



IMMOBILIENFONDS INSIGHTS

Hamburg – rasantes Wachstum
am zweitgrößten Standort für
Immobilienfonds in Deutschland

HANSAINVEST

INTREAL

Executive Summary



Hamburg ist nach Frankfurt mit großem Abstand der **wichtigste Standort für Immobilienfonds** (Publikums- und Spezialfonds) in Deutschland. Der Marktanteil der Hansestadt beträgt **36 Prozent**.



Im Segment der **offenen Immobilien-Spezialfonds** ist Hamburg mit einem Anteil von **37 Prozent** der wichtigste Fondsstandort in Deutschland.



In Hamburg werden Immobilienfonds mit einem **Nettofondsvermögen von 84 Milliarden Euro** verwaltet.



Hamburg hat eine sehr hohe **Wachstumsdynamik**: Das von Hamburger Kapitalverwaltungsgesellschaften verwaltete Nettofondsvermögen hat sich in den letzten fünf Jahren von rund 40 auf **rund 84 Milliarden Euro verdoppelt**.



Hamburg konnte seinen **Marktanteil** in den letzten fünf Jahren deutlich auf rund **36 Prozent ausbauen** und nähert sich Frankfurt an.



Frankfurt wächst zwar absolut, der Marktanteil der Mainmetropole **schrumpft** jedoch deutlich.



Der lokale Hamburger Immobilienfondsmarkt wird von **fünf Investment-Unternehmen** dominiert: HANSAINVEST und HANSAINVEST Real Assets, INTREAL, Union Investment und Warburg-HIH Invest.



Im Segment der Immobilien-Spezialfonds sind **HANSAINVEST** und **INTREAL** die größten Kapitalverwaltungsgesellschaften in Hamburg.



Das **Wachstum** des Immobilienfondsstandortes Hamburg wird vor allem **von zwei Unternehmen getrieben** – HANSAINVEST und INTREAL.



HANSAINVEST und INTREAL haben das **verwaltete Nettofondsvermögen** in den letzten fünf Jahren mehr als **verdreifacht**.

Einleitung



Michael Schneider
Geschäftsführer INTREAL



Ludger Wibbeke
Geschäftsführer HANSAINVEST

Der Immobilienfondsstandort Hamburg steht häufig im Schatten von Frankfurt am Main – zu Unrecht, wie die Initiatoren dieses Papiers, die beiden Service-KVGs HANSAINVEST und INTREAL, meinen. Daher entstand die Idee, die Immobilienfondsbranche deutschlandweit zu analysieren und die Rolle Hamburgs genauer zu untersuchen. Das Ziel dieses Papiers: Die Bedeutung und die Dynamik des Immobilienfondsstandortes Hamburg soll mit Zahlen belegt lokal sowie bundesweit kommuniziert werden. Die Immobilienfondsbranche ist ein wichtiger Wirtschaftszweig mit vielen Arbeitsplätzen für hochqualifizierte Fachkräfte. Wir sind der Meinung, dass ihre Bedeutung für Hamburg gar nicht überschätzt werden kann.

Die Basis für die Untersuchung bilden die Zahlen des BVI – und dabei im Speziellen die Zahlen zu den von den Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVGs) verwalteten Nettofondsvermögen. Diese Kennzahl weist das Vermögen der Fonds ohne das eingesetzte Fremdkapital aus. Die tatsächlich verwalteten Immobilienwerte – häufig auch als Assets under Management bzw. Administration ausgewiesen – sind deutlich höher.

Einbezogen in diese Erhebung wurden alle regulierten offenen Fondsvehikel, das heißt sowohl offene Immobilien-Publikumsfonds, die sich überwiegend an Privatanleger richten, als auch offene Immobilien-Spezialfonds für institutionelle Anleger. Im Oktober 2020 umfasste dieser Markt ein Nettovermögen von 233,4 Milliarden Euro. Das Vermögen wurde nach dem Sitz der KVGs in fünf Cluster eingeteilt. Diese sind: Region Frankfurt am Main, Region Hamburg, Region München sowie die rheinischen Regionen Köln und Düsseldorf. Außen vor blieben in der vorliegenden Analyse alle geschlossenen Vehikel, da hier die Marktabdeckung des BVI noch nicht mit den offenen Immobilienfonds vergleichbar ist. Wir denken jedoch darüber nach, diese Analyse in einer künftigen Fassung um die geschlossenen Vehikel zu erweitern.

