RE Quarterly

Der Newsletter der REMO – Kooperationspartner in Deutschland, Österreich und der Schweiz

Newsletter 1/2-2011

- Aktuelle Marktentwicklungen
- REMO 2011
- Immobilienperformance
  - Bewertung von Dienstleistungen
  - OSCAR 2011
  - Performancecheck Bestandsgebäude
- Neues aus unserem Netzwerk:
  - DGNB
  - gif
  - IBI
  - INFOTEC
- Aktuelle Projekte

Neumann & Partner
CREIS Real Estate Solutions
www.creis.net

Aktuelle Marktentwicklungen 1. HJ. 2011

Die Immobilienbranche ist voller Optimismus ins Jahr 2011 gestartet
Der von King Sturge monatlich ermittelte Immobilienklimaindex ist zum Jahresbeginn um 5,2 % auf 141,8 Punkte gestiegen. Getragen wird der Optimismus von Erfolgsmeldungen bei Flächenumsätzen und auf den Transaktionsmärkten. So steigt das Ertragsklima, das die Erwartungen bei Miet- und Ertragsentwicklung anzeigt, um 6,4 % auf 137,7 Punkte. Das die Kauf- und Investitionsstimmung anzeigende Investmentklima nimmt um 5,8 % auf 146,0 Punkte zu. Unter den Teilsegmenten legt das Bürosegment mit einem Plus von 8,5 % auf 134,8 Punkte den größten Anstieg hin. Das Industrieklima sinkt leicht um 1,8 % auf 127,6 Punkte, das Handelsklima legt um 3,6 % auf 140,2 Punkte zu. Spitzenreiter unter den Segmenten bleibt weiterhin das Wohnklima mit 161,7 Punkten (+ 1,1 % zum Dezember).

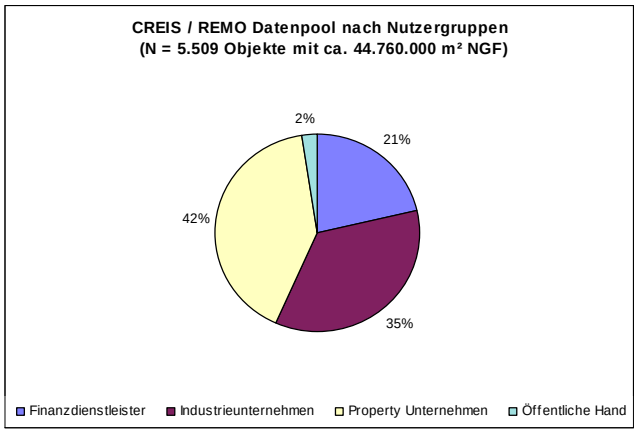
Auch nach einer Umfrage von Ernst & Young (E&Y) gibt es eine deutlich positivere Einschätzung zum deutschen Immobilienmarkt. 93% der befragten Investoren erwarten 2011 eine Zunahme des Transaktionsvolumens. (2010: ca. 22 Mrd. Euro inklusive Wohnen). Dabei gibt es durchaus unterschiedliche Einschätzungen zwischen King Sturge und E&Y über die Teilsegmente. Investorenlieblinge sind nach E&Y die Teilsegmente Wohnen (mit 44 %) und Einzelhandel (mit 36%) der Nennungen. Büros sind dagegen erneut in der Gunst der Investoren gesunken: Nur noch 20% haben bei Büros einen starken Investitionsfokus (2010: 34%). Auf niedrigem Niveau deutlich gestiegen ist das Interesse an Logistikimmobilien und Hotels, beide Teilsegmente bleiben aber nach wie vor nur für Spezialisten interessant, so E&Y.

Investoren und Entwickler setzen verstärkt auf Nachhaltigkeit
Immobilieninvestoren setzen verstärkt auf das Thema Nachhaltigkeit. Nach einer Ipsos-Umfrage wollen 2/3 zukünftig mehr in nachhaltige Immobilien investieren. Vor allem Immobilienfonds und Projektentwickler haben sich der stärkeren Einbeziehung von ökologischen Gesichtspunkten verschrieben. Neben der Neuentwicklung rückt die Bestandssanierung verstärkt in den Vordergrund. Auf der Nutzerseite bleibt das Thema Nachhaltigkeit allerdings nach Meinung der Investoren noch unterrepräsentiert. Die Vielzahl der Label und die Diskussion, was unter Nachhaltigkeit eigentlich zu verstehen ist, verunsichert neben den Nutzern auch die Investoren.

