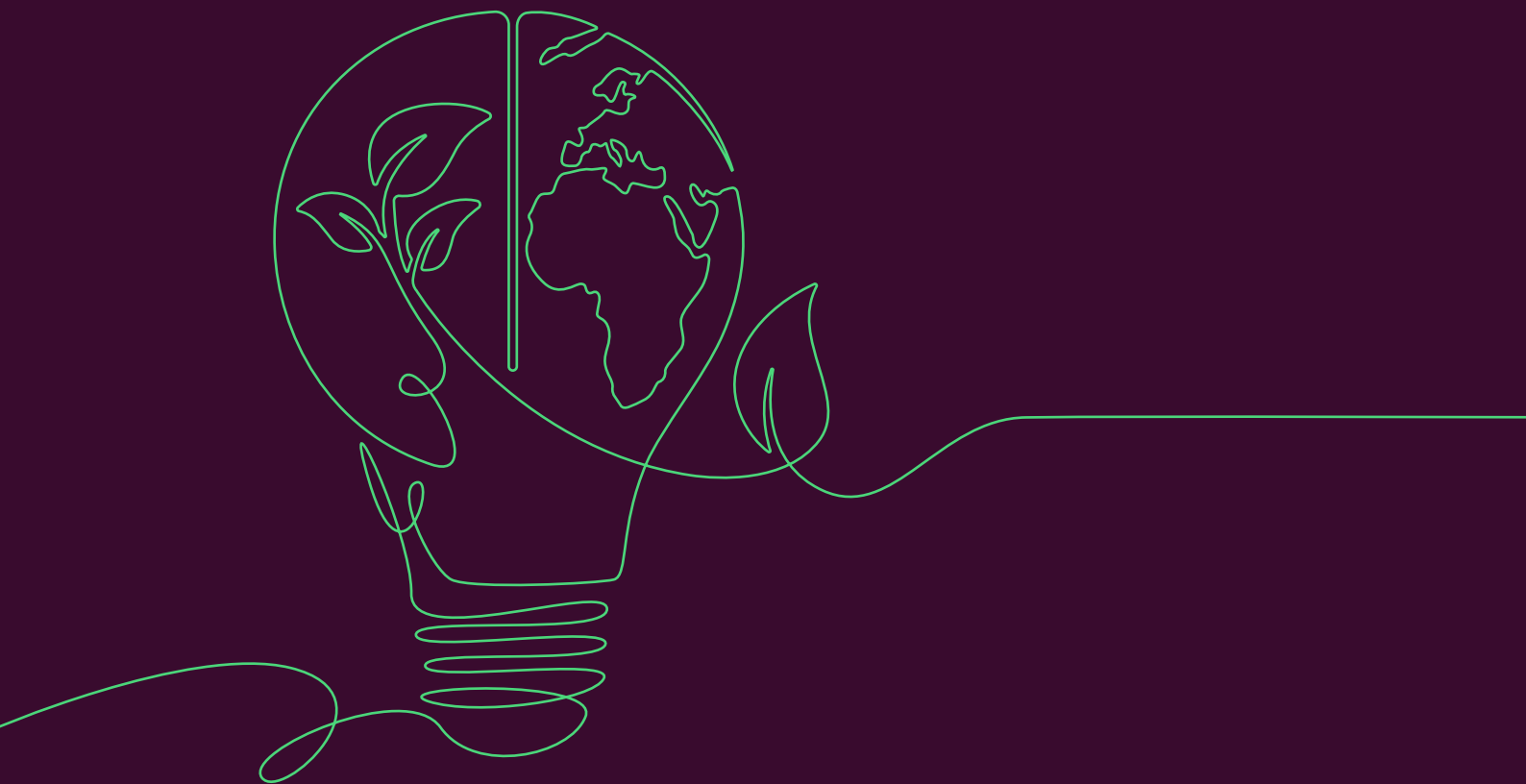


Governance Report 2025



Inhalt

Governance Report

Vorwort	3
Im Dialog mit der Geschäftsführung	
Fragen der Generation Z zum Thema Governance	4
Erfolg entsteht auf stabiler Grundlage	
INTREAL – Potential into Progress	6
Wir schaffen Sicherheit, bevor Fahrt aufgenommen wird	
Perspektive Compliance	7
Struktur statt Show	
Perspektive Nachhaltigkeitsmanagement	8
Komplexität ist nur dann ein Risiko, wenn man sie nicht beherrscht.	
Perspektive Fondscontrolling & Reporting	9
Damit ambitionierte Ideen nicht nur starten, sondern ankommen	
Perspektive KVG-Services	10
Bewegung braucht Substanz	
Perspektive Portfolio Supervision	11
Mit uns wird aus Bürokratie Beweglichkeit. Und aus Komplexität Klarheit.	
Perspektive INTREAL Solutions	12

Potential into Progress

Vorwort

Im Rückblick auf das Jahr 2025 präsentieren wir Ihnen mit diesem Governance Report den vierten und letzten Schwerpunktbericht unserer Reihe – nach E-, S- und ZDF -Report. Während die vorangegangenen Berichte zentrale Nachhaltigkeitsthemen beleuchtet haben, richtet dieser Report den Blick auf das Fundament dahinter: auf Steuerung, Verantwortung und die Art, wie wir Entscheidungen tragfähig machen.

