

Spitze rückt dichter zusammen

ASSET MANAGEMENT ■ Der aktuelle Asset Management

Report ermöglicht einen detaillierten Blick auf den Markt und die Anbieter in Deutschland.

Von Bianca Diehl

Platzhirsch im deutschen Markt für Asset Management ist auch in diesem Jahr wieder die ECE Projektmanagement. Bezogen auf das Kriterium Assets under Management (AuM) liegt sie im Real Estate Asset Management Report von Bell Management Consultants vor Corpus Sireo und Bilfinger Real Estate Asset Management. Allerdings stellt sich im Vergleich mit dem Report des Vorjahres heraus, dass die ECE dennoch deutlich weniger AuM vorweisen kann: Für das im Vorjahr betrachtete Jahr 2013 kommt das Hamburger Unternehmen hier auf 26 Milliarden Euro. Im aktuellen Report mit den Zahlen aus 2014 erreicht die ECE „nur“ noch 18,3 Milliarden Euro AuM.

Das reicht natürlich immer noch für Rang eins, denn Corpus Sireo auf Platz zwei weist 16 Milliarden Euro AuM auf (500 Millionen weniger als im Report 2014). Deutlich ist bei der ECE auch der Rückgang von AuM außerhalb des Konzernumfelds. Dieser Wert sank von 18,2 auf 12,81 Milliarden Euro von 2013 auf 2014. Deutlich zugelegt hat unter den Top zehn jedoch Acrest, die auch in der Rangfolge einen Sprung von neun auf sechs machten. Das Unternehmen hatte 2013 3,7 und im Folgejahr 5,442 Milliarden Euro AuM.

Insgesamt weist die Liste der Asset Manager im aktuellen Report mit 38 Teilnehmern drei mehr auf als 2014. Es gab allerdings mehr Bewegung, als dieser kleine Zuwachs vermuten ließ: Acht neue Unternehmen haben diesmal ihre Zahlen zur Verfügung gestellt, während fünf andere nicht mehr mitmachen. Unter den Neuzugängen ist Jones Lang LaSalle mit 2,1 Milliarden Euro AuM auf Platz elf und die HGA Real Estate mit 1,2 Milliarden AuM auf Platz 18.

Beim Transaktionsvolumen konnten die Top-Player diesmal nicht so viel für sich verbuchen wie im Vorjahr. Während im Report 2014 Patrizia Immobilien hier 4,9 Milliarden Euro erreicht, kommt das Augsburger Unternehmen in der aktuellen Studie auf 1,6 Milliarden Euro, was nur noch für Rang drei reicht. Derzeitiger Spitzenreiter Corpus Sireo erreicht 2,5 Milliarden Euro (Vorjahr: 1,1 Milliarden Euro). Auch beim realisierten Verkaufs-/Exit-Volumen konnte Corpus zulegen. Der Asset Management verkaufte 2014 Objekte im Wert von 2,3 Milliarden Euro, 1,2 Milliarden mehr als 2013.

Größeres Team, mehr Fläche

253 Mitarbeiter betreuen die Assets bei Corpus Sireo, das ist mit Abstand Spitze. Als nächster folgt die ECE mit 160 Mitarbeitern (zehn mehr als im Vorjahr). Die Acrest Property Group hat ihre Mannschaft von 2013 auf 2014 um 34 Köpfe auf 147 aufgestockt. Deutlich weniger Mitarbeiter (minus 25) kümmern sich dagegen bei CR Investment Management ums Asset Management.

Die Top 10 Asset-Management-Dienstleister nach AuM

	AuM 2014 gesamt in Mio. €	AuM 2013 gesamt in Mio. €
ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG	18.300	26.000
Corpus Sireo Investment & Asset Management GmbH	16.000	16.500
Bilfinger Real Estate Asset Management GmbH	14.134*	14.134
Patrizia Immobilien AG	10.700	11.800
IC Asset Management GmbH	8.800*	8.800
Acrest Property Group GmbH	5.442	3.700
HIH Real Estate GmbH	4.400	4.300
Polares Real Estate Asset Management GmbH	3.800*	3.800
CR Investment Management GmbH	3.510	4.100
Hahn Fonds und Asset Management GmbH	2.400	2.400

* VORJAHRESANGABEN, QUELLE: BELL MANAGEMENT CONSULTANTS/IMMOBILIENMANAGER



Die Vergrößerung des Acrest-Teams hat seinen Grund: Die Mannschaft betreut mit rund 5,5 Millionen Quadratmetern rund doppelt so viel Fläche wie im Report von 2014 angegeben. Die drei Spitzenreiter in diesem Ranking Corpus Sireo (Rang eins), ECE (Rang zwei) und Patrizia Immobilien (Rang drei) haben dagegen alle ein deutliches Minus bei der betreuten Fläche hinnehmen müssen.

Besonders überzeugend bei Neuvermietungen ist Corpus Sireo. Die Kölner können auch die meisten betreuten Mietverträge vorweisen. Setzt man allerdings den Wert der AuM im Verhältnis zur Fläche, stellt sich heraus, dass Art-Invest die „wertvollsten“ Objekte verwaltet.

Am vielseitigsten präsentiert sich Bilfinger Real Estate am Markt. Das Unternehmen betreut zehn Asset Klassen, mehr als alle anderen Wettbewerber. Fünf Asset



MARKTÜBLICHE GEBÜHREN IM ASSET MANAGEMENT ■ Die Initiative Asset Management Excellence veröffentlicht einen Überblick über Bandbreite der Fees.

