

Bell

MANAGEMENT CONSULTANTS

2. Real Estate Asset Management Report Auszug aus dem 211 Seiten Bericht

Der Markt deutscher **Asset Management Dienstleister**

Eine Transparenz-Initiative von Bell Management Consultants

Köln, Januar 2012

Vorwort: Hohes Interesse an der 2. Auflage des Asset Management Reports

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die Transparenz in der Immobilienbranche ist noch lange nicht auf dem gewünschten Niveau. Gerade im Vergleich zu anderen Branchen. Dies zeigte sich z.B. daran, dass in den Jahren 2007 bis 2009 – auf dem Höhepunkt von Ausschreibungen institutioneller Investoren – im Property Management Markt noch immer keine Marktübersichten existierten. Diese Lücke konnte unser Haus mit dem PIX – Property Management Index – schließen; der Report befindet sich nun in der 4. Auflage.

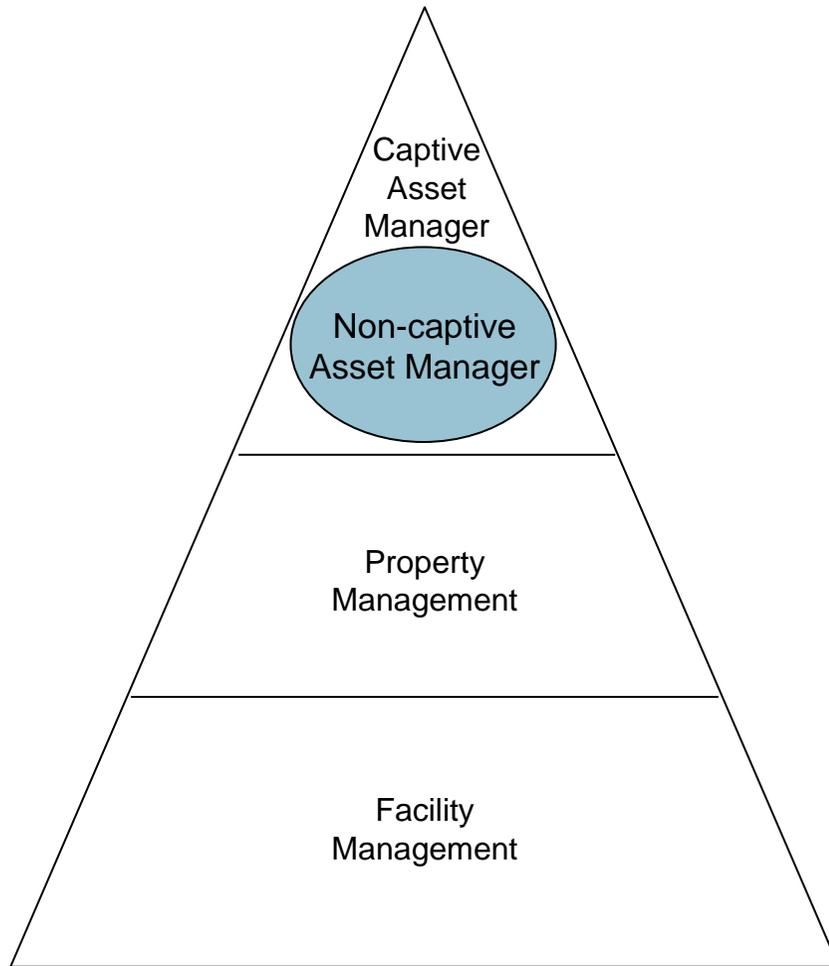
Im Marktsegment der Asset Manager nun gibt es schon seit längerem Reports und Publikationen; wenngleich keine Kundenbefragungen vergleichbar dem PIX vorliegen. Warum also beschäftigen wir uns mit diesem Segment? Der Grund hierfür ist recht einfach. Die bestehenden Analysen berücksichtigen nicht den fundamentalen Unterschied zwischen captiven Asset Managern (z.B. Union Investment Real Estate oder Deka Immobilien) und non-captiven Asset Managern (z.B. CORPUS SIREO oder HIH). Während die erstgenannte Gruppe **exklusiv** inhouse (im Beispiel für die Anleger der Volksbanken und Sparkassen) tätig ist, muss die zweitgenannte Gruppe Mandate akquirieren, d.h. ist Dienstleister für mehrere Kunden.

