



Alle Informationen finden Sie
in der Vollversion des PM-Reports 2024

Property Management Report 2024 - Kurzversion

Die besten deutschen PM-Dienstleister aus Bestandhalter-Sicht
Eine Transparenz-Initiative von Bell Management Consultants

BELL
MANAGEMENT
CONSULTANTS

Vorwort

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

Die Bewertung der Property-Manager-Leistungen durch Asset Manager geht mit diesem Report in die 16. Runde. Wie gewohnt erhalten Sie das deutschlandweite **Ranking zu Kompetenz und Markenstärke** sowie eine detaillierte Auflistung der **Gebührenstrukturen**, die Asset-Klassen und Teilleistungen berücksichtigt.

In diesem Jahr führen wir drei wichtige Neuerungen ein, um auch in einem sich wandelnden Markt maximale Transparenz für Auftraggeber und Auftragnehmer zu gewährleisten:

- 1. Regionalisierung:** Erstmals bewerten wir auch regionale Property Manager nach Bekanntheit und Ruf. Damit möchten wir Anbieter, die bisher nur lokal bekannt sind, stärker ins Rampenlicht rücken.
- 2. Kompetenz-Update:** Die abgefragten Leistungen wurden aktualisiert, um den aktuellen Marktanforderungen gerecht zu werden.
- 3. Trend-Ermittlung:** Mit einem Fokus auf Fee-Strukturen, der Zusammenarbeit von Asset- und Property Management sowie Personalentwicklung und KI beleuchten wir drei hochaktuelle Branchenthemen.

Wir sind überzeugt, dass der 16. PM-Report wertvolle Einblicke für all jene bietet, die Beauftragungen planen und sicherstellen möchten, den richtigen Anbieter zu wählen. Aber auch für Dienstleister, die ihr Leistungsportfolio im Sinne ihrer Kunden optimieren möchten. Wir danken den zahlreichen Teilnehmern für ihr Mitwirken und wünschen eine erkenntnisreiche Lektüre.

Ihr BMC Team

Autoren & Herausgeber



Thomas Wenzel

Thomas Wenzel

Partner & Geschäftsführer BMC

thomas.wenzel@bell-consultants.com

Phone 0157 71 97 83 78



Simon Schneider

Simon Schneider

Senior Projektmanager Research BMC

simon.schneider@bell-consultants.com

Phone 0157 83 92 85 68



Herausgeber & Copyrights

Bell Management Consultants

Von-Werth-Straße 15 / 50670 Köln

www.bell-consultants.com

Anspruch und Differenzierung

Unser Anspruch: Transparenz und Erkenntnisse schaffen!

- ✓ Transparenz:
Verfeinerung und Plausibilisierung der uns bereits aus den Reports der letzten Jahre vorliegenden Unternehmensdaten zu den Property Management Dienstleistern in einem Steckbrief (Anhang).
- ✓ Erkenntnisse:
Detaillierte Bewertungsergebnisse zu vier Kompetenz-Feldern der Property Manager sowie zum Bekanntheitsgrad und Ruf auf Basis einer groß angelegten Auftraggeber-/ Kundenbefragung.

Unsere Differenzierung: Mehrwert für beide Seiten!

- ➔ Das Property Management Dienstleister Ranking 2024 setzt sich aus vier verschiedenen Feldern der „Kompetenz“ der Dienstleister zusammen. Listen anderer Branchen konzentrieren sich meist auf rein quantitative Daten über die Anbieter.
- ➔ Unser Mehrwert für die Dienstleister: Konfrontation mit der Sicht der Kunden. Wo stehe ich im Vergleich zur Konkurrenz?
- ➔ Der Mehrwert für die Auftraggeber: Transparenz über die Angebotsseite und aggregierte Erfahrungswerte zu den Dienstleistern anderer Auftraggeber.

Weitreichender Nutzen des PM-Reports

Für jeden Marktteilnehmer

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

Allgemeiner Nutzen

- ➔ Transparenz über den Property Management Markt, die einzelnen Unternehmen und deren Profile
- ➔ Übersicht der sich entwickelnden Geschäftsmodelle, der allgemeinen Marktentwicklung sowie Marktpotentiale

Nutzen für Asset Manager und Immobilienhalter

- ➔ Erkenntnisse über die bewertete Dienstleistungskompetenz als unterstützende Informationsgrundlage für Vertragsverhandlungen
- ➔ Überblick über die am Markt agierenden Anbieter und deren Markenstärke

Nutzen für Property Manager

- ➔ Identifizierung von individuellen Entwicklungsmöglichkeiten und Erarbeitung von Umsetzungsmaßnahmen
- ➔ Bessere Übersicht über die Wettbewerber und damit verbundene Ansätze zur Entwicklung eines USP

Gezielter Mehrwert für Sie!

Bell Management Consultants bietet Ihnen auf Grundlage des Property Management Reports und den weitreichenden Kenntnissen im PM-Markt bei folgenden Fragestellungen kompetente Beratungsleistung:

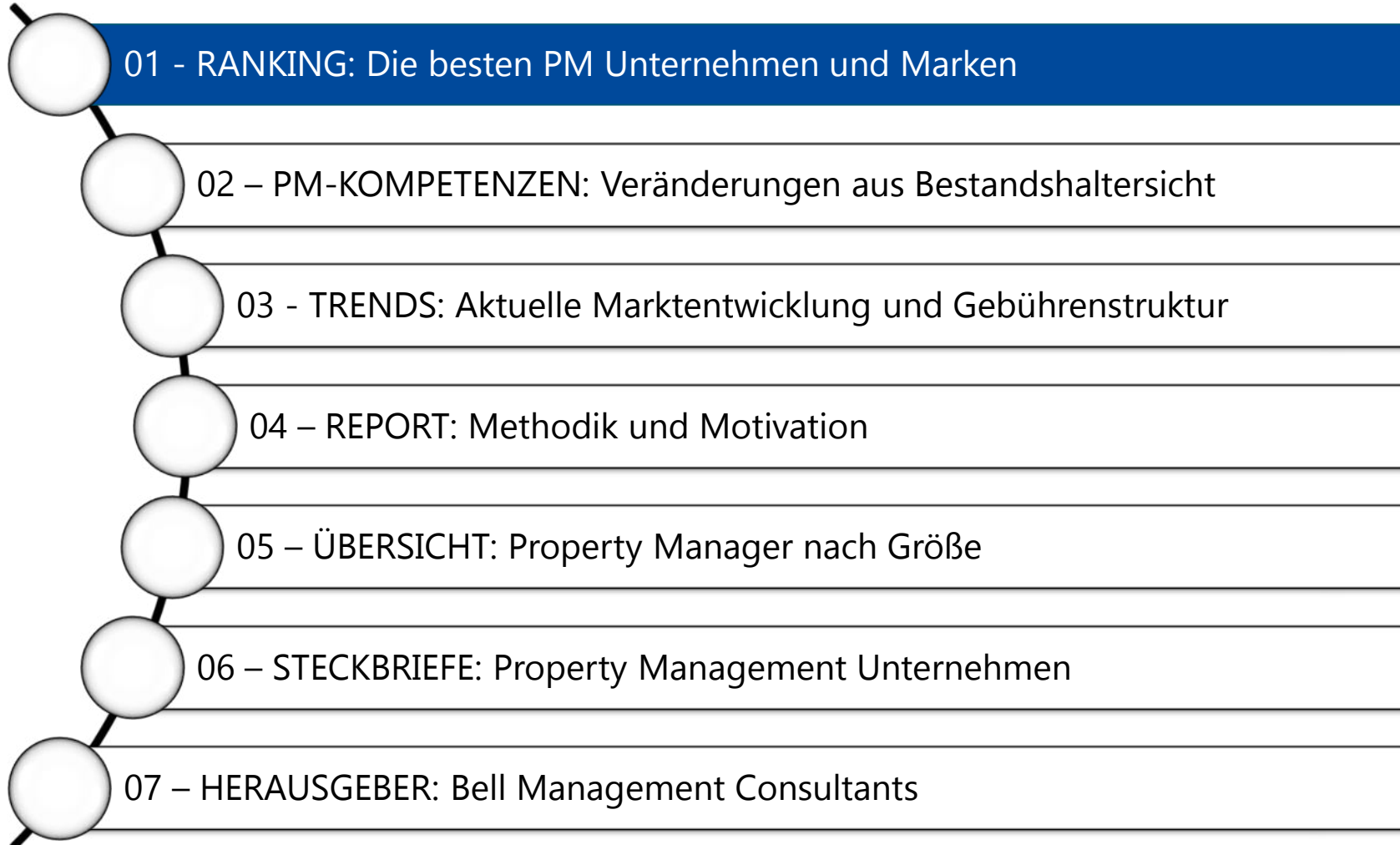
Fragen auf Seiten der
Asset Manager und
Immobilienhalter

- ➔ Welcher Property Manager ist auf Grund seiner Kompetenz, Fokussierung bzw. Aufstellung für die Betreuung meines Portfolios am besten geeignet?
- ➔ Welche Dienstleister am Markt kommen in Frage, wenn ich mit dem Gedanken spiele, meine Property Management-Sparte auszulagern?
- ➔ Wie können wir die Zusammenarbeit und die Prozesse zwischen uns und unserem Dienstleister im beiderseitigen Interesse optimieren?