Senkung der immobilienbedingten Kosten hat bei Corporates auch 2011 höchste Priorität
Die Reduzierung der immobilienbedingten Kosten rangiert ganz oben, wenn es um das Corporate Real Estate Management geht. Erst dann folgen die Erhöhung der Produktivität, die Effektivität der Mitarbeiter sowie die Erhöhung der Flexibilität. Das sind die Ergebnisse einer Studie, die CoreNet Global 2010 vorgelegt hat (siehe NL 2/2010). Aktuelle Projekte zeigen, dass dieses Thema u.a. durch Änderungen des IAS 17 auch 2011 in vielen Unternehmen auf der Tagesordnung ganz oben steht. Dabei geht es weniger um ein reines „cost cutting“, sondern um intelligente Lösungen, die eine Optimierung der wesentlichen Treiber (Flächen - Leistungen /Prozesse - Ressourcen - Schnittstellen) zum Ziel haben. Darüber hinaus wird das Thema Nachhaltigkeit in den immobilienwirtschaftlichen Vorgaben zum Standard gehören.

Der CREIS Real Estate Monitor (REMO) 2010 und Entwicklungen 2011

REMO wuchs 2010 auf knapp 45 Mio. m² NGF. Dazu beigetragen hat auch die Integration neuer Nutzungsarten. Dadurch lassen sich die Anforderungen der REMO-Nutzer nach weiteren Nutzungen und feineren Clustern noch besser erfüllen. Allen, die zu dieser Entwicklung beigetragen haben, möchten wir an dieser Stelle herzlich danken. Gleichzeitig ist diese Entwicklung Verpflichtung, weiter Wünsche des Marktes zügig umzusetzen. So werden im ersten Halbjahr 2011 die englische Version, die Einführung eines Prognosemoduls zur Budgetierung und mittelfristigen Finanzplanung und die Überarbeitung der Bestandsdokumentation unter dem Gesichtspunkt der Harmonisierung verschiedener Nachhaltigkeitszertifikate realisiert.



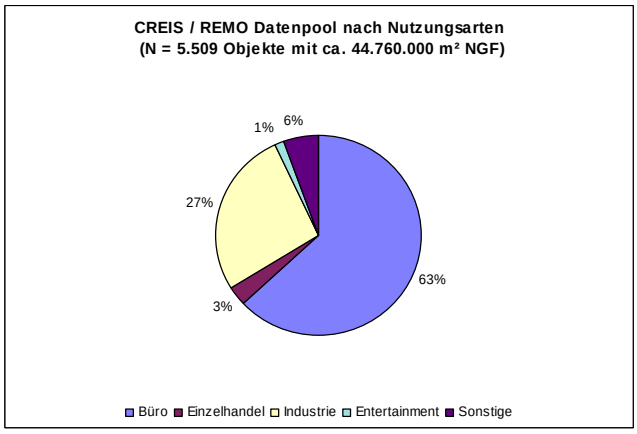
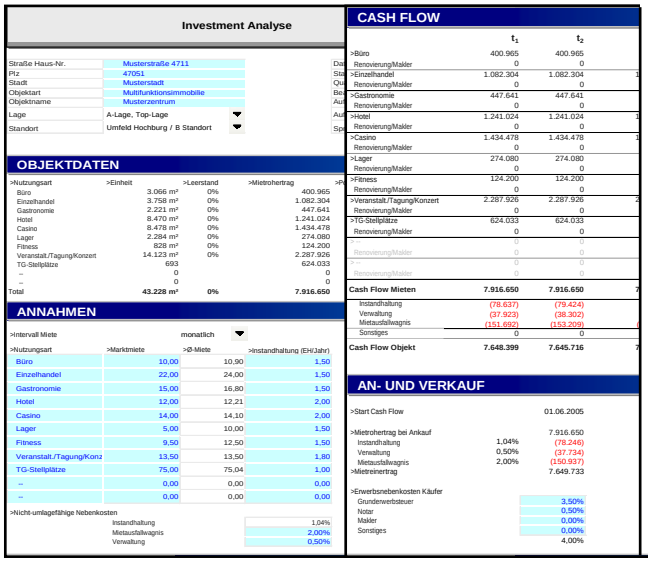
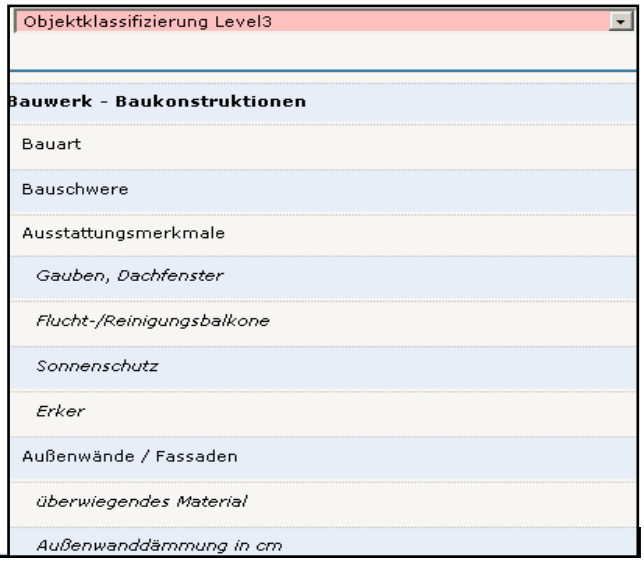