Die vorliegende Analyse konzentriert sich auf den noch immer undurchsichtigen Markt der Anbieter von Asset Management Leistungen in Deutschland. Auch die aktuelle Studie belegt, dass Transparenz nur mit viel Aufwand zu erreichen ist. Daher ist die vorliegende Ausgabe als ein nächster Schritt auf einem längeren Weg zu verstehen (in der Naturwissenschaft würde man von Grundlagenforschung sprechen).

Hauptaugenmerk dieser und der nächsten Ausgabe ist es, einen soliden Überblick über die relevanten Player zu geben und mögliche Auftraggeber mit Kern-Eckdaten dieser Anbieter zu versorgen. Die Anzahl der Rückläufer konnte in diesem Jahr um mehr als 50% gesteigert werden; sicherlich waren wir auch mit dem Rücklauf des letzten Jahres (erstmalige Auflage) nicht am Optimum.

Ihr BMC Team

Fokus: Non-captive Asset Manager als Dienstleister für Dritte



- **Captive:** gebunden; Dienstleistung inhouse oder für Muttergesellschaft
- **Non-captive:** ungebunden; Dienstleistung wird für Dritte erbracht
- Viele Unternehmen sind bisher das Resultat von Outsourcing-Aktivitäten, Joint Venture-Gedanken oder Gründung durch einen ausländischen Investor
- Hoher Margendruck insbesondere durch opportunistische Investoren und zunehmenden Wettbewerb
- Schnittstelle zwischen AM und PM kann sogar innerhalb des Unternehmens aufgrund unterschiedlicher Kundenwünsche differieren
- Asset Manager passen sich den Kundenportfolien an vs. Portfolio wird von Asset Managern selbst ausgesucht

Weitreichender Nutzen des AM-Reports für jeden Markt-Teilnehmer

Bell Management Consultants bietet im Zuge der Veröffentlichung des Asset Management Reports einen individuellen Nutzen für jeden Marktteilnehmer:

Allgemeiner Nutzen

- ➔ Transparenz über den Asset Management Markt hinsichtlich der aktiven Unternehmen und deren Profile
- ➔ Übersicht der sich entwickelnden Geschäftsmodelle, der allgemeinen Marktentwicklung sowie Marktpotenziale

Nutzen für Immobilienhalter als Auftraggeber

- ➔ Überblick über die am Markt agierenden Anbieter, deren Leistungen und Gebührenstrukturen
- ➔ Erkenntnisse über die Dienstleistungskompetenz als unterstützende Informationsgrundlage

Nutzen für Asset Manager als Auftragnehmer

- ➔ Identifizierung von individuellen Entwicklungsmöglichkeiten und Erarbeitung von Umsetzungsmaßnahmen
- ➔ Bessere Übersicht der Wettbewerber und damit verbundene Ansätze zur Entwicklung eines USP`s

Die wesentlichen Asset Manager in Deutschland!



Zusammenfassung (1/ 3): Ca. 50 Anbieter, CORPUS SIREO bleibt Platzhirsch!

Den Markt verstanden?

Aktuelle Studien und Analysen in denen „captive“ und „non-captive“ Asset Manager in einen Topf geworfen werden, lassen Zweifel aufkommen, dass der Markt der Asset Manager bereits verstanden ist.

Markt der Asset Management Dienstleister braucht Transparenz!

Potenzielle Auftraggeber (Corporates, Banken, internationale Investoren etc.) brauchen im ersten Schritt Informationen über Teilnehmer, Asset Klassen, AuM und Regionalität, um sondieren zu können.

Markt der „reinen“ AM-Dienstleister dürfte bei ca. 50 Anbietern liegen

Die genaue Anzahl von Asset Management Dienstleistern in Deutschland ist nicht bekannt. Die 2. Auflage unterlegt die Hypothese, dass zwischen 40 und 60 Häuser in Deutschland als Auftragnehmer in Frage kommen.

