



Investor Espresso

Kurz. Stark. Auf den Punkt.

Zusammenfassung

Investor Espresso

11. Dezember 2024

Die Themen im Überblick

Zu diskutieren

Digitalisierung als Marathonlauf: Ist der Glasfaserausbau derzeit ein Risiko adäquates Investment für institutionelle Anleger?

Nachhaltigkeit im Bestand ; Büroimmobilien; Welche tragfähigen und praktisch sinnvollen Konzepte werden tatsächlich angewandt?

Diskutiert

Key Note : Ampel-Aus: Auswirkungen auf die Fondsbranche, Beispiel Neue Energien.

ESG nach den Neuwahlen: Welche Relevanz haben ESG-Themen für mein Immobilienportfolio nach den Neuwahlen in der EU, den USA und Deutschland?

Selektion von Real Asset-Fonds: Das Für und Wider von „Evergreens“ und Produkten mit fester Laufzeit

Key Note :

**Ampel-Aus: Auswirkungen auf
die Fondsbranche, Beispiel
Neue Energien.**

Dr. Gabriele Lange

- vertraulich -

Relevante Gesetzgebungsverfahren

Zum Zeitpunkt des Koalitionsbruchs (6. November):

- Fondsmarktstärkungsgesetz (Regierungsentwurf v. 9. Oktober)
 - u.a. Regelungen zur Umsetzung der AIFM II-Richtlinie, die u.a. Regelungen zur Kreditvergabe durch AIF enthält
 - Zukunftsfinanzierungsgesetz II (Referentenentwurf v. 27. August)
 - Erleichterung für Fondsanlagen u.a. in Erneuerbare Energien und Infrastruktur; durch die Aufnahme entsprechender Regelungen in das KAGB und InvStG Schaffung eines rechtssicheren Rahmens
 - Zweites Betriebsrentenstärkungsgesetz (Regierungsentwurf v. 18. September)
 - u.a. Einführung einer Infrastrukturquote in der AnlVO
- Es gilt das Prinzip der Diskontinuität , d.h. sämtliche noch nicht beschlossenen Gesetze müssen in den neuen Bundestag erneut eingebracht werden

- Überraschend hat das Bundeskabinett am 27. November einen Regierungsentwurf des Zukunftsfinanzierungsgesetz II beschlossen
 - enthält weiterhin die geplanten Erleichterungen für Fondsanlagen in Erneuerbare-Energien und Infrastruktur
 - darüber hinaus ist eine Fortentwicklung der AnlVO vorgesehen, so dass auch Immobilienfonds in Infrastrukturprojekt-Gesellschaften und Gegenstände zur Bewirtschaftung Erneuerbare Energien investieren können
- Es wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass dieser noch in der laufenden Legislaturperiode beschlossen wird
- es bleibt abzuwarten, welche Vorhaben durch die neue Regierung wieder aufgegriffen werden

Was ist heute schon möglich

- Vermietungs-/Verpachtungsmodelle
- Laut Gesetzesbegründung zum ZuFiG II:
 - Betrieb von Aufdachanlagen, soweit sie der Bewirtschaftung der Immobilie dienen
 - Im Rahmen des ZuFiG II geplante Ergänzungen des KAGB entspricht der bisherigen Verwaltungspraxis

Die Time-Boxen (5 min.)

#1

Key Note

Fazit Key Note (Stichpunkte):

- Es bleibt abzuwarten, was die neue Regierung im nächsten Jahr von den schwebenden Gesetzgebungsverfahren übernehmen wird.
- Die aktuellen Entwürfe würden sowieso erst zum 01.01.26 in Kraft getreten, so dass es, wenn die neue Regierung sie im Jahr 2025 dann umsetzen würde, u.U. gar nicht zu einer Verzögerung kommen würde.
- Das Zukunftsfinanzierungsgesetz hatte eigentlich eine breite Mehrheit quer durch alle Parteien, so dass die Chancen gut stehen, dass es im nächsten Jahr wieder aufgenommen wird.
- Das BMF hat auf einer Arbeitsebene tatsächlich signalisiert, dass sie das auch weiterhin voll mittragen und erneut vorschlagen würden.

Ampel-Aus: Auswirkungen auf die Fondsbranche, Beispiel Neue Energien.

