

Auszug aus dem
Gesamt-Report

Asset Management Report 2025

Der Markt deutscher Real Estate
Investment- / und Asset Manager



Vorwort

zur 14. Auflage des Asset Management Reports

Inflation, Zinsen, ESG, Digitalisierung & KI sowie steigende Betriebskosten verändern den Immobilienmarkt spürbar. Für Asset Manager heißt das: Risiken früher erkennen, Entscheidungen datenbasiert treffen und Wertpotenziale konsequent entwickeln.

Der Asset Management Report liefert seit 14 Jahren eine kompakte Marktübersicht und klare Orientierung für Entscheider.

Im Fokus dieser Ausgabe:

- **Markttrends & Rollenwandel**
Wie prägen ESG, Regulierung und KI das Handeln von Asset Managern?
- **Liste der größten Asset Manager**
Performance, Transparenz und Kundenorientierung im Vergleich.
- **Unternehmensprofile**
Kerndaten, Positionierung und Schwerpunkte führender Marktakteure im Steckbrief.

Das Ergebnis: Qualität, Transparenz, Datenkompetenz und klare Positionierung entscheiden zunehmend über Wettbewerbsvorteile – bei gleichzeitig steigendem Effizienz- und Renditedruck.

Wir danken allen teilnehmenden Unternehmen für ihre Offenheit und wünschen eine erkenntnisreiche Lektüre.

Ihr BMC-Team

Ab Seite 06

ASSET MANAGER

Wer sind die größten Asset Manager /Marken? Was sind ihre Stärken und Schwächen?



Ab Seite 19

BIG PICTURE

Wie entwickelt sich der Markt?



Ab Seite 35

PROVIDER

Was bieten die unterschiedlichen Anbieter und wer sind die größten?



AGENDA

01 ASSET MANAGER

Kennzahlen

02 BIG PICTURE

Markttrends

03 HOW?

Motivation und Abgrenzung des Reports

04 PROVIDER

Asset Management Unternehmen im Detail-Steckbrief

05 WHO

Herausgeber & Autoren: Bell Management Consultants

Management Summary (1/ 2)

Aktuelles Marktgeschehen

Die 14. Ausgabe unseres Asset Management Reports zeigt: Der Druck auf die Branche nimmt weiter zu – zugleich eröffnen sich Chancen für Asset Manager, die strategisch, datengetrieben und ESG-orientiert agieren.

Dienstleistungsmodelle verändern sich

Das Generalisten-Modell gerät unter Druck. Gefragt sind spezialisierte Anbieter mit klaren Stärken – etwa in ESG, Technik, Reporting und Kommunikation. 21% der Befragten nennen ESG als größte Herausforderung – deutlich vor dem Zugang zu Kunden und Kapital (18%) und dem Zins-/Marktumfeld (15%).

Neue Anforderungen der Investoren

Transparenz, Vergleichbarkeit und Geschwindigkeit werden zum Standard. Entscheidungen sollen stärker datenbasiert getroffen und Risiken früher erkannt werden.

Unterschiedliche Dynamiken in den Assetklassen

Ir

Alle Details sind im Gesamt-Report
erhältlich

ASSET MANAGER

Unternehmens-Monitor und
Kennzahlen





Unternehmensfakten

Erhebungshinweise zur „Größe“ der Asset Manager

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

Zahlen & Fakten der Dienstleister

Die Zahlen und Fakten basieren grundsätzlich auf den Eigenangaben der Asset Manager. Auch im 14. Erstellungsjahr dieses Reports ist eine möglichst hohe Vollständigkeit unser Anspruch. Aufgrund der noch bestehenden Markttransparenz und unterschiedlicher Teilnahmebereitschaft auf Seiten der 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 Asset Manager Ihr Unternehmen in den Listen nicht wiederfinden, nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf.

Abgrenzung der Leistungsbereiche

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.

Unternehmens-Kennzahlen

Assets under Management in Deutschland (1/ 4)

#	Asset Manager (kurz)	AuM 2024 in €	#	Asset Manager (kurz)	AuM 2024 in €
01	Union Investment	45.800.000.000	10	KanAm Grund	6.000.000.000
02	Alle Details sind im Gesamt-Report erhältlich				
03					
04					
05					
06					
07					
08					
09					
10					

Asset Manager, die für Deutschland keine Zahlen veröffentlichen, konnten im Report nicht aufgenommen werden

Stichtag 31.12.2024

Unternehmens-Kennzahlen

Assets under Management in Deutschland (2/ 4)