Abb.: Inhalte CREIS Datenpool (REMO), Stand 31.12.2010



Beispiel: Prognosemodul



Beispiel: Bestandsdokumentation

Wie war 2010? Haben Ihnen Ihre Immobilien Geld gestohlen?

Für die meisten Unternehmen ist das vergangene Geschäftsjahr „Geschichte“. Doch wie war 2010 unter immobilienwirtschaftlichen Gesichtspunkten? Fragen wie:

- Wie lagen wir im Vergleich zum Markt?
- Welche Konsequenzen hat eine „nachhaltige Bewirtschaftung“?
- Wo schlummern Potenziale, die noch gehoben werden können?

werden gleichermaßen von:

- Organisationen
- Corporates und
- Immobilien-Dienstleistern

gestellt. Deshalb bildet das 1. Halbjahr einen Schwerpunkt unserer Benchmarking-Aktivitäten. Wir analysieren Ihre Nutzungs-, Betriebs-, Bewirtschaftungs-, Infrastruktur- und Nebenkosten jahrgangs- und sichtweisenscharf unter Berücksichtigung definierter Werttreiber und Ihrer strategischen Ausrichtung für folgende Nutzungsarten:

- Büroimmobilien
- Handelsimmobilien
- Industrieimmobilien
- Immobilien der Öffentlichen Hand
- Sonderimmobilien
- Mischnutzungen

Dabei garantieren unser standardisierter Benchmarking-Prozess und die Orientierung an nationalen / internationalen Normen ein höchstmaß an Vergleichbarkeit.

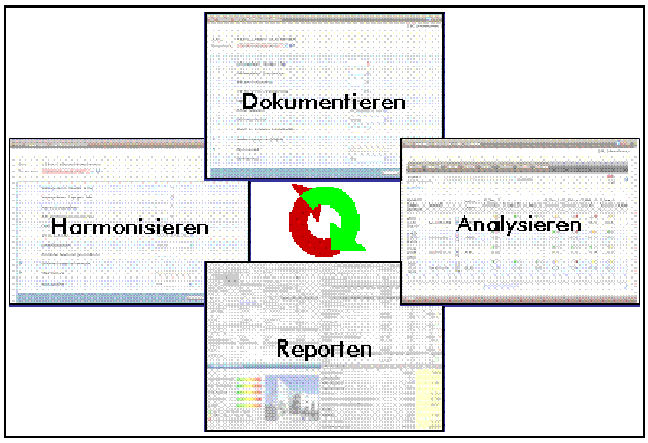


Abb.: Vorgehensweise im Immobilien-Benchmarking

Die nachfolgend aufgeführten Projekte möchten Ihnen einen kurzen Überblick geben. Sollten Sie Interesse an Kennzahlen oder einem standardisierten bzw. individuellen Benchmarking-Projekt haben, schicken Sie bitte eine Mail an: gneumann@creis.net

