

Vom Thron gestoßen

ASSET MANAGEMENT ■ Die ECE macht erstmals beim Bell Asset Management Report mit und kommt prompt auf den ersten Rang – der bisherige Platzhirsch Corpus Sireo muss sich mit Rang zwei begnügen.

Von Bianca Diehl

Seit 2010 erscheint der Real Estate Asset Management Report von Bell Management Consultants, und in schöner Regelmäßigkeit stand bisher Corpus Sireo Investment & Asset Management nach Assets under Managements (AuM) auf Platz eins des Rankings. Nicht in diesem Jahr. Erstmals konnte sich die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG dazu durchringen, ihre Zahlen aus dem Bereich Asset Management für den Report zur Verfügung zu stellen und landete damit prompt auf dem ersten Platz.

Die Karten beim fünften Bell Asset Management Report wurden neu gemischt, denn die ECE ist nicht das einzige Unternehmen, das zum ersten Mal dabei ist. Die Marktanalysten von Bell konnten diesmal zehn neue Unternehmen als Teilnehmer gewinnen. Allerdings konnten einige bisherige Teilnehmer aufgrund von Geschäftsmodelländerungen nicht mehr mitmachen. Somit umfasst das Feld der untersuchten AM-Unternehmen diesmal 35 Dienstleister. Das ist, nach Abgängen, ein Anstieg um 30 Prozent.

Kein vollständiger Überblick

Damit bietet der Report einen soliden Überblick über die relevanten Player im Asset-Management-(AM)-Markt, Eckdaten, Leistungsbilder und Einschätzungen der AM-Profis in Deutschland – auch wenn selbst mit dem erweiterten Teilnehmerkreis noch immer keine hundertprozentige Transparenz über den deutschen Asset-Management-Markt gewährleistet werden kann. Gegenstand des Reports sind Unternehmen, die Asset-Management-Dienstleistungen für Dritte, unabhängig von Mandatsgröße und -volumen, anbieten.

Die Marktanalysten von Bell gehen weiterhin davon aus, dass es im deutschen Markt insgesamt etwa 50 Anbieter für „reine“ AM-Dienstleistungen gibt. Diese haben selbst Interesse daran, dass der AM-Markt transparenter und besser verständlich wird, was sich im vergrößerten Teilnehmerfeld des Reports widerspiegelt. Ein Nutzen für die Dienstleister ist etwa, dass der Report auch von potenziellen Auftraggebern wie Corporates, Banken oder Investoren als Informationsquelle genutzt wird.

Auftraggeber mit sehr differenzierten Bestandsobjekten können zum



Die Top 3 der Asset-Klassen nach Assets under Management

	Büro	Wohnen	Shopping-center/FMZ	Sonstiger Handel (ohne SC/FMZ)	Logistik	Hotel
1	Corpus →	Patrizia →	ECE *	IC →	Corpus →	Polares →
	4,29 Mrd. € (6,32 Mrd. €)	6,41 Mrd. € (3,11 Mrd. €)	23,01 Mrd. € k.A.	1,98 Mrd. € (1,91 Mrd. €)	1,16 Mrd. € (972 Mio. €)	456 Mio. € (520 Mio. €)
2	HIH ↑	Corpus →	IC ↓	Hahn →	Garbe *	Bilfinger RE →
	3,91 Mrd. € (3,81 Mrd. €)	2,97 Mrd. € (2,43 Mrd. €)	2,73 Mrd. € (2,58 Mrd. €)	1,94 Mrd. € (1,86 Mrd. €)	1,00 Mrd. € k.A.	424 Mio. € (414 Mio. €)
3	Bilfinger RE ↑	BGP →	Acrest ↓	Corpus ↑	CR Investment ↓	ECE *
	3,67 Mrd. € (3,59 Mrd. €)	909 Mio. € (855 Mio. €)	2,41 Mrd. € (2,28 Mrd. €)	1,16 Mrd. € (486 Mio. €)	574 Mio. € (420 Mio. €)	390 Mio. € k.A.
AuM je gesamte Asset-Klasse						
	29,66 Mrd. €	14,98 Mrd. €	36,04 Mrd. €	13,31 Mrd. €	5,37 Mrd. €	1,88 Mrd. €
↑ Veränderung der Platzierung zum Vorjahr				* Erstmalige Teilnahme Werte in Klammern sind Vorjahreswert		
Quelle: Bell Consultants/immobilienmanager						

Beispiel im aktuellen AM-Report lesen, dass AM-Dienstleister im Durchschnitt fünf Asset-Klassen betreuen. An der Spitze steht dieses Jahr Bilfinger Real Estate mit zehn Asset-Klassen. Vier Asset Manager folgen mit je acht Asset-Klassen. Die meisten AuM haben die teilnehmenden AMLer – allein schon durch den Giganten ECE – im Segment „Shoppingcenter/Fachmarktzentrum“. 31 Prozent der AuM (36 Milliarden Euro) finden sich hier. Die Asset-Klasse mit dem zweitgrößten AuM-Volumen ist der Bereich Büro mit 25 Prozent oder 29,7 Milliarden Euro.

