

## SPEZIALTHEMEN

DIENSTAG

## Asset Management

Redaktion:  
Julia Roebke (069/2732-215)  
Silke Stoltenberg (069/2732-432)  
banken@boersen-zeitung.de

MITTWOCH	Investmentfonds
DONNERSTAG	Anlageprodukte
FREITAG	Finanzmarktkalender
SONNABEND	Portfolio

Weitere Artikel zu den Spezialthemen finden Sie in den Zusatzdiensten von <http://www.boersen-zeitung.de>

## IM GESPRÄCH: REINHARD MATTERN

## Luxemburg-Vehikel treibt iii-Investments an

Durch Umschwenken auf das institutionelle Geschäft 1,5 Mrd. Euro an Mitteln eingesammelt – Gelassenheit über neue Konkurrenz

iii-Investments ist zweitgrößter Anbieter im Immobilien-Spezialfondsgeschäft in Deutschland. Die Tochter der HypoVereinsbank profitiert davon, dass sie sich vorzeitig aus den Publikumsfonds verabschieden musste und eine Luxemburger Sicav im Angebot hat.

Von Silke Stoltenberg, Frankfurt



Reinhard Mattern

Börsen-Zeitung, 8.5.2012  
Manchmal ist es sehr spannend, vor allen anderen Wettbewerbern vorzeitig in die Krise gekommen zu sein und zwangsläufig strategische Anpassungen vornehmen zu müssen. Dann kann man als Verantwortlicher einer Gesellschaft gelassen zu schauen, wenn alle anderen zu einem späteren Zeitpunkt in die gleiche Zwangslage kommen. So geht es wohl Reinhard Mattern, Geschäftsführer von iii-Investments, im Angesicht der Misere bei den offenen Immobilienfonds.

Denn die Kapitalanlagegesellschaft der HypoVereinsbank hatte schon 2008 entschieden, nachdem ihre Publikumsfonds seit 2003 mehrfach ins Trudeln gekommen waren, sich aus diesem Geschäft mit einer einzigen Ausnahme zu verabschieden, und konzentriert sich heute auf Immobilien-Spezialfonds. In diesem Segment ist der 1958 gegründete Asset Manager – auch bekannt als Internationales Immobilien-Institut – mittlerweile Nummer 2 nach IVG Institutional Funds.

Während allerdings IVG laut der Statistik des Fondsverbands BVI auf

etwa ein Fünftel des verwalteten Vermögens der Immobilienvehikel für Großinvestoren kommt, sind es bei iii, der ältesten Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft Deutschlands, knapp unter 10%. Der einzige verbliebene Publikumsfonds „Inter Immo“ für den kein aktives Marketing mehr betrieben wird, schrumpft langsam, aber stetig vor sich hin und war zuletzt nur noch knapp 300 Mill. Euro groß.

## Einzigster Anbieter

„Seit unserer Entscheidung, uns allein auf Spezialfonds zu konzentrieren, sind uns 1,5 Mrd. Euro an Geldern zugeflossen, wir kommen nunmehr auf ein verwaltetes Vermögen von rund 4,1 Mrd. Euro“, berichtet Mattern im Gespräch mit der Börsen-Zeitung (siehe Grafik). Darin sind Mittel in Höhe von 500 Mill. Euro enthalten, die nicht in der BVI-Statistik auftauchen, weil diese In-

vestorengelder in einer Sicav verwaltet werden, also in einem Luxemburger, Spezialfonds-ähnlichem Vehikel. „Wir sind der einzige Spezialfonds-Anbieter, der auch eine Sicav im Angebot hat, und dort gab es 2011 auch das größte Wachstum, von 300 auf 500 Mill. Euro.“

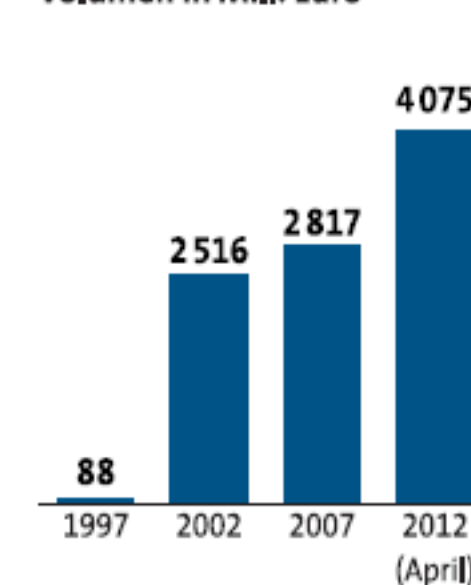
Zwar seien die Vorteile der Sicav im Vergleich zu den deutschen Spezialfonds – etwa ein höherer Hebel durch eine weniger rigide Begrenzung der Fremdkapitalaufnahme oder die Zurechenbarkeit auf das Sicherungsvermögen eines Versicherers – durch Gesetzesänderungen in Deutschland egalisiert worden, wie Mattern betont. Doch das Anlegerinteresse bleibe hoch. Daher werde als nächstes bei der Sicav die Schwelle von 1 Mrd. Euro angepeilt, kündigt Mattern an, der in der Geschäftsführung u. a. zuständig ist für das institutionelle Portfolio und Asset Management sowie für Immobilientransaktionen. Das Transaktionsvolumen 2011 war seinen Angaben zufolge 700 Mill. Euro groß, wobei ein Großteil von 450 Mill. Euro Käufe gewesen seien.

