

Hat die Service-KVG die Erwartungen erfüllt? Sicht eines Investors

Frankfurt | 06.11.2018



PROVINZIAL 

ursprüngliche Ausgangslage

- integriertes KAG Modell dominierte mit Fondsmanagement, -verwaltung und Assetmanagement (AM) aus einer Hand
- Interessen von KAG und AM nicht eindeutig zu trennen
- hohe Markt- und Verhandlungsmacht der KAGen ggü. den Investoren
- relativ hohe Kosten bei damals vergleichsweise niedrigen Anforderungen an eine KAG
- Trennung von einem AM bei schwacher Performance nur schwer möglich:
 - entweder hohe Transaktionskosten,
 - oder hohe Schnittstellenverluste

Erwartungen in Verbindung mit dem Service-KVG-Modell

- höhere Prozesseffizienz durch Spezialisierung
- höhere Flexibilität in der Auswahl / im Austausch der Dienstleister
- Reduktion des Interessenskonflikts zwischen KVG und Investor bzw. zwischen AM und Investor

Welche Erwartungen wurden erfüllt?

- höhere Prozesseffizienz durch Spezialisierung



- höhere Flexibilität in der Auswahl / im Austausch der Dienstleister



- Reduktion des Interessenskonflikts zwischen KVG und Investor bzw. zwischen AM und Investor



neue Aspekte

- ursprünglich: Service-KVG rein als Dienstleister aufgestellt
- aber: neuere Regulariorik nimmt die KVG deutlich in die Haftung
- um Haftung im Griff zu haben:
 - entweder hoher Ressourcenaufwand, oder unflexible Handhabung im Tagesgeschäft
- Zahl der sehr erfolgreichen KVGen ist gering
 - Marktkonzentration

Resultat

- die reine Service-KVG ist nicht mehr so interessant
- einige Service-KVGen ziehen sich zurück auf die Rolle des Administrators
- AMs denken zunehmend über die Gründung einer eigenen KVG nach
- eigene KVG wird interessanter für Investoren



Die KVG ist ein leistungsfähiges Konstrukt, das nicht zuletzt vor dem Hintergrund der hohen Transaktionskosten und der Ticketgrößen im Immobiliensektor weiterhin viel Potential bietet.

Das Treuhandprinzip beim offenen Spezial-AIF und die damit einhergehenden Schwierigkeiten werden zu einer größeren Vielfalt von KVG-Modellen führen.