#	Asset Manager (kurz)	AuM 2024 in €
20	A	
22		
25		
26		
27		
28		
30	S	

Alle Details sind im Gesamt-Report erhältlich

#	Asset Manager (kurz)	AuM 2024 in €
31	H	
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40	H	

Alle Details sind im Gesamt-Report erhältlich

Asset Manager, die für Deutschland keine Zahlen veröffentlichen, konnten im Report nicht aufgenommen werden

Stichtag 31.12.2024

Assets under Management in Deutschland (1/ 4)

Asset-Klasse im Fokus: "Büro" und „Wohnen“

#	Asset Manager (kurz)	Büro
01	Union Investment	26.000.000.000
02	Alle Details sind im Gesamt-Report erhältlich	
03		
04		
05		
06		
07		
08		
09		
10		

#	Asset Manager (kurz)	Wohnen
01	Catella	5.000.000.000
02	Alle Details sind im Gesamt-Report erhältlich	
03		
04		
05		
06		
07		
08		
09		
10		

Stichtag 31.12.2024

Asset Manager, die für Deutschland keine Zahlen veröffentlichen, konnten im Report nicht aufgenommen werden

BIG PICTURE

Markttrends im Asset Management



Gebührenstruktur

der Asset Management Dienstleister

	Asset Management Leistung	Berechnungsgrundlage der Gebühr	Ø-Wert über alle Asset Klassen
01	AM-Fee für Basisleistung	prozentual vom Investitions-/ Verkehrswert	
02	AM-Fee für Basisleistung	prozentual von der Jahresnettokaltmiete	
04	Set Up Fee	pauschal in € pro Objekt	
05	Capex Fee	prozentual vom Budget/ Projektvolumen	
06	Baudurchführung / Refurbishment	prozentual vom Projektvolumen	
07	Neuvermietung mit Makler	in Monatsmieten	
08	Neuvermietung ohne Makler	in Monatsmieten	
09	Verlängerung Bestandsmieter	in Monatsmieten	
10	Ankauf mit Makler	prozentual vom Kaufpreis	
11	Ankauf ohne Makler	prozentual vom Kaufpreis	
12	Verkauf mit Makler	prozentual vom Kaufpreis	
13	Verkauf ohne Makler	prozentual vom Kaufpreis	
14	Consulting	Tagessatz in €	

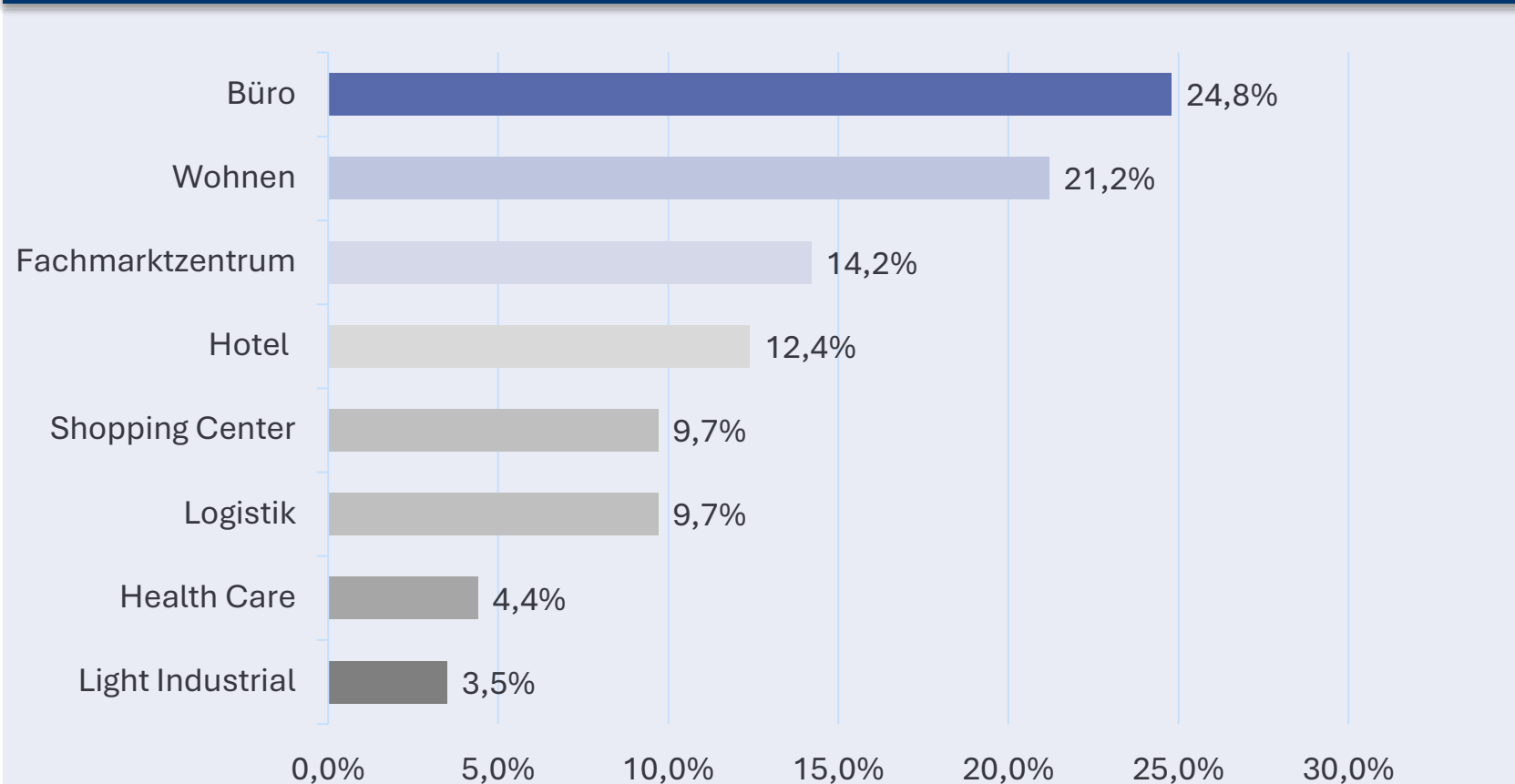
Alle Details sind im
Gesamt-Report erhältlich

