

Hamburg, 16. Mai 2019

## **KOMMENTAR ZU IMMOBILIENFONDSSTATISTIKEN: MARKTANTEIL DER SERVICE-KVGs IM SEGMENT OFFENE IMMOBILIEN-SPEZIAL-AIF STEIGT AUF RUND 60 PROZENT**

- ◆ Service-KVGs verdreifachen Marktanteil seit 2012
- ◆ Drei Gesellschaften bestimmen das Marktgeschehen
- ◆ INTREAL erwartet weiteres moderates Wachstum

Service-KVGs sind zu zentralen Akteuren auf dem Markt für offene Immobilien-Spezial-AIF in Deutschland geworden. Dies zeigt ein Vergleich der Marktanteile von Management-KVGs und Service-KVGs beim Neugeschäft. Im Jahr 2012 flossen den offenen Immobilien-Spezial-AIFs insgesamt rund 3,6 Mrd. Euro zu. Davon entfielen auf die Service-KVGs 752 Mio. Euro. Das entspricht einem Marktanteil von 21 Prozent. Sechs Jahre später, im Jahr 2018, hat sich der Anteil der Service-KVGs mit 59 Prozent (4,7 Mrd. Euro von 8,1 Mrd. Euro) knapp verdreifacht.

Michael Schneider, Geschäftsführer der INTREAL, kommentiert: „Mehr als die Hälfte der Gelder, die institutionelle Anleger in offene Immobilien-Spezialfonds investierten, flossen Fonds von Service-KVGs zu. Dies bestätigt den Trend zur Arbeitsteilung in Administration einerseits und Management der Immobilien andererseits. Das Prinzip der Service-KVG hat sich nach rund zehn Jahren endgültig am Markt etabliert. Da regulatorische und sonstige administrative Anforderungen immer weiter zunehmen, gehe ich davon aus, dass die Service-KVGs weiter an Bedeutung gewinnen werden.“

Eine Schlüsselrolle bei dieser Entwicklung spielt die INTREAL. Ihr Anteil an den Zuflüssen der drei großen Service-KVGs bewegte sich seit 2013 zwischen 30 und 50 Prozent. Seit 2015 konnte die INTREAL kontinuierlich Mittelzuflüsse von mehr als einer Mrd. Euro pro Jahr, 2017 sogar mehr als zwei Mrd. Euro verbuchen. Michael Schneider dazu: „Die INTREAL konnte sich in den ersten zehn Jahren ihres Bestehens als eine der Top-Drei-Service-KVGs in Deutschland positionieren. Im Jahr 2018 flossen den von uns administrierten offenen Immobilien-Spezial-AIF 1,8 Mrd. Euro netto zu. Das entspricht einem Marktanteil von rund 38 Prozent.“

Betrachtet man nicht die Neuzuflüsse, sondern das bestehende verwaltete Nettofondsvermögen, zeigt sich das Wachstum der Service-KVGs ebenfalls deutlich: Im Jahr 2013 kamen die Administrations-Spezialisten zusammen auf ein Nettofondsvermögen von 4,6 Mrd. Euro, was einem Marktanteil von elf Prozent entspricht. Sechs Jahre später, im Dezember 2018, summierten sich die Fonds der Service-KVGs bereits auf 27,5 Mrd. Euro. Damit konnten sie ihr Nettofondsvermögen mehr als verfünffachen. Gleichzeitig kletterte ihr Marktanteil auf knapp ein Drittel.

