

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 480 | 18. KW | 30.04.2025 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Fonds-Check: Primus Valor setzt Reihe mit Wohnungs-AIF fort	2
Auf ein Wort: Michael Denk und Michael Hepers: Punksieg Sondervermögen	5
ELTIF 2.0: Scope erkennt Hürden in der Beratung für geeignete Privatanleger	9
Immobilien-Spezialfonds: Abwertungen verhaseln das Geschäft mit Beteiligungen	11
Personalia I	12
Hotelmarkt Deutschland: Vor-Corona-Niveau erstmals wieder übertraffen	13
Personalia II	13
Koalitionsvertrag: New-Energy-Branche hofft auf nachhaltige Impulse	15
Zölle und Zinsen: Anbieter von US-Immobilienfonds vertrauen auf den Markt	16
Das Letzte	20
Impressum	20

Meiner Meinung nach...

„Reich werden Sie in diesem Job nicht.“ So begrüßte der Journalistik-Professor uns Erstsemester an der Uni Dortmund vor 35 Jahren. Als ob ich das nicht gewusst hätte. Schließlich kannte ich das Zeilenhonorar für freie Mitarbeiter in der Lokalredaktion Gelsenkirchen der Westdeutschen Allgemeinen Zeitung WAZ. Dass es später Journalisten geben sollte, die bis zum Lebensende knapp 8.500 Euro Rente bekommen, habe ich damals nicht geahnt. So hat ein Gericht im Fall einer Programm- direktorin des Rundfunk Berlin Brandenburg entschieden, die den RBB bereits 2016 verlassen hatte. Der Anwalt des Öffentlich-Rechtlichen-Rundfunks hat errechnet, dass die Frau bei einer durchschnittlichen Lebenserwartung rund vier Millionen Euro beziehen könnte. Fürs Nichtstun. Ein Lottogewinn, oder?

Der wird nicht jedem beschert. Bleibt die politische Karriere. So wie sie **Wolfgang Weimer** jetzt macht, Ex-Chefredakteur der Welt, des Fokus, der Berliner Morgenpost. Er soll Kulturstatsminister in der neuen Koalition werden. Auf keinen Fall!, schreien große Teile des Kulturbetriebs, und selbst die konservative F.A.Z. hält den Mann für ungeeignet. Durchgedrückt hat ihn Bald-Kanzler **Friedrich Merz**. Weil die beiden Tegerensee-Neighbours sind? Weimer hat dort seinen Lebensmittelpunkt, Merz immerhin ein kleines Häuschen in Gmund.

Vor wenigen Tagen hat Merz seine Kandidaten aus dem Hut gezaubert und nicht wenige damit überrascht. Kommende Wirtschaftsministerin beispielsweise wird **Katherina Reiche**, bis 2015 insgesamt 17 Jahren lang Mitglied im Bundestag und danach Chefin in einem Energie-Konzern. Und, was die Sache für die Bunte-Leserinnen unter uns besonders charmant macht, die neue Frau an der Seite von **Karl-Theodor zu Guttenberg**, seinerzeit Verteidigungsminister und zuvor ebenfalls Wirtschaftsminister. Das gibt bestimmt nette Sofa-Gespräche beim Tatort: Schatz, wie kriege ich die Inflation in den Griff? Keine Ahnung. Gib mal die Chips rüber.

Die Politik-Liaison dürfte viele Rezipienten der Regenbogenpresse über die dritte Trennung von Ex-Bundespräsident **Christian Wulff** und seiner Frau Bettina hinwegtrösten. Wer weiß, vielleicht ist für den ja auch noch ein Pöstchen drin. Sollten die Minister so zügig ausgetauscht werden wie die Trainer in der Bundesliga, benötigt der künftige Kanzler ein Team aus qualifizierten Reservespielern.

Viel Spaß beim Lesen!



