



◀ Die wertvollsten Assets hat Art-Invest im Sack beziehungsweise under Management. Corpus Sireo hat den größten Beutel.

Echte Assets

ASSET MANAGEMENT ■ Seit drei Jahren bringt der Bell Asset Management Report Transparenz in die Branche. Hier sind die Ergebnisse der aktuellen Studie.

Von Bianca Diehl

Der Sieger der vergangenen Jahre konnte auch diesmal seine Position behalten: Corpus Sireo bleibt nach

ment (AuM) als im Vorjahr, was einer Steigerung von 394 Prozent entspricht. Damit landet der Dienstleister in der aktuellen Tabelle der größten Amler Deutschlands auf Rang 18.

Fonds und Asset Management (plus zwei Prozent) und Bilfinger Real Estate Asset Management (plus ein Prozent). Eine Stagnation beziehungsweise ein Minus der Werte ihrer AuM verzeichneten: CR Investment Manage-

Angaben des Asset Management (AM) Reports von Bell Management Consultants

weiterhin größter Asset-Management-Dienstleister in Deutschland. Während die Verfolger vergangenes Jahr den Abstand verringern konnten, hat der Erstplatzierte in diesem Jahr den Abstand zum restlichen Feld wieder ausgebaut.

Für den aktuellen Asset Management Report befragte Bell Consultants 27 Unternehmen nach ihren Kennzahlen aus dem Jahr 2012. Sechs Neulinge konnten zur Teilnahme bewegt werden, vier Befragte des Vorjahres mussten aufgrund von Änderungen ihres Geschäftsmodells absagen.

Die schnellste Aufholjagd hat Art-Invest im Vergleich zum Vorjahr vorgelegt: Das Unternehmen hat 2012 670 Millionen Euro mehr Assets under Manage-

ment (AuM) als im Vorjahr, was einer Steigerung von 394 Prozent entspricht. Ebenfalls beachtlich die Entwicklung von Polares. Das Unternehmen hatte 2011 noch 1,463 Milliarden Euro AuM, 2012 waren es schon glatte vier Milliarden Euro AuM. Das sind über 2,5 Milliarden Euro mehr beziehungsweise ein Plus von 173 Prozent.

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich ebenfalls positiv entwickelt: Pamera Asset Management (plus 40 Prozent), Patrizia Immobilien (plus 21 Prozent), Völkel Company Asset Management (plus 13 Prozent), Garigal Asset Management (plus 13 Prozent), Corpus Sireo Investment & Asset Management (plus fünf Prozent), HIH Hamburgische Immobilien Handlung (plus drei Prozent), Hahn

ment und Targareal Consulting GmbH (null Prozent), Estama (minus neun Prozent), Dupuis GmbH & Co. Asset-Management (minus elf Prozent), IC Asset Management (minus elf Prozent), DIWG Asset Management (minus zwölf Prozent), GRR Real Estate Management (minus 14 Prozent) und Arsago Real Estate Management (minus 36 Prozent). Für alle anderen Dienstleister lagen keine Vergleichszahlen aus dem Vorjahr vor.

Aus den Veränderungen ist klar zu sehen, wie groß der Wettbewerb auf dem Markt ist. Bell Consultants fragten für den Report die Anbieter von Asset

Die Top 3 der Asset-Klassen nach AuM im Überblick						
Platz	Büro	Wohnen	Shoppingcenter/FMZ	Sonstiger Handel (ohne SC/ FMZ)	Logistik	Hotel
1	CORPUS → 6,32 Mrd. € (6,31 Mrd. €)	PATRIZIA → 3,11 Mrd. € (2,18 Mrd. €)	IC AM → 2,58 Mrd. € (2,85 Mrd. €)	IC AM ↑ 1,91 Mrd. € (1,92 Mrd. €)	CORPUS → 972 Mio. € (1,08 Mrd. €)	POLARES ↑ 520 Mio. € (44 Mio. €)
	IC AM ↑ 3,83 Mrd. € (3,52 Mrd. €)	CORPUS → 2,43 Mrd. € (1,39 Mrd. €)	ACREST* 2,28 Mrd. € (k.A.)	HAHN ↑ 1,86 Mrd. € (1,82 Mrd. €)	CR INVEST. ↑ 420 Mio. € (315 Mio. €)	BILFINGER ↓ 414 Mio. € (408 Mio. €)
2	HIH ↓ 3,81 Mrd. € (3,72 Mrd. €)	BGP* 855 Mio. € (k.A.)	BILFINGER ↓ 2,14 Mrd. € (2,45 Mrd. €)	ESTAMA ↑ 1,24 Mrd. € (731 Mio. €)	POLARES ↑ 400 Mio. € (102 Mio. €)	PATRIZIA → 207 Mio. € (169 Mio. €)
	Gesamt AuM					
	26,75 Mrd. €	10,17 Mrd. €	11,85 Mrd. €	11,09 Mrd. €	3,85 Mrd. €	1,62 Mrd. €
↓ Veränderung der Platzierung zum Vorjahr * Erstmalige Teilnahme, Werte in Klammern sind Vorjahreswert						
Quelle: Bell Management Consultants/immobilienmanager						