Wir wünschen eine angenehme Lektüre und viele neue Erkenntnisse.

IHRE MICHAEL SCHNEIDER UND LUDGER WIBBEKE

#01

Immobilienfondstandort Hamburg

Hamburg ist nach Frankfurt mit großem Abstand der **wichtigste Standort für Immobilienfonds in Deutschland**. Der Marktanteil der Hansestadt beträgt **36 Prozent**.

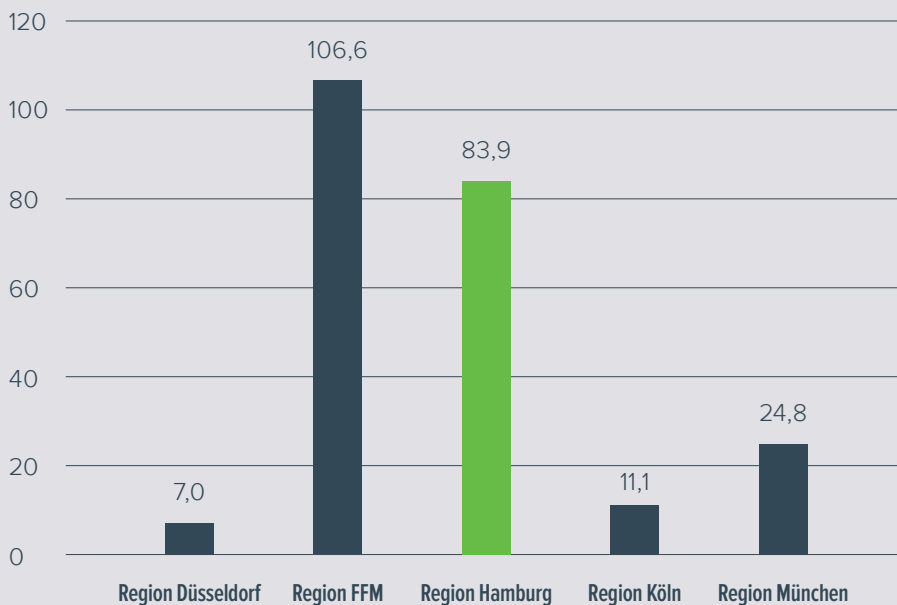
Betrachtet man das verwaltete Nettofondsvermögen aller regulierten offenen Immobilienfonds in Deutschland, zeigt sich, dass sich das Geschäft im Wesentlichen auf fünf Standorte konzentriert: Die Regionen Frankfurt am Main, Hamburg, München sowie die rheinischen Regionen Köln und Düsseldorf. Zwar ist Frankfurt am Main mit einem verwalteten Vermögen von etwas über 106 Milliarden Euro klar die Nummer eins. Allerdings ist der Abstand zum zweitplatzierten Hamburg mit rund 20 Milliarden Euro relativ klein. Die Hansestadt kommt auf Immobilienfonds mit einem

Nettovermögen von gut 84 Milliarden Euro. Damit beträgt ihr Marktanteil rund 36 Prozent. Die beiden Spitzenstandorte haben sich klar abgesetzt von den übrigen Regionen. Anders ausgedrückt: Mit einem gemeinsamen Anteil von etwa 82 Prozent gibt es in Deutschland keine nennenswerten Fondsstandorte neben Frankfurt und Hamburg. Auf dem dritten Platz folgt die Region München mit einem Marktanteil von rund 11 Prozent bzw. 24,8 Milliarden Euro Nettofondsvermögen.