Größter AM-Dienstleister in Deutschland ist die CORPUS SIREO

Wer ist der Platzhirsch? Der mit Abstand größte Asset Management Dienstleister ist unverändert die CORPUS SIREO. Auch bei der Nennung der Top 3 Wettbewerber steht die CORPUS SIREO auf dem ersten Platz.

Auszug: Im Gesamt-Report folgen weitere Ranglisten u.a. zu Mitarbeiter, Fläche und Asset Klasse.

Die größten Asset Management Dienstleister (nach AuM)

Platz	Unternehmen	AuM in Mio. €	
		2009	2010
1	CORPUS SIREO Asset Management GmbH	17.800	17.500
2	IC Asset Management GmbH	8.000	8.500
3	PATRIZIA Immobilien AG	k.A.*	5.182
4	DTZ Deutschland Holding GmbH	k.A.*	5.000
5	HHH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH	4.000	4.000
6	Hawk Investment Managers GmbH	2.500	3.300
7	ESTAMA Real Estate Management GmbH	1.500	3.200
8	EPM Asset Management GmbH	2.800	2.700
9	HAHN Fonds und Asset Management GmbH	2.200	2.100
10	alt+kelber Immobilienmanagement GmbH	k.A.*	2.050
11	DIWG - Deutsche Immobilien Wirtschafts Gesellschaft mbH	k.A.*	1.450
12	F&C REIT Asset Management GmbH & Co.KG	k.A.*	1.400
13	Trevera Asset Management GmbH	k.A.*	1.400
14	Völkel Company Asset Management GmbH & Co. KG	k.A.*	1.200
15	BLUE Asset Management GmbH	k.A.*	1.160
16	arsago Real Estate Management GmbH	1.200	1.100
17	GRR Real Estate Management GmbH	k.A.*	890
18	Garigal Asset Management GmbH	k.A.*	840
19	Internos GmbH	k.A.*	790
20	IAMV Immobilien Asset Management Verwaltung GmbH	k.A.*	600
21	Pamera Asset Management GmbH	485	485
22	Dupuis GmbH & Co. Asset Management KG	k.A.*	464
23	Harpen Immobilien GmbH & Co. KG	k.A.*	200
24	Targareal Consulting GmbH	k.A.*	200
25	Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG	k.A.*	45
26	BNP Paribas Real Estate Investment Management GmbH	k.A.*	k.A.
27	TREUREAL Asset Management GmbH	700	k.A.

