL startet im zweiten Quartal 2024 das neue Kundenportal INTREAL Connect und geht damit einen weiteren wichtigen Schritt in Richtung Digitalisierung. Über die zentrale Interaktionsplattform haben die Kunden und Dienstleistungsunternehmen der INTREAL künftig die Möglichkeit, online auf Informationen zuzugreifen, ihre Ansprechpartner zu kontaktieren und so einfach und gezielt ihre Wünsche und To-Dos abzuwickeln. Zum Start des neuen Portals stellen wir unseren Fondspartnern und Investoren das Reporting-Dashboard zur interaktiven Navigation durch ihre Fondskennzahlen zur Verfügung. Zusätzlich erhalten sie Zugriff auf alle Reports zu ihren Fonds. Weitere Bausteine werden sukzessive implementiert.

Kontakt



Michael Schneider
Geschäftsführer Customer
Relationship Management
T +49 40 377077-900
mschneider@intreal.com



Viola Gronsfeld
Assistentin Geschäftsführung |
Marketing & Relationship Management
T +49 40 377077-901
vgronsfeld@intreal.com



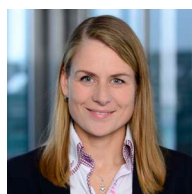
Camille Dufieux
Geschäftsführerin
Portfolio Supervision
T +49 40 377077-800
cdfieux@intreal.com



Rudolf Kömen
Geschäftsführer Portfolio Management
INTREAL Luxembourg
T +352 288 013-11
rkoemen@intreal.com



Regina Arens
Director Customer
Relationship Management
T +49 40 377077-901
rarens@intreal.com



Sina Gittrich
Leiterin KVG-Services
T +49 40 377077-602
sgittrich@intreal.com



Marko Broschinski
Head of Sales
INTREAL Solutions
T +49 40 808163-679
mbroschinski@intreal-solutions.de



Annika Dylong
Geschäftsführerin
REAX Advisory
T +49 40 377077-500
adylong@reax-advisory.de

INTREAL

IntReal International Real Estate
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Ferdinandstraße 61
D-20095 Hamburg
(Hauptsitz)

IntReal International Real Estate
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Erlenstraße 2
D-60325 Frankfurt a. M.

IntReal Luxembourg S.A.
6B rue du Fort
Niedergrünwald
L-2226 Luxembourg



www.intreal.com | info@intreal.com | T +49 40 377077-000

Copyright Bilder: Aquila Capital Invest (Deckblatt) | pixabay (Seite 2) | ALH-Gruppe (Seite 3) | INTREAL (Seite 4) | Nell Kilius (Porträt), Dominik Münich Photographie (Seite 6) | Fundamemnta Group Deutschland, Rhenium Asset Management GmbH (Porträt), Simon Wegener Fotografie (Seite 7) | INTREAL, HIH, FOM Invest, Aquila Capital (Seite 8) | INTREAL (Seiten 10-12)

Disclaimer | Imagewerbung | Diese Broschüre darf ohne ausdrückliche Genehmigung der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (INTREAL) weder reproduziert noch weitergegeben werden. Im Falle eines Verstoßes übernimmt die INTREAL keine Haftung für evtl. daraus entstehende Schäden. Diese Unternehmensinformation wurde von der INTREAL mit Sorgfalt und im Vertrauen auf die Richtigkeit, der uns von Dritten überlassenen Daten erstellt, allerdings können wir keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Informationen übernehmen.

Alleinverbindliche Grundlage für den Kauf von Anteilen an den offenen Spezial-AIF gemäß § 284 KAGB „JHS Competo Immobilien Deutschland“ und „FG Wohnen Deutschland“ sind die Anlagebedingungen und sonstigen Vertragsdokumente, das Informationsdokument gem. § 307 Absatz 1 und 2 KAGB und das Basisinformationsblatt in ihrer jeweils aktuellen Fassung sowie der letzte veröffentlichte Jahresbericht. Bitte lesen Sie diese, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Ein Vertrieb der Spezial-AIFs an Privatanleger i.S.v. § 1 Abs. 19 Nr. 31 KAGB ist nicht gestattet.

Bei den Spezial-AIFs handelt es sich um aktiv verwaltete Fonds, die nicht in Bezug auf einen Referenzindex verwaltet werden. Mit dem Erwerb von Anteilen erwerben Sie Anteile an dem jeweiligen Spezial-AIF und nicht die vom Fonds gehaltenen Vermögensgegenstände.

Die Fonds investieren insbesondere in Immobilien und mithin in illiquide Vermögensgegenstände. Es kann unter Umständen schwierig sein, diese zu veräußern, so dass mitunter die Rücknahme der Anteile nur verzögert erfolgen können oder die Rücknahme von Fondsanteilen ausgesetzt wird. Umfassende Ausführungen zu den mit der Anlage in die Spezial-AIFs verbundenen Risiken finden Sie im jeweiligen § 307er-Dokument des Fonds. Die wesentlichen Risiken finden Sie zudem im jeweiligen Basisinformationsblatt.

Bitte beachten Sie, dass dieses Dokument weder eine Rechts- noch eine Steuerberatung darstellt oder ersetzt. Die diesem Dokument zugrundeliegenden Parameter können sich zudem ändern, so dass es möglich ist, dass diese Annahmen zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr aufrechterhalten werden können.