Auf ein Wort

Punktsieg für das offene Sondervermögen

Quadoro und EB SIM haben sich bei ihrem gemeinsamen Produkt gegen den ELTIF entschieden

Kann der ELTIF zum Joker im Spiel mit Sachwerte-Beteiligungen für private Kapitalanleger werden? Zwar sind die Hürden im überarbeiteten Regime 2.0 deutlich gesunken, doch so richtig ist der European Long Term Investment Fund noch nicht in Fahrt gekommen.

Quadoro und EB-SIM, Asset Manager der **Evangelischen Bank (EB)**, haben sich bei ihrem „Quadoro Erneuerbare Energien Europa“ (QEEE) aus einer Vielzahl von Gründen gegen den ELTIF und für das offene Infrastruktursondervermögen entschieden. Ein Gespräch mit Quadoro-Geschäftsführer **Michael Denk** und Geschäftsführer **Michael Hepers** der **EB Sustainable Investment Management (EB SIM)**.

Der Fondsbrief: Was spricht Ihrer Ansicht nach für das Sondervermögen und gegen den ELTIF?

Michael Denk: Ich spreche lieber von einem offenen Infrastruktur-Publikumsfonds und weniger abstrakt

vom Sondervermögen, denn genau das ist unser QEEE – ein Pendant zu einem offenen Immobilienfonds, der ebenfalls als Publikums-Sondervermögen reguliert ist. Zur Abgrenzung: Ein ELTIF ist ein europaweit harmonisiertes Anlagevehikel nach EU-Verordnung 2015/760. Viele Produkte werden zwar in Luxemburg aufgelegt, die Rechtsgrundlage gilt jedoch in allen Mitgliedstaaten. Unser offenes Infrastruktur-Sondervermögen unterliegt dagegen unmittelbar dem deutschen KAGB und der Aufsicht der BaFin.

Michael Hepers: Bei einem ELTIF hat das Portfolio-management mehr Freiheiten, mehr Flexibilität. Der ELTIF kann in Debt investieren, in Private Equity und in börsengehandelte Aktien. Aber bringt das den Anlegern Vorteile? Wohl eher birgt es ein potenziell höheres Risiko. Als Anleger sollte man sich also genau anschauen, in was investiert wird. Ein Infrastruktur-Sondervermögen investiert beispielsweise ausschließlich in Erneuerbare-Energien-Projekte und ist

ustreuhand
Gemeinsam Investieren

SACHWERTE-ROADSHOW 2025

Rufen Sie uns an:
069/6380 939-0

**US Treuhand | Dr. Peters |
Primus Valor**

Stuttgart - 6. Mai 2025

Leipzig - 8. Mai 2025

München - 9. Mai 2025

Köln - 12. Mai 2025

Münster - 14. Mai 2025

Hamburg - 15. Mai 2025

Kostenlose Anmeldung unter
www.sachwerteprofis.de

www.ustreuhand.de

Savills IM

Logistik bei Paris

Savills IM hat im Auftrag eines süddeutschen Versorgungswerks ein Logistikobjekt im Nordwesten Frankreichs erworben. Das seit 2015 aufgebaute Portfolio wächst damit auf dreizehn Objekte in fünf europäischen Ländern. Das Objekt wurde von **Virtuo Industrial Property** mit Unterstützung von **Alteo IM** entwickelt. Die im Dezember 2024 fertiggestellte Grade-A-Logistikimmobilie liegt zwischen Paris und Le Havre. Sie ist an das Transport- und Logistikunternehmen **De Rijke** vermietet

demnach erheblich konkreter. Ein weiterer Punkt ist die Abwicklung. Die Banken wünschen sich eine vollautomatische Verbuchung im System. Also müssten sie ihre Systeme anpassen. Denn die Anforderungen sind bei jedem ELTIF anders. Was bei dem einen passt, gelingt beim nächsten schon nicht mehr. Das machen die Banken aber nur dann, wenn es eine hohe Nachfrage der Kunden gibt, wenn es sich für sie lohnt. Da haben wir es mit dem offenen Infrastruktur-Sondervermögen etwas einfacher.