Verwaltetes Fondsvermögen in Milliarden Euro

Offene Publikumsfonds und offene Spezialfonds

Quelle: BVI, Stand Oktober 2020



#02

Offene Immobilien-Spezialfonds

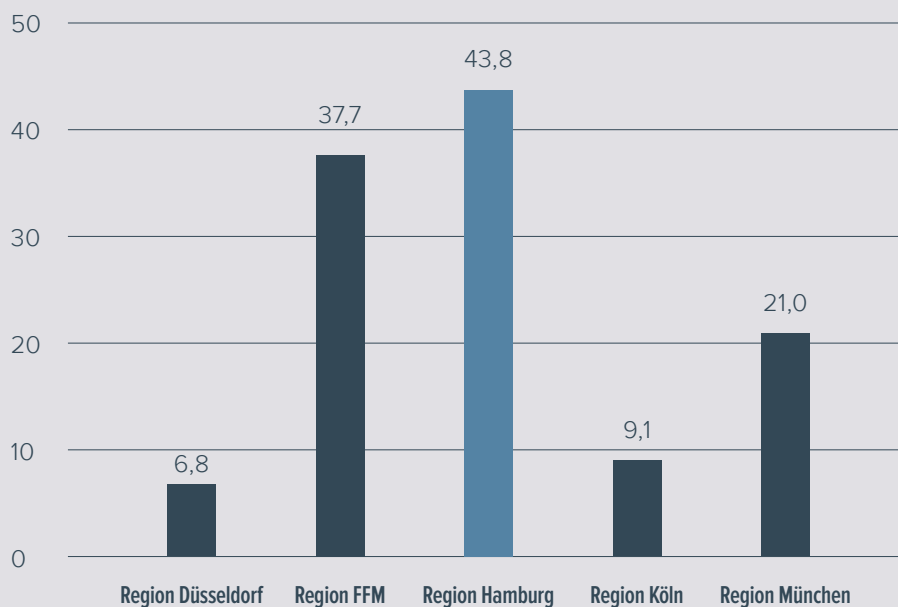
Bei den offenen Immobilien-Spezialfonds ist Hamburg mit einem Anteil von **37 Prozent** der wichtigste Fondsstandort in Deutschland.

Besonders stark ist Hamburg bei den offenen Immobilien-Spezialfonds. Diese richten sich an institutionelle Investoren. Hier beträgt das verwaltete Nettofondsvermögen rund 44 Milliarden Euro, der Marktanteil der Hansestadt erreicht 37 Prozent. Warum ist Hamburg bei den Spezialfonds besonders erfolgreich und sogar stärker als Frankfurt? Es gibt fünf

Unternehmen in der Stadt, die im Spezialfondsbereich sehr erfolgreich sind. Es sind die HANSAINVEST und HANSAINVEST Real Assets, INTREAL, Union Investment und Warburg-HIH Invest. In Frankfurt gibt es dagegen eine ganze Reihe von mittleren Playern, aber groß ist – gemessen am Nettofondsvermögen – nur die Universal Investment.

Verwaltetes Fondsvermögen in offenen Immobilien-Spezialfonds in Milliarden Euro

Quelle: BVI, Stand Oktober 2020



#03

Publikumsfonds

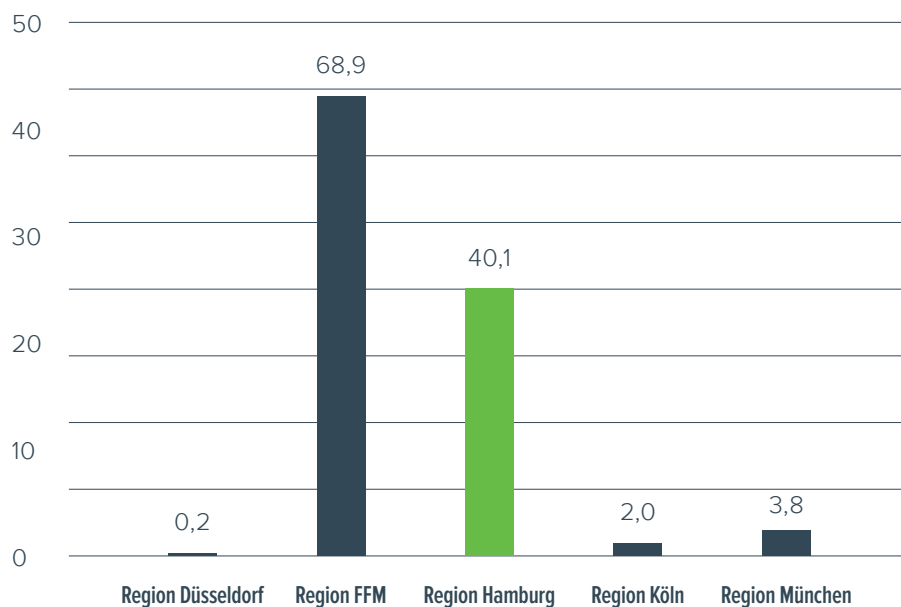
Bei den Publikumsfonds dominieren die Standorte Hamburg und Frankfurt mit einem Marktanteil von zusammen **95 Prozent**.