* keine Angaben oder keine Teilnahme bei der letzten Auflage

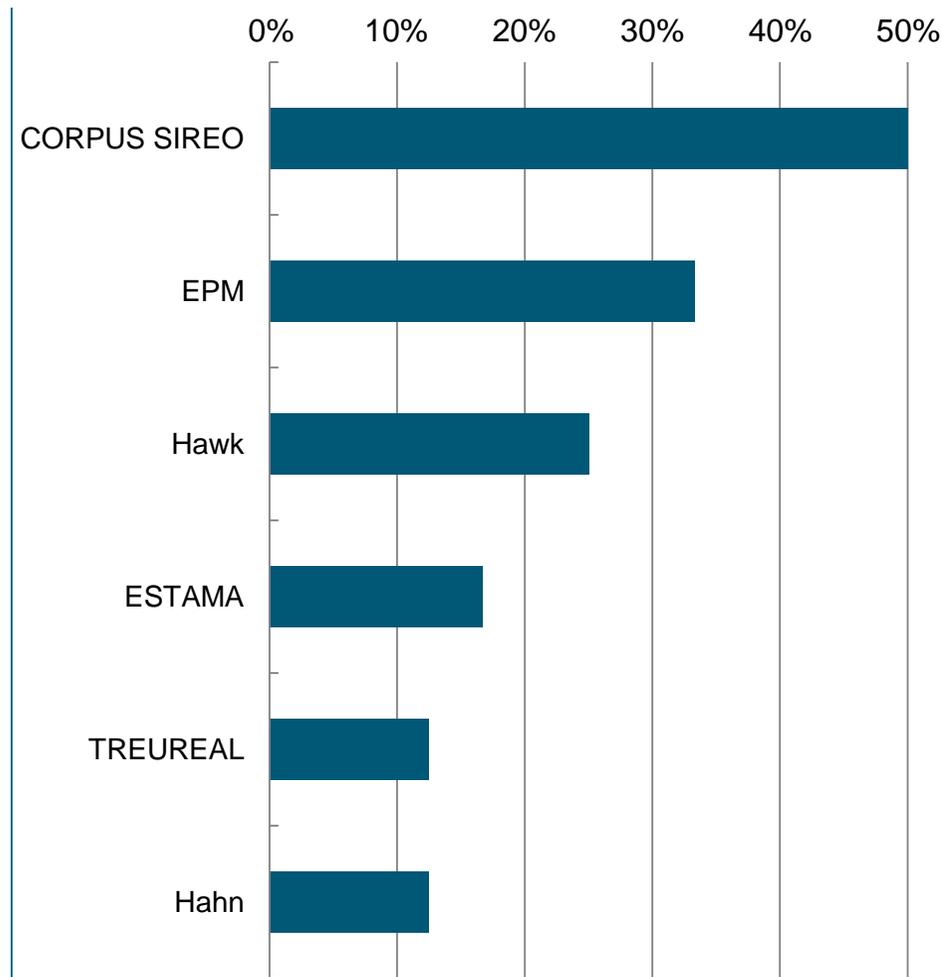
Diverse Kennzahlen im Überblick

2009							
Platz	AuM	MA Anzahl	Betreute Fläche	Anzahl Mietverträge	Betr.FI./Mietvertrag	Anzahl Standorte	Anzahl Asset Klassen
1	CORPUS	CORPUS	CORPUS	k.A.	k.A.	CORPUS	CORPUS/ IC AM
2	IC AM	EPM	IC AM	k.A.	k.A.	IC AM	EPM/ ESTAMA/ TREUREAL/ Pamera/ STIWA
3	HIH	HIH	Hawk	k.A.	k.A.	PrimeStone	HIH/ Procenter

2010							
Platz	AuM	MA Anzahl	Betreute Fläche	Anzahl Mietverträge	Betr.FI./Mietvertrag	Anzahl Standorte	Anzahl Asset Klassen
1	CORPUS	CORPUS	CORPUS	CORPUS	Art-Invest	alt+kelber	EPM
2	IC AM	DTZ	IC AM	arsago	HAHN	ESTAMA	CORPUS/ Völkel
3	PATRIZIA	Hawk	DTZ	PATRIZIA	Garigal	CORPUS	F&C REIT, Harpen, IC AM, PATRIZIA

Die führenden Ränge der Teilrankings wurden fast ausschließlich von CORPUS SIREO belegt.

Top-Wettbewerber am Markt: CORPUS SIREO



Essentials

Die Anbieter von Asset Management Dienstleistungen in Deutschland wurden nach ihren größten Konkurrenten gefragt.