Fragen auf Seiten der
Property Manager

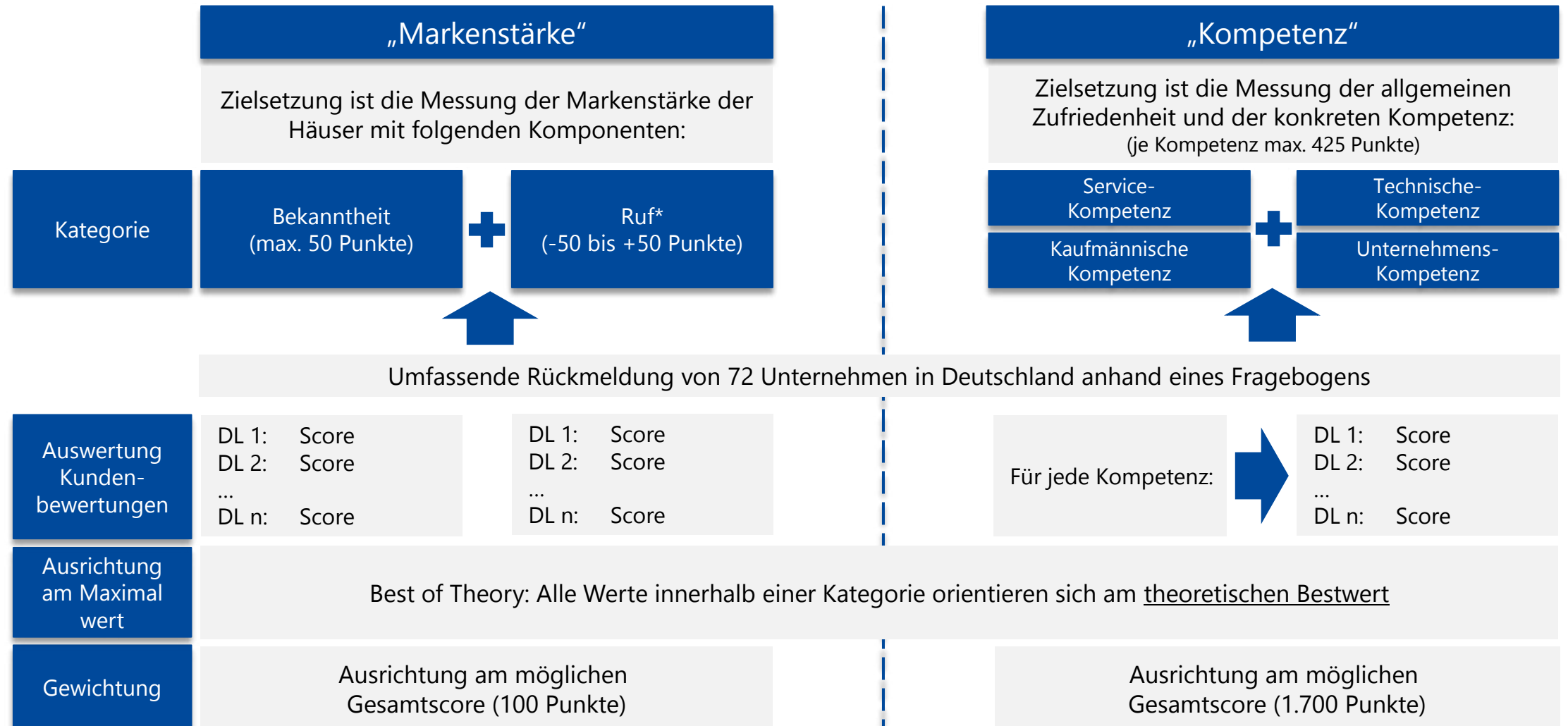
- ➔ Ziel unseres Hauses ist es, anorganisch zu wachsen. Welche Unternehmen stehen am Markt aktuell zum Verkauf?
- ➔ Ziel unseres Hauses ist es, unsere Kompetenz zu verbessern. Wo liegen unsere Defizite im Wettbewerbervergleich? (PMR - Individualauswertung)
- ➔ Wie kann ich nachhaltig eine höhere Qualität im Unternehmen etablieren? Was sind die Stellschrauben der Qualitätssteigerung?

Inhaltsverzeichnis



- 01 - RANKING: Die besten PM Unternehmen und Marken
- 02 – PM-KOMPETENZEN: Veränderungen aus Bestandshaltersicht
- 03 - TRENDS: Aktuelle Marktentwicklung und Gebührenstruktur
- 04 – REPORT: Methodik und Motivation
- 05 – ÜBERSICHT: Property Manager nach Größe
- 06 – STECKBRIEFE: Property Management Unternehmen
- 07 – HERAUSGEBER: Bell Management Consultants

Bewertung der Property Manager in zwei Rankings



* In dieser Kategorie gibt es auch negative Ergebniswerte.

Ranking Markenstärke - Gesamt

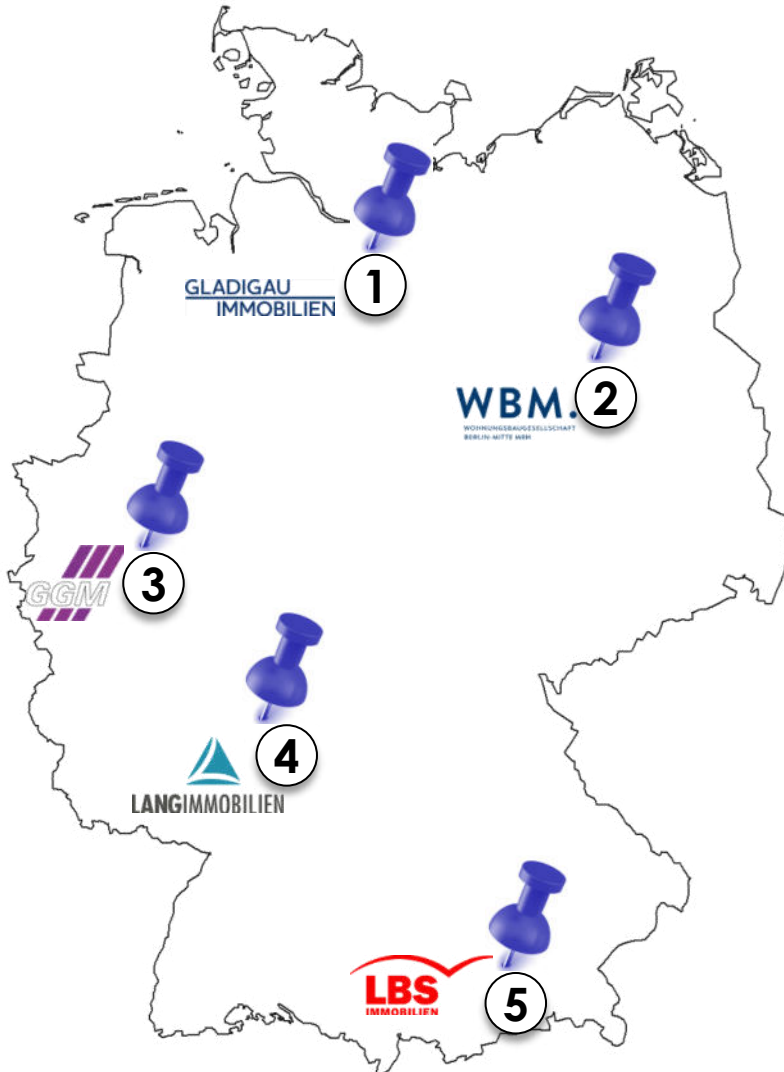
B&L Gruppe gewinnt erstmals das Markenstärke-Ranking vor HEICO und GGM

Markenstärke (Bekanntheit + Ruf)				
Pl.	Property Manager	Score Bekanntheit (max. 50)	Score Ruf (-50 bis +50)	Score Summe (max. 100)
1	B&L	4	42	46 (--)
2	HEICO	3	40	43 (33)
3	GGM	4	31	35 (36)
4	TÜV Süd	3	30	33 (--)
5	TATTERSALL-LORENZ	14	13	27 (39)

Zur Ermittlung der Markenstärke werden die Bekanntheit und der Ruf der Property Manager herangezogen. Bekanntheit und Ruf können von allen Befragungsteilnehmern bewertet werden.

In Klammern die Vorjahresergebnisse

Ranking Markenstärke - Regional



Im Zuge der Ermittlung der „Markenstärke“ im Bereich der Property Manager in Deutschland haben wir in diesem Jahr erstmals versucht, auch auf regionaler Ebene und aufgeteilt auf die Ballungsgebiete die bekanntesten „unbekannten“ Property Manager zu finden.

Dazu haben wir nach einer Vorselektion die Teilnehmer der Befragung nach Ihrem Kenntnisstand zu einer bestimmten Auswahl regionaler Property Manager befragt. Die meistgenannten pro Region haben wir graphisch und tabellarisch aufgeführt.

Hinweis zur regionalen Einteilung:

- 1 = Nord
- 2 = Ost
- 3 = West
- 4 = Rhein/ Main
- 5 = Süd

Ranking Markenstärke - Regional

1 Region: Nord			2 Region: Ost			3 Region: West		
Pl.	Property Manager	Score (max. 100)	Pl.	Property Manager	Score (max. 100)	Pl.	Property Manager	Score (max. 100)
1	Gladigau Immobilien	22	1	WBM Berlin-Mitte	15	1	GGM	21
2	Weitere Informationen finden Sie in der Vollversion des PM-Reports 2024		2	Weitere Informationen finden Sie in der Vollversion des PM-Reports 2024		2	Weitere Informationen finden Sie in der Vollversion des PM-Reports 2024	
4								
5								
4 Region: Rhein-Main			5 Region: Süd					
Pl.	Property Manager	Score (max. 100)	Pl.	Property Manager	Score (max. 100)			
1	Lang Immobilien	14	1	LBS-Immobilien	14			
2	Weitere Informationen finden Sie in der Vollversion des PM-Reports 2024		2	Weitere Informationen finden Sie in der Vollversion des PM-Reports 2024				
4								
			3					
			5					

Die Abfrage der Unternehmen erfolgte gestützt

Lesebeispiel

Kompetenz – Ranking

Unternehmen, die in diesem Ranking nicht gelistet sind, erhielten entweder nicht genug Rücklauf oder sind auf den Folgeplatzierungen zu finden.

Pl	1 Asset-Klasse „Büro groß“ Umsatz > 20 Mio. €		2 Asset-Klasse „Büro mittel“ Umsatz 10-20 Mio. €		3 Asset-Klasse „Büro klein“ Umsatz < 10 Mio. €		4 Asset-Klasse „Wohnen“	
	Property	Score (max. 1.700)	Property Manager	Score (max. 1.700)	Property Manager	Score (max. 1.700)	Property Manager	Score (max. 1.700)
1								
2								
3								
4								
5								

Score-Ergebnis und Maximum.

Platzierung im Rahmen der jeweiligen Asset-Klassen spezifischen Auswertung.

Asset-Klasse und Umsatz-Aufteilung.

Da der Score-Rang gerundet ist, ist es möglich, dass Unternehmen mit einem gleichen Score-Rang unterschiedlich platziert sind.

Aus Platzgründen werden die Namen der Unternehmen verkürzt dargestellt.

Kompetenz Ranking

Unternehmen, die in diesem Ranking nicht gelistet sind, erhielten entweder nicht genug Rücklauf oder sind auf den Folgeplatzierungen zu finden.

Pl.	1 Asset-Klasse „Büro groß“ Umsatz > 20 Mio. €		2 Asset-Klasse „Büro mittel“ Umsatz 10-20 Mio. €		3 Asset-Klasse „Büro klein“ Umsatz < 10 Mio. €		4 Asset-Klasse „Wohnen“	
	Property Manager	Score (max. 1.700)	Property Manager	Score (max. 1.700)	Property Manager	Score (max. 1.700)	Property Manager	Score (max. 1.700)
1	STRABAG PFS	1.310	Savills	1.354	B&L	1.568	Wentzel Dr.	1.371
2	Tectareal	1.276	HEICO	1.295	CBRE	1.291	CAPERA	1.328
3	Apleona	1.221	GOLDBECK	1.255	HASPA Hansegrund	1.228	Apleona	1.210
4	BNP IC	1.162	TREUREAL	1.216	TÜV Süd	1.217	TREUREAL	1.163
5	-	-	TATTERSALL- LORENZ	1.025	Valon	1.197	DGIM	1.032