Der Markt für offene Immobilien-Publikumsfonds (für Privatanleger) ist anders strukturiert als bei den Immobilien-Spezialfonds. Dieses Segment wird klar von vier Investment-Unternehmen dominiert – Commerz Real, Deka Immobilien, DWS (Deutsche Bank Konzern) und Union Investment. Auf diese Gruppe entfallen 92 Prozent des aktuell 115 Milliarden Euro großen

Marktes. Von den vier Unternehmen haben drei ihren Sitz in Frankfurt. Die Ausnahme bildet Union Investment Real Estate mit Sitz in Hamburg. Daneben ist die INTREAL – ebenfalls Hamburg – in das Geschäft mit Publikumsfonds eingestiegen und verwaltet rund 600 Mio. Euro. München, Köln und Düsseldorf spielen im Publikumsfondssegment nur eine marginale Rolle.

Verwaltetes Nettofondsvermögen in offenen Immobilien-Publikumsfonds in Milliarden Euro

Quelle: BVI, Stand Oktober 2020



#04

Nettofondsvermögen verdoppelt

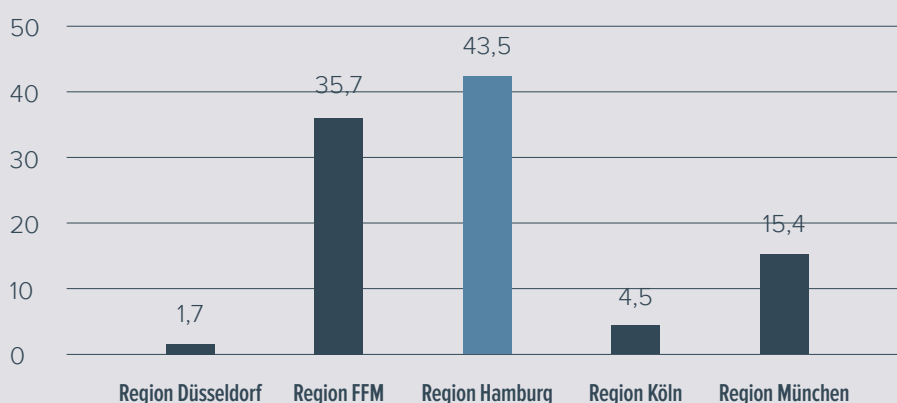
Hamburg hat eine sehr hohe Wachstumsdynamik: **Verdoppelung** des Nettofondsvermögens **in fünf Jahren**.

In absoluten Zahlen (Nettofondsvermögen) betrachtet, sind alle Fondsstandorte in den letzten fünf Jahren gewachsen. Dies liegt am Boom der Immobilienbranche und an der insgesamt hohen Nachfrage nach Immobilienfonds. Hamburg konnte davon besonders profitieren. Das Nettofondsvermögen offener Publikums- und Spezialfonds, das in der Hansestadt gemanagt wird,

verdoppelte sich in den vergangenen fünf Jahren. Es stieg um 43,4 Milliarden Euro auf 83,9 Milliarden Euro. Zum Vergleich: Frankfurt wuchs um selben Zeitraum um rund 36 Milliarden Euro. Treiber des Wachstums waren die Spezialfonds. Obwohl auch die Publikumsfonds wuchsen, war die Zunahme des Nettofondsvermögens bei den Immobilien-Spezialfonds stärker.

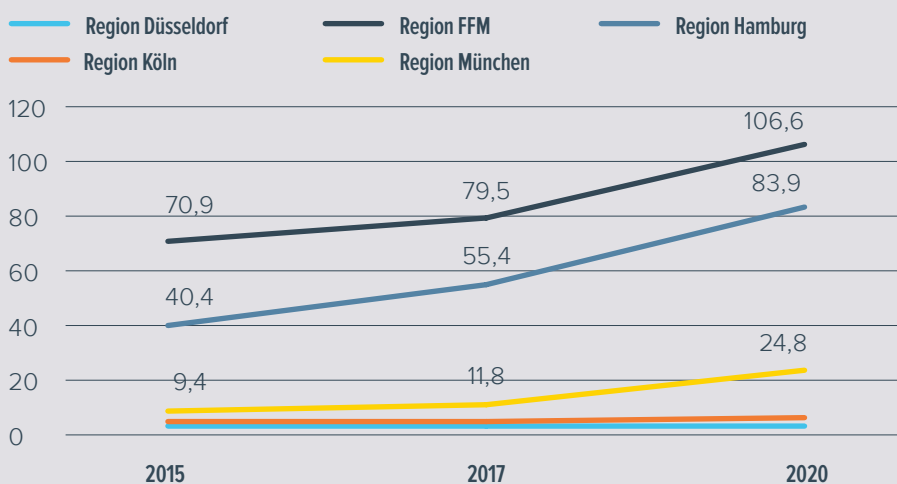
Wachstum des Nettofondsvermögens zwischen 2015 und 2020 in Milliarden Euro