■ Effizienz des Asset-, Property-, Corporate Real Estate- und Facility Managements:

Was erwartet ein Bestandshalter von seinen Dienstleistern? Wie setzt der Dienstleister diese Anforderungen um? Welche Konsequenzen hat das für Organisation, Leistungsportfolio, Prozesse, Ressourceneinsatz. Wie wird was vergütet?

Dieses Projekt gibt Antworten auf die wesentlichen Fragen.

Bewertung der Komplexität des Objektes

Komplexität des Objektes (gesamt)	**Poolmittel**	**2,00**	**Objekt XYZ**	**2,08**
Nutzung		2,00		2,50
Mieterstruktur		2,00		1,50
Fiktives Baujahr		2,00		2,00
Objektqualität		2,00		2,30

Bewertung des Property Management-Leistungsportfolios

Leistungsinhalte		CREIS-Leistungen		CREIS-Grundvergütung		Objekt XYZ		Bewertung	
lfd. Nr.	Leistungsinhalte	Grund-leistung	Optionale Leistung	Anteil in %	Anteil in Euro	Grund-leistung	Optionale Leistung	Grund-leistung €/m²/Jahr	Grund-leistung in % NKM
1.	Allgemeine Verwaltung								
2.	Kostenplanung und Kontrolle			16,80%	0,82 €			0,81 €	0,48%
3.	Vertragsmanagement			15,60%	0,76 €			0,73 €	0,44%
4.	Objektbuchhaltung			32,85%	1,60 €			1,52 €	0,91%
5.	Liegenschaftsmanagement			19,42%	0,95 €			0,95 €	0,57%
6.	Flächenmanagement			8,53%	0,42 €			0,42 €	0,25%
7.	Beschaffungsmangement			6,80%	0,33 €			0,33 €	0,20%
8.	Unterstützung / Beratung								
	Summe Leistungen 1 - 8 in Euro / m² NGF / Jahr (% NKM)			**100,00%**	**4,87 €**			**4,76 €**	**2,84%**
9.	**Asset Management-Leistungen**				0,45 €				
	Summe Leistungen 1 - 9 in Euro / m² NGF / Jahr (% NKM)				**5,32 €**			**4,76 €**	**2,84%**
10.	**Centermanagement**				0,90 €			0,90 €	0,54%
	Summe Leistungen 1 - 10 in Euro / m² NGF / Jahr (% NKM)				**6,22 €**			**5,66 €**	**3,38%**

Durchschnittlicher Mietansatz im Objekt: 167,40 € / Jahr

Zum Vergleich (Poolmittel Mischnutzung Büro/EH)):
Property Fee als Anteil Jahresnettomiete = 3,89 % bei Mietniveau 160 Euro / m² NGF / Jahr
Property Fee bezogen auf 1 m² NGF / Jahr = 6,22 Euro

Abb.: Ermittlung einer marktüblichen Property Fee

Werden die richtigen Daten in der richtigen Struktur erhoben, um die für Sie wichtigsten Kennzahlen zu bilden und mit dem Markt zu vergleichen? Wir unterstützen Sie mit unserem Know-how beim Aufbau einer benchmarkingfähigen Bestandsdokumentation und eines wertorientierten, hierarchisch aufgebauten Kennzahlensystems. Nähere Informationen dazu erhalten Sie unter gneumann@creis.net.

Büronebenkostenanalyse (OSCAR) mit Jones Lang LaSalle

Die Erfassungsunterlagen für den „OSCAR 2011“, der - wie in den Vorjahren auch - in bewährter Kooperation zwischen Jones Lang LaSalle und CREIS entsteht, sind inzwischen versandt. Die OSCAR - Studie betrachtet die einzelnen Büro - Nebenkostenkategorien in Bezug auf Gebäudequalität, Gebäudegröße und Standort.