Management Dienstleistungen nach ihren größten Konkurrenten in Deutschland. Drei Unternehmen kristallisieren sich deutlich als Hauptkonkurrenten heraus: natürlich der Platzhirsch Corpus Sireo Asset Management gefolgt von Bilfinger Real Estate Asset Management und CR Investment Management. Zum erweiterten Kreis gehören: Acrest Property Group, HIH Hamburgische Immobilien Handlung, Patrizia Immobilien und Polares Real Estate Asset

der Wert der AuM durch die betreuten Quadratmeter geteilt, erkennt man dass Art-Invest hier das mit Abstand wertvollste Portfolio verwaltet (5.000 Euro). Der Dienstleister betreut auch die meiste Fläche pro Mietvertrag (3.231 Quadratmeter).

Es gibt sechs AM-Dienstleister, die in acht Asset-Klassen (Büro, Wohnen, Shoppingcenter/Fachmarktzentren, sonstiger Handel, Logistik, Senioren-/Pflegeheime, Hotel, Parkhäuser und Sonstiges) tätig sind. Im Durchschnitt verteilen sich die Assets under Management auf fünf Asset-Klassen.

Management.

Kein

Wunder, dass Corpus als Wettbewerber besonders beachtet wird, schließlich ist er nicht nur der größte Dienstleister nach dem Wert der AuM, sondern betreut mit 15,4 Millionen Quadratmetern auch die meiste Fläche, verzeichnete die meisten Quadratmeter bei Neuvermietungen (620.000 Quadratmeter), ist das größte AM-Unternehmen nach Mitarbeitern (248) und realisierte 2012 auch mit 1,1 Milliarden Euro das größte Verkaufsvolumen. Nur bei der Anzahl der Standorte inklusive Ausland (17) und beim Transaktionsvolumen (3,2 Milliarden Euro) hat Patrizia Immobilien die Nase vorn. Wird

Der Asset Management Markt in Deutschland verteilt sich zu 37 Prozent auf den Bereich Büro. Auf Shoppingcenter/Fachmarktzentren entfällt 16 Prozent. Sonstiger Handel kommt auf 15 Prozent, gefolgt von Wohnen (14 Prozent), und Logistik (fünf Prozent). Die restlichen Asset-Klassen (Hotels, Senioren-Pflegeheime und Parkhäuser) schaffen zusammen 13 Prozent. Betrachtet man die großen Player in den einzelnen Asset-Klassen separat, hat Corpus in den Segmenten Büro, Logistik, Senioren-/Pflegeheime und Sonstiges die Nase vorn. Patrizia führt die Liste beim Wohnen an, gefolgt von Corpus. Bei Shop-

pingcentern/Fachmarkzentren sowie sonstigem Handel ist IC Asset Management auf Platz eins, bei Hotels Polares und bei Parkhäusern Estama.

AM vermarktet sich schlecht

Weitere wichtige Ergebnisse des diesjährigen Reports sind zum Beispiel, dass die Bedeutung der inländischen institutionellen Investoren als Zielkunden-gruppe aus Sicht der Asset Manager stetig zu- und die der Corporates und der öffentlichen Hand leicht abnimmt. Außerdem zählt jeder Asset Manager – der auch Angaben dazu machte – institutionelle Investoren zu seinem Kundenkreis. Am zweithäufigsten wurden ausländische Investoren genannt. Insgesamt entfallen knapp 33,7 Milliarden Euro Assets under Management auf diese Kundengruppen.

