

# IMMOBILIEN ZEITUNG

## FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 21/2014 vom 28.5.2014  
www.immobilien-zeitung.de

### Mehr Skeptiker bei den Dienstleistern

Die diesjährige Bell-Studie zum Asset-Management bietet Überraschendes: Corpus Sireo hat nicht die meisten Assets, wohl aber die meisten Mitarbeiter. Bilfinger betreut zehn (!) Asset-Klassen. Und die Wachstums-Zuversicht in der Branche nimmt leicht ab.



Und wenn das Schild allein nicht hilft, hilft der Asset-Manager. Bild: IZ

**2**014 hat der führende deutsche Shoppingcenterbetreiber und -entwickler ECE erstmals für die Branchenstudie der Bell Management Consultants sein betreutes Gesamtvolumen (AuM) von 26 Mrd. Euro in die Waagschale geworfen und sich so prompt auf Anhieb an die Spitze der größten Non-Captive-Dienstleister (also der nicht an einen einzigen Eigentümer gebundenen) gesetzt.

Dieses Jahr hatten sich an der Studie 30% mehr Firmen beteiligt als 2013. Trotz einiger methodischer Unschärfen gilt die Analyse als bestmöglicher Überblick über Struktur und Stimmung der Branche in Deutschland. Was die Wachstumsaussichten der eigenen Branche angeht, sind die 35 erfassten Anbieter überwiegend zuversichtlich, die Skeptiker

nehmen jedoch zu. Seit 2011 ist der Anteil der Wachstums-Optimisten von 93% auf 77% gesunken; erstmals rechnen auch Profis mit einer Schrumpfung (7%). Die Erwartungen auf mehr Geschäft mit Nicht-Immobilienunternehmen (Corporates) sind bestenfalls verhalten, von einer steigenden Nachfrage seitens der Banken zur Verwaltung notleidender

Kredite haben zwei von drei Befragten noch nichts gemerkt. Bei den Auftraggebern der Dienstleister hatten bei einer Befragung durch Bell seinerzeit 45% mit einem stagnierenden Asset-Management-Markt gerechnet. Diese Einschätzung wurde allerdings schon im Jahr 2012 erhoben und seitdem nicht aktualisiert.

Vergleicht man die betreuten Vermögen einzelner Anbieter mit den Vorjahreswerten, hat sich die Summe der AuM in der Tat oft nur marginal erhöht, teilweise hat sie sich sogar leicht verringert. Das allein ist allerdings kein Indiz für schlechte Geschäfte, wie das Beispiel Polares zeigt. Die bleibt seit längerem stabil bei plus/minus 4 Mrd. Euro AuM, allerdings ste-

hen hinter dieser Zahl dank Verkäufen und neuer Mandate ganz andere Immobilien.

Wie im Vorjahr gelten in der Branche die Großanbieter Corpus Sireo und Bilfinger sowie die CR Investment als bedeutende Wettbewerber. Dieses Jahr kamen mit Pamera und HIH zwei weitere Adressen hinzu, die man als Konkurrenten besonders im Auge hat. Vor allem Bilfinger beeindruckt mit einer extrem breiten Aufstellung: Der Konzern deckt als einziger zehn Asset-Klassen ab, vier weitere Firmen bieten ihre Leistungen immerhin für acht Immobilienarten.

Wie viel die Anbieter mit ihren Leistungen verdienen, geht aus dem Bell-Report zwar nicht hervor. Er zeigt jedoch große strukturelle Unterschiede in der Ertragslage. So hat Corpus mit 254 Mitarbeitern rund 100 Leute mehr auf der Gehaltsliste als ECE (150), die 10 Mrd. Euro AuM mehr verantwortet. Wie viele der ECE-Leute dabei allerdings „echtes“ Asset-Management erbringen und nichts anderes, ist unklar. Angaben über den Umsatzanteil aus Asset-Management macht ECE nicht; bei Corpus sind es gut 50%. Firmen wie CR Investment, Bilfinger Real Estate, F&C Reit oder Atos erwirtschaften ihren Gesamtumsatz mit Asset-Management. **mol**

#### Corpus Sireo am stärksten in Büro und Logistik

Die Top 3 nach Asset-Klassen

Platz	Büro	Wohnen	Shoppingcenter/FMZ	Sonstiger Handel (ohne SC/FMZ)	Logistik	Hotel
1	Corpus Sireo 4,29 Mrd. Euro	Patrizia 6,41 Mrd. Euro	ECE 23,01 Mrd. Euro	IC 1,98 Mrd. Euro	Corpus Sireo 1,16 Mrd. Euro	Polares 456 Mio. Euro
2	HIH 3,91 Mrd. Euro	Corpus Sireo 2,97 Mrd. Euro	IC 2,73 Mrd. Euro	Hahn 1,94 Mrd. Euro	Garbe 1,00 Mrd. Euro	Bilfinger RE 424 Mio. Euro
3	Bilfinger RE 3,67 Mrd. Euro	BGP 909 Mio. Euro	Acrest 2,41 Mrd. Euro	Corpus Sireo 1,16 Mrd. Euro	CR Investment 574 Mio. Euro	ECE 390 Mio. Euro

© Immobilien Zeitung; Quelle: Bell Management Consultants

#### Nur neun Firmen sind „hundertprozentig“ Anteil Asset-Management (AM) am Umsatz

Platz	Unternehmen	Anteil Umsatz AM in % am Gesamtumsatz 2013
1	Atos	100
2	Bilfinger Real Estate	100
3	CR Investment Management	100
4	Cubilis	100
5	Dupuis	100
6	F&C Reit	100
7	McCafferty	100
8	Polares Real Estate	100
9	Roxem Assets*	100
10	DIWG*	80
11	Peak Collection	70
12	HIH Hamburgische Immobilien Handlung	67
13	Estama Gesellschaft für Real Estate	60
14	Garbe Logistic	52
15	Corpus Sireo	> 50
16	propertyAMI	> 50
17	Völkkel Company	40
18	Pamera	32
19	GRR Real Estate Management	27
20	Becken Holding	25

\*Vorjahresangaben © Immobilien Zeitung; Quelle: Bell Management Consultants

#### Bilfinger nähert sich der Spitzengruppe Betreutes Asset-Management-Volumen gesamt

Platz	Unternehmen	AuM 2013 gesamt in Mio. Euro
1	ECE Projektmanagement	26.000
2	Corpus Sireo	16.500
3	Bilfinger Real Estate	14.134
4	Patrizia	11.800
5	IC Asset Management	8.800
6	HIH Hamburgische Immobilien Handlung	4.300
7	CR Investment Management	4.100
8	Polares Real Estate	3.800
9	Acrest Property Group	3.700
10	Hahn Fonds und Asset Management	2.400
11	Estama Gesellschaft für Real Estate	2.200
12	DIWG*	1.750
13	F&C Reit	1.500
14	Völkkel Company	1.360
15	Art-Invest Real Estate Management	1.275
16	Blue	1.250
17	Becken Holding	1.100
18	Cordea Savills	1.061
19	BGP	1.010
20	Atos	1.000

\*Vorjahresangaben © Immobilien Zeitung; Quelle: Bell Management Consultants