Um auch Selbstnutzern die Gelegenheit zu geben, ihre Kostensituation mit unserem Benchmark zu vergleichen, werden auch die Kosten ausschließlich eigengenutzter Gebäude analysiert.

Der Abgabetermin ist Mitte Juli, die Ergebnisse werden Mitte September - für Teilnehmer kostenfrei - zur Verfügung stehen. Die nachfolgenden Auszüge aus dem letztjährigen OSCAR möchten Sie zu einer Teilnahme ermutigen.

Durchschnittswerte aller Nebenkosten nach Gebäudequalität einfach/mittel/hoch (€/m²/Monat)

	Einfach						Mittel						Hoch					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Öffentliche Abgaben	0,49	0,48	0,45	0,44	0,46	0,49	0,51	0,52	0,51	0,48	0,48	0,52	0,52	0,55	0,48	0,48	0,48	0,51
Versicherung	0,13	0,15	0,12	0,12	0,11	0,08	0,16	0,16	0,15	0,14	0,13	0,11	0,19	0,20	0,20	0,15	0,15	0,13
Wartung	0,26	0,32	0,21	0,31	0,35	0,33	0,34	0,40	0,36	0,37	0,41	0,41	0,40	0,47	0,47	0,43	0,49	0,51
Strom	0,18	0,20	0,20	0,23	0,26	0,26	0,24	0,26	0,24	0,29	0,32	0,35	0,31	0,32	0,32	0,35	0,38	0,40
Heizung	0,39	0,41	0,49	0,42	0,45	0,53	0,37	0,41	0,43	0,43	0,47	0,55	0,41	0,44	0,48	0,47	0,51	0,61
Wasser, Kanal	0,10	0,11	0,10	0,12	0,12	0,13	0,12	0,12	0,12	0,11	0,12	0,12	0,14	0,15	0,13	0,12	0,14	0,14
Reinigung	0,26	0,27	0,17	0,21	0,20	0,29	0,27	0,29	0,30	0,28	0,25	0,32	0,29	0,33	0,31	0,25	0,26	0,34
Bewachung	0,14	0,11	0,15	0,22	0,20	0,26	0,21	0,24	0,23	0,27	0,26	0,31	0,22	0,25	0,24	0,33	0,30	0,31
Verwaltung	0,30	0,30	0,28	0,24	0,27	0,31	0,31	0,28	0,28	0,25	0,29	0,29	0,36	0,36	0,36	0,27	0,31	0,29
Hausmeister	0,27	0,27	0,25	0,27	0,27	0,25	0,25	0,27	0,27	0,29	0,29	0,28	0,26	0,28	0,26	0,30	0,29	0,29
Sonstiges	0,07	0,06	0,07	0,05	0,02	0,11	0,08	0,08	0,03	0,09	0,06	0,05	0,09	0,08	0,06	0,09	0,05	0,13
Gesamt	2,09	2,68	2,49	2,63	2,71	3,04	2,86	3,03	2,92	3,00	3,08	3,31	3,19	3,43	3,31	3,24	3,36	3,66

Durchschnittswerte aller Vollkosten nach Gebäudequalität einfach/mittel/hoch (€/m²/Monat)

	einfach	mittel	hoch
Zinsen	8,90	9,42	11,94
Öffentliche Abgaben/Entsorgung	0,45	0,49	0,51
Versicherungen	0,14	0,15	0,16
Wartung/Instandsetzung/Hausmeister	1,19	1,36	1,43
Strom	0,62	0,69	0,71
Wärme/Kälte	0,53	0,57	0,65
Wasser/Kanal	0,12	0,14	0,16
Reinigung/Sonstiges	0,75	0,84	0,91
Bewachung	0,43	0,46	0,57
Verwaltung	0,36	0,40	0,47
Zwischensumme	13,49	14,52	17,51
AfA	2,34	3,12	4,07
Bauunterhalt	0,37	0,38	0,49
Gesamt	16,20	18,01	22,07

Abb.: Auszug OSCAR 2010
Quelle: Jones Lang LaSalle / CREIS

Sollten Sie Interesse an einer OSCAR-Teilnahme haben, aber bisher noch keine „Einladung“ erhalten haben, fordern Sie bitte die Erfassungsunterlagen bei Frau Silke Mayerhofer unter smayerhofer@creis.net an.

