

Boom im Markt, aber nicht in der Kasse

Die Rekorde auf dem deutschen Immobilienmarkt schlagen sich bei den meisten Gewerbemaklern nicht in einem Plus bei den Provisionen nieder.

VON BIANCA DIEHL

► Nettoprovisionsumsatz **Gewerbe gesamt** Deutschland 2016 in Euro

Rang	Unternehmen	2016	2015	2014
1	Jones Lang LaSalle SE	173.496.567	175.090.000	120.847.000
2	BNP Paribas Real Estate Holding GmbH	120.404.000	114.683.000	90.826.000
	CBRE GmbH ¹	–	88.277.000	65.018.000
3	Engel & Völkers AG ²	81.332.259	71.204.000	54.337.000
4	Colliers International Deutschland GmbH ³	71.415.730	–	–
5	Corpus Sireo Real Estate GmbH ⁴	69.809.562	73.123.000	69.032.000
6	Strabag Property and Facility Services	39.000.000	39.700.000	43.100.000
7	DIP Deutsche Immobilien Partner ⁵	14.521.940	14.699.000	12.867.000
8	Realogis Holding GmbH	9.005.255	9.150.000	7.072.000
9	Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG	8.700.000	11.000.000	8.700.000
10	Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH München	7.865.758	6.125.000	5.645.000
11	LBS Immobilien GmbH Mainz	1.765.000	1.246.000	–
12	KSK-Immobilien GmbH Köln	1.674.949	1.713.000	1.597.000
13	Kamps und Partner Immobilien-beratungsgesellschaft mbH	1.385.797	–	–
14	Immobilienvermittlung BW GmbH	1.059.400	516.000	–
15	Kreissparkasse Böblingen	973.970	1.605.000	–
16	Aigner Immobilien GmbH	814.123	–	–
17	Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen	429.000	836.000	–
18	Immobilien Sterk GmbH & Co. KG	272.349	170.000	239.000
19	Homann Immobilien Münster GmbH	163.715	–	–

¹ Quelle: Bundesanzeiger; ² Franchise; ³ bestehend aus Colliers International Berlin, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart, München, Deutschland Holding, Corporate Solutions, Valuation, Hotel, Hamburg; ⁴ erfasste Tochtergesellschaften: Corpus Sireo Asset Management Commercial und Asset Management Retail; ⁵ Maklerverbund

Quelle: immobilienmanager

2 ► Ihre Kompetenz in ihrem regionalen Markt, das ist der große Trumpf der Player, die sich auf ein geografisch überschaubares Gebiet konzentrieren. Da sie mit nur wenigen Büros und Mitarbeitern agieren, haben sie eine andere Ausgangslage als die national oder gar international tätigen Makler. Bis zu drei Standorte dürfen regional tätige Vermittler haben, um in der Liste der „Local Heroes“ aufgenommen zu werden. Zudem dürfen sie nicht Tochtergesellschaft eines anderen Unternehmens sein.

Kamps und Partner sind in Aachen beheimatet, haben aber auch Büros in Bonn und Mainz. Aigner agiert in und um München, wo auch 98 Prozent des Umsatzes realisiert werden. Außerdem gibt es seit Juli 2016 eine Filiale in Frankfurt am Main. Immobilien Sterk operiert mit insgesamt sechs Mitarbeitern in Ravensburg, und Homann Immobilien ist im Raum Münster tätig mit Ablegern in Berlin und Norderney.