Governance ist ein weiter Begriff und gerade deshalb so wesentlich. Er steht für Strukturen und Prozesse, die Orientierung geben, Zuständigkeiten klären und verlässliche Zusammenarbeit ermöglichen: über Teams hinweg, entlang von Schnittstellen und in einem Umfeld, das sich spürbar verändert.

Im Report geben unterschiedliche Fachabteilungen Einblick in ihre Aufgaben, Herausforderungen und Meilensteine. Persönliche Interviews mit den Verantwortlichen aus Projekten und Fachbereichen ergänzen diese Perspektiven und machen greifbar, was 2025 erreicht wurde – und welche Themen und Vorhaben 2026 im Fokus stehen.

Governance steht für Strukturen und Prozesse, die Orientierung geben, Zuständigkeiten klären und verlässliche Zusammenarbeit ermöglichen.

Ein weiteres Herzstück dieses Reports ist das Interview mit unserer Geschäftsführung, die sich den zentralen Fragen rund um Governance stellt.

INTREAL startet zugleich in das Jahr 2026 mit einem neuen Markenauftritt, einer großen Vision und klaren Zielen. Als internationale Plattform verbinden wir Kompetenz und Qualitätsanspruch mit dem, worauf es in langfristigen Geschäftsbeziehungen ankommt: Verlässlichkeit.

Elbe und Hafen sind für Hamburg mehr als Wahrzeichen – sie stehen für Verbindung, Bewegung und Orientierung. Auch für uns sind sie ein Leitmotiv: für eine Kultur, die Stabilität mit Weiterentwicklung verbindet, die Komplexität beherrschbar macht und Kurs hält, wenn sich Rahmenbedingungen verändern. Dieses Selbstverständnis spiegelt sich nun noch deutlicher in unserem neuen Markenauftritt – und in dem Anspruch, Governance nicht nur zu beschreiben, sondern als gelebte Praxis sichtbar zu machen.

Andreas Ertle
Geschäftsführer



Hannah Dellemann
Leiterin Nachhaltigkeitsmanagement



Im Dialog mit der Geschäftsführung

Fragen der Generation Z zum Thema Governance

Welche Rolle spielt Governance im Hinblick auf Unternehmenskultur, Diversität und Innovation? Unsere Trainee Hannah Kristofic ist hierzu mit der Geschäftsführung in den Dialog gegangen und hat drei zentrale Fragen gestellt, Fragen, die nicht nur die Generation Z bewegen.



Wie verankert INTREAL ihre Kulturprinzipien in der Governance?



Unsere Unternehmenskultur ist seit jeher wertschätzend – mit flachen Hierarchien, Flexibilität für die Vereinbarkeit von Beruf und Familie und einer gelebten Fehlerkultur. Diese Aspekte sind entscheidend, um unseren Mitarbeitenden Raum und Unterstützung zu geben und gleichzeitig unsere Leistungsfähigkeit zu sichern. Das zeigt sich konkret in unserer Flexibilität: Teilzeit- und Homeoffice-Möglichkeiten bieten wir seit Langem; bereits vor der Pandemie waren flexible Arbeitsmodelle fester Bestandteil unserer Unternehmenskultur. Ich selbst war 2006 die erste Frau in Teilzeit; seither ist das zunehmend selbstverständlich geworden, nicht zuletzt, weil es unsere Mitarbeitenden in ihren unterschiedlichen Lebenssituationen unterstützt, ihren Beruf mit dem Privatleben zu vereinbaren. Langfristig ist dies eine erfolgreiche Strategie, Mitarbeitende zu gewinnen und zu binden. Darüber hinaus investieren wir kontinuierlich in Entwicklung – mit Coachings, Workshops und einem starken Mentoringprogramm der HIH Gruppe nicht nur für Young Professionals.

Was sagt der hohe Frauenanteil in Fach- und Führungspositionen über die Kultur bei INTREAL aus?

(Stand 31.12.2025: 50% weibliche Führungskräfte; 56,7% weiblich Beschäftigte)

Ich halte nichts davon, uns wegen einer Quote auf die Schulter zu klopfen. Die Zahlen sind erfreulich, aber sie sind das Ergebnis unserer Kultur, nicht eines Programms.

Entscheidend ist, dass wir bei der INTREAL eine Haltung leben, in der Kompetenz, Verantwortungsbereitschaft und Teamwork zählen, nicht Geschlecht oder andere Merkmale.

Für mich bedeutet Chancengleichheit nicht, alle gleichzumachen, sondern allen dieselben Möglichkeiten

und die passenden Rahmenbedingungen zu geben, damit sie ihr Potenzial entfalten und sich entwickeln können. Und das gelingt nur, wenn



Andreas Ertle
Geschäftsführer

wir Vielfalt als Bereicherung verstehen: fachlich, menschlich, perspektivisch. Dass bei uns über die Hälfte der Führungskräfte Frauen sind, zeigt:

Diese Haltung wirkt. Nicht, weil wir Quoten erfüllen, sondern weil wir Rahmenbedingungen geschaffen haben, in denen Leistung, Offenheit und gegenseitiger Respekt entscheiden.

Was würdest du jemandem sagen, der glaubt, Governance sei das Gegenteil von Innovation?