In den nächsten Monaten rechnet Mattern, der seit 2004 Geschäftsführer von iii ist, dass die Immobilienmärkte einer noch intensiveren Beobachtung bedürfen. „Einige sind schon sehr teuer, für Fondsmanager ist es eine Herausforderung, die richtigen Objekte zu finden.“ Der Trend der Investoren hin zu Immobilien werde fortbestehen. Insbesondere die Versorgungswerke, die die Hälfte der Assets unter Management bei iii ausmachen, bauten ihre

## iii-Investments auf Wachstumskurs

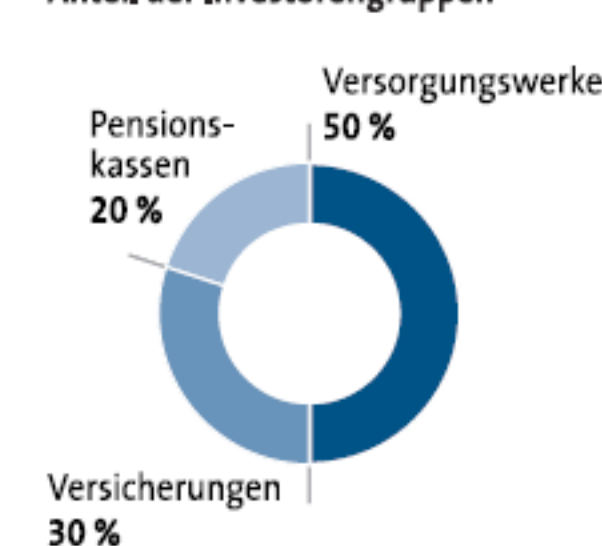
Verwaltetes Vermögen institutioneller Fonds

Volumen in Mill. Euro



© Börsen-Zeitung

Anteil der Investorengruppen



Quelle: iii-Investments

## Reger Handel mit Immobilienfonds

Börsen-Zeitung, 8.5.2012  
sto Frankfurt – An der Börse Hamburg sorgen die offenen Immobilienfonds für regen Handel. Wie die Börse Hamburg mitteilte, gehören die Produkte, die aufgelöst werden oder ausgesetzt sind, zu den Umsatzspitzenreitern der vergangenen zwölf Monate. Sie belegen acht der ersten zehn Plätze.

Mit 303,7 Mill. Euro den größten Umsatz im Zeitraum Mai 2011 bis April 2012 wurde mit dem „Credit Suisse Euroreal“ gemacht, der mit deutlichem Abstand den ersten Platz einnimmt. An zweiter Stelle liegt der „SEB Immoinvest“ mit 195,1 Mill. Euro. Es folgen der „Axa Immo-select“ mit 79,9 Mill. Euro und der „KanAm Grundinvest“ mit 79,6 Mill. Euro. Anleger, die nicht länger auf ihr Geld warten wollen, verkaufen in Hamburg ihre Anteile mit Abschlägen zum aktuellen, offiziellen Preis des Fonds zwischen 29 und 46%.

Engagements kräftig aus. „Wohingegen die Versicherer, die dies schon seit geraumer Zeit ankündigen, sich doch weiter zurückhalten.“

## Kreditfonds geplant

Der seit vergangem Jahr zu beobachtende Trend, dass sich neue Anbieter um das Immobilien-Spezialfondsgeschäft und die damit einhergehenden Dienstleistungen reißen, ficht Mattern wenig an. Neben vielen Neugründungen von Kapitalanlagegesellschaften hatte etwa der Administrationsriese Universal-Investment den neuen Geschäftszweig Immobilien gestartet. Nach Darstellung von Mattern, der 1994 von der Commerzbank zur HypoVereinsbank gekommen war, bietet iii schon lange

Reporting, Fondsbuchhaltung und IT-Dienste für andere Kapitalanlagegesellschaften im Bereich Immobilien an.

Großes Interesse, insbesondere aus Kreisen der kleinen und mittelgroßen Versicherer, besteht nach Darstellung von Mattern an Kreditfonds, die gezielt Fremdkapital für Immobilien einsammeln. Hintergrund ist dabei, dass nach der künftigen Kapitalrichtlinie für die Assekuranz – Solvency II – Immobiliendarlehen mit deutlich weniger Eigenkapital unterlegt werden müssen als der direkte Immobilienbestand. „An einem solchen Produkt arbeiten wir gerade, es soll noch in diesem Jahr an den Start gehen.“ Das Fondsvolumen soll im mittleren dreistelligen Bereich liegen.