1 ◀ Die Rekorde bei Gewerbevermietungen und -investitionen im Jahr 2016 können nicht alle am Ranking teilnehmenden Makler in Umsatzsteigerungen ihrer Provisionen verwandeln. So verzeichnete Spitzenreiter Jones Lang LaSalle (JLL) im Vergleich zum Vorjahr einen leichten Rückgang der Nettoprovisionsumsätze im Bereich Gewerbe – konnte sich aber dennoch auf Rang eins des Gesamtvergleichs Gewerbe des Makler-Rankings halten. BNP Paribas Real Estate ist ebenfalls fest im Sattel auf Platz zwei und konnte den Umsatz des Vorjahres erhöhen. Ein deutliches Plus erreichte auch Engel & Völkers und konnte sich somit von Rang vier im Vorjahr auf drei vorschieben. Zum ersten Mal mit dabei ist Colliers International, die sich gleich auf Rang vier eingereiht haben. Ebenfalls neu dabei: Kamps und Partner, Homann Immobilien und für den Bereich Gewerbe Aigner Immobilien.

Neben den in eigenen Tabellen aufgeschlüsselten Segmenten Verkauf und Vermietung sind einige Makler auch in der Verwaltung als Property oder Facility Manager und in der technischen Baubetreuung beziehungsweise dem Projektmanagement tätig. Prozentual macht die Verwaltung bei JLL 22 Prozent der Provisionsumsätze aus, bei der DIP sind es 16,21 Prozent und bei Corpus Sireo 2,77. Letzterer verdient noch deutlich mehr mit technischer Baubetreuung/Projektmanagement (14,28 Prozent) und weiteren Leistungen wie Beratung, Bewertung und Research für Dritte (47 Prozent). Diese Dienste machen bei JLL 19 Prozent und bei Colliers sieben Prozent der Provisionsumsätze aus.

Der älteste Hase im Maklervergleich ist Aengevelt. Das Unternehmen besteht seit 1910. Jüngster Hüpfen ist RE/MAX Waldshut-Tiengen, gegründet 2009.

► **Lokale Makler*** Nettoprovisionsumsatz Gewerbe Deutschland 2016 in Euro

Rang	Unternehmen	2016	2015	2014
1	Kamps und Partner Immobilienberatungsgesellschaft mbH	1.385.797	–	–
2	Aigner Immobilien GmbH	814.123	–	–
3	Immobilien Sterk GmbH & Co. KG	272.349	170.000	239.000
4	Homann Immobilien Münster GmbH	163.715	–	–

*Makler mit Büros in maximal drei Städten

Quelle: immobilienmanager



► **Nettoprovisionsumsatz Verkauf Gewerbe
Deutschland 2016 in Euro**

Rang	Unternehmen	2016	2015	2014
1	Jones Lang LaSalle SE	68.083.519	72.158.000	44.350.000
2	Engel & Völkers AG ¹	67.342.290	54.819.000	42.211.000
3	Colliers International Deutschland GmbH ²	43.144.384	–	–
4	Corpus Sireo Real Estate GmbH ³	20.960.536	26.513.000	22.498.000
5	DIP Deutsche Immobilien Partner ⁴	8.995.569	10.007.000	7.609.000
6	Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH München	7.602.119	5.838.000	5.450.000
7	Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG	6.143.000	7.853.000	5.809.000
8	Realogis Holding GmbH	3.812.297	3.669.000	2.004.000
9	LBS Immobilien GmbH Mainz	1.744.000	1.217.000	–
10	Kamps und Partner Immobilienberatungs-gesellschaft mbH	1.385.797	–	–
11	KSK-Immobilien GmbH Köln	1.203.363	1.098.000	1.433.000
12	Immobilienvermittlung BW GmbH	1.059.400	516.000	–
13	Aigner Immobilien GmbH	771.717	–	–
14	Kreissparkasse Böblingen	619.864	106.000	–
15	Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen	219.000	560.000	–
16	Immobilien Sterk GmbH & Co. KG	131.450	101.000	175.000
17	Homann Immobilien Münster GmbH	43.050	–	–

¹ Franchise; ² bestehend aus Colliers International Berlin, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart, München, Deutschland Holding, Corporate Solutions, Valuation, Hotel, Hamburg; ³ erfasste Tochtergesellschaften: Corpus Sireo Asset Management Commercial und Asset Management Retail; ⁴ Maklerverbund

Quelle: immobilienmanager

3 ▲ Laut Colliers International wurden im vergangenen Jahr 52,6 Milliarden Euro in gewerblichen Objekten angelegt. Nicht alle Makler konnten von dieser Geldschwemme profitieren. Zu den Gewinnern zählt Engel & Völkers. Das Franchise-Unternehmen kann zudem noch weitere 6.103.853 Euro aus Verkäufen im Ausland auf der „Haben-Seite“ verbuchen.