Governance ist für mich nicht das Gegenteil von Innovation. Ein zentraler Bestandteil von Governance ist die Sicherstellung der gültigen Regulatorik. Regulatorik definiert verbindliche Anforderungen; Governance legt klare Prioritäten fest, weist Verantwortlichkeiten zu, definiert Entscheidungsprozesse und misst Ergebnisse.

Restriktionen sind normal – und häufig die entscheidende Grundlage für verantwortungsbewusste Innovation. Governance übersetzt Chancen in umsetzbare, belastbare und dauerhafte Lösungen.

Governance definiert verbindliche Rahmenbedingungen. Das ermöglicht Innovation mit verantwortungsbewusster Richtung und Wirkung.



Malte Priester
Geschäftsführer

Erfolg entsteht auf stabiler Grundlage

INTREAL - Potential into Progress

Die Anfänge der INTREAL reichen in die Jahre 2008/2009 zurück, in eine Zeit, in der die Finanzkrise den Immobilien- und Fondsmarkt unter Druck setzte. Dass gerade in diesem Umfeld eine unabhängige Immobilien Service KVG gegründet wurde, war ein Schritt mit besonderem Weitblick: Als erste Service KVG, die ausschließlich auf die Auflage und Administration von Immobilienfonds für Dritte fokussiert ist, hat INTREAL das Prinzip der Trennung von Fondsadministration und Management in den Immobilienbereich übertragen und damit einen neuen Marktstandard gesetzt.

Die Geschäftsführung um Michael Schneider hat die Organisation über die Jahre erweitert und professionalisiert – Kontinuität im Sinne verlässlicher Verantwortlichkeiten.

Aus einem belastbaren Fundament ist eine Plattform gewachsen, die Partnern, Anlegern und Aufsicht gleichermaßen Orientierung gibt. Heute, mit einer erweiterten Geschäftsführung und einer gereiften Organisation, beginnt ein neues Kapitel: Die Grundidee bleibt, doch die Ausrichtung schärft sich, getragen von einem gelebten Governance Verständnis, das auch künftige Marktphasen bestehen wird.

Mit Herrn Schneiders Übergang in den Ruhestand im Jahr 2024 und der heutigen Geschäftsführung um Camille Dufieux, Malte Priester und Andreas Ertle setzt INTREAL diese Linie fort.

Die Tragfähigkeit des Geschäftsmodells zeigt sich messbar: zur Jahresmitte 2025 stehen rund 68,7 Mrd. Euro Assets unter Administration, rund 330 Fonds und über 2.800 Immobilien; ein AA (SMR) Rating unterstreicht die Qualität von Prozessen und Steuerung.

Dauerhafter Erfolg lebt von belastbaren Beziehungen und dem Vertrauen der Stakeholder – gestützt durch eine Unternehmensführung, für die Verantwortung das Leitprinzip ist.



Wir schaffen Sicherheit, bevor Fahrt aufgenommen wird

Perspektive Compliance

In einem Umfeld stetig wachsender regulatorischer Anforderungen definiert Compliance die Leitplanken, bevor Risiken entstehen. Unser Anspruch bleibt dabei unverändert: eine Governance, die nicht hemmt, sondern verantwortungsbewusste Entwicklung fördert. Auch in diesem Jahr sahen wir uns mit anspruchsvollen Herausforderungen konfrontiert, die zugleich neue Blickwinkel eröffneten, Prozesse schärfen und unser Verständnis von unternehmerischer Resilienz weiterentwickelt haben.

Mit dem Digital Operational Resilience Act (DORA) wurden erstmals EU-weit einheitliche Standards für IKT-Risikomanagement, Vorfallbearbeitung, Resilienztests und den Umgang mit kritischen Drittparteien verbindlich festgelegt.

Die regulatorische Intention ist eindeutig: operationelle Störungen mit potenzieller Systemwirkung sollen vermieden, Abhängigkeiten von Dienstleistern gezielt gesteuert und die Widerstandskraft des Finanzsektors nachhaltig gestärkt werden.

Für Marktteilnehmende bedeutet das: etablierte Strukturen müssen neu gedacht, Verantwortlichkeiten präzise definiert und Kommunikationswege klar geregelt werden.



Sascha Reger
Leiter Compliance



Notfall- und Wiederanlaufpläne sind unter realistischen Bedingungen zu testen, und Third-Party-Kontrollen werden von der klassischen Prüffunktion in die Linienorganisation überführt.

DORA schafft damit nicht nur neue Compliance-Anforderungen, sondern eröffnet auch die Chance, operative Resilienz als strategischen Wettbewerbsvorteil zu begreifen.

Was waren die konkreten Herausforderungen in Bezug auf das Inkrafttreten der DORA?

Die größten Herausforderungen beim Inkrafttreten der DORA lagen vor allem in der Vereinheitlichung und Dokumentation unserer IT Risiko- und Sicherheitsprozesse. Besonders aufwendig waren die vollständige Inventarisierung aller IT Assets und Dienstleister sowie die Anpassung unseres Incident Managements an die neuen Meldeanforderungen. Zusätzlich mussten wir unsere bestehenden Outsourcing Strukturen überprüfen und vertraglich nachschärfen, um den erweiterten Anforderungen an kritische Drittparteien zu entsprechen. Insgesamt erforderte DORA eine deutliche Professionalisierung und Formalisierung unserer IT und Governance Strukturen.