Denk: Nicht zu vergessen die Beratung der Endkunden: Bei einem ELTIF müssen Vertriebe aufgrund der möglichen Beimischung von Schuldtiteln, Private-Equity-Anteilen und Aktien eine umfassende Risikoprüfung vornehmen. WM Datenservice hat die entsprechenden Zielmarkt- und Kostendatenfelder für Infrastruktur-AIF zwar bereits teilweise

implementiert, der vollständige Roll-out befindet sich jedoch noch im Aufbau. Klar ist, dass eine Mischung aus Private Equity, Aktien und Schuldtiteln in der Regel nicht in die niedrigste Risikoklasse fällt. Daraus ergibt sich ein potenzielles Haftungsrisiko für die Vertriebe.

Ist die strategische Nähe zu den offenen Immobilienfonds nicht eher ein Manko? Seit mehr als anderthalb Jahren ziehen Anleger unter dem Strich Kapital aus den Fonds ab.

Denk: Das ist ein Problem der Assetklasse Immobilien, nicht des Vehikels. Bei einer AG stelle ich auch nicht grundsätzlich die Gattung Aktie in Frage, wenn die Kurse dieses Unternehmens sinken.

Hepers: Immobilien sind derzeit nicht besonders gefragt. Anleger wollen bei



KAPITAL, DAS WERTE SCHAFFT



Mit maßgeschneiderten Finanzierungslösungen schaffen wir renditestarke Immobilieninvestments. Verlassen Sie sich auf unsere Expertise, um Ihr Kapital nachhaltig und zukunftssicher einzusetzen. Mehr erfahren: pegasus-cp.de



PEGASUS
CAPITAL PARTNERS

der Anlageklasse eher raus als rein. Dafür gibt es eine Reihe wirtschaftlicher Gründe. Das ist bei Erneuerbaren Energien anders. Dem Klima ist es doch egal, wie sich die Konjunktur entwickelt. Ich kenne keine Assets, die beim Klimawandel anpassungsfähiger sind als Solaranlage und Windparks. Sie profitieren also eher von der Entwicklung.

Erneuerbare Energien sind als Assets für institutionelle Investoren und Privatanleger gleichermaßen beliebt. Das Angebot daher begrenzt. Wie sind Ihre Zugänge?

Hepers: EB-SIM ist seit vielen Jahren auf den Märkten für Erneuerbare Energien aktiv. Wir haben Zugang zu Objekten im Volumen von 300 bis 400 Millionen Euro pro Jahr. Die Beschaffung ist daher kein Problem.

Welche Standorte kommen in Frage? Der Fonds trägt ja Europa im Namen.

Denk: Schwerpunkte werden Deutschland, Frankreich, die skandinavischen Länder und die iberische