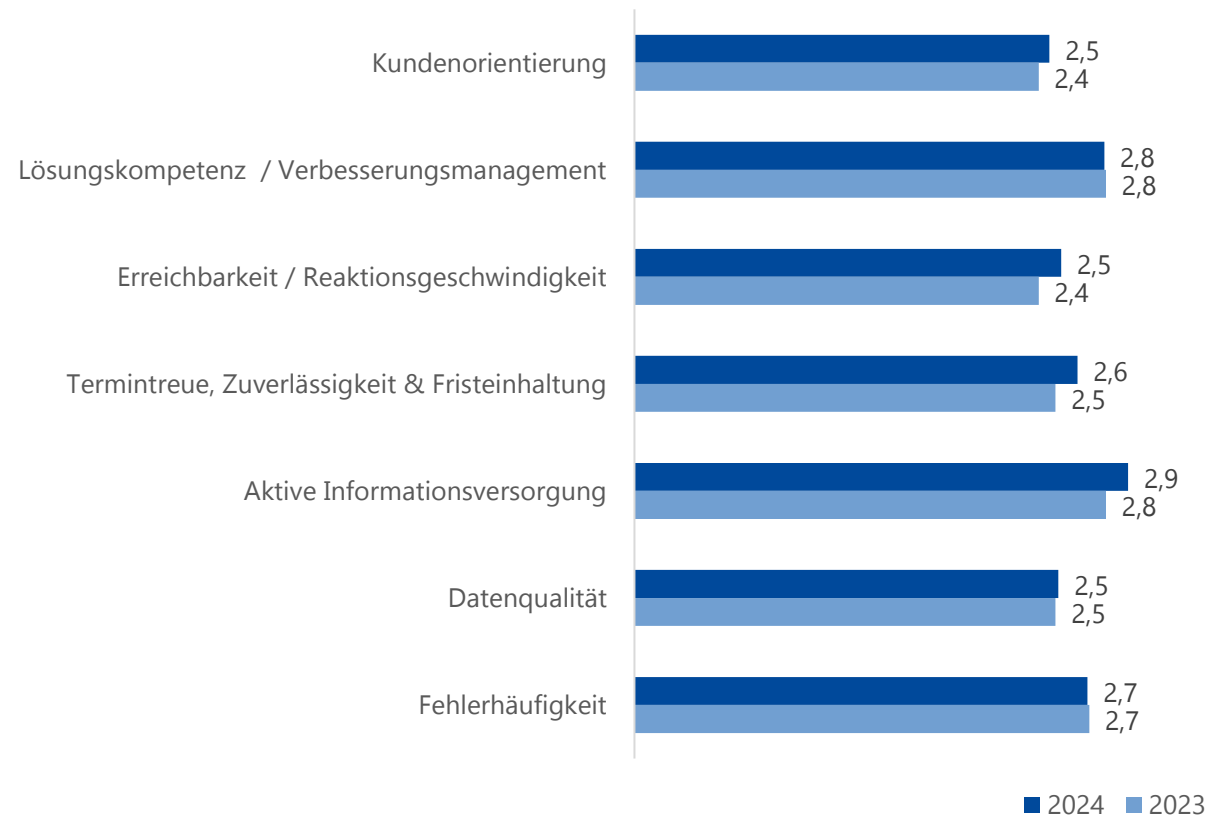
Inhaltsverzeichnis

- 01 - RANKING: Die besten PM Unternehmen und Marken
- 02 – PM-KOMPETENZEN: Veränderungen aus Bestandshaltersicht
- 03 - TRENDS: Aktuelle Marktentwicklung und Gebührenstruktur
- 04 – REPORT: Methodik und Motivation
- 05 – ÜBERSICHT: Property Manager nach Größe
- 06 – STECKBRIEFE: Property Management Unternehmen
- 07 – HERAUSGEBER: Bell Management Consultants

Gesamtmarkt - Auswertung der Kompetenzfelder

„Service-Kompetenz“

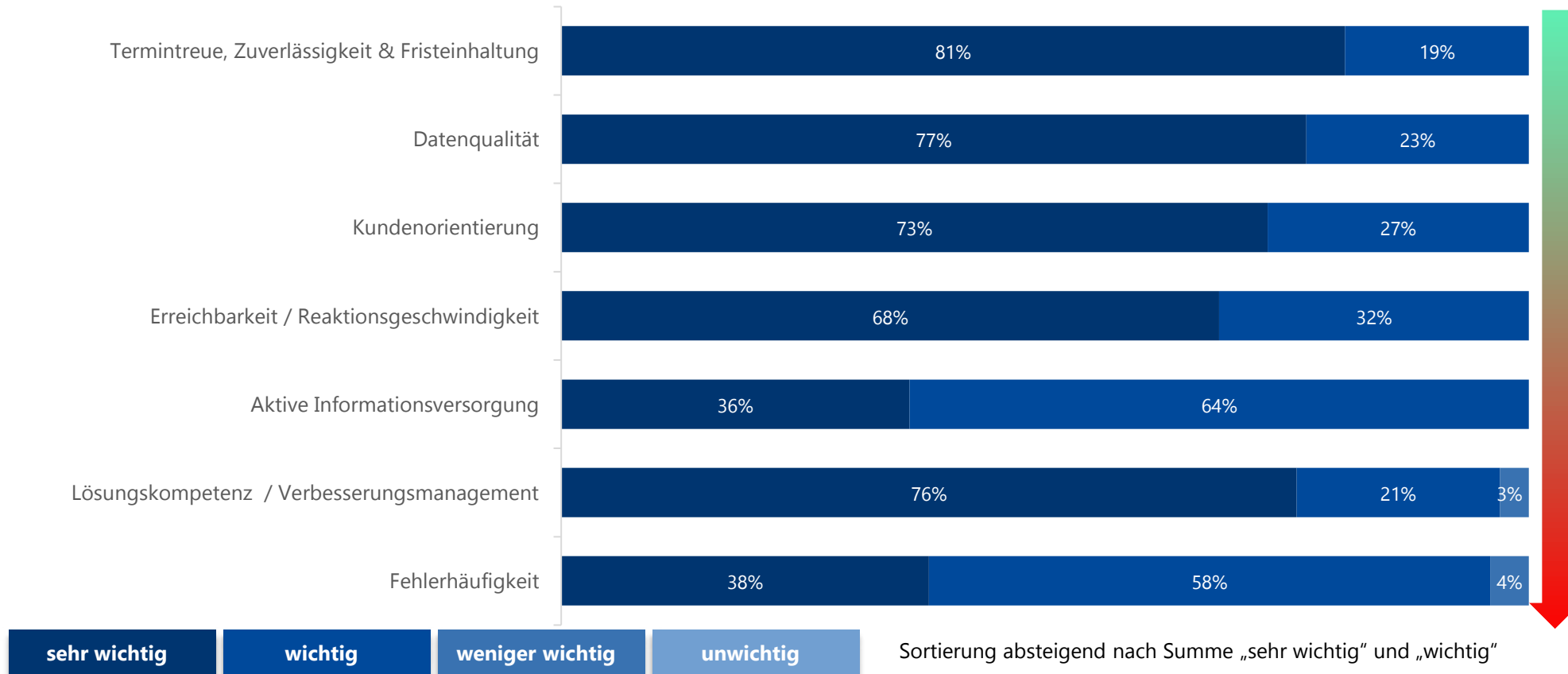
Die Service-Kompetenz wurde anhand von 7 verschiedenen Teil-Kompetenzfeldern abgefragt. Die Benotung erfolgte über das klassische Schulnotensystem 1 (sehr gut) bis 6 (ungenügend).




Wichtigkeit der Teilbereiche

Aus Kundensicht

Service-Kompetenz	Kaufmännische Kompetenz
Technische Kompetenz	Unternehmens-Kompetenz



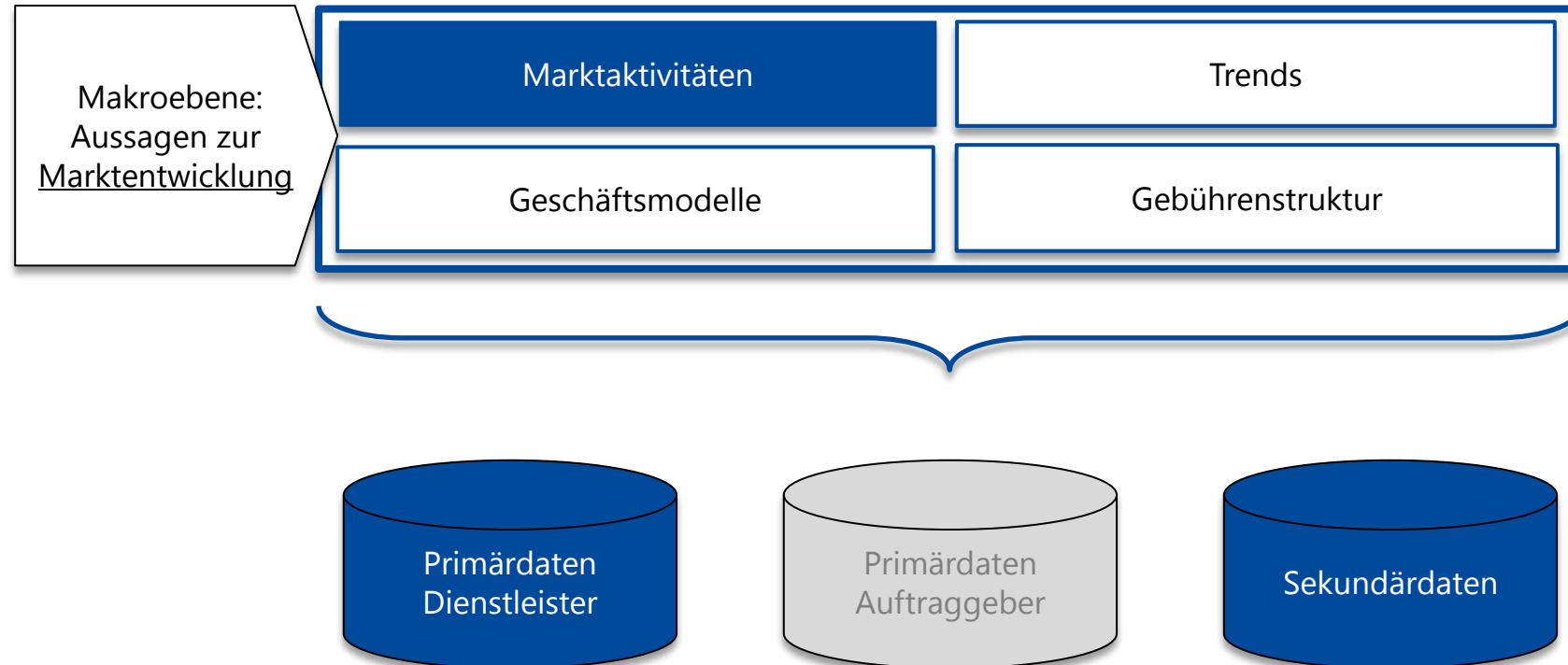
Inhaltsverzeichnis



01 - RANKING: Die besten PM Unternehmen und Marken
02 – PM-KOMPETENZEN: Veränderungen aus Bestandshaltersicht
03 - TRENDS: Aktuelle Marktentwicklung und Gebührenstruktur
04 – REPORT: Methodik und Motivation
05 – ÜBERSICHT: Property Manager nach Größe
06 – STECKBRIEFE: Property Management Unternehmen
07 – HERAUSGEBER: Bell Management Consultants

Marktentwicklungen

Marktaktivitäten



PM-Markt – Marktaktivitäten

2022 - 2024

Auszug

Januar 2022

Talyo Property Services hat zum 1. Januar 2022 ein Property-Management-Mandat über mehr als 1.000 Wohneinheiten erhalten. Auftraggeber ist Commerz Real, es ist die erste Zusammenarbeit beider Unternehmen.

April 2022

CPI Property strebt nach der Übernahme von Immofinanz die Mehrheit bei S Immo an. Seit Anfang März hält CPI 43 % an dem Unternehmen, das Büroimmobilien, Einkaufszentren, Hotels und Wohnimmobilien in Österreich, Deutschland und Osteuropa im Wert von 2,7 Mrd. Euro besitzt. CPI und Immofinanz sind ähnlich aufgestellt.