Quelle: BVI, Stand Oktober 2020



Verwaltetes Nettofondsvermögen in Milliarden Euro nach Standort

Quelle: BVI, Stand Oktober 2020



#05

Stark wachsender Marktanteil

Hamburg kann den **Marktanteil** in den letzten fünf Jahren deutlich **ausbauen** und nähert sich Frankfurt an. **Frankfurt** wächst zwar absolut, aber der Marktanteil **schrumpft deutlich**.

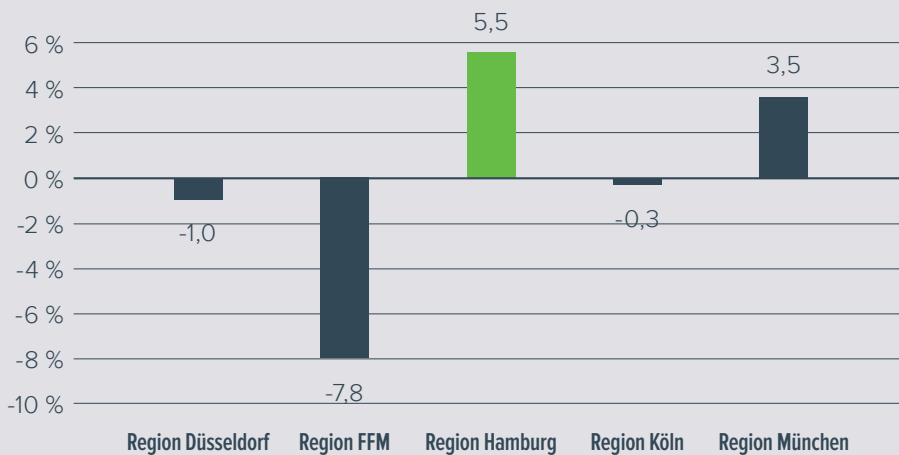
Betrachtet man die Veränderung der Marktanteile – gemessen am verwalteten Nettofondsvermögen – wird Hamburgs hohe Dynamik in den letzten fünf Jahren besonders deutlich.

Die Hansestadt kann – in einem Umfeld, das von einem starken Marktwachstum geprägt ist – ihren

Marktanteil zwischen 2015 und 2020 um 5,5 Prozentpunkte steigen. Er stieg von 30,5 Prozent im Oktober 2015 auf rund 36 Prozent im Oktober 2020. Frankfurts Marktanteil schrumpft hingegen im selben Zeitraum um fast 8 Prozentpunkte. Hatte die Mainmetropole vor fünf Jahren noch einen Marktanteil von 53,5 Prozent, fiel dieser 2020 auf rund 45,7 Prozent.

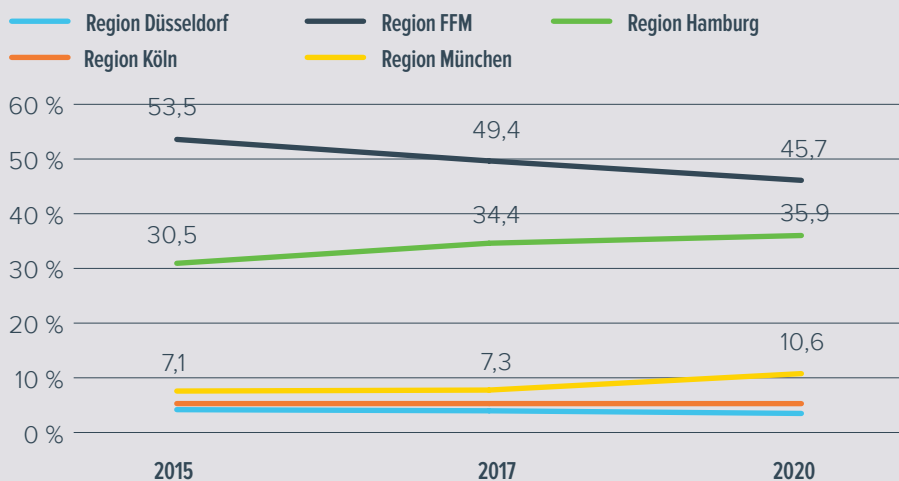
Veränderung des Marktanteils zwischen 2015 und 2020 in Prozentpunkten