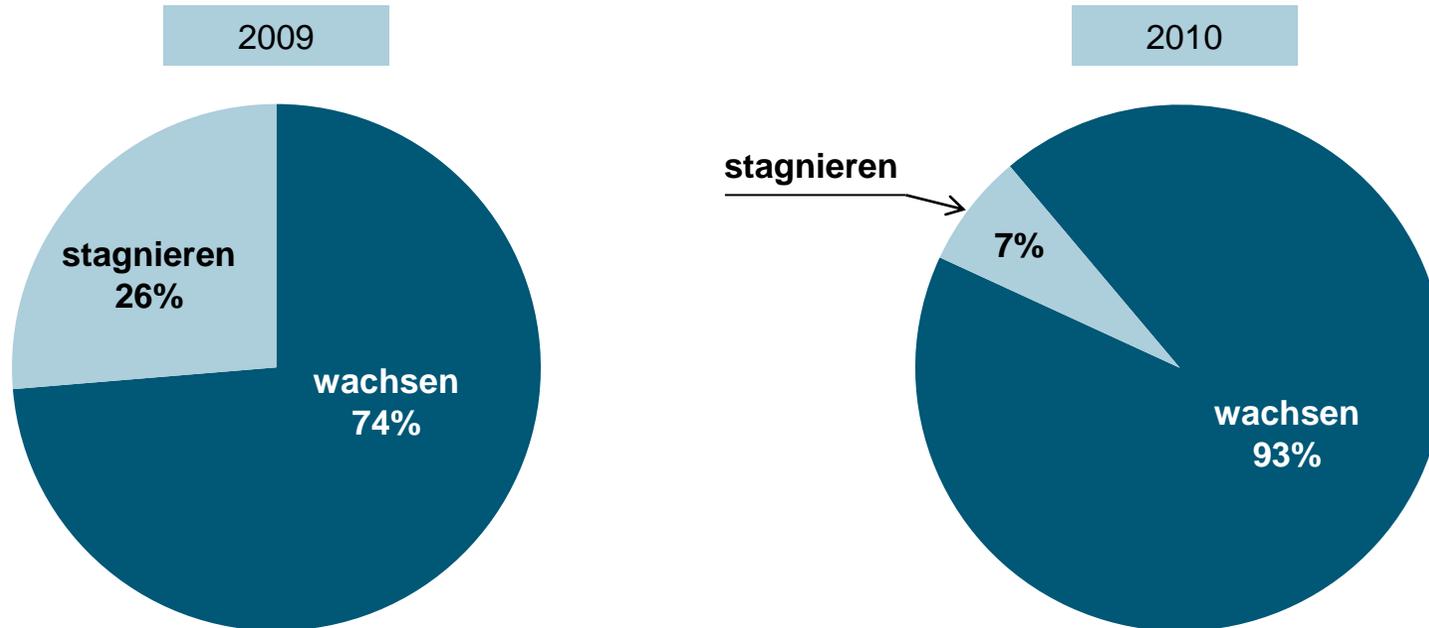
Drei Unternehmen kristallisieren sich deutlich als Hauptkonkurrenten heraus:

1. CORPUS SIREO Asset Management
2. EPM Asset Management GmbH
3. Hawk Investment Managers GmbH

Zum erweiterten Kreis gehören: ESTAMA Real Estate Management GmbH, HAHN Fonds und Asset Management GmbH, TREUREAL Asset Management GmbH, HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH, Pamera Asset Management GmbH, IC Asset Management GmbH und PATRIZIA Immobilien AG.

Der Markt der AM-Leistungen wird wachsen! – Einschätzung der Anbieter

Wird der Markt für AM-Leistungen wachsen, stagnieren oder sinken?



Der Optimismus in der Branche über einen wachsenden Markt der AM-Leistungen ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen! Eine sinkende Tendenz vermutet weiterhin niemand.

Leerstandentwicklung ist Kernkennzahl bei Portfolioüberwachung!

Welches sind die für Asset Manager wesentlichen Portfolio-Kennzahlen zur Überwachung der Gesamtportfolioentwicklung?

	Kennzahlen	Nennungen
1	Leerstandentwicklung	19,6%
2	Net Rental Income (NRI)/ Net Operating Income (NOI)	9,8%
3	Vertragslaufzeit	9,8%
4	IRR	8,7%
5	Wertentwicklung der Immobilie	6,5%
6	Vermietungsquote	5,4%
7	Cash Flow	4,4%
8	Bewirtschaftungskosten	4,4%
9	Mietpreisentwicklung	4,4%