Februar 2022

Das französische Immobilienverwaltungsunternehmen Paref Gestion hat Savills mit dem Property-Management von insgesamt 38 in Deutschland verteilten Fachmarktzentren beauftragt. Die Immobilien mit über 180.000 m² Fläche sind Teil des französischen Fonds "Novapierre Allemagne".

März 2022

STRABAG PFS Property and Facility Services (STRABAG PFS PFS) managt jetzt das gesamte Portfolio der Demire. Der Auftrag von Demire umfasst 65 Objekte in ganz Deutschland mit einer Mietfläche von über 1 Mio. m² und hat eine Laufzeit von drei Jahren.

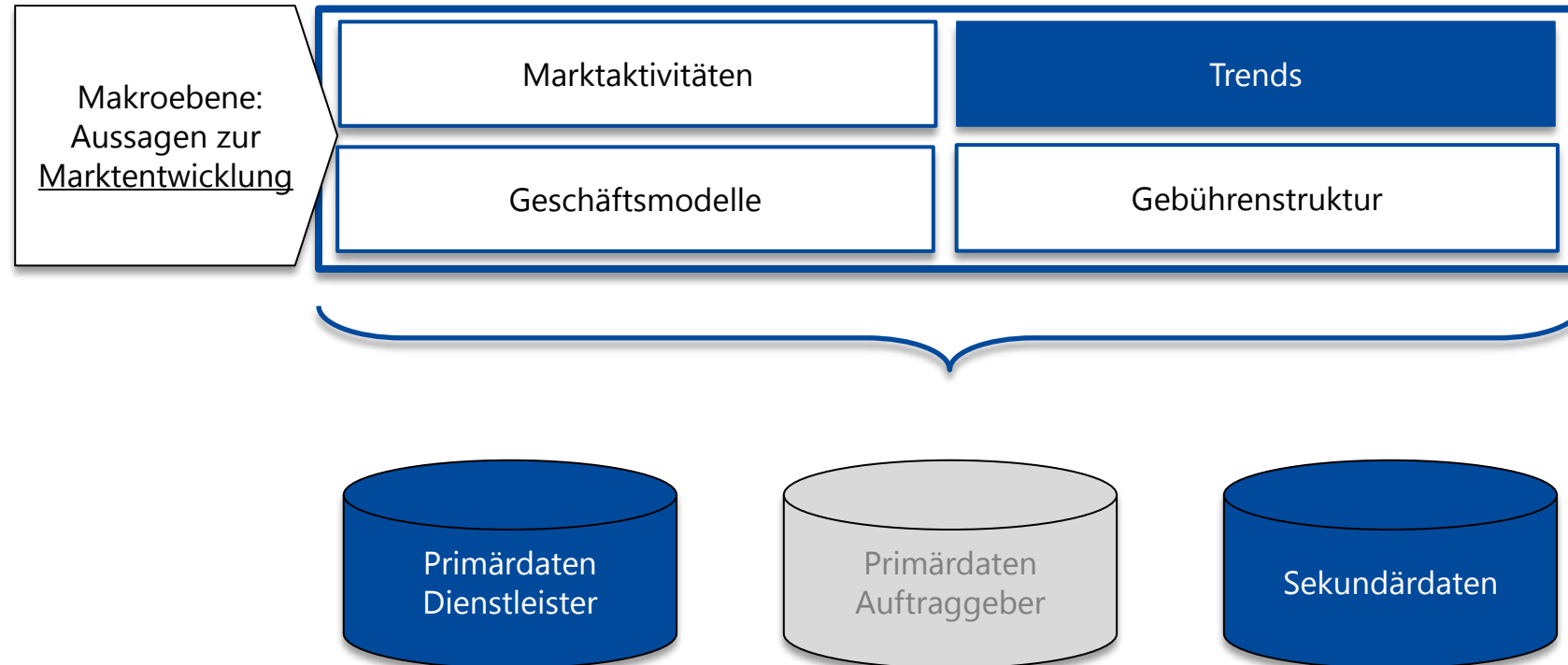
Mai 2022

Catella Real Estate hat die 11.400 m² große Produktionsimmobilie des Süßwarenherstellers Sulá in der Industriestraße 23 in Metelen bei Steinfurt erworben. Der Sale-and-Lease-back-Deal erfolgte für den Fonds "Catella Logistik Deutschland Plus".

Alle Angaben wurden aus Vertrauensgründen allein der Tagespresse, dem Internet und den Pressemitteilungen der Institute entnommen

Marktentwicklungen

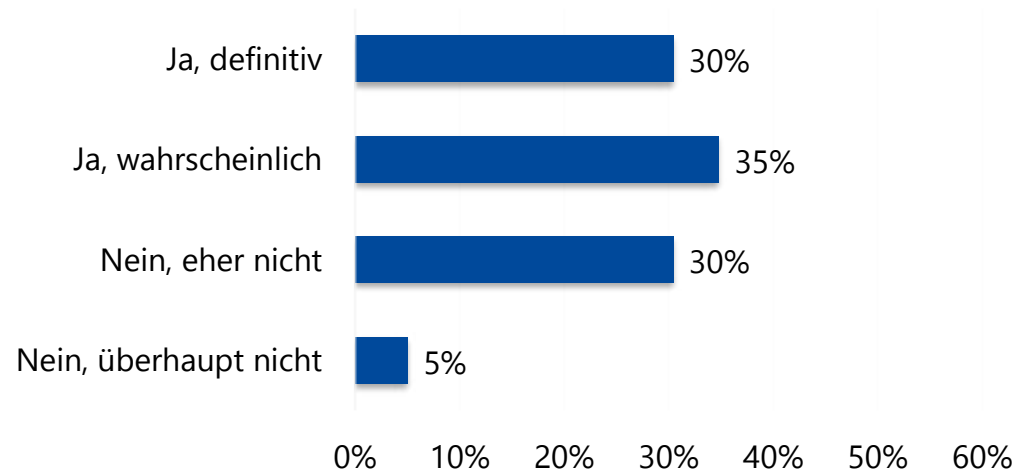
Marktaktivitäten



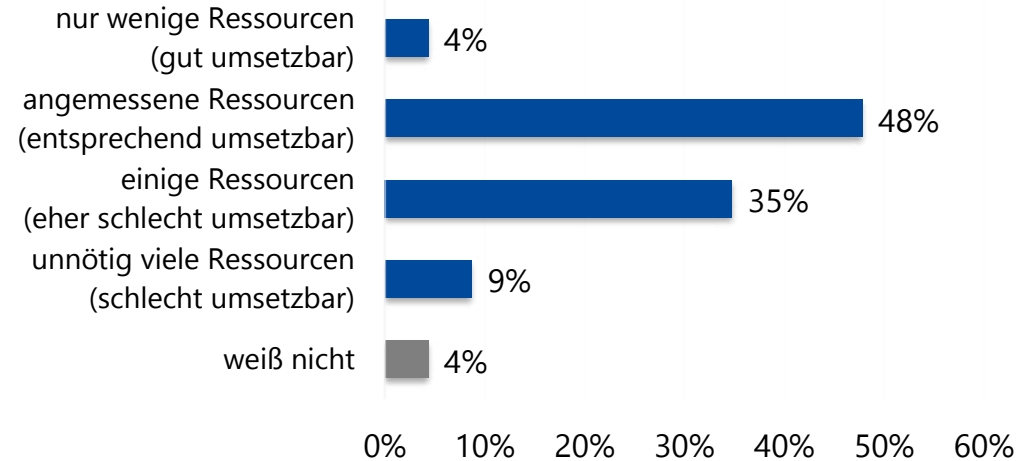
Trends – aus Sicht der Property Manager

KI lindert die PM-Personalnot, AM-Ausschreibungen binden Ressourcen

Sind Sie der Meinung, dass Künstliche Intelligenz in den nächsten drei Jahren dazu beiträgt, die Personalnot im Property Management zu lindern?



Wie effizient sind Ihrer Erfahrung nach die AM-Ausschreibungen? Sie binden...



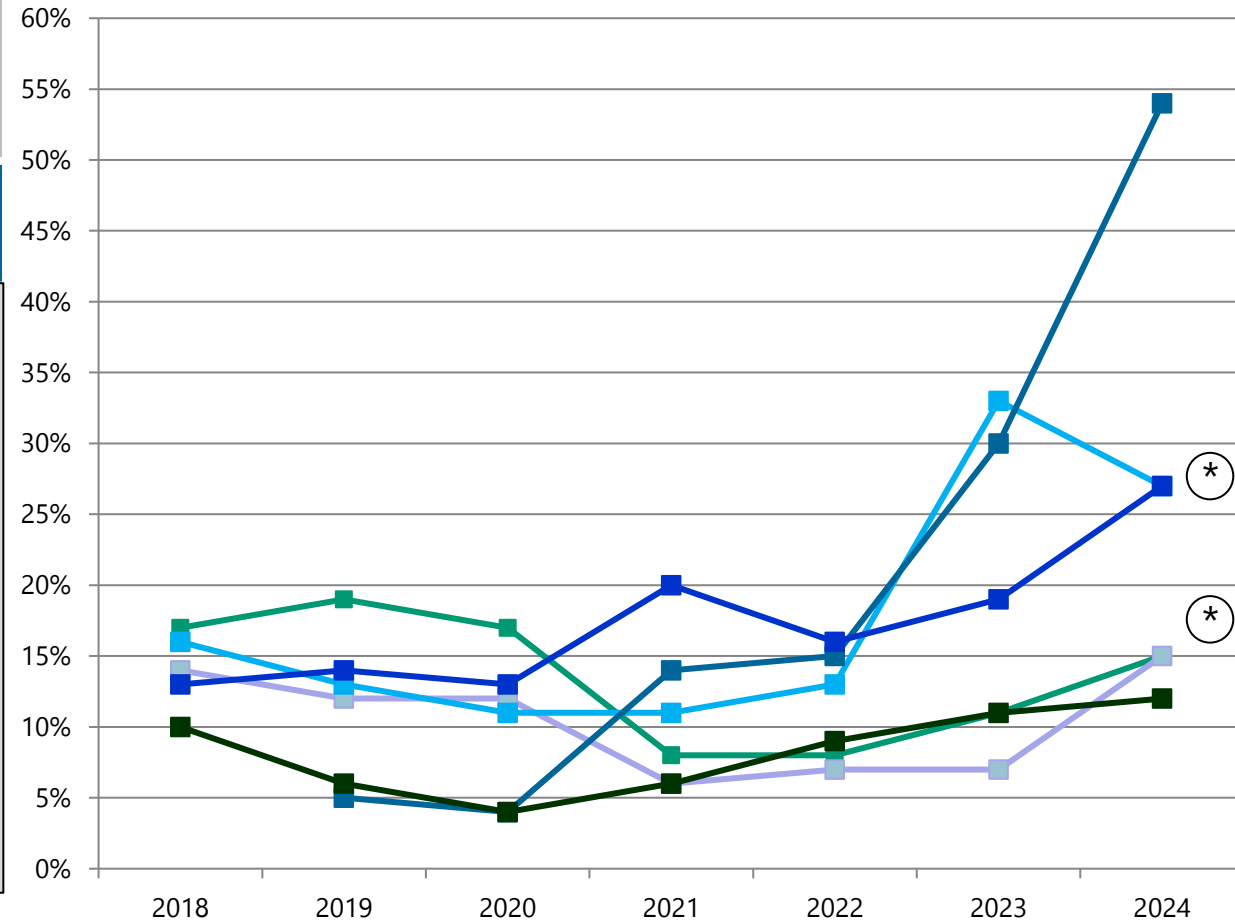
- 2/3 der Befragten gehen davon aus, dass KI in Zukunft weite Teile des Personals ersetzen kann
- Die Meinung zu den AM-Ausschreibungen gehen auseinander. 48% sehen eine angemessene Ressourcennutzung, 35% attestieren eher eine erhöhte Ressourcennutzung.