► **Nettoprovisionsumsatz Verkauf Gewerbe Grundstücke
Deutschland 2016 in Euro**

Rang	Unternehmen	2016	2015	2014
1	Colliers International Deutschland GmbH ¹	5.273.385	–	–
2	Realogis Holding GmbH	872.852	461.000	518.000
3	DIP Deutsche Immobilien Partner ²	857.382	555.000	360.000
4	Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG	749.000	163.000	89.000
5	Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH München	740.453	408.000	56.000
6	KSK-Immobilien GmbH	89.132	322.000	108.000

¹ bestehend aus Colliers International Berlin, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart, München, Deutschland Holding, Corporate Solutions, Valuation, Hotel, Hamburg; ² Maklerverbund

Quelle: immobilienmanager

4 ▲ Zehn der 19 Teilnehmer sind als Grundstücksmakler tätig, sechs davon schlüsseln ihre Verkaufszahlen auf. Colliers kann sich gleich bei der ersten Teilnahme an die Spitze der Gewerbe-Grundstücksmakler setzen – und das mit Abstand. Vorjahres-Erster DIP rutscht auf den dritten Rang. Bis auf die KSK in Köln konnten aber alle Vermittler in dieser Kategorie erhebliche Zuwächse einstreichen.

► **Nettoprovisionsumsatz Verkauf Büroimmobilien
Deutschland 2016 in Euro**

Rang	Unternehmen	2016	2015	2014
1	Colliers International Deutschland GmbH ¹	25.309.407	–	–
2	DIP Deutsche Immobilien Partner ²	4.359.908	4.396.000	2.833.000
3	Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG	2.722.000	3.431.000	2.635.000
4	Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH München	1.918.299	1.798.000	364.000
5	Aigner Immobilien GmbH	660.000	–	–
6	Kreissparkasse Böblingen	405.533	106.000	–
7	KSK-Immobilien GmbH Köln	138.919	210.000	39.000
8	Homann Immobilien Münster GmbH	43.050	–	–
9	Immobilien Sterk GmbH & Co. KG	21.950	–	127.000

¹ bestehend aus Colliers International Berlin, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart, München, Deutschland Holding, Corporate Solutions, Valuation, Hotel, Hamburg; ² Maklerverbund

Quelle: immobilienmanager

5 ▲ Deutsche Büroimmobilien für mehr als 23 Milliarden Euro gingen 2016 über die Theke. 15 der 19 teilnehmenden Unternehmen geben an, im Bereich Büro tätig zu sein. Davon präsentieren neun ihre Zahlen für den Verkauf. Einen guten Teil des Kuchens konnte Colliers für sich verbuchen. Außer der Kreissparkasse Böblingen vermochte es jedoch keiner der Makler, sich in dieser Sparte zu steigern.

► **Nettoprovisionsumsatz Verkauf Einzelhandelsimmobilien
Deutschland 2016 in Euro**

Rang	Unternehmen	2016	2015	2014
1	Colliers International Deutschland GmbH ¹	3.653.303	–	–
2	DIP Deutsche Immobilien Partner ²	1.989.380	3.125.000	2.292.000
3	Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG	1.856.000	2.902.000	2.208.000
4	Kamps und Partner Immobilienberatungs-gesellschaft mbH	1.385.797	–	–
5	Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH München	594.667	490.000	725.000
6	KSK-Immobilien GmbH Köln	114.130	197.000	65.000

¹ bestehend aus Colliers International Berlin, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart, München, Deutschland Holding, Corporate Solutions, Valuation, Hotel, Hamburg; ² Maklerverbund

