



Innovativ,  
transparent,  
vernetzt

Bundesweit  
seit  
**30**  
Jahren für  
Sie da

Bell Property Management Report 2021 sieht  
TREUREAL auf Platz 1 in der Kategorie „Wohnen“

# Lob verpflichtet

Die **TREUREAL Property Management GmbH** und die **TREUREAL Accounting GmbH** wurden in diesem Jahr im Property Management Report der Bell Management Consultants von Kunden und Brancheninsidern auf **Platz 1 im Bereich „Wohnen“** gesetzt. Das hat uns gefreut. Eine solche Rückmeldung aus „dem Markt“ und der eigenen Branche geht nicht spurlos an einem Unternehmen vorüber – auch nicht, wenn es bereits mehr als 30 Jahre in diesem Bereich mit seinen Dienstleistungen zu Hause ist.

Auch wenn wir schon immer in der Spitzengruppe waren, Platz 1 ist ein besonderer Moment – denn die Erwartungen von Auftraggebern verpflichten gleichzeitig. Daher nehmen wir diese Auszeichnung zum Anlass, Ihnen an dieser Stelle Einblicke zu geben: Welche Erfahrungen prägen TREUREAL? Wie leben wir Serviceorientierung und Leistungskonstanz? Womit sichert man sich einen Spitzenplatz unter den Immobiliendienstleistern?

Wir freuen uns auf die weiteren Gespräche mit unseren Auftraggebern und Marktteilnehmern: Wir entdecken immer wieder Impulse, um unsere Dienstleistungen zu entwickeln und zu verbessern.



**Robert Wappler**

Geschäftsführer

TREUREAL Property Management GmbH



**Jana Baumgart**

Geschäftsführerin

TREUREAL Accounting GmbH

# Spitzenplatz

Scores bestimmen Ranglisten – ein Durchschnittswert, dessen einzelne Positionen genauere Betrachtung verdienen – besonders bei der Platzierung im Bereich „Wohnen“ im **Property Management Report 2021**: TREUREAL führt hier nicht nur in der Gesamtwertung, sondern in jedem Kompetenzfeld, auch in der Einzelwertung. Service, kaufmännische und technische Kompetenz und die Unternehmensführung – jeder Einzelaspekt wurde auf die Spitzenposition bewertet.

Platz	Property Manager	Kompetenz				Gesamtpunkte max. 1.750
		Service Kompetenz	Kaufmännische Kompetenz	Technische Kompetenz	Unternehmenskompetenz	
je Max. 425						
1	TREUREAL	337	355	355	349	1.396
2	Capare	314	314	338	318	1.284
3	MVGMI	295	299	306	308	1.208
4	STRABAG	272	281	287	342	1.182
5	DMA	196	249	238	197	880

Assetklasse „Wohnen“: Rangliste im Detail

# Prüf schmiede relevanter ERP-Alternativen

Über 30 Jahre Unternehmensgeschichte bedeuten laufende Veränderungen, nicht nur an Dienstleistungen und Produkten, auch an Prozessen und Instrumenten, die sich zusammen mit neuen IT-Möglichkeiten entwickeln. Daher arbeitet die TREUREAL Accounting GmbH, das Kompetenzzentrum der TREUREAL für Buchhaltung und Abrechnungsservice, mit mehreren ERP-Systemen, u. a. in verschiedenen Varianten SAP-basierter Anwendungen.

Durch den Umgang mit verschiedenen Softwarealternativen werden für Auftraggeber die passenden Tools ausgewählt. Es wird auch in deren Umgebung gearbeitet oder Arbeitsspitzen werden aufgefangen, so dass einzelne Investoren oder Family-Offices entlastet werden. Zum Service gehören neben der Objekt- und Mietenbuchhaltung auch reine Nebenkostenabrechnungen oder für Besitzgesellschaften die komplette Vorbereitung zur Bilanzerstellung.

# Portfolio 30 Jahre betreut

Ein Portfolio begleitet TREUREAL bereits seit 30 Jahren. Entstanden aus restituierten Immobilien in Sachsen, die einer früheren Leipziger Unternehmerfamilie gehörten, betreute TREUREAL die Objekte durch alle Phasen: juristische und immobilienwirtschaftliche Neuordnung, Sanierung, teilweise Umwandlung in Wohneigentum mit Sondereigentumsverwaltung. Das Portfolio umfasst 38 Gebäude und rund 440 Einheiten. Spezialität des Portfolios: ein denkmalgeschütztes Gebäude in der Leipziger Innenstadt.