Quelle: BVI, Stand Oktober 2020



Marktanteil der Standorte in Prozent

Anteil am gesamten verwalteten Nettofondsvermögen, Quelle: BVI, Stand Oktober 2020



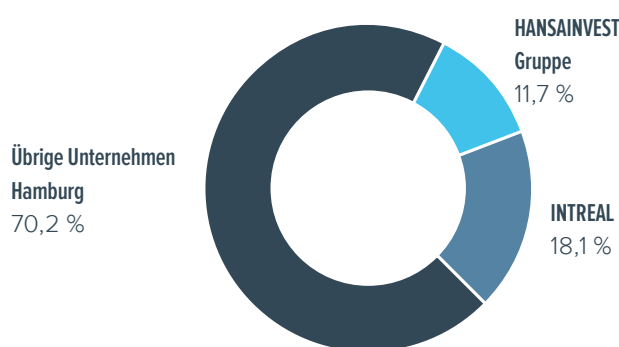
#06

Fünf große Player in Hamburg

Der lokale Markt wird von **fünf Investment-Unternehmen** dominiert: HANSAINVEST und HANSAINVEST Real Assets*, INTREAL, Union Investment und Warburg-HIH Invest.

*zusammengefasst als HANSAINVEST Gruppe

Investment-Unternehmen in Hamburg nach Nettofondsvermögen in Prozent, Quelle: BVI, Stand Oktober 2020



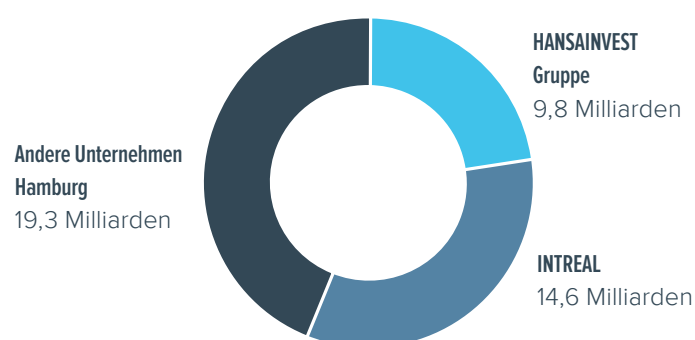
INTREAL und HANSAINVEST stehen unter den Hamburger Kapitalverwaltungsgesellschaften an zweiter und dritter Stelle. Beide hatten durch das Service-KVG-Geschäft seit 2015 einen starken Wachstumsschub zu verzeichnen. Zu den größeren Investment-Unternehmen vor Ort gehört auch Warburg-HIH Invest und Union Investment.

#07

Marktdominanz Immobilien-Spezialfonds

Im Segment der Immobilien-Spezialfonds sind die **INTREAL** und die **HANSAINVEST** die größten Kapitalverwaltungsgesellschaften in Hamburg.

KVGen von Immobilien-Spezialfonds in Hamburg in Milliarden Euro, gemessen am Nettofondsvermögen, Quelle: BVI, Stand Oktober 2020



Betrachtet man nur die offenen Immobilien-Spezialfonds in Hamburg, zeigt sich, dass HANSAINVEST und INTREAL die größten Kapitalverwaltungsgesellschaften sind. HANSAINVEST erreichte hier im Oktober 2020 rund 10 Milliarden Euro verwaltetes Fondsvermögen, die INTREAL rund 14,6 Milliarden Euro. Zusammen erreichen beide Unternehmen einen Marktanteil von 56 Prozent in diesem wichtigen und stark wachsenden Marktsegment.

Zwei Unternehmen treiben Wachstum

Wachstum der Immobilienfondsstandortes Hamburg wird vor allem von zwei Unternehmen getrieben – der HANSAINVEST und der INTREAL. Beide Unternehmen haben ihre **verwalteten Fondsvermögen** in den letzten fünf Jahren mehr als **verdreifacht**.

Das Wachstum des Fondsstandortes Hamburg wurde von INTREAL und HANSAINVEST getrieben. HANSAINVEST wuchs von 3,0 Milliarden Euro 2015 auf rund 10 Milliarden Euro Immobilien-Fondsvermögen 2020. Vergleichbar schnell konnte die INTREAL ihre Assets under Administration (AuA) steigern. Sie kletterten von 3,0 Milliarden Euro auf 15,2 Milliarden Euro. Da hier Nettofondsvermögen – d.h. ohne Fremdkapital – betrachtet werden, liegen die tatsächlich administrierten Immobilienvermögen deutlich höher. Immobilien-Spezialfonds dürfen bis zu 50 Prozent Fremdkapital einsetzen, Immobilien-Publikumsfonds bis zu 30 Prozent.