Diskussion:

- Ein Teilnehmer berichtet von einer bereits installierten und betriebenen PV-Anlage, was bereits möglich sei, wenn der Wirtschaftsprüfer es als Bewirtschaftungsgegenstand klassifizierte. Das gälte auch, wenn nicht der ganze Strom in der Immobilie verbraucht wird.
- Es wird darauf hingewiesen, dass es einzelne Meinungen gebe, wonach ein Bewirtschaftungsgegenstand nur dann vorläge, wenn der Strom vollständig von der Immobilie genutzt wird.
- Rein steuerrechtlich ist es ohnehin möglich, man geht davon aus, dass die Bafin wohl kein Problem damit habe, wenn man auf einer Immobilie eine PV-Anlage betreibt.
- Das Zukunftsfinanzierungsgesetz hätte nur den letzten Zweifel abgeschafft. Der Entwurf umfasste allerdings auch PV-Anlagen, die nicht auf dem Gebäude, sondern daneben betrieben werden.
- Steuerrechtlich ist es abgesichert, da durch das Wachstumschancengesetz an der Stelle bereits Änderungen im Investmentsteuergesetz vorgenommen wurden. Das Steuerrecht hat sich schneller weiterentwickelt als das Aufsichtsrecht.
- Das Zukunftsfinanzierungsgesetz wird beides wieder vereinheitlichen.

> Fortsetzung nächste Seite

Die Time-Boxen (5 min.)

#2

Themenabstimmung

ESG nach den Neuwahlen: Welche Relevanz haben ESG-Themen für mein Immobilienportfolio nach den Neuwahlen in der EU, den USA und Deutschland?

Selektion von Real Asset-Fonds: Das Für und Wider von „Evergreens“ und Produkten mit fester Laufzeit

Nachhaltigkeit im Bestand ; Büroimmobilien; Welche tragfähigen und praktisch sinnvollen Konzepte werden tatsächlich angewandt?

Digitalisierung als Marathonlauf: Ist der Glasfaserausbau derzeit ein Risiko adäquates Investment für institutionelle Anleger?

Fortsetzung Key Note Diskussion

ESG nach den Neuwahlen: Welche Relevanz haben ESG-Themen für mein Immobilienportfolio nach den Neuwahlen in der EU, den USA und Deutschland?

Poll: Nur ein Teilnehmer geht von einer abnehmenden Rolle der ESG-Themen nach den diversen Neuwahlen aus. Der Rest ist indifferent.

- Begründung: Differenzierte Sicht zwischen USA und Europa bzw. auch einzelnen Bundesstaaten in den USA. Generell sieht er in den USA aber einen schleichenden Prozess sich ESG-Themen eher zu verweigern. In Europa viele Themen noch nicht richtig definiert. Es herrsche noch relativ wenig Klarheit und dann tendiere man eher zu Produkten, bei denen die Schranken bekannt sind.
- Eine andere Teilnehmerin erwartet, dass die Wahlen überhaupt keine Auswirkungen auf die Wichtigkeit des Themas haben, „weil man mit dem Klimawandel nicht diskutieren kann“.
- Auch in den USA gebe es unterschiedliche Bewegungen. Selbst wenn eine neue Regierung unter Trump eventuell das eine oder andere zurücknimmt, würden einzelne Bundesstaaten wiederum ganz anders handeln. Kalifornien sei hier Vorreiter in Bezug auf Ökologie und Nachhaltigkeit und verstärke eher noch seine Aktivitäten.
- Zudem glaubten die wenigsten Unternehmen, dass ihre Absatzmärkte funktionieren, wenn die Welt nicht mehr funktioniert. Die Politik wird uns nicht retten, das müssen die Unternehmen machen und alle, die sich hinter der Idee versammeln können.

> Fortsetzung nächste Seite

Die Time-Boxen (5 min.)

#2

Themenabstimmung

ESG nach den Neuwahlen: Welche Relevanz haben ESG-Themen für mein Immobilienportfolio nach den Neuwahlen in der EU, den USA und Deutschland?

Selektion von Real Asset-Fonds: Das Für und Wider von „Evergreens“ und Produkten mit fester Laufzeit

Nachhaltigkeit im Bestand ; Büroimmobilien; Welche tragfähigen und praktisch sinnvollen Konzepte werden tatsächlich angewandt?

Digitalisierung als Marathonlauf: Ist der Glasfaserausbau derzeit ein Risiko adäquates Investment für institutionelle Anleger?

Fortsetzung Key Note Diskussion

ESG nach den Neuwahlen: Welche Relevanz haben ESG-Themen für mein Immobilienportfolio nach den Neuwahlen in der EU, den USA und Deutschland?

