



Bundesverband
Sachwerte und
Investmentvermögen

Zukunft und Bedeutung geschlossener Fonds

**Oliver Porr, Vorstandsvorsitzender des
bsi Bundesverband Sachwerte und
Investmentvermögen e.V.**

Bayerischer Immobilienkongress 2013



Inhalt

Bedeutung und Zukunft geschlossener Fonds

1. Auf dem Sprung zum Sachwertinvestmentvermögen
2. Geschlossene Fonds als bedeutender Player im Investmentuniversum
3. Welche neuen Vehikel bringt der 22. Juli 2013?
4. Politisch gewollt, wirtschaftlich gebraucht: Geschlossene Strukturen für Immobilieninvestments



Auf dem Sprung ...

- Geschlossene Fonds gibt es nur noch bis zum 22. Juli. Danach fallen alle neuen Produkte unter das neue Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB), mit dem die europäische AIFM-Richtlinie in deutsches Recht umgesetzt wird.
- Das Inkrafttreten des Gesetzes markiert eine Zeitenwende,
 - weil geschlossene Fonds den unregulierten Kapitalmarkt verlassen und ein einheitliches Regulierungsniveau mit Investmentfonds, offenen Immobilienfonds und Wertpapierfonds erreichen.
 - weil es den geschlossenen Fonds in seiner bekannten Form als GmbH & Co. KG nicht mehr geben wird.
 - weil Sachwertinvestments mit Ausnahme der offenen Immobilienfonds in Zukunft nur noch in geschlossenen Strukturen möglich sein werden.



Geschlossene Fonds als bedeutende Player

- verwaltetes Bestandsvolumen geschlossener Fonds zum 31.12.2012: **194,8 Mrd. Euro**
- Davon Immobilienfonds in Deutschland: **46,3 Mrd. Euro**
- Zahl der verwalteten Fonds insgesamt: **3046**
- Zahl der geschlossenen Deutschland-Immobilienfonds: **767**
- Zahl der Anleger in allen verwalteten Fonds: **1.925.296**
- Zahl der Anleger in Deutschland-Immobilienfonds: **458.218**

Bedeutung und Zukunft geschlossener Fonds

Geschlossene Fonds als bedeutende Player

Fondsvolumen in Mio. EUR, gruppiert nach Nutzungsart					
	2008	2009	2010	2011	2012
Büro	558,34	512,93	1.425,96	1.951,25	1.404,44
Developments/Projektentwicklung	135,93	77,40	70,34	63,86	89,26
Einzelhandel	253,58	479,38	569,74	593,51	706,58
Entertainment	23,22	10,03	4,25	0,47	0,00
Hotel	88,56	71,56	85,05	35,25	16,55
Logistikimmobilie	131,26	169,50	149,27	31,03	66,13
Pflegeimmobilie	143,10	170,85	91,43	180,64	153,87
Sonstige Nutzungsart	39,78	191,02	314,68	205,33	274,91
Sozialimmobilie	23,22	10,03	26,45	1,69	29,01
Wohnen	513,53	485,60	234,85	627,36	560,80
Summe:	1.910,52	2.178,30	2.972,02	3.690,39	3.301,55

Welche neuen Vehikel bringt der 22.07.2013?





Politisch gewollt, wirtschaftlich gebraucht

- Geschlossene Fonds haben, unabhängig von ihrem Regulierungsgrad, immer eine wichtige Rolle in der Immobilienfinanzierung gespielt.
- Die Bedeutung von Sachwertinvestmentvermögen im Bereich Immobilien wird weiter steigen.
- Denn: Mit Ausnahme von offenen Immobilienfonds (die ihrerseits in Zukunft „weniger offen“ sind wegen Einschränkung der Rückgabemöglichkeit), sieht der Gesetzgeber Sachwertinvestitionen im KAGB ausschließlich in geschlossenen Strukturen vor.



Politisch gewollt, wirtschaftlich gebraucht

- Der Zugang von Nicht-EU-Fonds zum europäischen und deutschen Markt wird durch Regulierungsvorgaben erschwert.
- Für Sachwertinvestitionen bleiben drei Alternativen, davon zwei unreguliert, mit entsprechenden Risiken:
 - Unreguliert: Direktinvestments und unregulierte Produkte (z.B. Darlehensstrukturen, Schuldscheine)
 - Reguliert: Organismen für gemeinsame Anlagen nach AIFMD



Politisch gewollt, wirtschaftlich gebraucht

- Perspektivisch: ELTIF (European Long-Term Investment Funds)
- Der Vorschlag der EU-Kommission soll institutionellen und privaten Anlegern Langfrist-Investments in Immobilien oder Infrastrukturprojekte ermöglichen.
- Die Anforderungen in Deutschland: KVG-Zulassung, AIF, gesonderte ELTIF-Produktregeln, geschlossene Struktur ohne Anteilsrückgabe.
- Benefit: EU-Vertriebs-Pass für ELTIF an Privatanleger

- **Unter dem Strich: ELTIF kann Ausdehnung geschlossener Investmentvermögen in Europa fördern.**



Bundesverband
Sachwerte und
Investmentvermögen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Bundesverband
Sachwerte und
Investmentvermögen

Kontaktdaten

Hier erreichen Sie den bsi



Oliver Porr

Vorsitzender des Vorstands
bsi Bundesverband Sachwerte und
Investmentvermögen e.V.

porr@bsi-verband.de

kontakt@bsi-verband.de

Internet

www.sachwerteverband.de

www.ombudsstelle-gfonds.de

Berlin

bsi Bundesverband Sachwerte und
Investmentvermögen e.V.

Georgenstr. 24

10117 Berlin

T +49 (0) 30 31 80 49 - 00

F +49 (0) 30 32 30 19 - 79

Brüssel

RAIA Real Asset Investment Association

3 -11 rue du Luxembourg

1050 Bruxelles

T +32 (0) 2 550 16 - 14

F +32 (0) 2 550 16 - 17