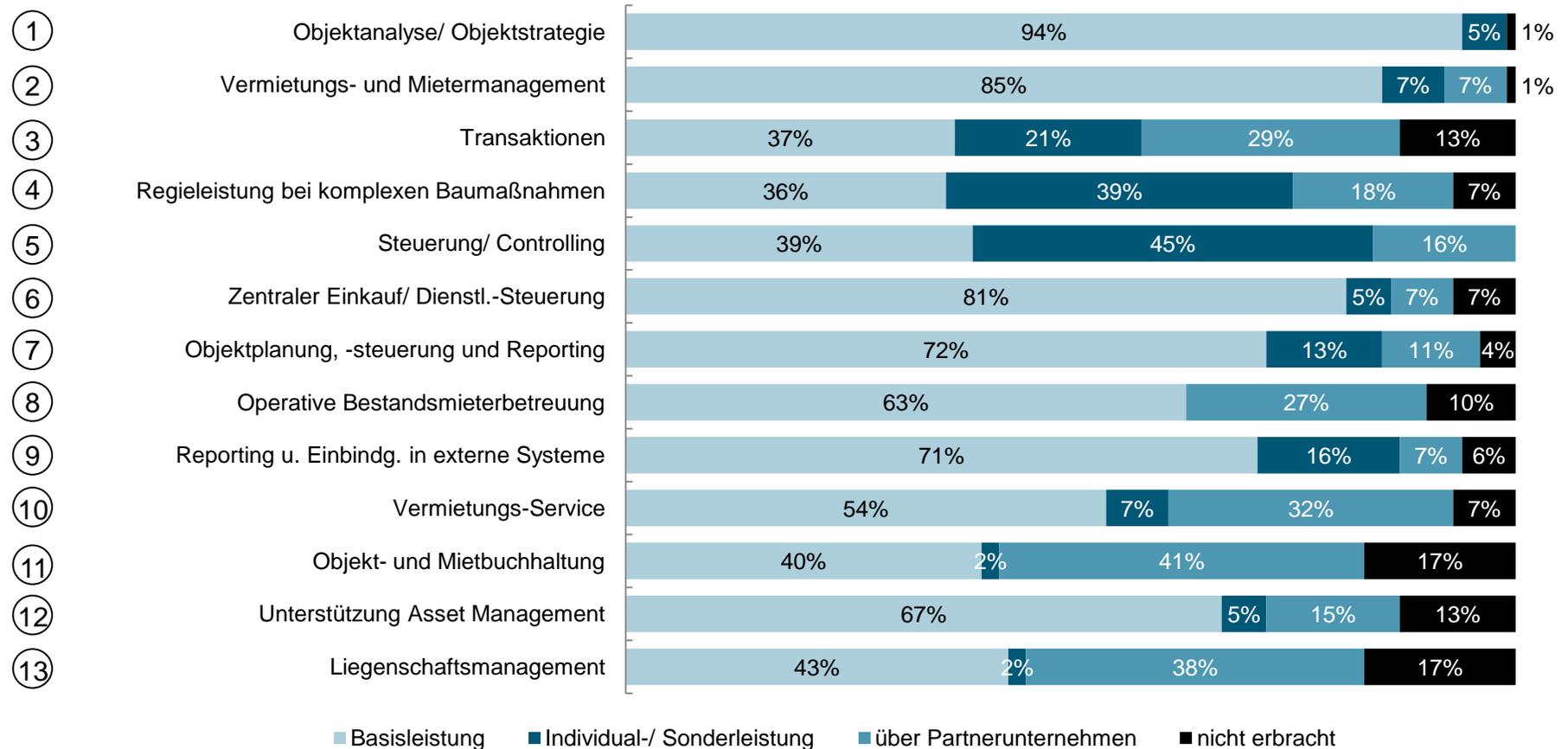
Entscheidungsstrukturen sind das größte Problem mit den Auftraggebern!

Was sind die größten Probleme, deren Ursachen und mögliche Lösungsansätze in der Zusammenarbeit mit den Auftraggebern der Asset Manager?

