

Hamburg, 05. Mai 2021

## FONDSKOMMENTAR: ANZAHL DER GESCHLOSSENEN FONDS SINKT 2020, FONDSVERMÖGEN STEIGT

- ◆ Zahl der geschlossenen Immobilienfonds reduziert sich um 135 auf 1.311 Vehikel
- ◆ Nettofondsvermögen steigt 2020 um 1,7 Mrd. Euro auf 28,5 Mrd. Euro
- ◆ Nettomittelzuflüsse liegen im vergangenen Jahr bei 45 Mio. Euro
- ◆ Regelungen des Fondsstandortgesetzes für geschlossene Publikums-AIF enttäuschend

Die Anzahl der geschlossenen Immobilienfonds (geschlossene Immobilien-AIF) nimmt ab, wie eine Analyse der Bundesbankstatistik zeigt. Ende 2019 wurden der Bundesbank noch 1.446 geschlossene Immobilienfonds gemeldet, bis Ende 2020 sank die Zahl um 135 auf 1.311 Vehikel. Dies entspricht einem Rückgang um rund 10 Prozent. Trotz der abnehmenden Zahl der Fonds stieg das gesamte Nettofondsvermögen aller geschlossenen Immobilienfonds im Jahr 2020 um rund 1,7 Mrd. Euro an – von 26,8 Mrd. Euro Ende 2019 auf 28,5 Mrd. Euro Ende 2020. Die Mittelzuflüsse fielen im vergangenen Jahr unterm Strich relativ gering aus. Das Nettomittelaufkommen lag bei 45 Mio. Euro. Allerdings gab es große Schwankungen. Beispielsweise flossen im März rund 200 Mio. Euro und im August rund 300 Mio. Euro netto aus den Fonds ab. Im Gegenzug war etwa der Januar 2020 sehr stark, in dem die Fonds Nettomittelzuflüsse von 384 Mio. Euro verbuchen konnten. Die Bundesbank differenziert nicht zwischen geschlossenen Publikums-AIF und geschlossenen Spezial-AIF.

Michael Schneider, Geschäftsführer der INTREAL, kommentiert: „Die Zahlen scheinen zunächst widersprüchlich. Den Rückgang der Fondsanzahl führe ich auf Fondsaufösungen zurück. Offenbar nutzen geschlossene Immobilienfonds, die vor vielen Jahren aufgelegt wurden, die günstige Marktlage und verkaufen ihre Objekte und lösen die Fonds auf. Allerdings greift eine bloße Betrachtung der Anzahl zu kurz. Zwar wurden Fonds aufgelöst, aber es wurden auch neue Fonds aufgelegt. Während es sich bei den aufgelösten Fonds meiner Meinung nach um Publikumsfonds aus der Zeit vor dem KAGB handelt, sind die neuen Fonds geschlossene Spezial-AIF für institutionelle Investoren. Letztere haben oft deutlich größere Volumina als Publikumsfonds. Dies spiegelt sich im steigenden Nettofondsvermögen aller geschlossenen Fonds wider.“

Die Service-KVG INTREAL administriert im Geschlossene-AIF-Bereich per 15. April 2021 Vehikel mit einem Nettovermögen von rund 6,8 Milliarden Euro. Mit rund 6,7 Mrd. Euro entfällt der allergrößte Teil davon auf geschlossene Immobilien-Spezial-AIF – Tendenz weiter steigend. Der Anteil der geschlossenen Publikums-AIF ist mit 118 Mio. Euro relativ unbedeutend. Im vergangenen Jahr wurde von der INTREAL kein geschlossener Fonds für Privatanleger aufgelegt. Es gibt bei der INTREAL auch keine konkreten Planungen für neue Vehikel in den kommenden Jahren – ganz im Gegensatz zu der expansiven Entwicklung der offenen Immobilienpublikumsfonds

### **Geschlossene Immobilien-Spezial-AIF etabliert für institutionelle Investoren**

Michael Schneider kommentiert: „Geschlossene Immobilien-Spezial-AIF haben sich seit Einführung des KAGB als Immobilienanlagevehikel insbesondere für institutionelle Investoren etabliert. Wir planen in diesem Segment 2021 neue Fonds mit einem Volumen von über 1,5 Mrd. Euro aufzulegen.“

Änderungen für geschlossene AIF bringt das neue Fondsstandortgesetz, das voraussichtlich am 2. August 2021 in Kraft tritt. Michael Schneider dazu: „Die Hoffnung vieler Marktteilnehmer war, dass mit dem neuen Gesetz eine Verbesserung der Situation der geschlossenen Publikums-AIF erreicht wird. Die Platzierungszahlen sind in diesem Segment von rund 7 Mrd. Euro im Jahr 2012 auf 1,2 Mrd. Euro 2020 gesunken. Das Ziel der Branche war vor allem eine Verbesserung der Vertriebsfähigkeit, da der Vertrieb von Anteilen an einer geschlossenen Investment-KG relativ sperrig und schwerfällig ist. Diese Hoffnungen wurden jedoch enttäuscht.“

Immerhin werden mit dem Fondsstandortgesetz zwei neue Konstrukte eingeführt – darunter das geschlossene Sondervermögen. Bislang waren Sondervermögen nur in Gestalt offener Vehikel möglich. Dabei sollen alle Regeln, die für den offenen Spezial-AIF gelten, auch für den geschlossenen Spezialfonds gelten.

Zudem wird eine offene Investment-Kommanditgesellschaft eingeführt. Bislang waren Fonds in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft nur als geschlossene Vehikel möglich. Die offene Investment-Kommanditgesellschaft wird sich nur an institutionelle Investoren richten.

Michael Schneider dazu: „Die beiden neuen Fondsarten sind eine Art Mischung, die Elemente der offenen und der geschlossenen Vehikel verbinden. Ob sie künftig eine Rolle spielen werden, muss sich erst noch zeigen und hängt im Wesentlichen davon ab, wie hoch die Nachfrage vonseiten der institutionellen Anleger sein wird.“

## **Hinweis Bildrechte**

*Die Nutzung des übersandten Bildmaterials ist nur im Rahmen der Berichterstattung über das Unternehmen INTREAL gestattet. Bitte geben Sie folgende Quelle an: INTREAL. Eine Bearbeitung darf nur im Rahmen einer normalen Bildbearbeitung erfolgen.*

## **Über INTREAL**

Als Service-KVG fokussiert sich INTREAL ausschließlich auf die Auflage und Administration von regulierten Immobilienfonds für Dritte nach dem KAGB. Über die Plattform können alle Möglichkeiten einer Immobilien-KVG genutzt werden, ohne selbst eine gründen zu müssen. So können sowohl offene wie geschlossene Immobilienfonds aufgelegt oder auch das Back-Office von KVGs an INTREAL ausgelagert werden. Mit 341 Mitarbeitern bietet die INTREAL-Gruppe langjähriges Immobilien-Know-how sowie detailliertes und hoch professionelles Fondsadministrations-Wissen.

INTREAL administriert 214 Fonds über eine Vielzahl von externen Fondspartnern mit einem Gesamt-Investitionsvolumen von rund 40,6 Mrd. Euro (alle Zahlenangaben: Stand Quartalsende Q1 2021).