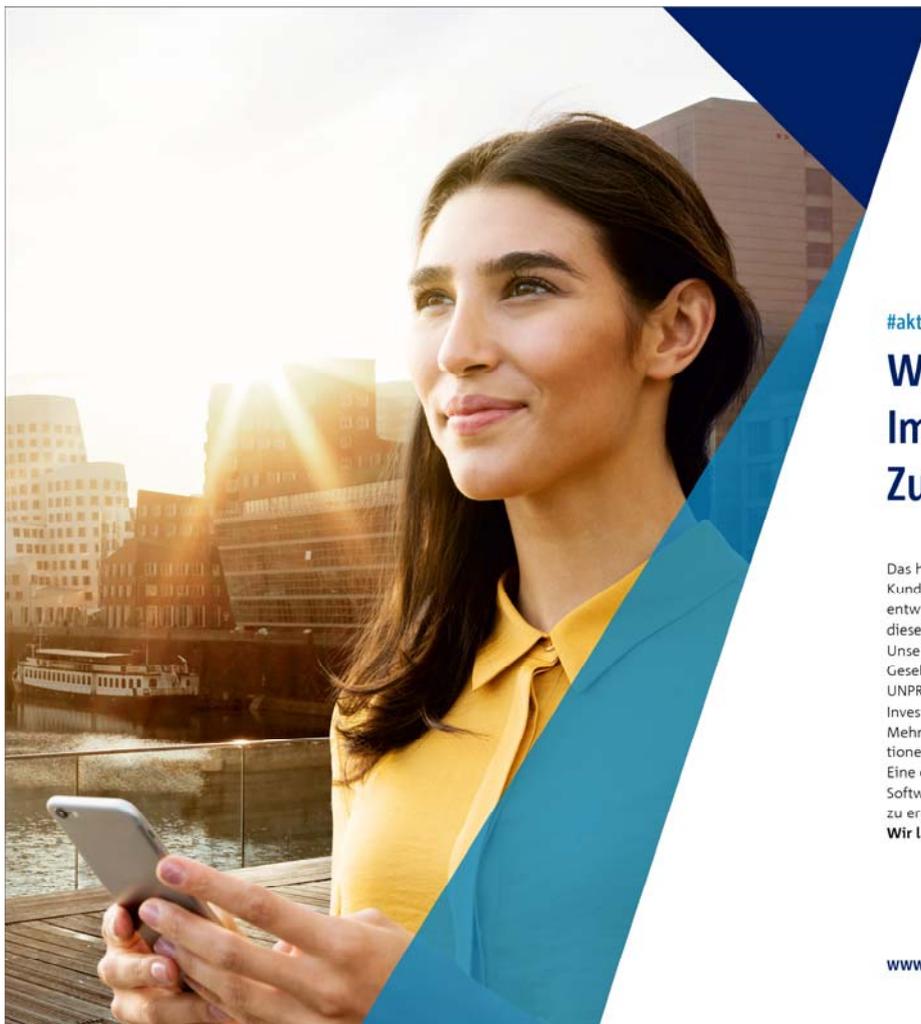
Halbinsel sein. Mindestens drei Viertel des Kapitals investiert der Fonds in die Erzeugung sauberen Stroms, also vor allem in Wind und Solaranlagen. Bis zu 25 Prozent entfallen auf sonstige Netze und Speicherinfrastruktur.

Wie vertreiben Sie den QEEE?

Denk: Über den direkten Vertrieb an unsere eigenen Kunden, über Banken, Vermögensverwalter und freie Vermittler mit Zulassung nach § 34f GewO. Der Vertrieb ist gut angelaufen; wir haben bereits rund 16 Millionen Euro Eigenkapital eingeworben.

Helfen dabei die Bestandsprovisionen?

Hepers: Bestandsprovisionen sind bei Wertpapierfonds üblich und im Bereich der Sachwerte bei offenen Immobilienfonds ebenfalls bekannt, weil es keine hohen Upfront-Fees gibt. ■



#aktiverimmobilienmanager

Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

Das heißt, immer zuerst wahrzunehmen, was unsere Kunden und Partner brauchen. Wie der Markt sich entwickelt, wie Trends zu bewerten sind. Assets auf dieser Basis anzubinden und erfolgreich zu managen. Unser Weg ist nachhaltig, wir wollen einen Mehrwert für Gesellschaft und Umwelt schaffen. Deshalb haben wir die UNPRI-Initiative der Vereinten Nationen für verantwortliches Investieren unterzeichnet. Die Umsetzung ist spürbar: Mehrere unserer Immobilienfonds für private oder institutionelle Anleger sind bereits nachhaltig ausgerichtet. Eine offene Denkweise, agile Prozesse und zielorientierte Softwarelösungen sind die Grundlage, um unsere Ziele zu erreichen. Unser Weg geht in diese Zukunft.

Wir laden Sie ein, dabei zu sein!

www.realisag.de 