	Probleme mit den Auftraggebern	Anteil	Ursachen	Mögliche Lösungen
1	Entscheidungsstrukturen	21%	Handelnde Personen, Komplexität der Entscheidungsfindung	Kompetenzerweiterung, Rahmenvollmachten, Klarere Festlegung der Entscheidungswege
2	Datenqualität/ Reporting	13%	Qualität war nie vorhanden, Überfrachtung mit nicht relevanten Informationen	Standardisierung, Fokus auf Relevanz
3	Transparenz	13%	Natur der angelsächsischen Herangehensweise, Unzureichende Vertragsbasis	Festlegung mittels Businessplan, Aufklärung, Selbstdarstellung
4	Erwartungshaltung	11%	Wenig Marktverständnis, Mangelnde Kenntnisse	Direkte Kommunikation, Enge Abstimmung
5	Kommunikation	11%	Sender-Empfänger Problem, Unterschiedliche Sprachen	Ganzheitliche Kommunikationsketten, Standardisierung
6	Know-how	9%	Keine operativen Erfahrungen, Unzureichende Prüfung von Märkten	Wissenstransfer aufbauen, Enge Kooperation

Übersicht Leistungsbild im Asset Management

Übersicht Leistungskatalog



CORPUS SIREO Asset Management GmbH (1/ 5)

Allgemeine Unternehmens-Eckdaten

Kontakt

Muttergesellschaft	CORPUS SIREO Holding GmbH & Co.KG		
Straße/ Nr.	Aachener Straße 186		
PLZ	50931	Ort	Köln
Telefon	0221 399 000		
E-Mail	kontakt@corpussireo.com		

Geschäftsführung (Vorname, Nachname)

Ralph Günther	
Ingo Hartlief	
Lars von Lackum	

Eckdaten für 2010 (Angaben für das AM-Geschäft)

Mitarbeiter (Köpfe)	235*
AuM in Mio.€	17.500
Betreute Fläche in Mio.m ²	14,4
Transaktionsvolumen in Mio.€	> 5.500
Anteil Drittmarkt über Vehikel im Konzernumfeld	10%
Anteil Drittmarkt außerhalb des Konzernumfelds	90%
Standorte alte Bundesl./ neue Bundesl./ Europa	8 2 1

* nur aus dem non-captiven Bereich

Asset Klassen und Kundengruppen

AuM je Asset Klasse (in % vom AuM gesamt)

Office	35	Hotel	
Wohnen	11	...	
Einzelhandel	3	...	
Logistik	5	Sonstiges	46
Anteil Umsatz AM am Gesamtumsatz in %			> 50

Kundengruppen (entsprechend Ihrer Aufteilung)

Corporates	
National Institutionals	
National private clients	
Financial Institutionals	
International Institutionals	

Referenzen (Unternehmen)

Deutsche Telekom	Apollo
Brookfield	Deutsche Bank
DEVK	AXA
BVV	
R+V	
RBS	

Liste der angeschriebenen Häuser

ACREST Property Group GmbH	DTZ Deutschland Holding GmbH	Pamera Asset Management GmbH
AIM Asset Immobilien Management GmbH	Dupuis GmbH & Co. Asset Management KG	PATRIZIA Immobilien AG
alt+kelber Immobilienmanagement GmbH	EPM Asset Management GmbH	POLARES Real Estate Asset Management GmbH
Anterra Vermögensverwaltungs AG	Equal Real Estate GmbH	Polis Immobilien AG
apellas asset management GmbH	EST Partners GmbH & Co. KG	Prelios Deutschland GmbH
arsago Real Estate Management GmbH	ESTAMA Real Estate Management GmbH	PRIAM Asset Management GmbH
Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG	Everest Capital Management GmbH	PrimeStone GmbH
ASA Arbeitsgruppe Stadtplanung + Architektur GmbH	F&C REIT Asset Management GmbH & Co. KG	ProCenter GmbH
ATOS Asset Management AG	Garigal Asset Management GmbH	propertyAMI GmbH
B&L Real Estate GmbH	German Acorn Real Estate GmbH	psg property service group berlin GmbH
BauGrund Immobilien Management GmbH	GermanInvest Property Management GmbH	Quantum Immobilien AG
BEB Verwaltungs GmbH	Globus Asset Property Management GmbH	R.O.I. GmbH
BLUE Asset Management GmbH	GRR Real Estate Management GmbH	RFR Management GmbH
Blue Estate GmbH	HAHN Fonds und Asset Management GmbH	RMA Real Estate Management Assistance GmbH
BNP Paribas Real Estate Investment Management	Harpen Immobilien GmbH & Co. KG	SABIV Asset Management GmbH
Bouwfonds Real Estate Investment Management	Hawk Investment Managers GmbH	Savills Immobilien Beratungs-GmbH
BPT Asset Management A/S	Hexagon AG	STIWA Immobilienmanagement & Consulting GmbH
Bream Real Estate GmbH	HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH	Targareal Consulting GmbH
Catella Real Estate AG	IAMV Immobilien Asset Management Verw. GmbH	TREUREAL Asset Management GmbH
CB Richard Ellis GmbH	IC Asset Management GmbH	Treveria Asset Management GmbH
Cenda Invest AG	INOVALIS Asset Management GmbH	TRIACON Asset Management GmbH
City Asset Management GmbH	Internos GmbH	Valad Germany GmbH
CORPUS SIREO Asset Management GmbH	Jones Lang LaSalle GmbH	Völkel Company Asset Management GmbH & Co. KG
Cushman & Wakefield LLP Frankfurt Branch	Mayfield Asset und Property Management GmbH	
DIWG (vormals Apollo Asset Management)	Moor Park Property Management GmbH	

