

HanseMercur Grundvermögen auf Wachstumskurs

Unter dem Dach der HanseMercur Grundvermögen AG werden sämtliche Immobilienaktivitäten der Hamburger Versicherungsgruppe HanseMercur gebündelt. Hierzu werden offene Immobilien-Spezialfonds mit klarem regionalen und sektoralen Fokus etabliert, an denen sich institutionelle Investoren „Hand in Hand“ mit der HanseMercur Versicherungsgruppe beteiligen können. Professionelle Partner stehen dem Unternehmen mit 36 Mitarbeitern zur Seite: Als Kapitalverwaltungsgesellschaft IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, als Verwahrstelle Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA. Mit Lutz Wiemer, dem stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden der HanseMercur Grundvermögen AG, sprach diese Zeitung.

Die Gründung der HanseMercur Grundvermögen AG erfolgte vor drei Jahren. Wie kam es dazu?

Lutz Wiemer: „Hintergrund ist die bemerkenswerte, erfolgreiche Entwicklung der Versicherungsgruppe in den vergangenen Jahren. Gegen den Trend konnte das Prämienvolumen in den letzten zehn Jahren mehr als verdoppelt, die Eigenkapitalbasis mehr als versechsfacht werden. Mittlerweile versichert die HanseMercur knapp zehn Millionen Menschen. Der Kapitalanlagebestand der

Gruppe ist dadurch ebenfalls deutlich auf aktuell über acht Milliarden Euro gestiegen. Es ergab sich also zwangsläufig die Grundsatzfrage, ob man das Management der Kapitalanlagen externen Dienstleistern überlässt oder eine eigene Asset Management-Plattform etabliert. Für den Wertpapier- und Aktienbereich wurde daher bereits 2009 die HM Trust AG gegründet. Im Immobilienbereich wurde mit der Gründung der HanseMercur Grundvermögen AG konsequent nachgerüstet.“

In wieweit ist die Entwicklung auf den Finanzmärkten dafür relevant gewesen?

„Die lang anhaltende Niedrigzinsphase war sicherlich ein zusätzlicher Treiber für den sehr zügigen, konsequenten Auf- und Ausbau der HanseMercur Grundvermögen AG.“

Welche Ziele verfolgt das Unternehmen, das ähnlich wie die Muttergesellschaft HanseMercur ein starkes Wachstum aufweist?

„Wir verfolgen zwei wesentliche Zielsetzungen. Zum einen wollen wir die Immobilienquote der HanseMercur-Gruppe deutlich steigern. Wir haben in den ersten beiden vollen Geschäftsjahren Immobilien und Projektentwicklungen für ca. 1,2 Milliarden Euro erworben und konnten damit den Anteil der Immobilien am gesamten Kapitalanlagebestand bereits

von sechs auf zehn Prozent steigern. Mittelfristig streben wir eine Immobilienquote an, die bei mindestens 20 Prozent liegt.

Zum anderen hat die HanseMercur Versicherungsgruppe 2014 Asset Management als strategisches Geschäftsfeld definiert. Wir wollen also nicht nur Vermögensverwalter für die Unternehmen der HanseMercur Versicherungsgruppe sein, sondern auch für andere institutionelle Kapitalanleger.“

Gehen Sie bei der Vermögensverwaltung für Dritte auch aktiv in den Markt?

„In den ersten beiden Jahren stand für uns im Fokus, geeignete Investments für unsere Immobilienfonds zu tätigen. Dies ist uns gelungen. Nunmehr sprechen wir strukturiert institutionelle Kunden an, die sich neben der HanseMercur Versicherungsgruppe an unseren Immobilienprodukten beteiligen können.“

Welche Schwerpunkte haben die von der HanseMercur Grundvermögen AG aufgelegten Immobilien-Spezialfonds?

„Mit dem HMG Grundwerte Wohnen PLUS haben wir einen Spezialfonds aufgelegt, der deutschlandweit in Wohnimmobilien und Projektentwicklungen investiert – vorzugsweise in den wachstumsstarken Großstädten und an etablierten Universitätsstandorten. Dieser Fonds soll perspektivisch ca.



Lutz Wiemer ist stellvertretender Vorstandsvorsitzender der HanseMercur Grundvermögen AG

400 Millionen Euro investieren. Bislang konnten wir geeignete Immobilien für ca. 280 Millionen erwerben. Neben klassischen Wohnanlagen kommen für diesen Fonds auch Investments in zielgruppenadäquate Wohnkonzepte, zum Beispiel Mikroapartments, Studentenwohnungen und / oder Seniorenwohnungen in Frage. Der Fonds HMG Grundwerte Büro Deutschland investiert in Büroimmobilien ausschließlich an den Top 7-Standorten in Deutschland. Dieser Fonds konnte bislang moderne, gut vermietete Immobilien in München, Stuttgart, Düsseldorf und Berlin für insgesamt ca. 250

Millionen Euro erwerben. Unsere aktuell zwei Regionalfonds (HMG Grundwerte Rheinland, HMG Grundwerte Deutschland Südwest, Anm.d.Red.) investieren nutzungsartenübergreifend in besonders wirtschaftsstarken, dynamischen Regionen. Voll investiert ist bereits der Fonds HMG Grundwerte Chancen, der ein gemischt genutztes Gewerbeimmobilienportfolio für ca. 330 Millionen Euro erworben hat. Dieser Spezialfonds ist eher opportunistisch ausgerichtet.“

... und die weitere Entwicklung? Kann sich die Versicherungsgruppe auch Investments im Ausland vorstellen?

„Wohnimmobilien, Büroimmobilien und gemischt genutzte Immobilien an Standorten, die zu den Gewinnern des demografischen Wandels zählen, stehen auch weiterhin auf unserer Einkaufsliste ganz oben. Zur angemessenen Diversifizierung unseres Portfolios werden wir Investments in andere Nutzungsarten, zum Beispiel Hotels und / oder Logistikimmobilien, selektiv prüfen. Investments im Ausland sind aktuell nicht geplant.“

Die Fragen stellte Stefan Lipsky, Fotos: Michaela Kühn