

Schwächen von Städte-Rankings

## Wie beeinflussen Rankings die Kaufentscheidung bei Immobilien?

**Hamburg und München liegen im Städte-Ranking einer aktuellen Studie der DZ Bank weit vorne. Obwohl Käufer hier die teuersten Preise für Wohnungen und Einfamilienhäuser zahlen, würden diese Städte aufgrund ihrer wirtschaftlichen Stärke und mangelndem Wohnraum beste Aussichten auf Wertsteigerungen bieten. Was nutzt dem durchschnittlichen Immobilienkäufer so eine Information? Nur die wenigsten können sich eine Wohnung in München leisten – allen positiven Prognosen zum Trotz.**

Hamburg und München liegen im Städte-Ranking einer aktuellen Studie der DZ Bank weit vorne. Obwohl Käufer hier die teuersten Preise für Wohnungen und Einfamilienhäuser zahlen, würden diese Städte aufgrund ihrer wirtschaftlichen Stärke und mangelndem Wohnraum beste Aussichten auf Wertsteigerungen bieten. Was nutzt dem durchschnittlichen Immobilienkäufer so eine Information? Nur die wenigsten können sich eine Wohnung in München leisten – allen positiven Prognosen zum Trotz.

Oder dieses Ranking der Zeitschrift Immobilien-Manager: Die Sparkassen Finanzgruppe ist mit einem Provisionsumsatz von mehr als 450 Millionen Euro der größte Wohnungsmakler Deutschlands, gefolgt von Engel & Völkers und der LBS Immobilien GmbH Nordwest Münster. Hat das Ergebnis irgendeine Wirkung auf potenzielle Neukunden?

„Die Frage haben wir uns bei manchen Rankings zu unserem Geschäftsfeld auch gestellt“, sagt Thomas Böcher, für Immobilien zuständiger Geschäftsführer bei Paribus Capital. „Und wir glauben, dass Rankings durchaus Einfluss auf künftige Entscheidungen nehmen.“ Böcher weist darauf hin, dass die Ranglisten nicht immer nachvollziehbar sind. „Auch wir haben uns teilweise mit großem Aufwand an der Lieferung umfangreicher Daten zur Erstellung von Rankings über Asset-Manager beteiligt und dabei die Erfahrung gemacht, dass wir uns nicht unserem Geschäftsfeld angemessen wiedergefunden haben“, sagt er.

Die Vorteile einer Position zum Beispiel unter den Top Ten in einer Rangliste liegen auf der Hand. Potenzielle Kunden und Auftraggeber entscheiden sich in der Regel für die Listenbesten.

# DAS INVESTMENT

Alleine aus dem Grund, weil sich die Entscheider in den Unternehmen für ihre Auswahl rechtfertigen müssen, sollte doch irgend etwas nicht so laufen wie geplant.

Wer in solch einem Fall einen Asset-Manager jenseits der Besten beauftragt hat, dürfte deutlich unangenehmere Gespräche mit seinen Vorgesetzten führen.

„Wir kennen das aus früheren Zeiten im Vertrieb geschlossener Fonds“, erinnert sich Böcher. „Wer damals in den Umsatzlisten weit oben stand, konnte sich vor Zuspruch kaum retten. Selbst die Banken haben abgeleitet, wer viel Umsatz macht, der ist Top. Ein Trugschluss, wenn wir uns zum Beispiel die Entwicklung zahlreicher Schiffsfonds anschauen.“

Paribus Capital hat sich mit der Emission von Fonds mit Lokomotiven und Immobilien einen Namen gemacht, aber auch mit der Übernahme von mehr als 20 Wölbern Fonds im In- und Ausland, nachdem dem ehemaligen Chef des Emissionshauses Wölbern Invest Betrug nachgewiesen wurde. „In den meisten Rankings über Immobilien-Asset-Manager wird zum Beispiel erfasst, wie viele Immobilien auf dem deutschen Markt verwaltet werden, und wie hoch die Gesamtfläche ist. Wir waren und sind als Immobilien-Asset-Manager aber nicht nur in Deutschland aktiv, sondern auch in den Niederlanden, Österreich, Frankreich und Großbritannien. Daher können wir sehr wohl mit anderen, augenscheinlich größeren Anbietern mithalten, wenn man alle Immobilien mit einbezieht“, sagt Böcher.

Er betrachtet es sogar als großen Vorteil, wenn ein Asset-Manager Immobilien an verschiedenen Standorten, Märkten und Ländern betreuen kann: „Genau das zeichnet doch einen in Deutschland ansässigen Verwalter aus, wenn er seine Dienstleistung mit erfahrenen Partnern vor Ort nicht nur hierzulande, sondern auch europaweit ausübt und dabei die jeweiligen Gegebenheiten kennt.“

Die Erfahrung und die Leistung seien dabei die wichtigsten Qualitätskriterien. Welche Ergebnisse hat der Asset-Manager in früheren Jahren erzielt? Wie sieht seine Leistungsbilanz aus? Der Paribus-Geschäftsführer regt an, die Entwicklung und das Potenzial von Immobilien transparent zu machen – zum Beispiel im Hinblick auf eine Optimierung des Baukörpers und den damit verbundenen, möglichen Wertsteigerungen der (Fonds-)Immobilie für Eigentümer und Investoren. Sein Unternehmen listet aktuell rund 2,7 Milliarden Euro bislang betreute Investitionen in Deutschland und angrenzenden Ländern auf, darunter eine Reihe von Immobilien in Schieflage, zum Beispiel aus den Wölbern-Fonds. „Diese Fonds zu sanieren und den Anlegern dadurch zumindest einen Teil ihrer Verluste zu begrenzen, erfordert erhebliche Energie und Einsatz.“

Aktuell arbeitet Paribus an der Umnutzung einer Büroimmobilie in der Nähe von Amsterdam. Weil der niederländische Büromarkt innerhalb kurzer Zeit um bis zu 40 Prozent einbrach, hatten die Anleger eines ehemaligen Wölbern-Fonds nicht lange Spaß an ihrem Investment. Paribus bereitet

# DASINVESTMENT

nun in Zusammenarbeit mit der Stadt eine Änderung des Bebauungsplans vor und hat ein Umbaukonzept entwickelt, das für 400 bis 600 neue Wohnungen sorgen würde.

Allen Erfolgen zum Trotz will sich Paribus nicht in die Nische eines Immobilien-Sanierers drängen lassen. „Wir haben ohne Zweifel unsere Stärken in diesem Bereich unter Beweis gestellt und übernehmen gerne Altfonds zum Beispiel von Banken und Emissionshäusern, die sich aus dem aktiven Geschäft verabschiedet haben. Wenn es passt“, so Böcher. „Aber wir sind nicht auf sogenannte Problemimmobilien beschränkt. Wir verstehen uns als klassischen Immobilien-Asset-Manager, der sowohl mit einem reinen Immobilien-Management im herkömmlichen Sinne als auch mit komplexen Redevelopments international Erfahrung hat. Und genau diese Bandbreite unseres Leistungsportfolios lässt sich eben nicht einer Rankingliste entnehmen, in der so manche Unternehmen vor uns stehen.“

Infos unter: [www.paribus.de](http://www.paribus.de)

Weitere Artikel zum Thema [Immobilien](#)

Dieser Artikel erschien am **27.11.2017** unter folgendem Link:

<http://www.dasinvestment.com/ranking-ergebnisse-bei-immobilien-wie-beeinflussen-rankings-die-kaufentscheidung/>