

„The Property Post“, 4. Mai 2021

## ZWEITGRÖßTER IMMOBILIENFONDS-STANDORT

### Wie groß ist der Marktanteil der Hansemetropole Hamburg?

Dass Hamburg ein wichtiger Standort für Immobilienfondsanbieter und -dienstleister ist, weiß wohl jeder, der sich einmal etwas näher mit indirekten Immobilieninvestments in Deutschland beschäftigt hat. Doch wie groß ist der Marktanteil der Hansemetropole wirklich, – vor allem im Vergleich zu Deutschlands Finanzzentrum Frankfurt am Main? Die INTREAL, als Marktführer im Bereich der Immobilien-Service-KVGs, ist dieser Frage zusammen mit ihrem Hamburger Mitbewerber HANSAINVEST auf den Grund gegangen und hat einige interessante Zahlen dazu recherchiert.



Michael Schneider  
INTREAL

Als Basis für die Untersuchung dienten die Daten des Deutschen Fondsverbandes BVI, insbesondere die Angaben zu den von den Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVGs) verwalteten Nettofondsvermögen. In die Erhebung einbezogen wurden dabei 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 summierte sich das Nettofondsvermögen dieses Marktes auf 233,4 Mrd. Euro. Geschlossene Vehikel blieben in der Analyse zunächst unberücksichtigt, da die Marktdeckung des BVI in diesem Segment noch nicht mit der bei den offenen Immobilienfonds vergleichbar ist. Nach dem Sitz der KVGs ließen sich insgesamt fünf Cluster bilden, darunter die Regionen Frankfurt am Main, Hamburg, München sowie Köln und Düsseldorf.

**Bei offenen Immobilienfonds insgesamt auf Platz 2 – bei Spezialfonds auf Platz 1**

Analysiert man die Verteilung des von den KVGs verwalteten Nettofondsvermögens auf diese fünf Regionen, dann liegt die Region Frankfurt am Main mit 106 Mrd. Euro klar an der Spitze, doch folgt Hamburg mit einem vergleichsweise geringen Abstand von rund 20 Mrd. Euro auf Platz zwei: Die in und um Hamburg ansässigen KVGs verwalten offene Immobilienfonds mit einem Nettovermögen von ca. 84 Mrd. Euro. Das entspricht einem Anteil von 36 Prozent am Gesamtmarkt. Frankfurts Marktanteil liegt bei rund 46 Prozent, sodass die beiden führenden Fondsstandorte allein 82 Prozent des gesamten Nettovermögens offener Immobilienfonds in Deutschland auf sich vereinen. Zum Vergleich: Die drittplatzierte Region München erreicht mit rund 24,8 Mrd. Euro verwaltetem Nettofondsvermögen lediglich noch einen Marktanteil von etwa 11 Prozent.

Besonders stark ist das Spezialfondssegment in Hamburg vertreten. Bei den Immobilienfonds für institutionelle Investoren liegt Hamburg mit einem verwalteten Nettofondsvermögen von rund 44 Mrd. Euro und einem Marktanteil von 37 Prozent sogar vor der deutschen „Finanzhauptstadt“ Frankfurt. Ein Grund dafür ist, dass in Hamburg mit INTREAL, Union Investment, HANSAINVEST und Warburg-HIH Invest insgesamt vier Unternehmen sehr erfolgreich im Spezialfondsbereich agieren, während in Frankfurt mit Universal Investment nur ein größerer Anbieter der BVI-Zahlenwelt präsent ist und sich das übrige Frankfurter Marktvolumen auf eine Reihe von mittelgroßen und kleineren Playern verteilt.

**Seit Jahren hohe Wachstumsdynamik**

Bemerkenswert ist die hohe Wachstumsdynamik am Standort Hamburg. Innerhalb der letzten fünf Jahre hat sich das von Hamburger Kapitalverwaltungsgesellschaften verwaltete Nettofondsvermögen offener Immobilienfonds von rund 40 Mrd. Euro auf rund 84 Mrd. Euro fast verdoppelt. Im selben Zeitraum konnte Hamburg seinen Marktanteil bis auf die heutigen rund 36 Prozent steigern, während in Frankfurt zwar das verwaltete Nettofondsvermögen in absoluten Zahlen auch wuchs, der Marktanteil hingegen deutlich zurückging. Obwohl auch die offenen Immobilienpublikumsfonds Zuwächse verzeichneten, erhöhte sich das Nettofondsvermögen der offenen Immobilien-Spezialfonds deutlich stärker. In diesem Segment sind INTREAL und HANSAINVEST die größten Anbieter in Hamburg und erreichten im Oktober 2020 mit rund 14,6 Mrd. Euro beziehungsweise rund 10 Mrd. Euro verwaltetem Fondsvermögen einen Anteil von 56 Prozent in diesem dynamisch wachsenden Marktsegment. Beide Unternehmen haben die von ihnen administrierten Vermögenswerte in den zurückliegenden fünf Jahren mehr als verdreifacht. Berücksichtigt man dazu noch die durch die INTREAL im Rahmen des Geschäftsbereichs KVG-Services administrierten Fondsvermögen mit einem Nettoprofitvolumen in Höhe von 15,8 Mrd. Euro, ist Hamburg DIE Aministrationshochburg für Immobilienfonds in Deutschland.

## **Disclaimer**

Dieser Beitrag dient Werbezwecken. Er enthält keine Handlungsempfehlung und stellt kein Vertragsangebot dar.

Alle in dieser Unterlage enthaltenen Aussagen, Meinungen und Beurteilungen entsprechen aktuellen, z.T. subjektiven Einschätzungen und Bewertungen und sind nicht als eine konstante, unveränderliche oder absolute Aussage zu betrachten. Die (aufsichts)rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen sowie die Verwaltungspraxis der BaFin können sich ändern. Die INTREAL bzw. deren Gesellschaften sowie deren Organe, Vorstände, Mitarbeiter oder andere im Namen der INTREAL handelnde Parteien übernehmen daher keinerlei Haftung für die in diesem getätigten Aussagen, deren Vollständigkeit, Richtigkeit oder Verwertbarkeit für Zwecke des Lesers.

Stand: 4. Mai 2021