* Sollten Unternehmen nicht aufgenommen sein, die nachweislich Asset Management Dienstleistungen anbieten, so sind wir für Hinweise dankbar.

Liste hat noch keinen
Anspruch auf Vollständigkeit*

Disclaimer

- (1) Die Vervielfältigung zum weiteren Verkauf ist strengstens untersagt. Gleichfalls das Weiterversenden durch E-Mail oder andere elektronische Medien außerhalb des Kundenunternehmens.
- (2) Durch den Kauf dieses elektronischen Studienreports willigt der Käufer in die allgemeinen Geschäftsbedingungen ein. Diese Bekanntgabe ist nach deutschem und internationalem Veröffentlichungsrecht und -abkommen geschützt. Wenn es im Verkaufsvertrag nicht anders geregelt ist, ist das Produkt urheberrechtlich durch die Bell Management Consultants geschützt.
- (3) Dieses Dokument darf ohne Einwilligung des Autors und Herausgebers außerhalb des Kundenunternehmens weder dupliziert, in anderen Datenbanksystemen oder privaten Rechnersystemen gespeichert, noch an weitere Personen weitergeleitet werden.
- (4) Alle Informationen dieses Dokuments entsprechen der Aktualität des Veröffentlichungsdatums. Alle Berichte, Auskünfte und Informationen dieses Dokuments entstammen aus Quellen, die aus Sicht von Bell Management Consultants verlässlich erscheinen.
- (5) Die Richtigkeit dieser Quellen wird vom Herausgeber jedoch nicht garantiert. Enthaltene Meinungen reflektieren eine angemessene Beurteilung zum Zeitpunkt der Veröffentlichung.

Schlusswort & Ausblick

Wir hoffen, Ihnen mit diesem Bericht einen vertiefenden Einblick in den Markt für Asset Management Dienstleistungen in Deutschland gegeben und Sie als Interessent für die nächste Version 2012 gewonnen zu haben.

Unser Anspruch ist es, die Qualität und Aussagekraft des Berichtes permanent zu verbessern. Zum Beispiel durch:

- (1) Erweiterung der Datenbank um neue/ weitere Asset Manager
- (2) Weitere Vervollständigung bisher fehlender Unternehmensangaben

Falls Sie Anregungen für Verbesserungen haben oder Ihre Unternehmensangaben mit einbringen wollen, können Sie uns jederzeit ansprechen. Gern sind wir auch an unabhängigen Meinungen oder Gedanken interessiert.

Bell

MANAGEMENT CONSULTANTS

Bell Management Consultants Group • Geschäftsführer Dr. Markus G. Bell
• Ignystraße 83 • D - 50858 Köln • Phone: +49 221 / 56 94 48 7
• Fax: +49 1803 55 18 38 602 • E-Mail: markus.bell@bell-consultants.com
• Web: www.bell-consultants.com