

TÜV Süd Advimo siegt erneut im Verwaltervergleich

TÜV Süd Advimo hat erneut in der Kundenwertung des Bell Property Management Reports die meisten Punkte eingesammelt. Auf den weiteren Plätzen des Branchenrankings der Immobilienverwalter weht aber schon ein frischer Wind.

Mit 1.494 von maximal möglichen 1.850 Punkten bleibt TÜV Süd Advimo der Gesamtpunktesieger des PM-Reports von Bell Management Consultants (BMC). Gegenüber dem Vorjahr beträgt die Steigerung sieben Punkte. Schon auf Platz zwei hat sich aber etwas bewegt. War dort im vergangenen Jahr noch Goldbeck Procenter mit 1.424 Punkten zu finden, verlor das Unternehmen nun 73 Punkte und belegt den fünften Platz. Auf Platz zwei arbeitete sich hingegen Heico mit 1.464 Punkten vor. Im Vorjahr waren die Wiesbadener noch nicht unter den ersten fünf vertreten gewesen. Platz drei belegt GGM mit 1.443 Punkten. Der Viertplatzierte aus dem Vorjahr tauschte damit die Position mit dem Unternehmen HIH Property Management (1.437), das vor zwei Jahren sogar noch die höchste Punktzahl im Ranking eingeheimst hatte.

Die fünf Unternehmen, die sich im aktuellen Report insgesamt die meisten Punkte gesichert haben, sind alle der Assetklasse Büro und der Umsatzkategorie kleiner 17 Mio. Euro zugeordnet. Für die Property-Manager von Büroimmobilien mit einem größeren Umsatz gibt es eine eigene Rangliste, die von Apleona (1.338 Punkte), Strabag Property and Facility Services (1.237) und BNP Paribas Real Estate (BNPPRE, 1.178) angeführt wird. Damit wurde die Spitze dieser Erhebung gehörig durcheinandergewirbelt. 2017 lautete die Reihenfolge noch: BNPPRE, Apleona, Strabag.

Die umsatzunabhängige Rangliste der Manager von Wohnimmobilien führt in diesem Jahr ebenfalls Apleona als Punktesieger an. Der Vorjahressieger DIM muss sich hinter Strabag mit Rang drei begnügen. Bei der Verwaltung von Handelsimmobilien herrscht dagegen Kontinuität vor. Wie im Vorjahr belegen ECE, BNPPRE und JLL dort die ersten Ränge. Alle drei verschlechterten sich allerdings in der Punktzahl.

BMC lässt die Kunden der Property-Manager verschiedene Kompetenzfelder der Dienstleister benoten und ermittelt daraus neben den konkreten Punktzahlen auch allgemeine Trends. Die Kunden bewerteten die Servicekompetenz mit der Note 2,67. Das bedeutet eine Verschlechterung um 0,04

Notenpunkte gegenüber dem Vorjahr. Die technische Kompetenz, die sich in vier Vorjahren immer weiter verbessert hatte, verschlechterte sich nun um 0,08 Notenpunkte auf die Note 2,6. Immerhin die kaufmännische Kompetenz verbesserte sich minimal um 0,01 Notenpunkte auf 2,63. Die Unternehmenskompetenz stagniert hingegen mit der Note 2,73 und bleibt damit das am schlechtesten bewertete Kompetenzfeld. Die vier Kompetenzfelder unterteilt BMC wiederum in 30 Teilkompetenzen. Dabei erhielten die Einhaltung der Vergaberichtlinien und die Durchführung von Mieterhöhungen diesmal die besten Durchschnittsnote (jeweils 2,3). Besonders schlecht wurden dagegen die Erfolgsquote bei der Kostenoptimierung und der Beitrag zur Wertsteigerung der Immobilie bewertet (jeweils 3,1).

Zusätzlich zu den Kompetenzen verschafft sich BMC auch einen Überblick, wie es um die Markenstärke bestellt ist. Demnach weist BNPPRE im Property-Management die größte Bekanntheit auf, gefolgt von JLL und Apleona. Demgegenüber belegt ECE konstant den ersten Platz, wenn es um den Ruf geht, vor DGIM und HIH.

Von den Dienstleistern erhebt BMC ebenfalls Daten. Demnach erzielte ECE 2017 mit geschätzten 92,5 Mio. Euro im Property-Management im Vergleich mit den anderen Unternehmen den höchsten Inlandsumsatz. Die Plätze zwei und drei belegen beim Umsatz Strabag PFS mit 63,6 Mio. Euro und Apleona mit 48 Mio. Euro.

Geht es dagegen um die betreute Fläche, liegt Strabag PFS mit 18,9 Mio. m² vor Tectareal (12,9 Mio. m²) und Apleona (9,4 Mio. m²) auf dem ersten Platz.

Die befragten Unternehmen sehen Assetklassen übergreifend BNPPRE als ihren stärksten Wettbewerber an. Sogar bei alleinigem Blick auf die traditionell von ECE dominierte Assetklasse Handel liegt BNPPRE in dieser Hinsicht fast gleichauf mit dem Hamburger Unternehmen. Weiterempfehlen würden die Verwalter, falls sie ein Mandat nicht annehmen können, die Wettbewerber HIH PM, Apleona und Goldbeck Procenter. **law**

ECE ist beim Handel der Gewinner

Die am besten bewerteten Property-Manager

Platz	Assetklasse Büro Umsatz <17 Mio. Euro		Assetklasse Büro Umsatz ≥17 Mio. Euro		Assetklasse Wohnen		Assetklasse Handel**	
	Property- Manager	Score*	Property- Manager	Score*	Property- Manager	Score*	Property- Manager	Score*
1	TÜV Süd Advimo	1.494	Apleona	1.338	Apleona***	1.317	ECE	1.303
2	Heico	1.464	Strabag	1.237	Strabag	1.223	BNPPRE	1.236
3	GGM	1.443	BNPPRE	1.178	DIM	1.154	JLL	1.234
4	HIH	1.437	JLL	1.150	Treureal	1.098	CBRE	1.044
5	Goldbeck Procenter	1.351	Tectareal	1.100	BauGrund	1.097		

*Score = max. 1.850; **beinhaltet Bewertungen für Shoppingcenter, Fachmarktzentrum und sonstigen Handel;

***Wohnen als Bestandteil großer Büro-/Handelsportfolien

© Immobilien Zeitung; Quelle: Bell Management Consultants