Stichtag 31.12.2024

Assets under Management in Deutschland

Büro hat unter allen Teilnehmern nur noch knapp vor Wohnen mit die größten Asset-Klassen-Anteile

Aggregierte Verteilung der AuM aller Befragungsteilnehmer in Deutschland auf alle Asset-Klassen



Den größten Anteil machen noch immer Büroimmobilien (24,8%) aus, gefolgt von Wohnen (21,2%). Shopping-Center (14,2%), Fachmarktzentren (9,7%) und Logistik (9,7%) bilden das Mittelfeld. Hotel (12,4%), Light Industrial (4,4%) und Health Care (3,5%) haben vergleichsweise kleinere Anteile.

Herausforderungen im Asset Management

ESG vor Zugang zu Kunden/ Kapital, Marktumfeld und Vermietung das Thema, das die Branche herausfordert

#	Herausforderung	Häufigkeit in %
01	ESG & Nachhaltigkeit	21%
02	Alle Details sind im Gesamt-Report erhältlich	
03		
04		
05		
07		
08		



Hinweis: Mehrfachnennungen möglich, daher Wert nicht 100%

KI im Asset Management

Der Fokus beim Einsatz von KI im Asset Management liegt klar auf Dokumenten, Daten und Produktivitätsgewinnen

#	Einsatzfeld	Häufigkeit in %	
01	Alle Details sind im Gesamt-Report erhältlich	27%	
02		14%	
04		14%	
05		9%	
06		7%	
07		Controlling, Accounting & Objektdaten	4%
		ESG & Energie (inkl. Smart Metering)	4%



Hinweis: Mehrfachnennungen möglich, daher Wert nicht 100%

In- und Outsourcing von PM-Leistungen

Klare Mehrheit plant keine Änderungen beim In- oder Outsourcing von PM-Leistungen

Planen Sie aktuell das in- oder outsourcen von PM-Leistungen?

80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%

Insourcing

Outsourcing

Keins von beidem

Alle Details sind im Gesamt-
Report erhältlich



HOW

Motivation und Abgrenzung des Reports



Grundmotivation AM Report

Transparenz und Professionalisierung

Der Asset Management Markt

Während des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie – vom Ankauf über die Entwicklung und Bewirtschaftung bis hin zur Veräußerung – steuert das Asset Management die Wertentwicklung und Rendite. Es verbindet Markt- und Kapitalperspektive mit operativer Umsetzung und verantwortet Strategie, Portfoliosteuerung, Transaktionen sowie die Koordination externer Dienstleister.

Gleichzeitig bleibt der Markt komplex: Unterschiedliche Mandatsmodelle, hohe Spezialisierung, schwer trennbare Zuständigkeiten sowie ein breites Leistungsspektrum – von Finanzierung und ESG-Strategie bis hin zu Vermietung, Reporting und Transaktionen – erschweren Vergleichbarkeit und Transparenz.

Unser etablierter Marktbericht bringt Struktur in diese Vielfalt: Seit 14 Ausgaben schaffen wir eine belastbare Informationsbasis, machen Marktpositionen und Leistungsprofile sichtbar – und unterstützen damit Investoren, Eigentümer und Dienstleister bei fundierten Entscheidungen.