Die Nachfrage nach AM-Leistungen für notleidende Portfolios ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Auch auf Bankenseite ist eine vermehrte Nachfrage erkennbar. Allerdings hält sich diese Entwicklung noch sehr in Grenzen. Für die gebremste Nachfrage gibt es nach Ansicht der Befragten zahlreiche Gründe. Dazu zählen auf der einen Seite, dass es zu wenige geeignete Asset-Management-Unternehmen am Markt gebe.




Zudem fehle nach wie vor der markttransparente Beweis, dass gutes AM zu höheren Verwertungspreisen führe. Auch litten viele AM-Dienstleister weiterhin unter einer Vermarktungsschwäche. Dazu komme die komplizierte Rechtslage, insbesondere das Insolvenzrecht.

Während hier also für die Zukunft ein Marktpotenzial gesehen wird, sind die Befragten skeptisch, dass Corporates mehr Leistungen fremdvergeben werden. Im Vergleich zu früheren Befragungen hat die Aussicht auf Fremdvergabe weiter abgenom-

men. Als Grund sieht man den Aufbau eigener Kompetenzen bei den Unternehmen selbst.

Stärken und Schwächen

Wenn Unternehmen eine Fremdvergabe ins Auge fassen, sind es vor allen Dingen die Bereiche standortbezogene Marktbearbeitung, Vermietungs- und Mietermanagement sowie Objektplanung, -steuerung und Reporting, die sie bereit sind an Dienstleister zu übertragen. Bei der Auswahl des für sie passenden AM-Unternehmens achten Auftraggeber vor allem auf ein vollumfängliches Leistungsbild. Dies ist den meisten AMLern jedoch nicht bewusst. Die setzen vor allem auf Reputation und den Track Record, die Stärke in Vermietung, Ankauf und Verkauf sowie vergleichbare Referenzen, um bei potenziellen Kunden Eindruck zu machen. 

Die größten Asset Management Dienstleister (nach AuM)


Platz	Unternehmen	AuM in Mio. €	
		2011	2012
1	Corpus Sireo Investment & Asset Management GmbH	15.400	16.200
2	IC Asset Management GmbH	10.000	8.900
3	Bilfinger Real Estate Asset Management GmbH	6.800	6.900
4	Patrizia Immobilien AG	5.689	6.900
5	HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH	4.000	4.100
6	Polares Real Estate Asset Management GmbH	1.463	4.000
7	Acrest Property Group GmbH	k.A.	3.500
8	CR Investment Management GmbH	3.500	3.500
9	Estama GmbH	3.400	3.100
10	Hahn Fonds und Asset Management GmbH	2.250	2.300
11	DIWG Asset Management GmbH	1.988	1.750
12	F&C Reit Asset Management GmbH & Co.KG	k.A.	1.400
13	Völkel Company Asset Management GmbH & Co. KG	1.200	1.350
14	CBRE Global Investors Germany GmbH	k.A.	962
15	BGP Asset Management GmbH	k.A.	950
16	Pamera Asset Management GmbH	670	940
17	Garigal Asset Management GmbH	800	900
18	Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co KG	170	840
19	GRR Real Estate Management GmbH	930	800
20	Arsago Real Estate Management GmbH	1.100	700
21	WVB Centuria GmbH	k.A.	700
22	Feondor Asset Management GmbH	k.A.	500
23	Sirius Facilities GmbH	k.A.	474
24	Dupuis GmbH & Co. Asset-Management KG	470	420
25	Investa Asset Management GmbH	k.A.	400
26	Targareal Consulting GmbH	200	200
27	Roxem Assets GmbH	k.A.	100

Quelle: Bell Management Consultants/immobilienmanager

Das Thema Asset Management wird Ihnen präsentiert von aurelis Real Estate GmbH & Co. KG

Stabilitätsfaktor*

Wir entwickeln Potenziale.

 Unser Asset Management ist das stabile Fundament des Unternehmens. Über 2.000 Mieter aus verschiedenen Branchen halten uns die Treue. Weil wir sie individuell betreuen und ihnen flexible Lösungen bieten.

Unser Mietportfolio stützt sich auf drei Faktoren:

- Angebots für Unternehmen aus hochwertigen und aus etablierten Gewerbes
- ein System der Mieterbindung mit viel Spielraum für persönliche Anpassung
- eine Strategie, die Wertschöpfungspotenziale konsequent nutzt

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
 Mangerthustraße 15-21
 06760 Eichenberg
 Tel. +49 361 96 5233-0
 Fax +49 361 96 5232-199
 info@aurelis-real-estate.de
 www.aurelis-real-estate.de