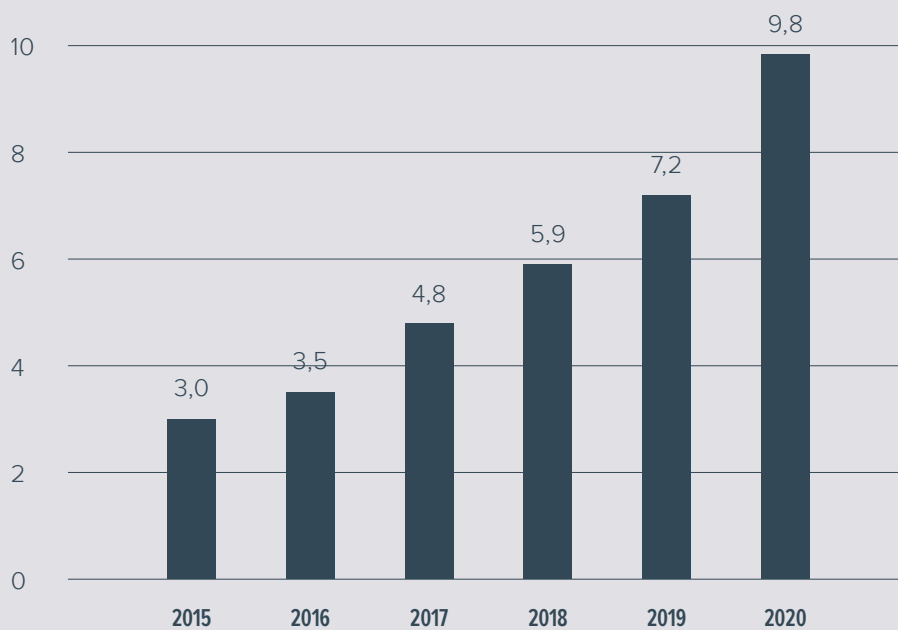
Das Wachstum dieser beiden Unternehmen wurde vor allem von der hohen Akzeptanz und der weiteren Verbreitung des Service-KVG-Prinzips getrieben. Dabei übernimmt die Service-KVG Auflage und Administration von regulierten Immobilienfonds für ex-

terne Asset Manager, während sich letztere um das Management der Immobilien und den Fondsvertrieb kümmern.

Die Statistiken weisen jene Fonds aus, die bei den Service-KVGs selbst aufgelegt werden. Tatsächlich geht die administrative Tätigkeit jedoch teilweise darüber hinaus. So erbringt etwa die INTREAL in ihrem Geschäftsbereich KVG-Services umfangreiche administrative Leistungen für andere KVGs. Diese sind in der Statistik nicht sichtbar, da diese Fonds aufsichtsrechtlich von anderen KVGs aufgelegt werden. Beispielsweise erbrachte die INTREAL per 31.12.2020 KVG-Services-Dienstleistungen im Volumen von rund 16 Milliarden Euro für andere KVGs. Das heißt: In der Praxis dürfte die Immobilienfondskompetenz am Standort Hamburg noch größer sein, als die Statistik ausweist.

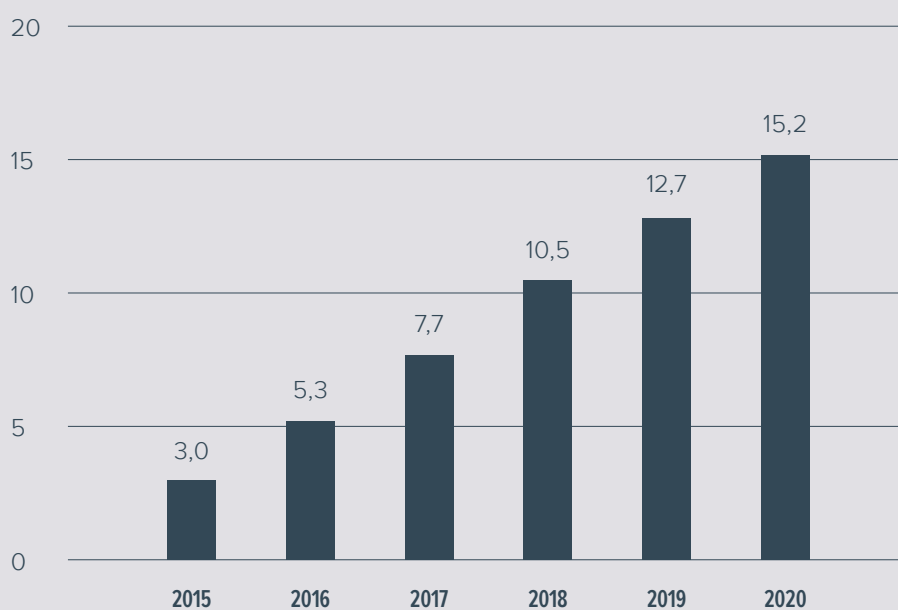
HANSAINVEST Assets under Administration in Milliarden Euro