Corpus bei Büros, Logistik und Heimen noch Spitze

In den Asset-Klassen Büro, Logistik und Senioren-/Pfleheim steht Corpus Sireo nach AuM an erster Stelle des Rankings. In Wohnen betreut Corpus Sireo das zweitgrößte und in der Asset-Klasse Sonstiger Handel das drittgrößte Volumen. All diese guten Platzierungen reichen allerdings nicht für den Rang eins in der Gesamtbetrachtung, da ECE im Segment Shoppingcenter/Fachmarktzentren ein Volumen von 23,01 Milliarden Euro vorweisen kann.

Die ECE hat mit 18,2 Milliarden Euro auch die meisten AuM außerhalb des Konzernumfelds, gefolgt von Copus Sireo (15,7 Milliarden Euro) und Bilfinger Real Estate Asset Management (Bilfinger RE) (14,1 Milliarden Euro). Bei der Anzahl der Mitarbeiter liegt die ECE auf Rang zwei mit 150. Die meisten Kollegen gibt es bei Corpus Sireo (254), an dritter Stelle kommt in dieser Zählung Bilfinger RE (145). Corpus liegt auch bei der Größe der betreuten Fläche auf Rang eins (16,2 Millionen Quadratmeter), gefolgt von ECE (11,4 Millionen Quadratmeter) und der Patrizia Immobilien AG (acht Millionen Quadratmeter). Die Augsburger können dagegen mit 670.000 Quadratmetern das größte Neuvermietungsvolumen vorweisen und verweisen hier Corpus (630.000 Quadratmeter) und Garbe Logistic (295.000 Quadratmeter) auf die Plätze.

Durchschnittlich betreuen die AMLer 7.816 Mietverträge wobei die Marktspanne bei 132 bis 122.000 Verträgen liegt. Die durchschnittliche betreute Nettokaltmiete machen die Analysten bei 111 Millionen Euro aus. Auch hier gibt es wieder gewaltige Unterschiede im Markt:



Gemeinsam mehr erreichen.

Was immer Sie bauen wollen: Wir helfen Ihnen, alle Anforderungen unter ein Dach zu bringen.

Gerade bei Bau- und Immobilienprojekten zeigt sich auf beispielhafte Weise das ganze, auf die Bedürfnisse unserer Kunden ausgerichtete Leistungsportfolio von TÜV Rheinland:

- Bauen und Baustoffe
- Bauqualitätssicherung und -controlling
- Bauwerksmonitoring
- Standsicherheitsprüfung und Statik
- Beweissicherung
- Gutachtenerstellung
- Immobilienbewertung und Due Diligence
- Baulicher Brandschutz

Wir freuen uns auf Sie!

TÜV Rheinland
Industrie Service GmbH
Am Grauen Stein
51105 Köln
Tel. +49 1806 252535-1500*
is@de.tuv.com
www.tuv.com

* 20 ct./Anruf aus dem dt. Festnetz, max. 60 ct./Anruf aus dem dt. Mobilfunknetz

 **TÜVRheinland®**
Genau. Richtig.


Die Spanne beginnt bei 5,9 Millionen Euro und reicht bis 620 Millionen Euro. Die AMLer, die sich auch um distressed Assets kümmern, haben durchschnittlich ein Volumen von 796 Millionen Euro unter Management, wobei hier die kleinste Einheit bei 800.000 Euro und der größte Batzen bei 3,7 Milliarden Euro liegt.

Großkunden

Um all diese Verträge und damit ihren eigenen Umsatz ins Haus zu holen, brauchen die meisten Dienstleister (31 Prozent) mehr als 13 Kunden. Allerdings verdienen 23 Prozent der AMLer mit fünf bis sechs Kunden bereits mindestens 80 Prozent ihres Gesamtumsatzes.

Die meisten der befragten AMLer sind weiterhin optimistisch, dass der Kuchen, um den sie gemeinsam buhlen, auch weiterhin wachsen wird. 77 Prozent prognostizieren ein Wachstum der Branche. 2011 waren es allerdings noch 93 Prozent. Sieben Prozent der Auftragnehmer halten gar mittlerweile ein Absinken der Nachfrage nach AM-Leistungen für wahrscheinlich.

Für neue Aufträge an die hiesigen AMLer sollen vor allem ausländische Investoren sorgen. Sie sind die wichtigste Zielgruppe der Dienstleister. Die Bedeutung inländischer institutioneller Investoren ist aus Sicht der Asset Manager allerdings inzwischen stark angestiegen. Nach den ausländischen Investoren sind sie mittlerweile die zweitwichtigste Zielkundengruppe. Die Bedeutung von Corporates nimmt weiter ab.

Die Anforderungen der Auftraggeber an die effiziente Prozessgestaltung und der Margen- und Preisdruck werden für die befragten AMLer immer mehr zur Herausforderung. Ein weiteres großes Problem, vor dem die Unternehmen stehen, ist die Schnittstelle zum Property Manager. 

im.digital

Die Übersichtstabelle der größten AM-Dienstleister aus dem AM-Report von Bell Management Consultants finden Abonnenten von immobilienmanager in der App und im eMagazine.