# Eine Spezialdisziplin

Property Management wird von vielen angeboten, auch von Unternehmen, die nicht darauf spezialisiert sind. So steht diese Dienstleistung bei manchen im internen Wettbewerb zu Asset oder Facility Management. Auftraggeber schätzen das nicht. 61 Prozent der von Bell Management Consultants befragten Auftraggeber präferieren im Property Management Report 2021 als Partner einen „Spezialanbieter“, also ein Unternehmen, das sich nur auf Property Management konzentriert. Das spricht für die hohe Professionalisierung, die heute für diese Dienstleistung gefordert ist.



## Immobilien mit „Pandemieresistenz“

Versicherungen setzen immer mehr auf Immobilien als Anlage. Dazu veröffentlichte Ernst & Young Real Estate GmbH im Juli eine aktuelle Studie. Von 30 befragten Versicherern wollen demnach 63 Prozent den Anteil an Immobilieninvestitionen erhöhen, rund 37 Prozent ihn zumindest konstant halten.

Dabei bevorzugen die befragten Versicherungen die Assetklasse „Wohnimmobilien“; gleichauf mit „Logistikimmobilien“, 2020 noch Spitzenreiter des Interesses. „Büroimmobilien“ rücken nur noch mit 21 Prozent als bevorzugte Assetklasse in den Fokus. In dieser Entwicklung drücke sich nach den Analysten von EY Real Estate die „Pandemieresistenz“ der bevorzugten Assetklassen aus.



### WEG und Gewerbe

## Pflicht oder Kür? Wenn es knifflig wird

Vielfältige Erfahrungen sind die Voraussetzung, um knifflige Immobilienprojekte im richtigen Fahrwasser zu halten: Teileigentümergeinschaften bei Gewerbeobjekten sind ein solches Feld. 2017 übernahm die TREUREAL Property Management GmbH die Verwaltung des City-Center in Fürth – die in die Jahre gekommene Mall stand vor der Revitalisierung.



Gemeinsam mit dem Projektentwickler wurden die Eigentumsverhältnisse neu geordnet und der Umbau zum nun im neuen Glanz eröffneten „FLAIR Fürth“ wurde begleitet. TREUREAL steuert seit 2011 auch die Prozesse im „The Squire“ am Frankfurter Airport und bei einer Mall auf der Frankfurter Zeil. Auch hier waren Teileigentümergeinschaften gebildet worden, die speziell mit den Erfahrungen aus der Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz geführt werden mussten. Die WEG-Verwaltung gehört zur DNA der TREUREAL. 1990 wurde sie von einem WEG-Verwalter aus Südwestdeutschland gegründet.

### Stabilität bei Nachfolgefragen

## Kleine WEG-Verwaltungen am Ende?

Viele kleine WEG-Verwaltungen stehen vor Nachfolgefragen. Die Eigentümer und die betreuten Gemeinschaften suchen Lösungen. Neben anderen überregionalen Immobilienmanagern hat auch die TREUREAL Property Management GmbH in den zurückliegenden Jahren mehrere WEG-Verwaltungen in Deutschland übernommen. Thomas Steger, bei der TREUREAL Regionalleiter Ost: „Unsere stabilen Strukturen sind für viele Gemeinschaften ein guter Grund, bei Gesellschaftsnachfolgen weiterhin uns als Verwalter zu bestimmen. Pluspunkt: Der hohe Grad der Professionalisierung im Immobilienmanagement und die Kunden verlangten eine entsprechende Unternehmensorganisation.“ So wurden die Gemeinschaften und Objekte einer seit 1998 tätigen Verwaltung in der Rhein-Main-Region sowie von Verwaltungsunternehmen in der Metropolregion Nürnberg und in Dresden in den beiden zurückliegenden Jahren in die TREUREAL integriert.