Welche weiteren regulatorischen Anforderungen sind 2026 zu erwarten?

In 2026 wirft die ab 2027 geltende neue Antimoneylaundering-Verordnung (AML-VO) ihre Schatten voraus. In Vorbereitung auf eine europaweit einheitliche und zentrale Überwachung von geldwäscherechtlich Verpflichteten durch die neue Anti Money Laundering Authority (AMLA) müssen in 2026 eine Vielzahl von Daten an die BaFin gemeldet werden. Diese Datenanforderung gilt es zu analysieren und im Anschluss zusammenzutragen.

Struktur statt Show

Perspektive Nachhaltigkeitsmanagement

2025 stand im Nachhaltigkeitsmanagement im Zeichen einer klareren Strukturierung der ESG-Themen. Neue Schwerpunktformate (ZDF-, E-, S- und G-Report) wurden eingeführt, um wesentliche Entwicklungen und Kennzahlen im Jahresverlauf gebündelt darzustellen.

Ein weiterer Schwerpunkt im Jahr 2025 war die dynamische Entwicklung der regulatorischen Anforderungen. Vor diesem Hintergrund wurden die Reportingleistungen gezielt weiterentwickelt, um den Erwartungen unserer Stakeholder gerecht zu werden und die Nachhaltigkeitsleistung unserer Fonds transparent und nachvollziehbar darzustellen.

Unser Ziel ist es, Vertrauen aufzubauen und unser Engagement für echte Nachhaltigkeit sichtbar zu machen, weit über reine Marketingaussagen hinaus.

Die im Zuge des Omnibus-Pakets gelockerten und teilweise verschobenen Berichtspflichten in CSRD, EU-Taxonomie und CSDDD führen zu einem erhöhten Interpretationsspielraum bei ESG-Daten und Produktkategorien. Für uns ergibt sich daraus ein erhöhter Abstimmungsbedarf mit Fondspartnern, Kunden und Investoren.

INTREAL reagierte darauf, indem Prozesse, Reportingstrecken und Produktdokumentationen angepasst wurden, sodass die Strukturen der Immobilienfonds weiterhin eindeutig zugeordnet werden können und die Erwartungen der Investoren an Transparenz und Vergleichbarkeit auch unter den veränderten regulatorischen Vorgaben verlässlich erfüllt werden.



Hannah Dellemann
Leiterin Nachhaltigkeitsmanagement



Inwiefern verändern die angepassten Berichtspflichten in CSRD, EU-Taxonomie und CSDDD aus deiner Sicht die Anforderungen an ESG-Daten und deren Verfügbarkeit?

Meine Hoffnung ist, dass wir den Fokus künftig stärker auf wenige, klar definierte Kennzahlen legen und diese konsequent hinsichtlich Verfügbarkeit und Qualität weiterentwickeln. Dies könnte zugleich dazu beitragen, die Datenverfügbarkeit entlang der gesamten Wertschöpfungskette – von Property und Asset Manager über fi-

nanzierende Bank und KVG bis hin zu den Anlegern – nachhaltig zu verbessern. Ob sich dieser Ansatz in der Praxis durchsetzen lässt, wird sich in den kommenden Jahren zeigen.

Wo siehst du aktuell die größten Greenwashing-Risiken bei Artikel 8 und Artikel 9 Fonds – eher bei Marketingaussagen, bei der Qualität und Verlässlichkeit der Daten oder in der Dokumentation?

Das größte Risiko besteht meines Erachtens überall dort, wo Begriffe genutzt werden, die nicht klar definiert sind. Insbesondere Begriffe wie „umweltfreundlich“ oder auch „nachhaltig“ sollten immer klar definiert werden, da sie nicht immer greifbar sind. Dies kann sowohl in Marketingunterlagen als auch in der Fondsdokumentation zu Missverständnissen und somit zu einem Greenwashing-Vorwurf führen.

Daher ist uns in jeglicher Außenkommunikation, ob über unsere Berichte und Präsentationen oder in der Fondsdokumentation wichtig: können wir das, was wir schreiben, klar belegen? Was ist der Nachweis, wie messen wir, dass wir bestimmte Nachhaltigkeitsindikatoren einhalten? Wenn wir diese Frage nicht klar beantworten können, müssen wir Anpassungen vornehmen. Für uns stehen Transparenz und vertrauensvolle Beziehungen klar vor markanten Begriffen.

Komplexität ist nur dann ein Risiko, wenn man sie nicht beherrscht.

Perspektive Fondscontrolling & Reporting

Mit INTREAL Connect wurde eine maßstabsetzende Lösung für die Zentralisierung von Kommunikation und Datenaustausch, die Optimierung von Prozessen sowie die Digitalisierung der Zusammenarbeit zwischen der INTREAL und ihren Fondspartnern, Investoren und Dienstleistern sowie weiteren Zielgruppen etabliert.