Quelle: immobilienmanager

6 ▲ Der deutsche Retail-Investmentmarkt hat im vergangenen Jahr 12,4 Milliarden Euro umgesetzt und damit das zweitstärkste Jahr in dieser Dekade abgeschlossen, verkündet JLL. Die eigenen Zahlen schlüsselt das Unternehmen aber nicht auf, obwohl Einzelhandels-immobilien zum Tätigkeitsbereich gehören. Insgesamt elf weitere Makler geben an, Retail im Angebot zu haben, davon zeigen sechs ihre Verkaufszahlen. Dabei setzt sich Colliers auch hier auf Rang eins. Auch neu in diesem Segment: Kamps und Partner. Außer der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH aus München verzeichneten im Vergleich zum Vorjahr alle Makler ein Minus bei den Provisionsumsätzen in diesem Segment.

► **Nettoprovisionsumsatz Verkauf Industrieimmobilien
Deutschland 2016 in Euro**

Rang	Unternehmen	2016	2015	2014
1	Colliers International Deutschland GmbH ¹	5.069.439	–	–
2	Realogis Holding GmbH	2.939.444	3.208.000	1.486.000
3	Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH München	1.049.908	656.000	1.246.000
4	DIP Deutsche Immobilien Partner ²	719.093	1.109.000	496.000
5	Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG	553.000	752.000	473.000
6	Kreissparkasse Böblingen	214.332	–	–
7	KSK-Immobilien GmbH Köln	166.093	389.000	432.000
8	Immobilien Sterk GmbH & Co. KG	109.500	74.000	48.000

¹ bestehend aus Colliers International Berlin, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart, München, Deutschland Holding, Corporate Solutions, Valuation, Hotel, Hamburg; ² Maklerverbund

Quelle: immobilienmanager

7 ▲ Der deutsche Logistik- und Industrieimmobilienmarkt hat mit einem Investmentvolumen von 4,72 Milliarden Euro das Jahr 2016 mit einem Ergebnis in Rekordhöhe abgeschlossen. Zwölf der teilnehmenden Makler geben an, dieses Segment im Portfolio zu haben, acht präsentieren ihre Zahlen – auf Rang eins wieder Colliers, gefolgt vom Vorjahresspitzenreiter Realogis. Insgesamt entwickelt sich der Provisionsumsatz der Unternehmen in diesem Segment sehr unterschiedlich. Während die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH aus München und Immobilien Sterk vom Rekordinvestmentjahr profitieren konnten, sanken die Umsätze der übrigen Makler.

Einbezogen in die Zählung für diese Kategorie des Makler-Rankings wurden nur Abschlüsse für Industrie- und Logistikflächen in geschlossenen Räumen mit weniger als 50 Prozent Büroflächennutzung.

► **Nettoprovisionsumsatz Verkauf Hotelimmobilien
Deutschland 2016 in Euro**

Rang	Unternehmen	2016	2015	2014
1	Colliers International Deutschland GmbH ¹	3.266.915	–	–
2	DIP Deutsche Immobilien Partner ²	657.506	629.000	1.033.000
3	KSK-Immobilien GmbH Köln	282.789	–	630.000
4	Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG	263.000	605.000	404.000
5	Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH München	204.279	218.000	347.000
6	Aigner Immobilien GmbH	111.717	–	–

¹ bestehend aus Colliers International Berlin, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart, München, Deutschland Holding, Corporate Solutions, Valuation, Hotel, Hamburg; ² Maklerverbund

Quelle: immobilienmanager

8 ▲ Ein Rekordtransaktionsvolumen von 5,2 Milliarden Euro auf dem deutschen Hotelimmobilienmarkt verkündete Colliers International für das Jahr 2016. Durch die eigenen Hände schleuste der Makler genug Herbergen, sodass ein beachtlicher Provisionsumsatz eingestrichen werden konnte, der für den ersten Rang in diesem Segment des Makler-Rankings reicht. Neben Hotels hat die DIP auch Transaktionen von Freizeitimmobilien begleitet und dafür weitere Provisionen in Höhe von 412.300 Euro eingenommen. Die KSK aus Köln ist hier mit 2.200 Euro dabei.