TATTERSALL-LORENZ: am häufigsten genannter Wettbewerber

Die am häufigsten genannten Wettbewerber - Asset-Klasse „Büro“

Property Manager	Verteilung Nennungen
TATTERSALL-LORENZ	54%

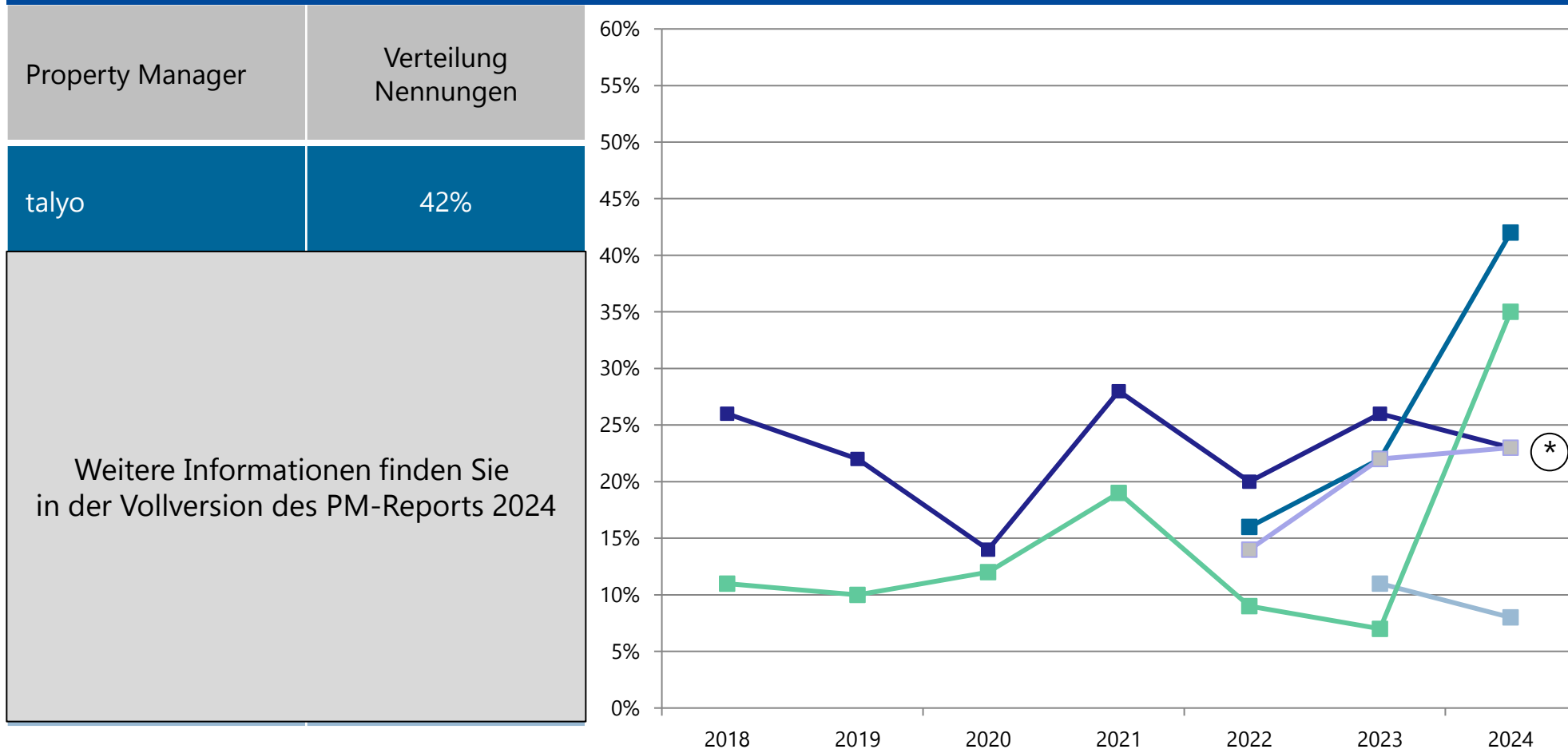
Weitere Informationen finden Sie in der Vollversion des PM-Reports 2024



* Zwei Unternehmen mit gleichem Wert

talyo übernimmt die Spitzenposition im „Wohnen“

Die am häufigsten genannten Wettbewerber - Asset-Klasse „Wohnen“



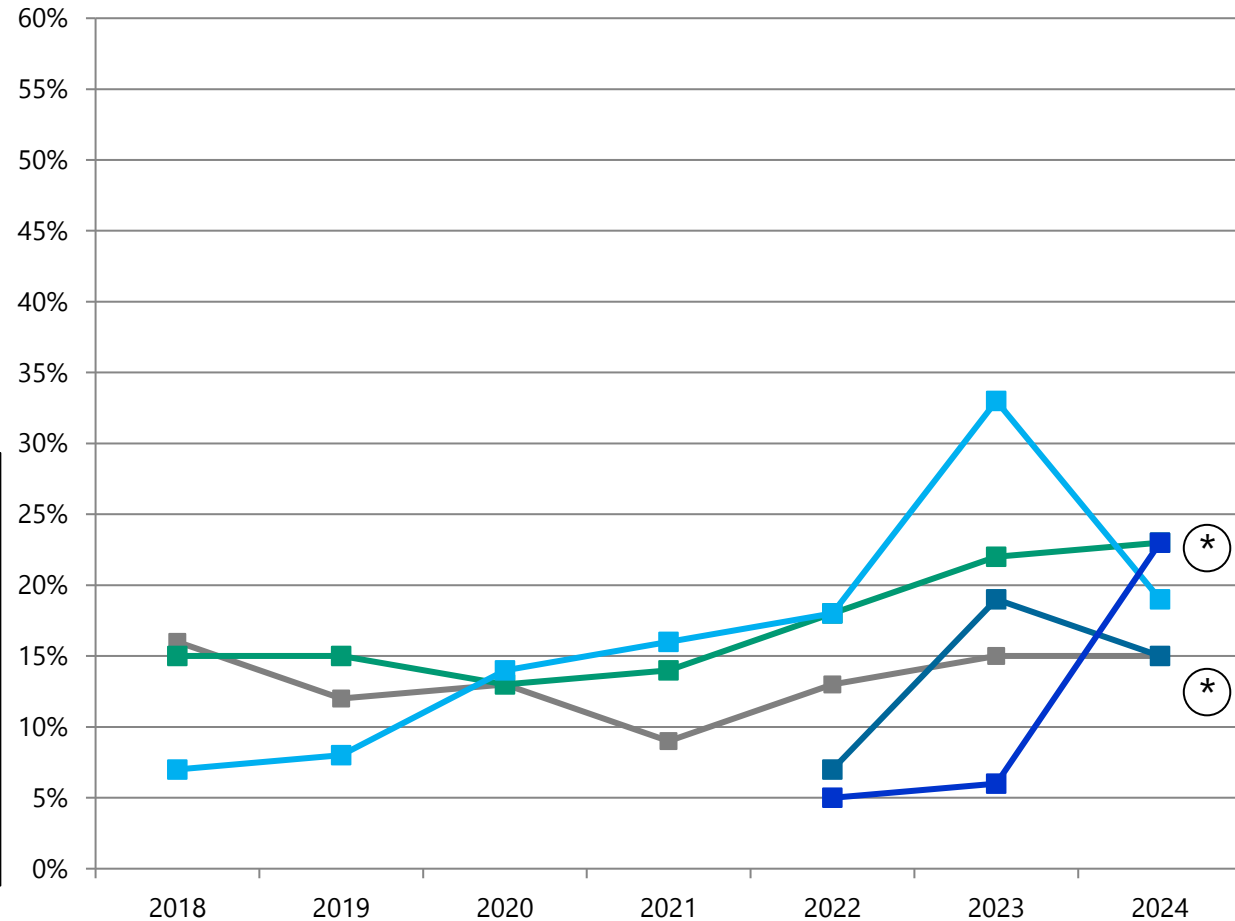
* Zwei Unternehmen mit gleichem Wert

IC und BNP im „Handel“ gleichauf an der Spitze

Die am häufigsten genannten Wettbewerber - Asset-Klasse „Handel“

Property Manager	Verteilung Nennungen
BNP	23%
IC	23%

Weitere Informationen finden Sie in der Vollversion des PM-Reports 2024



* Zwei Unternehmen mit gleichem Wert

B&L 2024 erstmals mit größter Weiterempfehlungsquote durch die Konkurrenz!

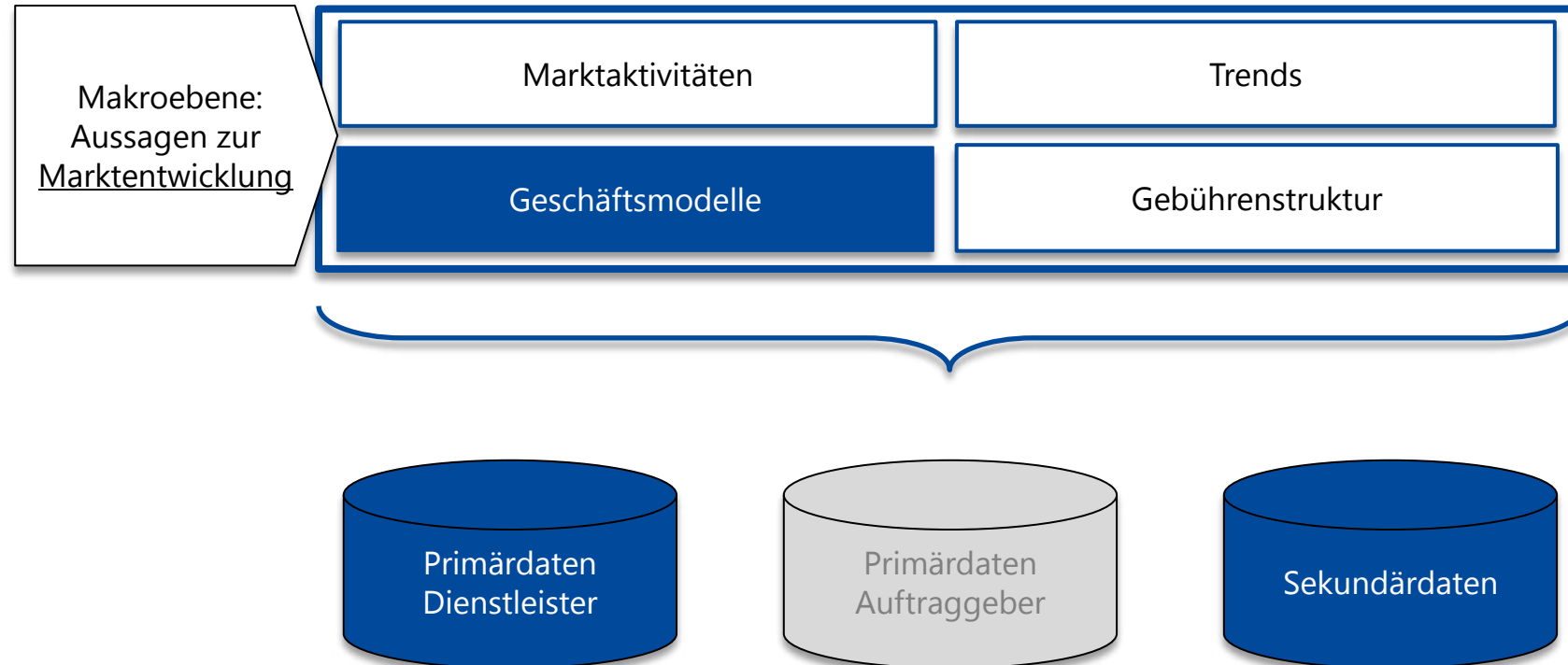
Welchen Wettbewerber würden Property Manager weiterempfehlen, wenn sie selbst ein Mandat aus zeitlichen oder anderen Gründen nicht annehmen könnten?