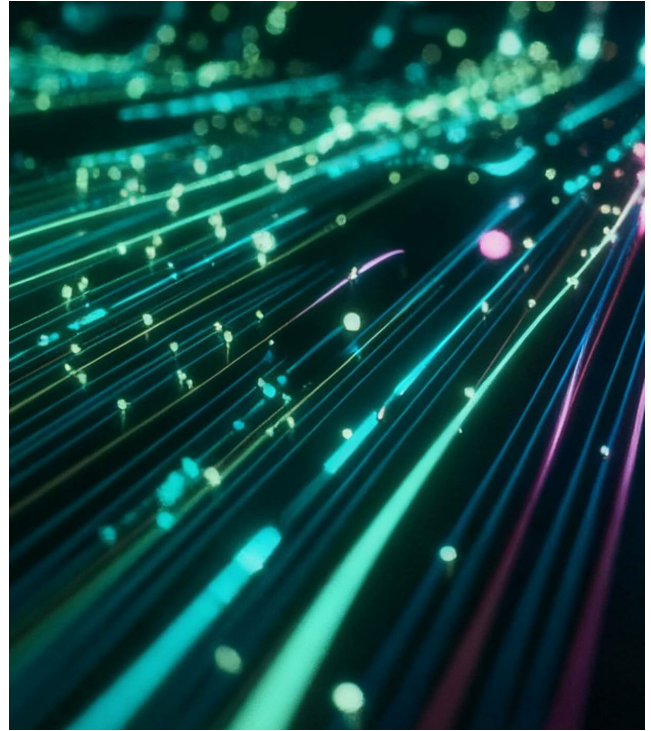
INTREAL Connect wird der zentrale Ort, an dem unsere Kunden alle relevanten Daten schnell und unkompliziert abrufen oder bereitstellen können. Gleichzeitig legen wir so den Grundstein für schlanke, digitale Prozesse.

Aktuell können unsere Kunden bereits folgende Funktionen nutzen:

- Self-Service-Fondsreportings sowie investorenindividuelle Reportings, die individuelle Einblicke ermöglichen
- Effiziente Risikoüberwachung durch standardisierte Risikomeldungen
- Einfaches Kontaktmanagement für einen reibungslosen Austausch
- Ein Dokumentencenter als zentraler Anlaufpunkt für alle wichtigen Dokumente

INTREAL Connect wird kontinuierlich weiterentwickelt. Wie wird entschieden, welcher Use Case als nächstes umgesetzt wird?

2025 stand im Zeichen der Neuausrichtung der Projektorganisation vom Entwicklungsmodus hin zum Regel-



betrieb. In diesem Zusammenhang wurden der Lenkungskreis sowie die fachlichen und technischen Product Owner neu besetzt.

Grundlage für die weitere Entwicklung bildet eine Roadmap, in der priorisierte Funktionen und Geschäftsprozesse aus Kunden- und Unternehmenssicht in eine konkrete Umsetzungspipeline überführt wurden. Neue Funktionen durchlaufen dabei eine strukturierte Validierungsphase, bevor sie umgesetzt und in Betrieb genommen werden.

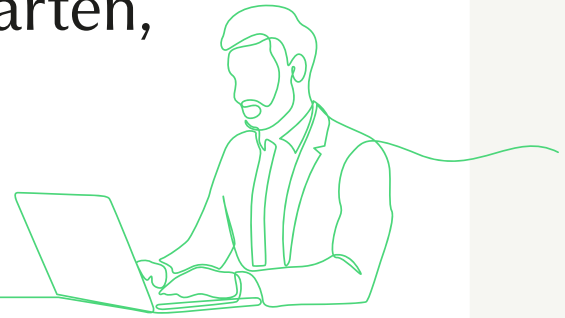
Welche Funktionen folgen und kannst du uns bereits einen Ausblick für 2026 geben?

Neben dem Ausbau von Funktionen im Regelbetrieb (Reporting, Dokumentencenter, Risikoüberwachung) befinden sich zwei weitere Anwendungen schon in einer fortgeschrittenen Umsetzungsphase. Es geht um die Datenversorgung bei KVG-Kunden sowie um die Neuorganisation des Bewertungsprozesses für Immobilien. Weitere Funktionen sind in der Validierung für die Umsetzung in 2026.



Dirk Leu
Leiter Fondscontrolling & Reporting

Damit ambitionierte Ideen nicht nur starten, sondern ankommen



Perspektive KVG-Services

Im Sinne verantwortungsvoller Unternehmensführung stand das vergangene Jahr für den Bereich KVG-Services im Zeichen von Stabilität, Transparenz und nachhaltiger Weiterentwicklung.

Ein zentraler Meilenstein war der erfolgreiche Abschluss eines umfassenden Datenmigrationsprojekts, in dessen Rahmen die Daten von mehr als zehn Fonds strukturiert in unsere Systemlandschaft integriert und in unsere laufende Betreuung übernommen wurden. Der erfolgreiche Abschluss dieses Projektes hat gezeigt, wie wichtig ein fundiertes Onboarding ist: Wenn die richtige Basis zu Beginn geschaffen ist, entsteht Vertrauen – in Systeme, Abläufe und in die Menschen, die sie gestalten. So wird aus einem Projekt ein Fundament für nachhaltige Zusammenarbeit.