Quelle: BVI, Stand Oktober 2020



INTREAL Assets under Administration in Milliarden Euro

Quelle: BVI, Stand Oktober 2020 (ohne KVG-Services)



Methodik

Alle Immobilien-KVGs, die Mitglied des BVI sind, wurden anhand des Hauptsitzes einem Standort zugeordnet. Zuordnung siehe nachfolgende Tabelle. Alle Ergebnisse stellen auf das gesamte verwaltete (administrierte) Nettofondsvermögen wie vom BVI ausgewiesen ab.

Zuordnung der Gesellschaften zu den Standorten

GRUPPE BZW. GESELLSCHAFT	STANDORT
AACHENER GRUNDVERMÖGEN Kapitalverwaltungs-gesellschaft mbH	Region Köln
Aberdeen Standard AM Gruppe	Region Frankfurt
aik Immobilien-Investmentgesellschaft mbH	Region Düsseldorf
Ampega Investment GmbH	Region Köln
Art-Invest Real Estate Funds GmbH	Region Köln
AVANA Invest GmbH	Region München
AXA-IM Gruppe	Region Frankfurt
BNP Paribas Real Estate Gruppe	Region Düsseldorf
Catella Real Estate AG	Region München
Commerz Real Gruppe	Region Frankfurt
CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH	Region Frankfurt
Deka Gruppe	Region Frankfurt
Deutsche Investment Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Region Hamburg
DWS Gruppe	Region Frankfurt
Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH	Region Hamburg
HANSAINVEST Gruppe	Region Hamburg
INTREAL International Real Estate Kapitalverwaltungs-gesellschaft mbH	Region Hamburg
JAMESTOWN US-Immobilien GmbH	Region Köln
KanAm Grund Gruppe	Region Frankfurt

GRUPPE BZW. GESELLSCHAFT	STANDORT
MEAG Gruppe	Region München
PATRIZIA Gruppe	Region München
Principal Real Estate Spezialfondsgesellschaft mbH	Region Frankfurt
Quantum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Region Hamburg
Savills Fund Management GmbH	Region Frankfurt
Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Region Frankfurt
Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Region Frankfurt
UBS Gruppe	Region München
Union Investment Gruppe	Region Hamburg
Universal-Investment Gruppe	Region Frankfurt
Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH	Region Hamburg
WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Region Hamburg

Kontakt



Michael Schneider
Geschäftsführer INTREAL
T +49 40 377077-900
mschneider@intreal.com



Ludger Wibbeke
Geschäftsführer HANSAINVEST
T +49 40 300 57-61 44
ludger.wibbeke@hansainvest.de

INTREAL

IntReal International Real Estate
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Ferdinandstraße 61
20095 Hamburg

www.intreal.com | info@intreal.com
T +49 40 377077-000

HANSAINVEST

HANSAINVEST
Hanseatische Investment-GmbH
Kapstadtring 8
22297 Hamburg

www.hansainvest.de | info@hansainvest.de
T +49 40 300 57-0

Disclaimer | Dieses Dokument darf ohne ausdrückliche Genehmigung der INTREAL/HANSAINVEST weder reproduziert noch weitergegeben werden. Im Falle eines Verstoßes übernehmen wir keine Haftung für evtl. daraus entstehende Schäden. Diese Unternehmensinformation wurde von der INTREAL/HANSAINVEST mit Sorgfalt und im Vertrauen auf die Richtigkeit der uns von Dritten überlassenen Daten erstellt, allerdings können wir keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Informationen übernehmen.