Property Manager *	Verteilung Nennungen
B&L	12%
Weitere Informationen finden Sie in der Vollversion des PM-Reports 2024	4%
	4%
	4%
	4%
	4%

* Insgesamt wurden 10 verschiedene Property Manager ungestützt genannt

Marktentwicklungen

Marktaktivitäten



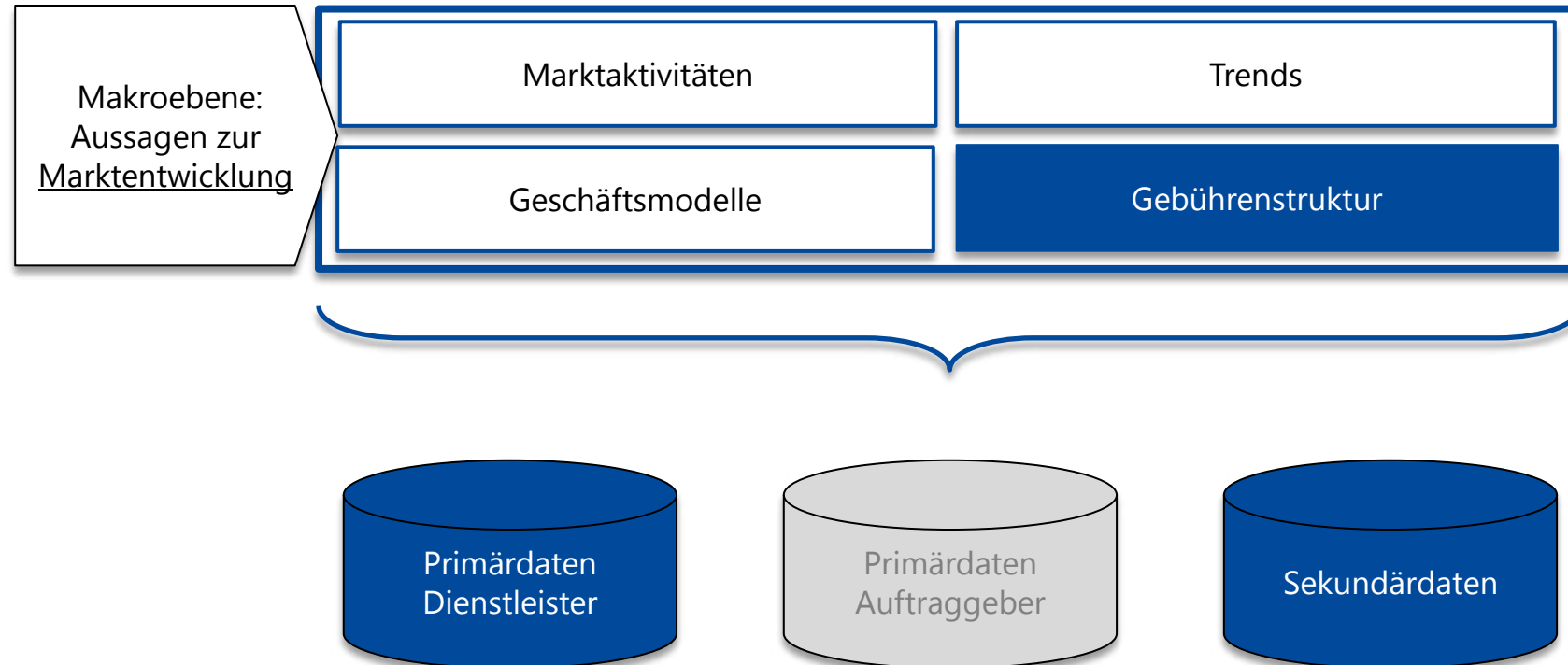
Geschäftsmodell-Einschätzungen der Dienstleister

im Hinblick auf die Zukunft werden Vollanbieter-Modelle immer beliebter



Marktentwicklungen

Marktaktivitäten



Gebührenstruktur der PM-Dienstleister

Angaben zur Gebührenerhebung

Leistung	Nehmen Sie Gebühren für folgende Leistungen?		Ø-Wert	BG
	Nein	Ja		
Setup Gebühren	12%	88%		P
Property Management Fee für Basisleistung	<p>Weitere Informationen finden Sie in der Vollversion des PM-Reports 2024</p>			JNKM
Property Management Fee für Leerstandsmanagement				WE **
Vermietungshonorar Neumieter mit Makler				JNKM
Vermietungshonorar Neumieter ohne Makler				je m ² ***
Verlängerung Bestandsmieter				MM
Technisches Projektmanagement				MM
Ausschreibungen Facility Management				MM
Optimierung Bewirtschaftungskosten				PV
Exit-Fee (Vertragsbeendigung bei Verkauf)				AW
Consulting				P



AW	=	Auftragswert
BG	=	Berechnungsgrundlage
HE	=	Höhe Einsparungen
JNKM	=	Jahresnettokaltmiete
MM	=	Monatsmiete
MV	=	Monatsvergütung
P	=	Pauschal
PV	=	Projektvolumen
Std.	=	Stundensatz
WE	=	Wohnungseinheit

* Faktor der Berechnungsgrundlage (BG)

** Wohnungseinheit / Monat

*** je m² / Monat

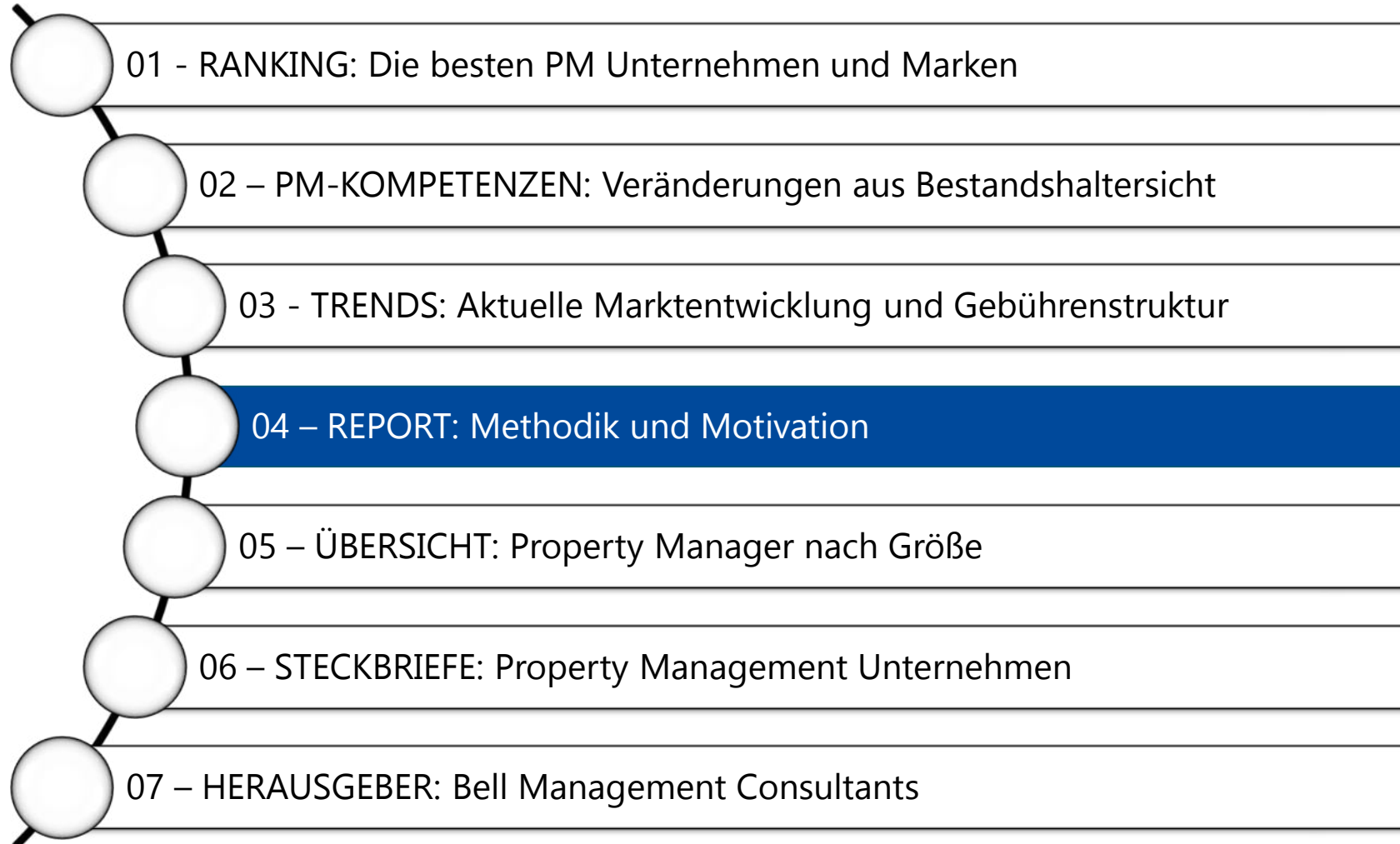
PM-Fee für Basisleistung

Verteilung auf die Asset-Klassen

PM-Fee für Basisleistung	Asset-Klasse					
	Büro	Wohnen	Handel	Health Care	Logistik	Hotel
<i>Prozentual von der Jahresnettokaltmiete</i>	<p>Weitere Informationen finden Sie in der Vollversion des PM-Reports 2024</p>					
<i>je (Wohn-) Einheit pro Monat in Euro?</i>						

Stichtag 31.12.2023

Inhaltsverzeichnis



- 01 - RANKING: Die besten PM Unternehmen und Marken
- 02 – PM-KOMPETENZEN: Veränderungen aus Bestandshaltersicht
- 03 - TRENDS: Aktuelle Marktentwicklung und Gebührenstruktur
- 04 – REPORT: Methodik und Motivation
- 05 – ÜBERSICHT: Property Manager nach Größe
- 06 – STECKBRIEFE: Property Management Unternehmen
- 07 – HERAUSGEBER: Bell Management Consultants

Grundmotivation PM Report

Transparenz und Professionalisierung

Der Property Management Markt

Vor vielen Jahren haben eine Vielzahl der Asset Manager ihr Geschäftsmodell verändert und begonnen, das Property Management in die Hände von externen Spezialisten zu geben. Es entstand ein neuer Markt für spezialisierte Property Manager.