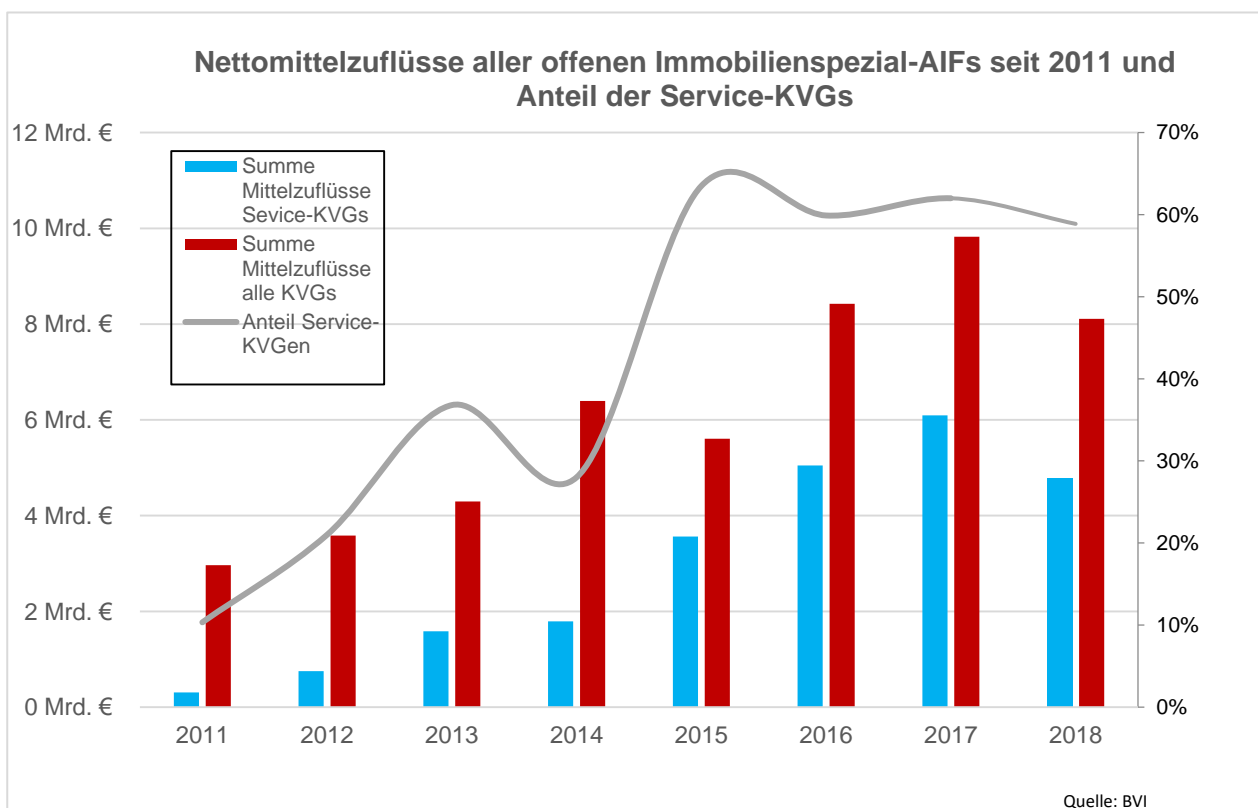
Diese Entwicklungen müssen auch vor dem Hintergrund des Immobilienbooms und dem großen Wachstum der Branche gesehen werden. 2009 summierte sich das verwaltete Nettofondsvermögen in offenen Immobilien-Spezialfonds noch auf insgesamt 28,6 Mrd. Euro. Nur neun Jahre später, Ende 2018, erreichte es 89,9 Mrd. Euro.

### **KONTAKT**

Rueckerconsult: Daniel Sohler, T +49 30 28 44 987 49, M [sohler@rueckerconsult.de](mailto:sohler@rueckerconsult.de)

Eine Service-KVG ist eine von der BaFin zugelassene Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG), die für Assetmanager alle administrativen Aufgaben übernimmt und Immobilienfonds auflegt. Es besteht eine Arbeitsteilung zwischen Administration und Assetmanagement. Die Immobilienverwaltung wird vom Assetmanager erbracht. In Abgrenzung dazu verfügt eine Management-KVG über eine eigene Zulassung der Aufsichtsbehörde und übernimmt auch das Management der Immobilien selbst.

Der obigen Auswertung liegt die BVI-Statistik zugrunde. Die Angaben der drei großen Service-KVGs (HANSAINVEST, INTREAL und Universal Investment) wurden der Gruppe der Service-KVGs zugerechnet.



## 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 267 Mitarbeitern bietet die INTREAL-Gruppe langjähriges Immobilien-Know-how sowie detailliertes und hoch professionelles Fondsadministrations-Wissen.

INTREAL administriert 140 Fonds über eine Vielzahl von externen Fondspartnern mit einem Gesamt-Investitionsvolumen von rund 26,7 Mrd. Euro (alle Zahlenangaben: Stand 31. März 2019).