Zudem konnten mehrere Automatisierungs- und Digitalisierungsprojekte umgesetzt werden, die auf Effizienz, Prozesssicherheit und Ressourcenschonung ausgerichtet sind. Diese Initiativen stärken nicht nur unsere operative Exzellenz, sondern fördern auch eine verantwortungsvolle, zukunftsorientierte Arbeitsweise im Sinne unserer ESG-Verpflichtungen.

KVG-Services steht für Verlässlichkeit und Zukunftsorientierung. Integrität und partnerschaftliches Handeln sind die Grundpfeiler einer verlässlichen Zusammenarbeit.

Welche Faktoren waren ausschlaggebend für den Erfolg des Datenmigrationsprojekts?

Da es sich um einen großvolumigen Bestand gehandelt hat, war es im Sinne einer effizienten Arbeitsweise notwendig, eine Schnittstelle zu entwickeln, die die Datenbestände automatisiert in unser System überführt. Die Grundvoraussetzung hierfür war es, im Vorfeld die bisherige Buchungslogik zu verstehen und ein detailliertes Kontenmapping durchzuführen. Zusammenfassend

lässt sich sagen, dass also der Erfolg des Datenmigrationsprojektes in der gründlichen Vorbereitung sowie der ausführlichen Testphase lag.

Welche Rolle spielt Nachhaltigkeit bei der Umsetzung digitaler Initiativen im Fachbereich KVG-Services?

Nachhaltigkeit spielt eine zentrale Rolle bei der Umsetzung digitaler Initiativen im Fachbereich KVG-Services. Sie beeinflusst sowohl Strategie und Technologieauswahl als auch die Prozessgestaltung.

Digitale Lösungen werden gezielt so konzipiert, dass sie den Ressourcenverbrauch reduzieren, z. B. durch papierlose Prozesse, effiziente Datenverarbeitung und die Nutzung von Cloud-Infrastrukturen mit nachweislich geringem CO₂-Fußabdruck. Beim Design neuer Systeme wird darauf geachtet, dass Rechenleistung und Speicherbedarf effizient genutzt werden.

Nachhaltige Digitalisierung bedeutet, Technologien zu wählen, die stabil, skalierbar und langfristig betreibbar sind, also Investitionen schützen, statt kurzfristige Inselösungen zu schaffen.

Eine nachhaltige digitale Transformation berücksichtigt auch den Faktor Mensch. Schulungen, transparente Kommunikation und Change-Management-Maßnahmen stellen sicher, dass neue digitale Tools akzeptiert und sinnvoll genutzt werden. So wird der Wandel nicht nur technisch, sondern auch kulturell nachhaltig verankert.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Nachhaltigkeit im Fachbereich KVG-Services kein Zusatzkriterium ist, sondern ein Leitprinzip digitaler Transformation.



Sina Stegmann
Leiterin KVG-Services

Bewegung braucht Substanz

Perspektive Portfolio Supervision

2025 war für die Investmentbranche und speziell für Immobilien ein Jahr der Risikokalibrierung. Institutionelle Anleger priorisieren Sicherheit und Nachhaltigkeit und richten ihren Blick klar auf Real Assets mit stabilem Profil.

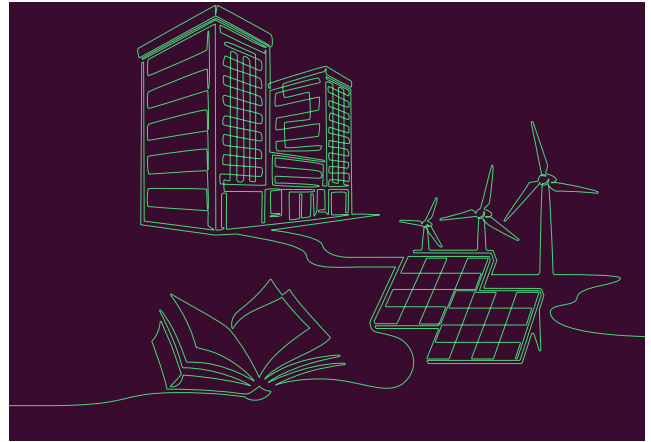
In der INTREAL-Investorenumfrage aus Herbst 2025 gaben 96 Prozent an, bereits in Real Asset-Fonds investiert zu sein oder dies bis 2026 zu planen; 91 Prozent bevorzugten Artikel-8-Fonds. 56 Prozent planten Core, 33 Prozent Coreplus-Strategien, mit Renditeerwartungen von überwiegend 3,5 bis 4,5 Prozent p. a. Parallel steigt die Infrastrukturquote: 52 Prozent wollen diese bis 2026 aufstocken, 48 Prozent konstant halten. Besonders nachgefragt sind Erneuerbare Energien und Kommunikationsinfrastruktur. Struktureseitig werden deutsche und luxemburgische Vehikel nahezu gleich stark präferiert, häufig in Kombination.

Vor diesem Hintergrund übersetzt unser Team Portfolio Supervision als zentrale Schnittstelle Anlagepräferenzen in steuerbare Portfolios: über den gesamten Fondslebenszyklus, mit klaren Rollen und Prozessverantwortung. Dazu gehören die Begleitung von Fondskonzeption und Vertragswerk, die Koordination von Transaktionen, Liquiditäts- und Fremdfinanzierungssteuerung, die Überwachung von Limits und Risiken sowie ein konsistentes, prüffähiges Reporting inklusive ESG-Berichten und der Dokumentation der Anforderungen gemäß Offenlegungsverordnung.