## Wohnportfolios langfristig managen

Waren die 2010er Jahre zu weiten Teilen noch durch die Umschichtung von Wohnportfolios und durch die Aktionen internationaler Trader geprägt, spielen inzwischen wieder andere Akteure eine Rolle: Langfristig orientierte Family-Offices, Versicherungen und Pensionsfonds investieren (siehe EY Real Estate Trendbarometer 7/2021).

Diese Investoren kooperieren mit stabilen Property Managern, die lange am Markt ihre Leistungsfähigkeit bewiesen



haben. Robert Wappler, Geschäftsführer der TREUREAL Property Management GmbH: „Wir haben uns in den zurückliegenden Jahren zunehmend auf die Fragestellungen und Anforderungen dieser Investoren eingestellt.“ Dafür sprechen auch die Aufträge, die die TREUREAL inzwischen übernommen hat. So betreut sie ein Portfolio der Inter Versicherung und der Süddeutschen Krankenversicherung. Für einige Pensionsfonds und Versorgungskassen von berufsständischen Vereinigungen ist die Übernahme von Wohnportfolios für das Jahr 2022 vereinbart. Weitere Pensionsfonds beziehungsweise deren beauftragte Assetmanager sind zurzeit im Gespräch mit der TREUREAL.

### Kompetenzfeld technisches Management

## Single-Tenant-Objekte: Management mit Fingerspitzengefühl

**Auch im technischen Portfoliomanagement platzierte der Bell Property Management Report (siehe oben) die TREUREAL auf Platz 1 im Bereich „Wohnen“.** Darüber hinaus betreut die TREUREAL auf diesem Gebiet auch Gewerbeobjekte. Seit 2015 begleitet sie Cofinimmo, einen belgischen Investor, der in Deutschland ein Healthcare-Portfolio aufgebaut hat. Aufgabe hier: das technische Management der Pflegeheime oder High-End-Wellness-Objekte zu steuern. Zu den Auftraggebern, die auf diese Kompetenzen bauen, gehört inzwischen auch ein großer Discounter, für den Liegenschaften technisch und kaufmännisch betreut werden.

## Extern gecheckt – Leistungskonstanz

Laufende Veränderungen im Immobilienmanagement zu berücksichtigen erfordert passende Tools für die Unternehmens- und Prozessentwicklung. TREUREAL folgt hier seit über 20 Jahren der Systematik nach DIN EN ISO 9000, die für eine effiziente Projektsteuerung steht, Transparenz in internen Abläufen, Leistungskonstanz und die Kundenorientierung in allen relevanten Prozessen sichert. Diese wird unterstützt durch eine jährliche externe Auditierung und eine seit 1998 ununterbrochene Zertifizierung nach DIN EN ISO 9001.



### Sicher in der Insolvenzverwaltung

## Objekte durch die Krise führen

Mietausfälle, fehlende Anschlussvermietungen – warum Immobilien in die Schieflage geraten, kann vielfältige individuelle Gründe haben, jedoch auch strukturelle, die durch allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen induziert sind. Zwangsverwaltungen sichern Grundpfandgläubigern den Zugriff, Insolvenzverwaltungen haben Besitzgesellschaften zu managen. Der Aufwand, das Immobilienmanagement unter diesen rechtlichen Bedingungen korrekt zu sichern, ist hoch. Die TREUREAL Property Management GmbH ist auf diese Aufgaben spezialisiert: ob ein wertsicherndes Management oder die Vorbereitung des Exits – die TREUREAL steuert zur Zwangs- oder Insolvenzverwaltung das immobilienwirtschaftliche Instrumentarium bei.