Abgrenzung

zwischen Asset-, Property- und Facility Management

Asset Management

Strategische Ebene

„Was bringt die Immobilie als Investment?“

Ziele und Aufgaben:

- Maximierung des Immobilienwerts und der Rendite
- Portfolio-Optimierung und -Strategie
- Kauf-/Verkaufsentscheidungen (Transaktionen)
- Steuerung externer Dienstleister (z. B. Property Manager)
- Budgetverantwortung und Performance-Controlling
- Reporting an Investoren/ Eigentümer
- Entwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie

Property Management

Taktisch-operative Ebene

„Wie funktioniert die Immobilie im Betrieb?“

Ziele und Aufgaben:

- Verwaltung der Mietverhältnisse
- Mieterbetreuung und -kommunikation
- Nebenkostenabrechnungen, Forderungsmanagement
- Umsetzung von Vermietungen & Vertragsmanagement
- Überwachung von Instandhaltungsmaßnahmen
- Koordination externer Dienstleister (z. B. FM-Dienstleister)
- Unterstützung der Nachhaltigkeitsstrategie

Facility Management

Operativ-technische Ebene

„Wie läuft der Betrieb vor Ort?“

Ziele und Aufgaben:

- Sicherstellung des technischen Gebäudebetriebs
- Wartung, Instandhaltung, Reparaturen
- Reinigung, Sicherheit, Winterdienst
- Betreiberverantwortung und Dokumentation
- Energie- und Nachhaltigkeitsmanagement
- Unterstützung bei Umbauten oder Sanierungen
- Umsetzung von Nachhaltigkeitsmaßnahmen

Asset Management Unternehmens – Steckbriefe

Eine Übersicht der im Report abgebildeten Asset Manager



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.



aam2core Holding AG

Eschersheimer Landstr. 14
60322 Frankfurt am Main
069/874034740

office@aam2core.com
www.aam2core.com/



Köpfe: 103



AuM: 3.380.000.000



Asset Klassen im Fokus

Büro 42,9	FMZ/ EH -	Hotel -
Wohnen 57,1	Logistik -	Health-Care -
Shopping Center -	Light Industrial -	Sonstiges -



IT & Prozesskette

AM- Software	PM- Software
iX-Haus	iX-Haus



Property Management

PM- Vergabe	Anzahl PMs
intern/extern?	4
Teils/ Teils	

ABG Real Estate Group

Promenadenplatz 12
80333 München
089/2422660

info-muenchen@abg-group.de
www.abg-group.de



Köpfe: 75



AuM: 3.400.000.000

Alle Steckb
sind im
Gesamt-Re
erhältlic



Asset Klassen im Fokus

Büro	FMZ/ EH	Hotel
X	-	X
Wohnen	Logistik	Health-Care
X	X	-
Shopping Center	Light Industrial	Sonstiges
-	-	X



IT & Prozesskette

AM- Software	PM- Software
Yardi	-



Property Management

PM- Vergabe	Anzahl PMs
intern/extern?	5
extern	

WHO?

Ein Report von
Bell Management Consultants



Autoren der Studie

sowie Herausgeber und Copyrights



Thomas Wenzel

Geschäftsführer

thomas.wenzel@bell-consultants.com

Phone 0157 71 97 83 78



Simon Schneider

Gesamtverantwortlich: Reports

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



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

Disclaimer

Die Vervielfältigung zum weiteren Verkauf ist strengstens untersagt. Gleichfalls das Weiterversenden durch E-Mail oder andere elektronische Medien außerhalb des Kundenunternehmens.

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.

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.

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.

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.

Die Richtigkeit dieser Quellen wird vom Herausgeber jedoch nicht garantiert. Enthaltene Meinungen reflektieren eine angemessene Beurteilung zum Zeitpunkt der Veröffentlichung.

Wir verarbeiten personenbezogene Daten zur Abwicklung unserer Geschäftstätigkeit sowie Marketing.

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

Wir hoffen, Ihnen mit diesem Report spannende und wertvolle Einblicke in den deutschen Asset- und Investment Management Markt vermittelt zu haben – und Sie schon jetzt als interessierten Leser für die kommende Ausgabe 2027 zu gewinnen.

Haben Sie Feedback, Ideen zur Weiterentwicklung oder möchten Ihre Unternehmensdaten künftig einfließen lassen? Sprechen Sie uns jederzeit an. Wir freuen uns auf den Austausch und schätzen unabhängige Perspektiven und frische Impulse!

BMC Real Estate GmbH

Geschäftsführer: Dr. Markus G. Bell & Thomas Wenzel
Von-Werth-Straße 15 / D - 50670 Köln

Phone 0221/ 69 04 80 93

thomas.wenzel@bell-consultants.com

simon.schneider@bell-consultants.com

www.bell-consultants.com