Der Markt ist und bleibt unübersichtlich: Die Spezialisierungsgrade sind hoch, Abgrenzungen zwischen Geschäftsbereichen sind schwierig und die vielfältige Leistungspalette schließt beispielsweise auch M&A und Mandatsvergaben ein.

Mit diesem im Markt etablierten Report bieten wir seit 16 Jahren eine solide Basis für mehr Transparenz in beide Richtungen.

Property Management Dienstleistungen

Zum Lebenszyklus einer Immobilie gehört - zwischen Errichtung und Abriss - die Werterhaltung und Wertsteigerung. Dazu zählen neben der Pflege und Instandhaltung des Objektes und des Umfeldes auch der Blick auf die Auftraggeber-/ Mieterzufriedenheit.

Methodik

Auszug der Fragebogeninhalte

Auftraggeber Fragebogen

„Markenstärke“

Bekanntheit

- Welcher Property Manager ist Ihnen bekannt?

Ruf

- Ist der Ruf des genannten Property Managers eher positiv oder negativ besetzt?

„Kompetenz“

Service Kompetenz

- Kundenorientierung
- Lösungskompetenz

Kaufmännische Kompetenz

- Bearbeitung Objektbuchhaltung
- Erstellung Jahresbudget

Technische Kompetenz

- Steuerung Facility Manager
- Qualität Objektbegehungen
- ...

Unternehmens-Kompetenz

- Personalpolitik
- Kompetenz Geschäftsführung
- ...

Dienstleister Fragebogen

„Größe“

Allgemeine Fragen

- Welchen Umsatz haben Sie im vergangenen Jahr im Property Management erwirtschaftet?
- Wie verteilte sich Ihr Umsatz 2023 über die verschiedenen Immobilienklassen und Marktsektoren?
- Wie viele Mitarbeiter waren bei Ihnen in 2023 im Property Management beschäftigt?
- Welche Fläche wurde im Property Management von Ihnen betreut?
- Wie viele Mietverträge verwalten Sie?
- Wie hoch ist die verwaltete Nettokaltmiete?
- ...

Übersichtsliste

der einbezogenen Property- und Center Manager für Deutschland (1/ 7)



Ackermann Gruppe



Alfons Metzger Immobilien Management GmbH



APLEONA GVA Real Estate GmbH



apollo property management GmbH



APPM PROPERTY MANAGEMENT GMBH



ARNOLD HERTZ & CO. Rostock GmbH



atriensis immobilienverwaltung gmbh



AVW Immobilien AG



B2 Real Estate Management GmbH



B&L Property Management GmbH



BA - Gebäude-, Bau- und Immobilienmanagement GmbH



Bautra GmbH



BEB+ Property GmbH



BEREM Property Management GmbH



Berliner Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH



BHVG Berliner Häuser Verwaltungs-GmbH



BIG Bundesimmobiliengesellschaft



BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH



BlueArc Real Estate GmbH & Co. KG



Black Label Property Management GmbH



BNP Paribas Real Estate Property Management GmbH



Bon Capital GmbH

Abgrenzung

zwischen AM, PM und FM (1/ 3)

Asset
Management

AM Report 2010-2023

Property
Management

PM Report 2009-2024

Facility
Management

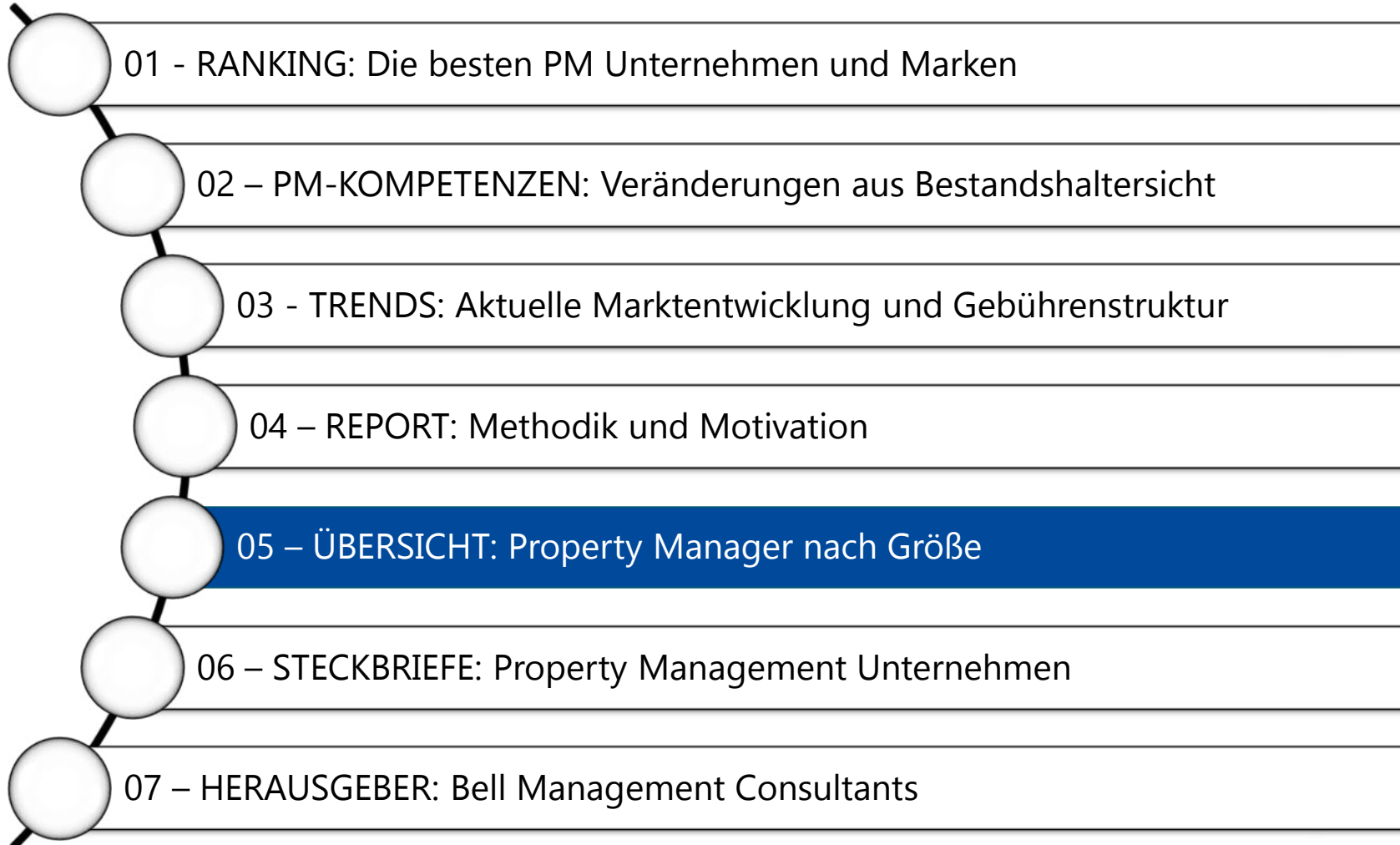
FM Report 2013-2023

Die einzelne Immobilie als Finanzwert

- Rendite/ Risiko-Steuerung und Renditeverantwortung
- Operativer An- und Verkauf sowie Transaktionsmanagement entlang der Portfolio-Strategie
- Laufende Bestandsbewertung in Form von Markt- und Standortanalysen
- Gestaltung und Sicherstellung von Dokumentationen, des Reportings sowie des Prozessmanagements
- Auswahl und Steuerung des Property Managers sowie externen Dienstleistern
- Koordinierung/ Überwachung der Miet- und Objektbuchhaltung sowie Mahnwesen und Nebenkostenabrechnung
- Risikomanagement auf Immobilien- und Prozessebene
- Entwicklung und Steuerung der Vermietungsstrategie
- Akquisition Neumieter und vertriebsorientiertes Mieterkontaktmanagement*
- Optimierung und Wertsteigerung der einzelnen Immobilie (nach Portfolio Strategie)
- Modernisierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen mit größerem Volumen (Capex)

* Dieser Punkt ist nicht eindeutig dem AM oder PM zuzuordnen.

Inhaltsverzeichnis



- 01 - RANKING: Die besten PM Unternehmen und Marken
- 02 – PM-KOMPETENZEN: Veränderungen aus Bestandshaltersicht
- 03 - TRENDS: Aktuelle Marktentwicklung und Gebührenstruktur
- 04 – REPORT: Methodik und Motivation
- 05 – ÜBERSICHT: Property Manager nach Größe**
- 06 – STECKBRIEFE: Property Management Unternehmen
- 07 – HERAUSGEBER: Bell Management Consultants

Unternehmensfakten

Erhebungshinweise zur „Größe“ der Property Manager

Die folgenden Seiten zeigen die wichtigsten Unternehmensangaben wie Anzahl der Mitarbeiter, betreute Fläche und Umsatzvolumen.