► **Nettoprovisionsumsatz Vermietung Gewerbe
Deutschland 2016 in Euro**

Rang	Unternehmen	2016	2015	2014
1	Jones Lang LaSalle SE	50.805.493	42.038.000	34.216.000
2	Colliers International Deutschland GmbH ¹	22.543.248	–	–
3	Engel & Völkers AG ²	12.906.633	16.385.000	12.886.000
4	Strabag Property and Facility Services	10.581.000	9.970.000	10.411.000
5	Realogis Holding GmbH	5.155.873	5.479.000	5.059.000
6	Corpus Sireo Real Estate GmbH ³	4.133.001	2.759.000	4.337.000
7	DIP Deutsche Immobilien Partner ⁴	2.866.991	3.735.000	2.901.000
8	Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG	2.557.000	2.874.000	2.635.000
9	Kreissparkasse Böblingen	354.105	1.499.000	–
10	Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH München	263.639	287.000	196.000
11	Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen	210.000	276.000	–
12	KSK-Immobilien GmbH Köln	144.086	615.000	148.000
13	Immobilien Sterk GmbH & Co. KG	140.899	69.000	64.000
14	Homann Immobilien Münster GmbH	120.665	–	–
15	Aigner Immobilien GmbH	42.405	–	–
16	LBS Immobilien GmbH Mainz	21.000	29.000	–

¹ bestehend aus Colliers International Berlin, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart, München, Deutschland Holding, Corporate Solutions, Valuation, Hotel, Hamburg; ² Franchise; ³ erfasste Tochtergesellschaften: Corpus Sireo Asset Management Commercial und Asset Management Retail; ⁴ Maklerverbund

Quelle: immobilienmanager

9 ▲ Als Vermittler von Gewerbemietverträgen sehen sich 16 der teilnehmenden Makler, allerdings macht der Bereich Vermietung bei gerade mal drei Unternehmen (Immobilien Sterk, Kreissparkasse Böblingen und Realogis) mehr als die Hälfte des Umsatzes aus. Bei Spitzenreiter JLL liegt der Anteil der Vermietungsprovisionen am Umsatz im Bereich Gewerbe bei 25 Prozent. Insgesamt zeigt die Umsatzentwicklung bei den Maklern kein eindeutiges Bild. Während einige zulegen konnten, müssen andere ein – teilweise heftiges – Minus einstecken.



► **Nettoprovisionsumsatz Vermietung Einzelhandelsimmobilien Deutschland 2016 in Euro**

Rang	Unternehmen	2016	2015	2014
1	Jones Lang LaSalle SE	6.801.176	7.855.000	5.277.000
2	Colliers International Deutschland GmbH ¹	3.683.774	–	–
3	Engel & Völkers AG ²	2.138.125	1.979.000	1.998.000
4	DIP Deutsche Immobilien Partner ³	585.645	583.000	414.000
5	Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG	543.000	413.000	380.000
6	Strabag Property and Facility Services	102.000	106.000	132.000
7	Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH München	41.575	40.000	50.000
8	Homann Immobilien Münster GmbH	37.409	–	–
9	KSK-Immobilien GmbH Köln	22.020	24.000	4.000
10	Immobilien Sterk GmbH & Co. KG	11.880	24.000	6.000

¹ bestehend aus Colliers International Berlin, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart, München, Deutschland Holding, Corporate Solutions, Valuation, Hotel, Hamburg; ² Franchise; ³ Maklerverbund
Quelle: immobilienmanager

10 ▲ 1.070 Deals mit einer vermittelten Fläche von 487.000 Quadratmetern zählte JLL auf dem Vermietungsmarkt für Einzelhandelsimmobilien 2016. Das waren etwa gleich viele Abschlüsse wie im Vorjahr, aber rund sieben Prozent weniger Fläche. Diese Entwicklung spürte JLL bei den eigenen Provisionen, wie fast alle anderen Makler auch.