Die Intention dahinter ist eine verlässliche Zielerreichung im erwarteten Renditekorridor bei stabiler Risikoposition, nachvollziehbaren Prüfpfaden und transparenter Kommunikation gegenüber Investoren, Verwahrstellen und Aufsicht. So wird aus Präferenz Planung und aus Planung belastbare Performance.



Phillip vom Wege
Leiter Portfolio Supervision



Welche Trends/Themen siehst du für 2026 und wie bereitet ihr euch darauf vor?

Neben dem Silberstreif am Immobilien-Investmenthorizont sehen wir Asset Manager, die ihre Investmentideen noch klarer definieren und abgrenzen müssen, um sich selbst und ihre Kompetenz sichtbarer zu machen. Investoren dagegen haben in den Jahren seit der Pandemie erfahren müssen, dass Immobilien-Investments keine Selbstläufer sind. Heute kommt der Auswahl eines Real Estate Asset Managers eine noch entscheidendere Rolle zu, was bei Investoren einen erheblichen Mehraufwand bedeutet. Bei diesen Herausforderungen können wir mit unserer technischen Infrastruktur sowie unserem Know-How und unseren Erfahrungswerten helfen und die Rahmenbedingungen für erfolgreiche Investments schaffen. Damit es dann in 2027 wirklich heißen kann: 'finally in heaven in 27' (Motto der Hoffnung vergangener Real Estate Investment-Konferenzen)

Was ist das Spannende an der Funktion einer Real Asset-Plattform?

Das Spannende an einer der führenden Real Asset-Plattformen wie der INTREAL ist, die Form von Investments in beispielsweise Immobilien mitgestalten zu können. Dies gilt insbesondere für die Wahl und den Aufsatz des zugrundeliegenden Investmentvehikels, dessen Domizil (Deutschland oder Luxemburg), die Kooperation mit den betreffenden Asset Managern sowie den vornehmlich institutionellen Anlegern. Bei dieser partnerschaftlichen Zusammenarbeit sich aktiv einbringen, insbesondere auch in regulatorischen Fragen, und einen Teil zu einer insgesamt professionelleren Altersversorgung beitragen zu können, spornt einen jeden Tag auf's Neue an.

Mit uns wird aus Bürokratie Beweglichkeit. Und aus Komplexität Klarheit.

Perspektive INTREAL Solutions

Der fortschreitende Einsatz künstlicher Intelligenz (KI) gewinnt in der Immobilien- und IT Dienstleistungsbranche zunehmend an Bedeutung. Die Branchenentwicklung ist durch eine wachsende Erwartungshaltung an produktivitätssteigernde Technologien geprägt, die zugleich höhere Anforderungen an Datenqualität, IT Infrastrukturen und regulatorische Konformität mit sich bringen. Die IRS trägt dieser Entwicklung durch eine strukturelle, organisatorische und technische Weiterentwicklung ihrer KI Ausrichtung Rechnung.

Zur strategischen Steuerung des Themenfelds wurde im Geschäftsjahr ein KI Board etabliert, das auf Ebene des Management Boards den strategischen Rahmen setzt, Leitplanken definiert und unternehmensweit relevante KI Initiativen priorisiert.

Parallel dazu wurde im Zuge der Reorganisation innerhalb der IRS das Team „AI, Automation & Collaboration“ neu gegründet. Dieses verfügt über exklusive KI Ressourcen und verantwortet die operative Umsetzung von KI Projekten in enger Verzahnung mit Automation und Kollaborationstechnologien.

Die IRS verfolgt einen dualen Ansatz: der Einsatz von künstlicher Intelligenz einerseits zur Unterstützung priorisierter Kernprozesse der Gruppe und insbesondere zur KI gestützten Entscheidungsunterstützung auf Basis eines Human in the Loop Ansatzes und zum anderen zur Erzielung einer breitenwirksamen Steigerung der Produktivität

im Arbeitsalltag. Hierfür wurden im Berichtszeitraum verschiedene KI-Tools bereitgestellt sowie mit der Plattform Langdock ein gruppenweites KI System mit unterschiedlichen Modellen eingeführt.

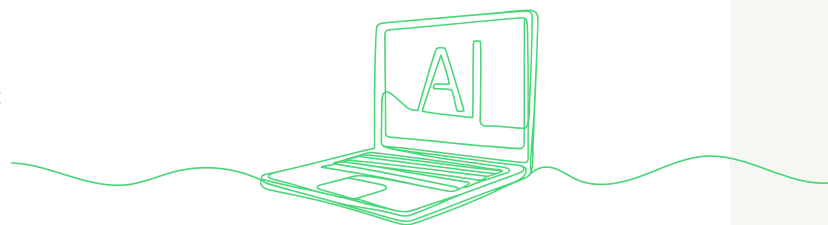
Die Nutzungstiefe wird fortlaufend durch Schulungen und die Entwicklung zusätzlicher KI Assistenten erhöht.