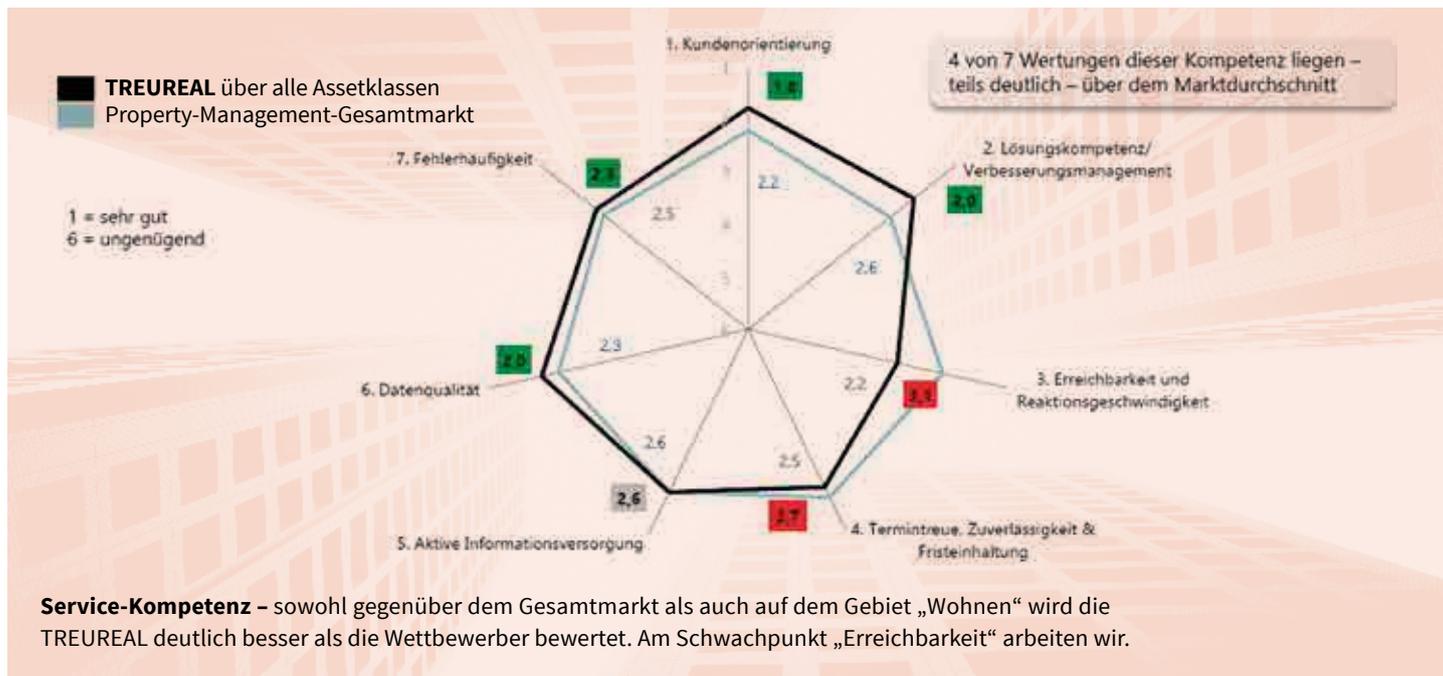


# Genau genommen

Kompetenzen, Instrumente, Führung, Organisation, qualifiziertes Personal – Leistungsprofil und -konstanz eines Property Managers bauen sich aus vielen Elementen auf. Die Einschätzung von Auftraggebern an diesen Stellen werden für die Unternehmensentwicklung ernst genommen. Hier Features, die laut BMC Property Management Report bei der TREUREAL Property Management GmbH eine Rolle spielen.