► **Nettoprovisionsumsatz Vermietung Büroimmobilien Deutschland 2016 in Euro**

Rang	Unternehmen	2016	2015	2014
1	Jones Lang LaSalle SE	36.177.357	27.494.000	19.299.000
2	Colliers International Deutschland GmbH ¹	16.040.849	–	–
3	Strabag Property and Facility Services	9.564.000	8.962.000	8.968.000
4	Engel & Völkers AG ²	8.945.082	9.359.000	8.122.000
5	DIP Deutsche Immobilien Partner ³	1.727.426	2.660.000	2.051.000
6	Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG	1.493.000	2.002.000	1.840.000
7	Kreissparkasse Böblingen	264.205	846.000	–
8	Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH München	146.330	104.000	79.000
9	Immobilien Sterk GmbH & Co. KG	129.019	44.000	–
10	KSK-Immobilien GmbH Köln	89.146	574.000	133.000
11	Homann Immobilien Münster GmbH	83.256	–	–
12	Aigner Immobilien GmbH	42.405	–	–

¹ bestehend aus Colliers International Berlin, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart, München, Deutschland Holding, Corporate Solutions, Valuation, Hotel, Hamburg; ² Franchise; ³ Maklerverbund
Quelle: immobilienmanager

11 ▲ Rund 3,9 Millionen Quadratmeter Bürofläche wurden 2016 allein in den Top-7-Standorten in Deutschland neu vermittelt, stellten die Researcher des Spitzenreiters in dieser Kategorie des Makler-Rankings, JLL, fest. Dieser konnte mit einem großen Umsatzsprung von dieser Entwicklung profitieren. Andere Makler konnten den Schwung des Marktes nicht für sich nutzen.

So verbuchten Engel & Völkers, DIP, Aengevelt, die Kreissparkasse Böblingen und die KSK Köln teilweise heftige Verluste im Vergleich zum Vorjahr. Immobilien Sterk konnte seinen Umsatz dagegen fast verdreifachen.

► **Nettoprovisionsumsatz Vermietung Industrieimmobilien Deutschland 2016 in Euro**

Rang	Unternehmen	2016	2015	2014
1	Jones Lang LaSalle SE	7.826.960	6.690.000	9.640.000
2	Realogis Holding GmbH	5.155.873	5.479.000	5.059.000
3	Colliers International Deutschland GmbH ¹	2.387.594	–	–
4	Engel & Völkers AG ²	1.823.426	5.047.000	2.766.000
5	Strabag Property and Facility Services	915.000	886.000	1.284.000
6	DIP Deutsche Immobilien Partner ³	553.920	493.000	433.000
7	Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG	521.000	459.000	415.000
8	Kreissparkasse Böblingen	89.900	653.000	–
9	Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH München	75.733	143.000	67.000
10	KSK-Immobilien GmbH Köln	32.920	–	–

¹ bestehend aus Colliers International Berlin, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart, München, Deutschland Holding, Corporate Solutions, Valuation, Hotel, Hamburg; ² Franchise; ³ Maklerverbund
Quelle: immobilienmanager

12 ▲ Einbezogen in die Zählung für diese Kategorie des Makler-Rankings wurden nur Abschlüsse für Industrie- und Logistikflächen in geschlossenen Räumen mit weniger als 50 Prozent Büroflächennutzung.

Allein 6.677.600 Quadratmeter Lager- und Logistikflächen wurden, so JLL, 2016 vermietet – auch das ein Rekord. Bei den Teilnehmern des Rankings ist zu beobachten, dass ihre Provisionsumsätze in dieser Kategorie, außer beim Logistikspezialisten Realogis, stark schwanken.



Weitere Ergebnisse
des immobilienmanager
Makler-Rankings 2017
finden Sie auf
www.immobilienmanager.de
im Channel Infografiken
& Ratings.