Zahlen & Fakten der Dienstleister

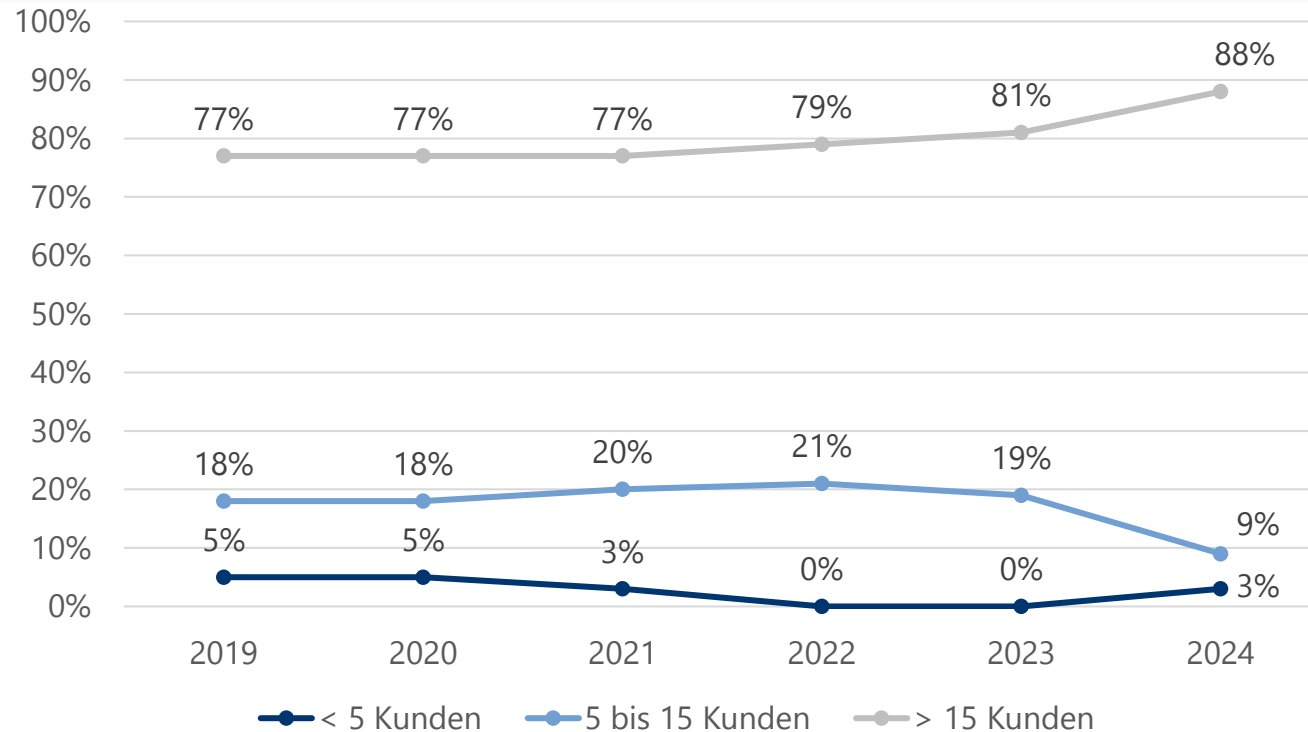
Die Zahlen und Fakten basieren grundsätzlich auf den Eigenangaben der Property Manager. Im 15. Erstellungsjahr dieses Reports, welches durch eine weitere Professionalisierung geprägt ist, ist eine möglichst hohe Vollständigkeit stets unser Anspruch. Aber aufgrund der noch bestehenden Markttransparenz und unterschiedlicher Teilnahmebereitschaft auf Seiten der Auftraggeber und Dienstleister ist dieser Anspruch nicht immer leicht zu erfüllen. Sofern Schätzungen gemacht werden, beziehen wir uns auf Zahlen und Fakten der einzelnen Dienstleister über den firmeneigenen Internetauftritt und verfügbare Geschäftsberichte oder Angaben aus einer anderen der drei Kategorien (Mitarbeiter, Fläche, Umsatz). Falls Sie als Property Manager Ihr Unternehmen in den Listen nicht wiederfinden, nehmen sie bitte Kontakt mit uns auf.

Abgrenzung von Asset- und Property Management

Im Rahmen der Erhebung wurde versucht, die einzelnen Leistungsbereiche bestmöglich von anderen Unternehmenseinheiten abzugrenzen. Oft bestand jedoch die Problematik der Abgrenzung von Geschäftszahlen zum Mutterkonzern oder anderen Tochterunternehmen. Es wurde versucht, dieser Problematik bei der Erhebung Rechnung zu tragen.

88% der Property Manager haben mehr als 15 Kunden!

Mit welcher Anzahl an Kunden erwirtschafteten Property Manager ihren Umsatz?



< 5 Kunden

5 bis 15 Kunden

> 15 Kunden

- Der Anteil der Property Manager, die ihren Umsatz mit mehr als fünfzehn Kunden erwirtschaften, stieg auf 88%.
- Der Prozentsatz der PMs, die ihren Umsatz mit fünf bis fünfzehn Kunden erwirtschaften, sinkt von 19 auf 9%
- Die Antwortmöglichkeit von weniger als fünf Kunden, erreichte erstmals seit 3 Jahren seine Steigerung auf 3%.

Umsatzvolumen 2023

Platz	Unternehmen	Umsatz 2023 in €
1	Apleona Real Estate GmbH	70.000.000
2	STRABAG PFS Property and Facility Services GmbH	38.987.000
3	IC Property Management GmbH	37.800.000
4	Weitere Informationen finden Sie in der Vollversion des PM-Reports 2024	
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		

Betreute Fläche 2023

Platz	Unternehmen	Betreute Fläche 2023 in m ²
1	Tectareal Property Management GmbH	9.800.000
2	Weitere Informationen finden Sie in der Vollversion des PM-Reports 2024	
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		

Umsatzvolumen 2023

Asset-Klasse „Büro“

Platz	Unternehmen	AK Büro 2023 in €
1	STRABAG PFS Property and Facility Services GmbH	25.341.550
2	Weitere Informationen finden Sie in der Vollversion des PM-Reports 2024	
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		

Umsatzvolumen 2023

Asset-Klasse „Wohnen“

Platz	Unternehmen	AK Wohnen 2023 in €
1	CAPERA Immobilien Service GmbH	14.697.000
2	Weitere Informationen finden Sie in der Vollversion des PM-Reports 2024	
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		

Umsatzvolumen 2023

Asset-Klasse „Logistik“ + „Light Industrial“

Platz	Unternehmen	AK Logistik 2023 in €
1	IC Property Management GmbH	3.780.000
2	Weitere Informationen finden Sie in der Vollversion des PM-Reports 2024	
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		

Platz	Unternehmen	AK Light Industrial 2023 in €
1	Weitere Informationen finden Sie in der Vollversion des PM-Reports 2024	
2		
3		

Inhaltsverzeichnis

- 01 - RANKING: Die besten PM Unternehmen und Marken
- 02 – PM-KOMPETENZEN: Veränderungen aus Bestandshaltersicht
- 03 - TRENDS: Aktuelle Marktentwicklung und Gebührenstruktur
- 04 – REPORT: Methodik und Motivation
- 05 – ÜBERSICHT: Property Manager nach Größe
- 06 – STECKBRIEFE: Property Management Unternehmen
- 07 – HERAUSGEBER: Bell Management Consultants

Steckbrief

Vorbemerkungen

- (1) Die in den Steckbriefen enthaltenen Daten basieren auf Eigenangaben der Dienstleister im Rahmen der durchgeführten Befragung, öffentlich zugänglichen Informationsquellen sowie Schätzungen (gesondert markiert).
- (2) Der Report erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit der Unternehmensinformationen. Über Korrekturen und Ergänzungen würden wir uns sehr freuen.
- (3) Manche Dienstleister sind bei der Datenbereitstellung zurückhaltend. Dafür haben wir Verständnis. Gleichzeitig hoffen wir, dass mit der weiteren Etablierung des Reports die Bereitschaft zur Teilnahme steigen wird.
- (4) Sollten Ihnen bei Durchsicht des vorliegenden Reports noch nicht erfasste Marktteilnehmer auffallen, würden wir uns über einen Hinweis sehr freuen.

Steckbrief


Lesebeispiel

Allgemeine Eckdaten		Zahlen und Fakten 2023	
Kontakt		Eckdaten PM-Geschäft für Deutschland II	
Unternehmen		Umsatz je Mitarbeiter	in €/ MAK
Muttergesellschaft	Es bestand die Möglichkeit, die gesamte verwaltete Fläche anzugeben oder nur die vermietbare Gebäudefläche.	Assets under Management	
Straße/ Nr.		Verwaltete Fläche gesamt	
PLZ		Vermietbare Gebäudefläche	
Telefon		Betreute Objekte	
E-Mail		Betreutes (Miet-) Volumen	in €
		Verwaltete Mietverträge	Anzahl
		Verwaltete Nettokaltmiete (Soll)	in €
		Anzahl Kunden	< 5 5 - 15 > 15
		Umsatz je Asset Klasse in %	
		Büro	Wohnen
		Shopping-Center	Fachmarktzentrum
		Handel (ohne SC / FMZ)	Logistik
		Light Industrial	Hotel
		Senioren/ Pflegeh.	Studentenwohnheim
		Sonstige	
		Eingesetzte Property Management Software	
Anzahl Standorte des Unternehmens		Property Mgmt.	
Deutschland	Ausland	gesamt	
Eckdaten PM-Geschäft für Deutschland			
Umsatz	in €		
Mitarbeiter gesamt	in MAK		
davon im kaufm. PM	in MAK		
davon im techn. PM	in MAK		
davon im Backoffice	in MAK		

MAK = Mitarbeiterkapazitäten bzw. FTE (full-time equivalent employments)

Zuordnung des Umsatzes in den jeweiligen Asset-Klassen

Inhaltsverzeichnis



- 01 - RANKING: Die besten PM Unternehmen und Marken
- 02 – PM-KOMPETENZEN: Veränderungen aus Bestandshaltersicht
- 03 - TRENDS: Aktuelle Marktentwicklung und Gebührenstruktur
- 04 – REPORT: Methodik und Motivation
- 05 – ÜBERSICHT: Property Manager nach Größe
- 06 – STECKBRIEFE: Property Management Unternehmen
- 07 – HERAUSGEBER: Bell Management Consulting

Bell Management Consultants

Unsere Leistungen



Management- und M&A-Beratung

Beratung ist Umsetzung und Umsetzung erfordert Erfahrung.
Externes Wachstum in Nischenmärkten erfordert Zugänge.



ESG & Transformation

Die ESG-Transformation kostet Zeit und Geld.
Ein Standard senkt die Transaktionskosten und bietet Vergleichbarkeit.



Initiativen & Netzwerke

Unsere Branchen-Initiativen schaffen Standards und inhaltlichen Austausch.



Research & Benchmarking

Exklusive Daten und Analysen schaffen wichtige Transparenz für Entscheidungen

(<https://bell-consultants.com/>)

Bell Management Consultants

Unsere Reports



Property Management Report (seit 2010)

Darstellung und (Be-) Wertung der besten Property Manager im deutschen Immobilienmarkt durch deren Auftraggeber.



Asset Management Report (seit 2011)

Transparenz-Initiative zur Darstellung von Asset Managern im deutschen Investment und AM-Markt.



Facility Management Report (seit 2013)

Darstellung und (Be-) Wertung der besten Facility Manager im deutschen Immobilienmarkt durch deren Auftraggeber.



ESG-Report (seit 2022)

Darstellung und (Be-)Wertung der besten ESG-Dienstleister im deutschen Immobilienmarkt durch deren Auftraggeber sowie gezielte Auswertung zum aktuellen Marktgeschehen.

Disclaimer

- (1) Die Vervielfältigung zum weiteren Verkauf ist strengstens untersagt. Gleichfalls das Weiterversenden durch E-Mail oder andere elektronische Medien außerhalb des Kundenunternehmens.
- (2) Die Verwendung der Inhalte aus diesem Report für Werbezwecke, beispielsweise für E-Mail-Signaturen oder die Homepage-Präsenz ist kostenpflichtig und mit Bell Management Consultants vorher abzustimmen.
- (3) Durch den Kauf dieses elektronischen Reports 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.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) Die Richtigkeit dieser Quellen wird vom Herausgeber jedoch nicht garantiert. Enthaltene Meinungen reflektieren eine angemessene Beurteilung zum Zeitpunkt der Veröffentlichung.
- (7) Wir verarbeiten personenbezogene Daten zur Abwicklung unserer Geschäftstätigkeit sowie Marketing.

Weitere Informationen finden Sie unter <https://www.bell-consultants.com>.

Schlusswort & Ausblick

Wir hoffen, Ihnen mit diesem Bericht einen vertiefenden Einblick in den Property-Markt in Deutschland gegeben und Sie als Interessent für die nächste Version 2024 gewonnen zu haben.

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.

BMC Real Estate GmbH
Geschäftsführer: Dr. Markus G. Bell & Thomas Wenzel
Von-Werth-Straße 15 · D - 50670 Köln

Phone 0049 221/ 69 04 80 93

thomas.wenzel@bell-consultants.com
simon.schneider@bell-consultants.com

www.bell-consultants.com