Die voranschreitende Einführung neuer KI Technologien geht mit veränderten Risikobetrachtungen einher. Zu den relevanten Risiken zählen insbesondere die Effizienzüberschätzung bei nicht spezialisierten Geschäftsmodellen, technologische Abhängigkeiten durch zunehmende Embedded KI in Standardsoftware sowie Akzeptanz und Transformationsrisiken innerhalb der Organisation.

Darüber hinaus ergeben sich datenschutz- und sicherheitsbezogene Risiken, die sich aus einem erweiterten Einsatz generativer KI Modelle ergeben. Die IRS begegnet diesen Risiken durch die Anwendung der gruppenweit geltenden KI Richtlinie sowie der Berücksichtigung einschlägiger regulatorischer Anforderungen, insbesondere der DSGVO, dem EU AI Act und den Vorgaben aus DORA.



Calvin Kühn
Teamleiter AI, Automation & Collaboration



Im Branchenvergleich zeigt sich, dass moderne KI Modelle eine zunehmend disruptive Wirkung auf Immobilienprozesse entfalten und sich als wesentlicher Treiber der Digitalisierung etablieren.

Die IRS setzt diese Technologien bereits in einzelnen Bereichen ein, testet neue Anwendungen und führt diese schrittweise in die Nutzung über. Ein zentraler Erfolgsfaktor bleibt dabei die kontinuierliche Weiterentwicklung der Qualifikationen der Mitarbeitenden.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Weiterentwicklung und Integration von KI Technologien einen maßgeblichen Bestandteil der Branchen- und Unternehmensentwicklung darstellen. Die IRS hat hierfür strukturelle Voraussetzungen geschaffen, investiert in Software Plattformen und baut die Kooperationen mit spezialisierten KI Partnern kontinuierlich aus.

Welchen Beitrag leistet die INTREAL Solutions zur KI Strategie der INTREAL-Gruppe?

Ab Januar 2026 nimmt das neu gebildete Team AI, Automation & Collaboration seine Arbeit auf. Es bildet die operative Speerspitze der KI-Initiativen innerhalb der IRS und setzt priorisierte Projekte in enger Verbindung mit Automation und modernen Kollaborationstechnologien um. Durch exklusive KI-Ressourcen stellen wir sicher, dass strategische KI-Vorgaben schnell und qualitativ umgesetzt werden. Gleichzeitig unterstützen wir die gesamte Organisation dabei, KI-gestützte Entscheidungen und produktivitätssteigernde Tools im Arbeitsalltag effektiv zu nutzen.

Welche drei KI-Use Cases werden aktuell am meisten genutzt und warum (konkrete Beispiele aus dem Tagesgeschäft)?

Unser KI-Einsatz gliedert sich nicht in starre Einzelanwendungen, sondern in drei zentrale Schwerpunkte.

Erstens verfügen heute alle Mitarbeitenden über einen eigenen KI-Assistenten. Dieser wird intensiv genutzt: für die Formulierung und Optimierung von E-Mails, die Strukturierung von Konzepten sowie für Zusammenfassungen von Protokollen und Fachtexten.

Mitarbeitende können sich zudem eigene Agenten erstellen und ausprobieren, wie wiederkehrende Aufgaben im Arbeitsalltag mit KI unterstützt werden können.

Zweitens setzen wir KI gezielt in bestehenden automatisierten Prozessen ein, dort, wo klassische Automatisierung an Grenzen stößt. Besonders die kleineren „Mini-Modelle“ werten unstrukturierte Informationen aus, erkennen fehlende Angaben oder ordnen Vorgänge intelligent zu. Überall dort, wo reine Regelwerke sehr komplex oder fehleranfällig würden, liefern diese Modelle bereits spürbar bessere Ergebnisse.

Drittens gestalten wir bewusst eine Entdeckungs- und Lernphase. Wir beobachten erfolgreiche Nutzungsmuster und leiten daraus priorisierte Use Cases ab. Nächstes Jahr wollen wir die Kreativität der Mitarbeitenden fördern, damit sie neue, praxisnahe Anwendungsideen entwickeln. Prozessverständnis bleibt dabei Grundvoraussetzung für den sinnvollen Einsatz von KI.

Zusammengefasst zeigt sich: KI ist bei uns bereits ein fester Bestandteil des Arbeitsalltags, ergänzt bestehende Automatisierung dort, wo Regeln an ihre Grenzen stoßen, und wird bewusst Schritt für Schritt weiterentwickelt. Unser Fokus liegt darauf, aus diesen Erfahrungen zu lernen, gezielt tragfähige Use Cases abzuleiten und unsere Mitarbeitenden so zu befähigen, dass sie KI als praktisches Werkzeug für bessere, effizientere Prozesse einsetzen können.



Simon-Nathanael Schubert
Referent Digitalisierung

Impressum

REDAKTION

Céline Kellermann, Sustainability Manager, INTREAL

TEXTE & INHALTE

Céline Kellermann, Sustainability Manager, INTREAL

BILDER & COPYRIGHT

Wenn nicht INTREAL International Real Estate
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH:

Adobe Stock, Envato.com

WEITERE INFORMATIONEN & KONTAKT

<https://www.intreal.com/services/nachhaltigkeit>

INTREAL International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH | Ferdinandstraße 61 | 20095 Hamburg

Ferdinandstraße 61 | D-20095 Hamburg | www.intreal.com | info@intreal.com | +49 377077 000

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