

## PRESSEMITTEILUNG

### Entwicklung der verschiedenen Immobilienfondstypen unter dem KAGB

#### Frankfurt am Main, 30.01.2018

Im Rahmen der ausgebuchten gif-Fachtagung mit rund 120 Teilnehmern diskutierten führende Experten aus der Praxis der Immobilienwirtschaft in Frankfurt a.M. in den Räumen des BVIs, die Folgen des KAGBs. Ausgangspunkt der Diskussion war die Diagnose, dass das KAGB einerseits viel kritisiert wurde und weiterhin beanstandet wird, dass die aktuelle Regulierung andererseits aber auch eine breite Auswahl an verschiedensten Fondsvehikeln anbietet. Hinzu kommen Optionen aus dem Ausland, insbesondere aus Luxemburg. Vier Jahre nach der Einführung des KAGB präsentiert sich die Branche in der Tat verändert. Aber trotz eines bunten Straußes neuer Fondsideen nutzen Fondsbranche und Anleger die neuen Möglichkeiten nur zu einem kleinen Teil.

Die Fachtagung wurde von der gif-Kompetenzgruppe ‚Indirekte Immobilienanlage‘ organisiert. Eine Einführung und ein Schlusswort hielt Prof. Dr. Ulrich Nack (Kompetenzgruppenleiter). Prof. Dr. Steffen Sebastian (Kompetenzgruppenleiter) moderierte die Diskussion.

Mario Leibner, deutscher Managing Partner der internationalen Wirtschaftskanzlei King & Spalding und seit 20 Jahren auf die Beratung der Immobilienfondsindustrie fokussiert, eröffnete die Diskussion mit dem Vortrag ‚Die deutschen Immobilienfondsvehikel im rechtlichen Wettstreit‘. Der Fondsexperte betonte: *„Mit deutschen Fonds können maßgeschneiderte Produkte mit höchster aufsichtsrechtlicher und steuerlicher Effizienz gestaltet werden. Ein Ausweichen an andere Fondsstandorte, etwa Luxemburg, ist nur in den seltensten Fällen notwendig.“*

Anschließend referierte Dr. Michael Pirl (BVI) und erklärte, dass der 21. Juli 2013 nicht allein investimentrechtlich ein besonderes Datum markierte. In seinem Vortrag ‚Marktentwicklung offener und geschlossener Immobilienfonds seit Einführung des KAGB‘ berichtete er, wie das KAGB für die Bundesbank und den deutschen Fondsverband BVI Anlass war, auch für diese Produkte ein standardisiertes Statistikformat aufzusetzen. Die Bundesbank informiert über das Gesamtvermögen geschlossener Fonds – unabhängig davon, ob diese KAGB-konform sind oder nicht. Mit 22 Milliarden Euro entfällt die Hälfte des Netto-Vermögens aller geschlossenen Fonds auf Immobilienfonds. Davon sind rund 11 Milliarden Euro nach dem 21. Juli 2013 aufgelegt oder auf das KAGB umgestellt.

Pirl erläuterte außerdem, dass der BVI nach intensiven Vorarbeiten seine etablierte Investmentstatistik im Januar 2017 um KAGB-konforme geschlossene Fonds erweitert hat: Die Investmentstatistik informiert monatlich über Vermögen (einschließlich Aktivvermögen) und Mittelaufkommen (einschließlich platziertes Eigenkapital) auf der bewährten Netto-Basis – gegliedert nach Assetklassen, Anbietern und Produktspektrum. Auch Fondsgesellschaften, die kein BVI-Mitglied sind, können ihre KAGB-Produkte melden. Abschließend erklärte Pirl: *„In der BVI-Statistik können alle Kapitalverwaltungsgesellschaften – unabhängig einer BVI-Mitgliedschaft – ihr für den deutschen Absatzmarkt relevantes Produktspektrum aus offenen und geschlossenen Fonds sowie freien Mandaten im Vergleich zu anderen Gesellschaften zeigen.“*

In dem Vortrag ‚Überblick über die Besteuerung von (Immobilien-) Fondsvehikeln auf der Vehikel- und der Anlegerebene nach dem Investmentsteuergesetz 2018‘, berichtete Peter Maier (BVI) über die unterschiedlichen Möglichkeiten der indirekten Immobilieninvestitionen aus steuerlicher Sicht. Dabei führte er zunächst in die Besteuerung typischer Anlegergruppen ein, um anschließend einen Überblick über die Besteuerung verschiedener Vehikel zu geben. Maier stellt klar: *„Die Investition über offene Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen, also typischen Spezialfonds, bietet steuerlich einige Ausgestaltungsmöglichkeiten. Diese Wahlrechte sollten sorgfältig unter Berücksichtigung der Besteuerung auf der Anlegerebene gegeneinander abgewogen werden.“*

Felix Gold, Geschäftsführer bei der Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH sprach zum Thema: ‚Die neue Klaviatur der Fondsgestaltung – oder die Nutzung der Vielfalt‘. Die mit dem KAGB im Jahr 2013 geschaffene Ausweitung der regulierten Fondsvehikel für die Anlage in Immobilien (Alternative Investmentfonds, AIF) wird praktisch nur in den Spielarten des offenen Spezialfonds und der geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft (InvKG) genutzt. Deutsche institutionelle Investoren nehmen diese Vehikel sehr gut auf, im Vergleich zu den Luxemburger Vehikeln bieten die deutschen Fondstypen im Regelfall eine zumindest gleichwertige, wenn nicht besser passende Plattform. Die neu geschaffene InvKG wird beispielsweise vielfach für Club-Investmentfonds, in denen jeweils eine Anlagestrategie von einem zuvor feststehenden, kleinen Anlegerkreis umgesetzt wird, eingesetzt. Warburg-HIH Invest setzt dieses Vehikel vielfach auch für Einbringungsmandate institutioneller Anleger ein.

*„KAGB hat in der Praxis wenig verändert.“* Mit diesem Statement beendet die Juristin Bettina Kempinger von der Bayerischen Versorgungskammer die heutigen Vorträge. In ihrem Vortrag ‚Praxiserfahrungen mit den neuen Fondsvehikeln aus Sicht eines institutionellen Investors‘ berichtet sie aus den Erfahrungen des Umgangs mit dem KAGB in ihrem beruflichen Alltag. Als größte öffentlich-rechtliche Versorgungsgruppe Deutschlands ist die Bayerische Versorgungskammer ein Dienstleistungs- und Kompetenzzentrum für berufsständische und kommunale Altersversorgung. Sie beschäftigt über 1.200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und ist seit März 2010 Unterzeichner der Charta der Vielfalt, seit 2011 Unterzeichner der UN-Prinzipien für verantwortungsvolles Investment (PRI) und seit Februar 2017 Unterzeichner des Memorandums für Frauen in Führung.

---

Die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. wurde am 15. Oktober 1993 gegründet und hat heute rund 1.300 Mitglieder. Der gemeinnützige Verein strebt die Zusammenführung von Theorie und Praxis an und trägt zur Klärung wichtiger immobilienwirtschaftlicher Fragestellungen sowie zur Verbesserung der Markttransparenz bei.

Kontakt:

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

Mosbacher Straße 9 | 65187 Wiesbaden

T 0611 / 23 68 10 77 | F 0611 / 23 68 10 75

[kirchen@gif-ev.de](mailto:kirchen@gif-ev.de) | [www.gif-ev.de](http://www.gif-ev.de)

Diese Pressemitteilung ist zur Veröffentlichung freigegeben.

Bei Veröffentlichung freuen wir uns über ein Belegexemplar.