Basisleistungen für ein bis 4,5 Prozent der Monatsmiete, Durchführung von Refurbishments für fünf bis acht Prozent des Projektvolumens – das sind einige der Bandbreiten für marktübliche Gebühren im Asset Management. Veröffentlicht hat sie die Initiative Asset Management Excellence. Erhebungen wie diese sollen dabei nur der Anfang sein. Die Initiative will mehr Licht und Überblick in den Markt für Asset Management als Dienstleistung bringen.

Dieser noch sehr junge Markt hat aktuell ein Volumen von rund 117 Milliarden Euro Assets under Management. Die Initiative erwartet allerdings eine weiter steigende Nachfrage, getrieben insbesondere von internationalen Investoren, die in Deutschland aktiv sind oder werden wollen.

Die Initiative will das non-captive Asset Management zu einer standardisierten Branche formen helfen und „30 bis 50 Player zu gemeinsamen Standards bewegen“.

Der Initiative gehören Atos, Corpus Sireo, CR, HIH, LaSalle Investment Management und Pamera Cornerstone an. Begleitet wird sie von Bell Management Consultants.

Manager folgen mit je acht und weitere fünf mit je sieben Asset-Klassen.

Insgesamt errechnete Bell Consultants 2014 ein AuM-Volumen von 111 Milliarden Euro. Den größten Anteil daran hat mit 44,26 Milliarden Euro das Segment Handelsimmobilien. Shoppingcenter sind dabei die wichtigste Asset-Klasse mit 23,54 Milliarden Euro. 7,76 Milliarden Euro entfallen auf Fachmarktzentren und 12,96 Milliarden Euro auf sonstigen Handel. Top-Manager bei Shoppingcentern ist die ECE, bei Fachmarktzentren Acrest und bei sonstigem Handel hat IC Asset Management die Nase vorn.

Corpus Sireo ist in sechs Asset-Klassen unter den Top fünf. In den Segmenten Büro und Senioren-/Pflegeheime stehen die Kölner Manager gar auf Rang eins. Aktuell hat Corpus sogar im Bereich Büro 1,8 Milliarden Euro mehr

AuM zu verzeichnen als im Vorjahr. Die meisten Wohn-AuM kann Patrizia Immobilien vorzeigen, Garbe Logistic liegt in der Klasse Logistik vorn und hat damit Vorjahresspitzenreiter Corpus Sireo überholt. Polares ist Klassensieger im Segment Hotel, und bei Parkhäusern liegt Pamera Cornerstone an der Spitze.

Konkurrenzbeobachtungen

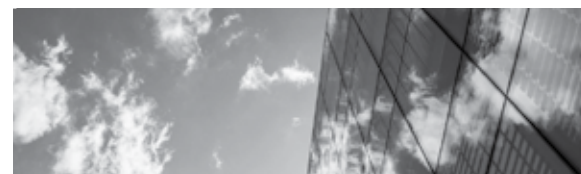
Befragt man die Anbieter von Asset-Management-Dienstleistungen nach ihrer schärfsten Konkurrenz im Markt, nennen die meisten Corpus Sireo. Aber Acrest, CR Investment Management und Patrizia Immobilien sind in der Wahrnehmung der Wettbewerber deutlich stärker geworden. Dabei schüren die Unternehmen die Hoffnung, dass auch in

Zukunft für alle Platz ist und der AM-Markt wachsen wird. So positiv gestimmt waren die Befragten aber nicht immer: In den Jahren 2011 bis 2014 sank die Zahl der Optimisten von 93 auf 77 Prozent. Nun halten 86 Prozent der Auftragnehmer ein Ansteigen der Nachfrage nach AM-Leistungen wieder für wahrscheinlich.

Als Kunden sind inländische institutionelle Investoren mittlerweile fast genauso wichtig wie ausländische Investoren. Betrachtet man die Angaben der befragten AM-Dienstleister zu den Kundengruppen nach AuM, so entfallen rund 24 Milliarden der insgesamt 60 Milliarden Euro auf ausländische Investoren und 19,7 Milliarden Euro auf inländische Institutionelle Investoren. ■

im.digital

Abonnentinnen und Abonnenten von immobilienmanager können in ihrer App oder Ihrem eMagazine den Praxisbeitrag der Initiative Asset Management Excellence hier kostenlos downloaden.



iX-Haus - ERP-System für die IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Mit iX-Haus wickeln Sie Ihre operativen Unternehmensprozesse effizient ab. Das System erfüllt alle Anforderungen an eine zeitgemäße Software für die Immobilienverwaltung.

iX-Haus ist modular aufgebaut und lässt sich jederzeit individuell an Ihre Bedürfnisse anpassen. iX-Haus liefert Ihnen alle erforderlichen Informationen und Kennzahlen für Ihr Controlling. Mit unseren Reporting-Tools informieren Sie Eigentümer und Investoren immer aktuell über die Performance ihrer Bestände. Begeistern Sie Ihre Auftraggeber und Mieter durch Qualität und Service.

Wir bieten Ihnen zuverlässige Services und die Sicherheit eines börsennotierten Softwarekonzerns. Setzen Sie auf einen der führenden Lösungsanbieter im Bereich der kaufmännischen und technischen Software für das Immobilienmanagement.

Key-facts

- Professionelles Management sämtlicher Immobilientypen
- Testat nach Maßgabe des IDW Prüfungsstandards
- Umfangreiches & individuell erweiterbares Reporting
- Beratung zur Einführung und Eingliederung in individuelle Unternehmensprozesse
- Anbindung an DMS-Systeme und weitere Partnerprodukte und Schnittstellen
- Erfahrung mit der Datenübernahme aus den gängigen ERP-Systemen