Fortsetzung:

- Weiterer Teilnehmer bestätigt: ESG-Themen würden nicht nur durch die Politik vorangetrieben, sondern auch durch die Mieter, also die Unternehmen, und natürlich durch Immobilieneigentümer.
- Dennoch wären über die letzten 4-5 Jahre betrachtet doch sehr viele Impulse aus der Politik gekommen, sowohl auf europäischer als auch auf deutscher Ebene – und auch in den USA. Kritisch betrachte er, dass der designierte Präsident Trump deutlich gemacht habe, aus dem Pariser Abkommen aussteigen zu wollen.
- Von daher stelle sich die Frage, welchen Effekt die Maßnahmen, die jetzt in Europa ergriffen werden, noch auf den Klimawandel haben und ob der Fokus nicht eher darauf gelegt wird, sich vor den Auswirkungen des Klimaschutzes zu schützen, statt die Dekarbonisierung voranzutreiben. Bei der ersten Ansprache von Frau von der Leyen zu den Leitlinien der neuen EU-Kommission sei deutlich geworden, dass der Fokus in dieser Legislaturperiode eher auf dem Thema internationale Wettbewerbsfähigkeit als auf dem Thema Klimaschutz liegen werde.
- Nichtsdestotrotz gebe der Gesetzgeber gerade in der EU gewisse Schranken vor, die eine weitere Dekarbonisierung verlangen, so sollen ab 2027 auch Immobilien dem CO2-Zertifikatehandel unterliegen und die Zahl der Zertifikate von Jahr zu Jahr um 4% reduziert werden. Auch sei nicht davon auszugehen, dass die Energieeffizienzrichtlinie der EU wieder umgedreht wird.

Die Time-Boxen (5 min.)

#3

Themenabstimmung

Selektion von Real Asset-Fonds: Das Für und Wider von „Evergreens“ und Produkten mit fester Laufzeit

Nachhaltigkeit im Bestand ; Büroimmobilien; Welche tragfähigen und praktisch sinnvollen Konzepte werden tatsächlich angewandt?

Digitalisierung als Marathonlauf: Ist der Glasfaserausbau derzeit ein Risiko adäquates Investment für institutionelle Anleger?

ESG nach den Neuwahlen: Welche Relevanz haben ESG-Themen für mein Immobilienportfolio nach den Neuwahlen in der EU, den USA und Deutschland?

Selektion von Real Asset-Fonds: Das Für und Wider von „Evergreens“ und Produkten mit fester Laufzeit

Poll: Eine Teilnehmerin präferiert mit ihrem Haus i.d.R. Evergreens, die weiteren Teilnehmer mögen sich nicht festlegen.

- Teilnehmerin relativiert, dass ihr Haus auch ein Portfolio mit festen Laufzeiten habe und es auch auf die Anlageklasse ankäme. Aber aus der Erfahrung (auch in anderen Anlageklassen) heraus präferiere man Evergreens, da es doch immer mal Abweichungen von den ursprünglichen Plänen und Erwartungen gebe und wenn dann das Laufzeitende erreicht sei, habe man Handlungsdruck und u.U. wenig Optionen. Das gelte heute insbesondere für Infrastruktur-Produkte, aber auch Immobilien-Investments.
- Ein Teilnehmer ergänzt, dass es derzeit auf dem Markt im Infrastrukturbereich ein sehr durchmischtes Angebot gebe:
- Ein Großteil der Produkte sei mit einer unbegrenzten Laufzeit ausgestattet, andere Produkte hätten eine feste Laufzeit über 15 bis 20 Jahre, was man teilweise auch schon unter Evergreen verorten könne, insbesondere wenn auch noch Verlängerungsoptionen bestehen.
- Ein anderer Teil habe feste Laufzeiten von bis zu 10 Jahren. Vorteil hier sei, dass der Manager am Anfang seine Investmentstory als Marktexperte festlege, sich auf aktuelle Technologie und Marktsituation konzentriere, und den Investment-Case von der Entwicklung bis zum Exit durchführe. Das sei planbar über die Zeit und habe hinten raus meistens auch einen Exitgewinn.

> Fortsetzung nächste Seite

Die Time-Boxen (5 min.)

#3

Themenabstimmung

Selektion von Real Asset-Fonds: Das Für und Wider von „Evergreens“ und Produkten mit fester Laufzeit

Nachhaltigkeit im Bestand ; Büroimmobilien; Welche tragfähigen und praktisch sinnvollen Konzepte werden tatsächlich angewandt?