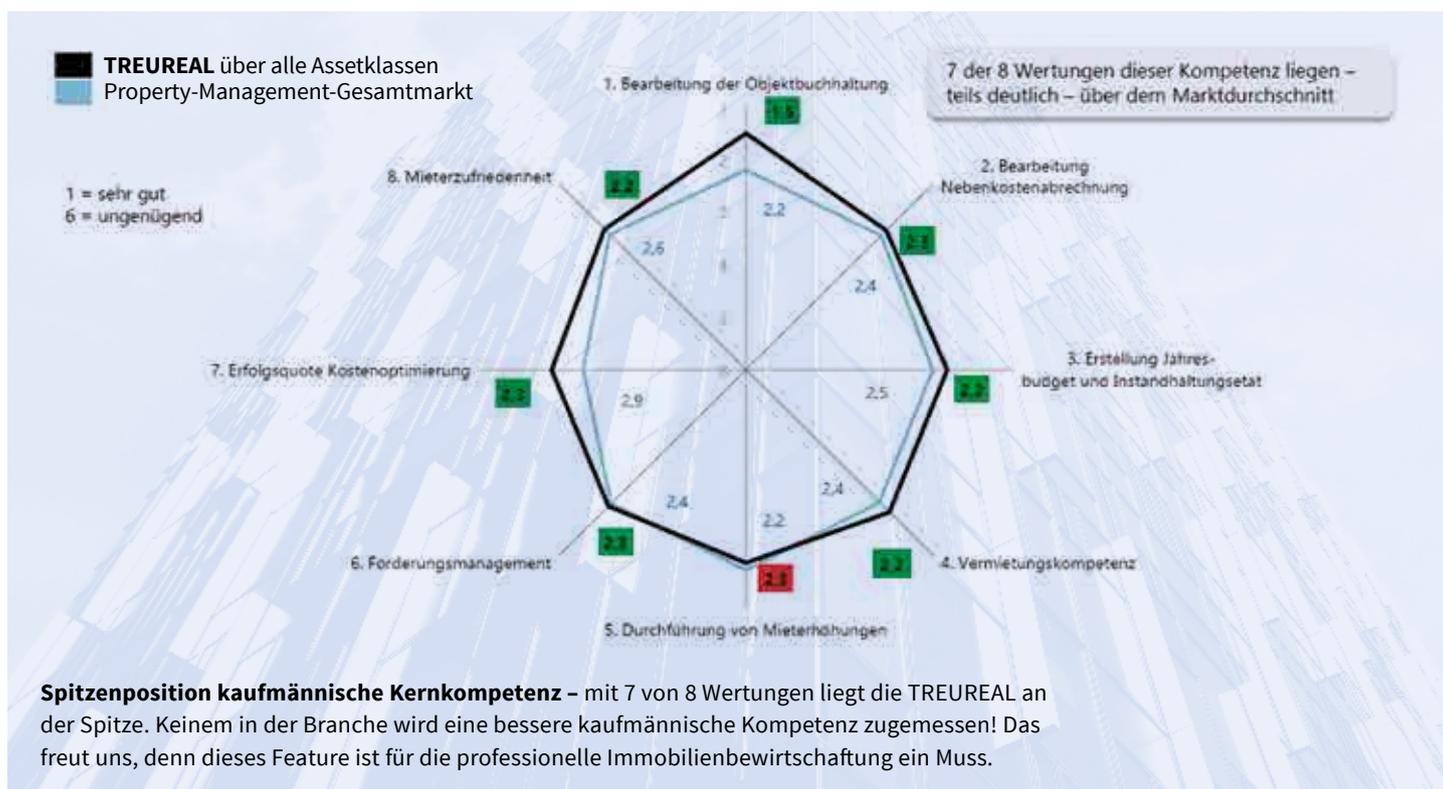
## Service-Kompetenz:

Vergleich zum Property-Management-Gesamtmarkt



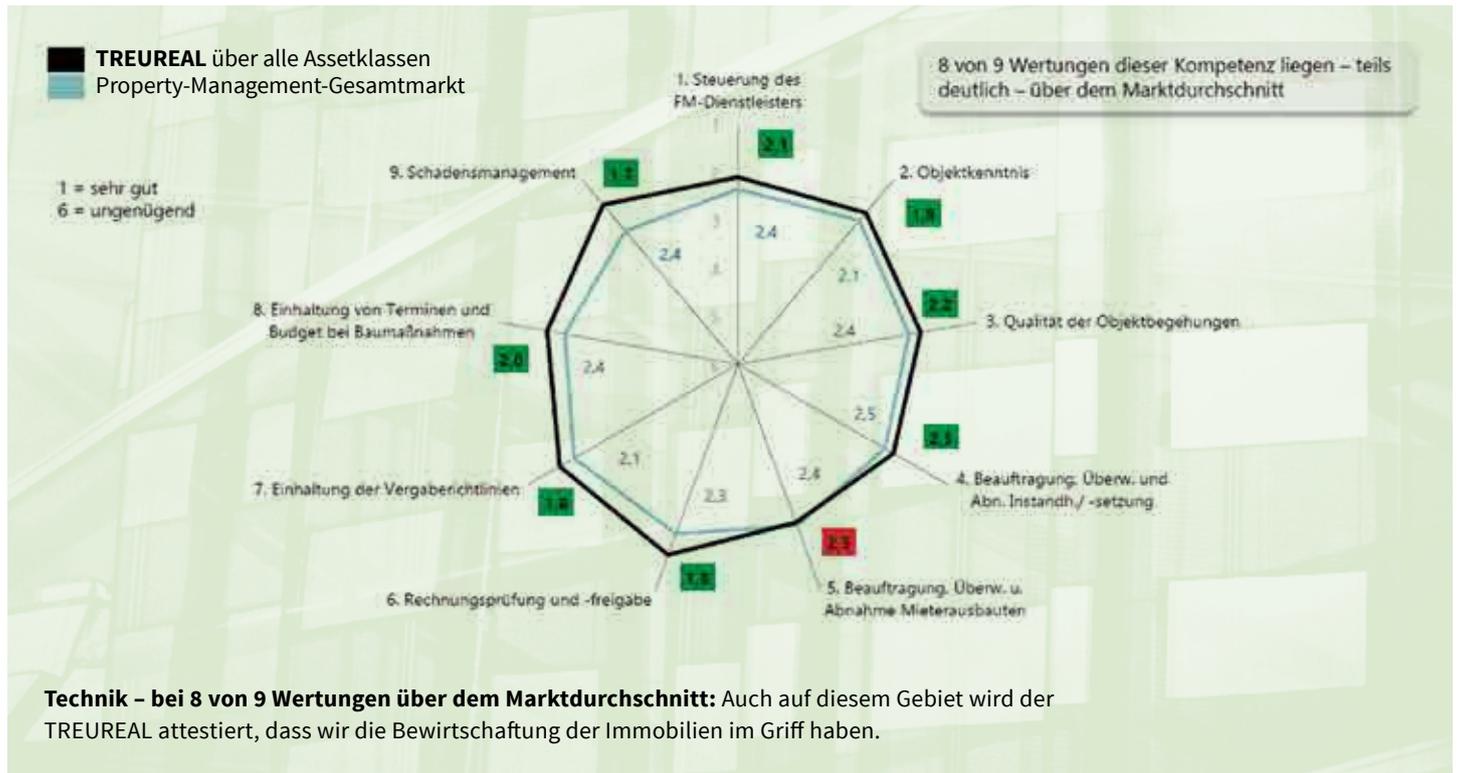
## Kaufmännische Kompetenz:

Vergleich zum Property-Management-Gesamtmarkt



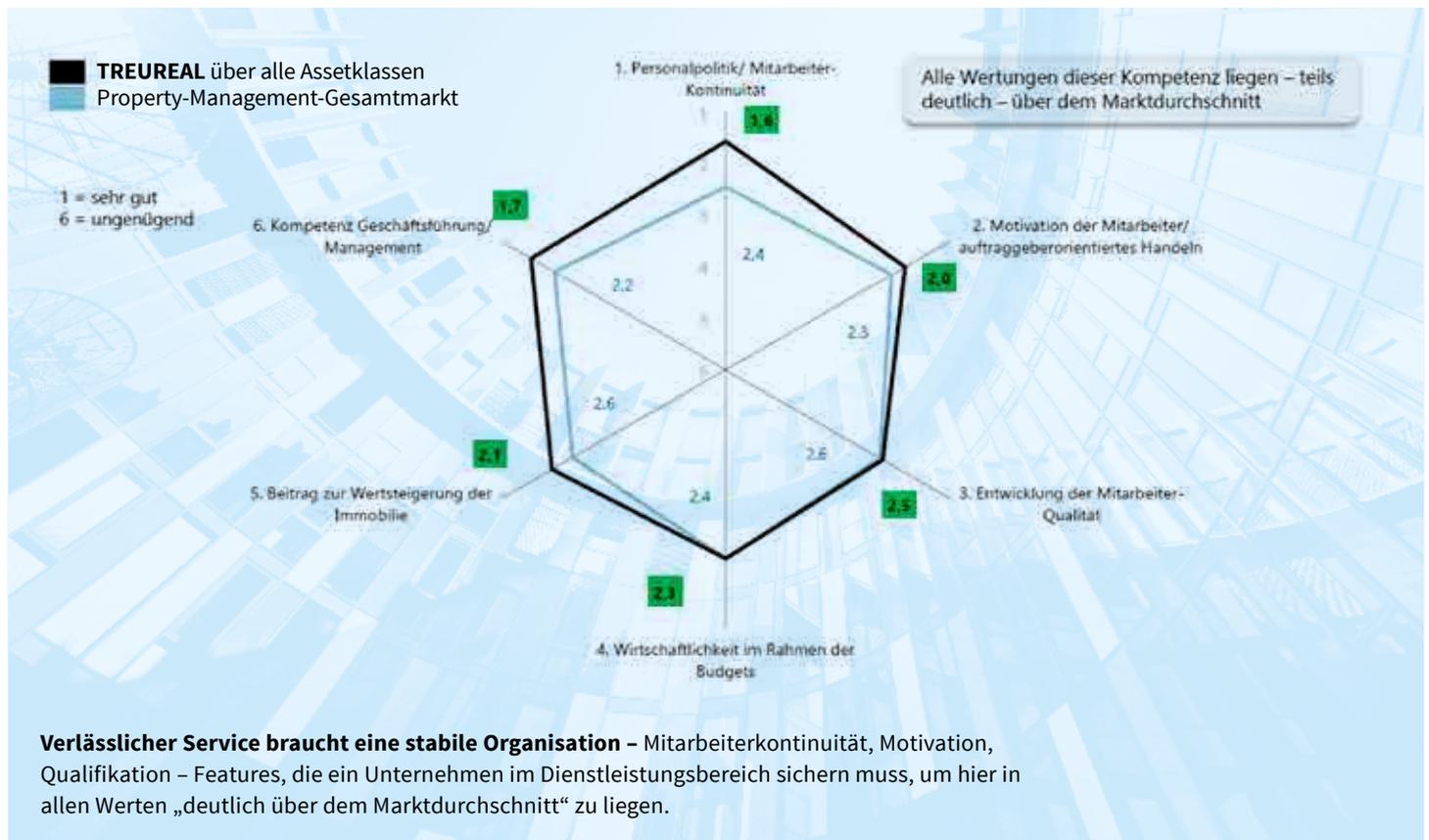
## Technische Kompetenz:

Vergleich zum Property-Management-Gesamtmarkt



## Unternehmens-Kompetenz:

Vergleich zum Property-Management-Gesamtmarkt



Diese Bewertungen freuen uns – und sind gleichzeitig eine Verpflichtung gegenüber unseren Auftraggebern.

# Platz 1 im Property Management Report 2021 – Kontinuität im Leistungsprofil



Mit der 13. Ausgabe des Property Management Reports haben die **Bell Management Consultants** 2021 erneut für

Transparenz unter den Property Managern und ihren Auftraggebern gesorgt. Mehrere hundert Immobilieninvestoren und Asset Manager werden bei diesem Report befragt, um strukturiert ihre Meinung zu den Leistungen von weit über hundert Serviceunternehmen im Property Management abzugeben. Die Ergebnisse zeigen daher seit Jahren ein verlässliches Spiegelbild der Marktmeinungen.

Bereits in den vergangenen Jahren gehörte die TREUREAL immer wieder zu den gelisteten Unternehmen und konnte ihre Spitzenposition abwechselnd in den Kategorien „Wohnen“ und „Gewerbe“ für sich behaupten.

**2021 wurde die TREUREAL mit ihren Leistungen im Property Management und im Accounting auf Platz 1 gesetzt. Hintergrund: Weit über 86 Prozent der Befragten sahen bei der TREUREAL ihre Erwartungen, die mit der Beauftragung verbunden waren, erfüllt.**

Einige Kernaussagen, die die Unternehmensberatung Bell Management Consultants dabei zur TREUREAL einsammelte, unterstrichen diese gute Rückmeldung aus dem Markt. Von „Zufrieden, aber noch Verbesserungspotenzial und Luft nach oben“ bis zu „Wir hoffen, dass die TREUREAL noch lange unser Ansprechpartner bleibt“ oder „Sehr professioneller Dienstleister“ reichten die Kommentare. Kundenorientierung, Datenqualität und Lösungskompetenz waren Features, die unter dem Aspekt des Serviceprofils bei der Befragung besonders hoch bewertet wurden.



## TREUREAL Property Management GmbH

M7, 24  
68161 Mannheim  
T 0621 30014-130

Brandenburger Str. 14  
04103 Leipzig  
T 0341 69691-0

info@treureal.de  
www.treureal.de