Digitalisierung als Marathonlauf: Ist der Glasfaserausbau derzeit ein Risiko adäquates Investment für institutionelle Anleger?

ESG nach den Neuwahlen: Welche Relevanz haben ESG-Themen für mein Immobilienportfolio nach den Neuwahlen in der EU, den USA und Deutschland?

Selektion von Real Asset-Fonds: Das Für und Wider von „Evergreens“ und Produkten mit fester Laufzeit

Fortsetzung:

- Beispiel Renewables: dort gibt es eine wirtschaftliche Lebensdauer und es gibt eine Lebensdauer der Assets, die ist weitaus länger als 10 Jahre. Solarmodule rechnet man bis zu 30 Jahre, aber man müsse über diese Laufzeit auch betrachten, dass die Managerleistung nachlassen kann. Man könne nicht vorhersagen, ob der Manager auch in 15 Jahren noch der Experte für dieses Portfolio ist.
- Man habe daher eine leichte Präferenz bei gewissen Sektoren zu Produkten mit einer festen Story und Laufzeit.
- Dagegen spräche der Aufwand der Selektion und auch die Frage, was man mit dem zurückfließenden Kapital mache. Als Anleger, der einen Fonds wie eine Bondstruktur mit einem laufenden Cashflow versteht, sei sicher besser mit einem Evergreen aufgestellt.
- Man müssen dann aber laufend beobachten: Wie entwickelt sich der Fonds? Wie geht man im Fonds mit Exits um, wenn Anleger aussteigen? Werden dafür gute Assets verkauft bzw. Liquidität zu Lasten anderer Anleger geschaffen?

Die nächsten Termine

Vielen Dank, dass Sie teilgenommen haben! Wir freuen uns auf die nächsten Veranstaltungen mit Ihnen.

Der nächste Investor Espresso ist für das 1. Quartal 2025 geplant. Eine persönliche Einladung geht Ihnen rechtzeitig zu.

Weitere Informationen und Videos zum Format finden Sie auf zip.de/investorespresso (Passwort: Espresso).



Investor Espresso

Kurz. Stark. Auf den Punkt.



Michael Benninghoff
Director
Head of Communication

phone +49 (0) 69 484 485 518
michael.benninghoff@2ig.de

Institutional Investment Group
Brüsseler Straße 1-3
D-60327 Frankfurt am Main

www.2ig.de

© Copyright

v01|11|12|24

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdrucks, des Vortrags, der Entnahme von Abbildungen und Tabellen, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Eine Vervielfältigung dieses Werkes oder von Teilen dieses Werkes ist auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes der Bundesrepublik Deutschland vom 9. September 1965 in der jeweils gültigen Fassung zulässig. Zuwiderhandlungen können den Strafbestimmungen des Urheberrechtsgesetzes unterliegen.

Haftungsausschluss & Vertraulichkeit

Dieses Dokument wurde von der Institutional Investment Partners GmbH (im Folgenden "2IP") erstellt. Es enthält ausgewählte Informationen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Obwohl das Dokument mit Sorgfalt erstellt wurde, ist es nicht auszuschließen, dass es unvollständig ist oder Fehler enthält. 2IP, deren Geschäftsführer, Aufsichtsräte, leitende Angestellte oder Mitarbeiter haften nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen. Insbesondere haften sie nicht für die in den Informationen enthaltenen Aussagen, Planungen oder sonstigen Angaben über das Unternehmen, deren Beteiligungsgesellschaften, Strategien, wirtschaftliche Verhältnisse, Markt- und Wettbewerbssituationen, regulatorisches Umfeld usw. Etwaige Unrichtigkeiten oder Unvollständigkeiten der Informationen begründen keine Haftung, weder für unmittelbare noch für mittelbare Schäden. Das Dokument darf nicht als Verkaufsangebot oder als Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren verstanden werden. Die in dem Dokument gemachten Aussagen können ohne Vorankündigung geändert werden.

Dieses Dokument und etwaige, darin enthaltene Aussagen zu rechtlichen und steuerlichen Sachverhalten, sind weder als Rechts- noch als Steuerberatung anzusehen. **Darüber hinaus weist 2IP darauf hin, dass das Dokument allein für die Teilnehmer des Investor Espresso-Formates bestimmt ist und nicht an Dritte weitergegeben werden darf.**