RE Quarterly

Der Newsletter der REMO – Kooperationspartner in Deutschland, Österreich und der Schweiz

Performancecheck von Bestandsgebäuden

Immobilienperformance ist mehr als die Konzentration auf den „total return“. Entwicklungspotenziale, Nachhaltigkeit, Flächeneffizienz, Nutzwert, Energieeffizienz beeinflussen unter anderem den Erfolg einer Immobilie entscheidend. Entscheidungen zur Optimierung des Immobilienportfolios, einzelner Objekte oder immobilienbezogener Leistungen werden aber oftmals auf Basis nicht ausreichender Daten getroffen.

Transparenz ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor - **IMMOBILIENPERFORMANCE** *schafft* **PERFORMANCEIMMOBILIEN**

Abb.: Gebäudepass Bürogebäude für Selbstnutzer

CREIS unterstützt Sie beim Aufbau einer benchmarkingfähigen Bestandsdokumentation, dem Plausibiliseren und Analysieren der Daten durch einen Vergleich mit dem Markt. Das Ergebnis der eigenen Standortbestimmung wird z.B. in einem Gebäudepass dokumentiert. Nähere Informationen dazu erhalten Sie unter: gneumann@creis.net.

Neues aus unserem Real Estate Performance Netzwerk

Die DGNB widmet sich der konsequenten Förderung von nachhaltigem, wirtschaftlich effizientem Bauen. Erreicht wird das durch systematischen Know-how-Transfer, gezielte Weiterbildung und die Sensibilisierung der Öffentlichkeit. Zudem wird das DGNB Zertifikat zur Auszeichnung umweltschonender, wirtschaftlich effizienter und nutzerfreundlicher Gebäude weiterentwickelt.

Durch die Berufung in die Expertengruppe „Lebenszykluskosten“ haben wir die Gelegenheit wahrgenommen, unsere Kompetenz bei der betriebswirtschaftlichen Bewertung technischer Entscheidungen in das Team einzubringen.

Aktuell ist der Datenaustausch zwischen berechtigten Beteiligten im Falle von Bewertungen, Transaktionen und Finanzierungen in Deutschland nicht standardisiert. Es herrschen unterschiedlichste Formate, Metadaten und Darstellungsformen vor. Es fehlen ein einheitlicher Katalog von Berichtsbereichen und Kennzahlen sowie eine klare Taxonomie für den kompletten Austausch von Immobiliendaten. Hier soll der neue gif-Arbeitskreis Datenaustausch Grundlagenarbeit leisten.

Wir haben großes Interesse an dieser Standardisierung und unterstützen diesen Arbeitskreis mit unserem Know how, das wir uns bei unseren in REMO integrierten Benchmarking-Projekten erworben haben.

Die Fachhochschule KufsteinTirol und CREIS haben ihre Zusammenarbeit neu definiert. Im Rahmen der Neudefinition übernimmt CREIS die IBI-Daten und integriert diese in REMO. Die Betreuung der bisherigen IBI-Kunden und des österreichischen Marktes erfolgt ebenfalls durch CREIS. Die Aktivitäten von IBI an der Fachhochschule KufsteinTirol konzentrieren sich auf die immobilienwirtschaftliche Forschungs- und Entwicklungsaufgaben und deren praxisnahe Umsetzung.

INFOTEC bauconsult ist Partner für ein vorgangorientiertes Informationsmanagement. Dabei wird die Zweckmäßigkeit der Dokumentation von Gebäuden und deren Ausstattung über die gesamte Lebensdauer hinweg bewertet. Kunden sind öffentliche Verwaltungen sowie Unternehmen aus Wohnungsbau, Gewerbe, Industrie und Immobilienbewirtschaftung.

Mit dieser Kooperation möchten wir unsere Kunden verstärkt bei der Aufbereitung und Erfassung von Bestandsinformationen unterstützen.

Aktuelle Projekte

Effizienz des Asset-, Property-, Corporate Real Estate- und Facility Managements:
Was erwartet ein Bestandshalter von seinen Dienstleistern? Wie setzt der Dienstleister diese Anforderungen um? Welche Konsequenzen hat das für Organisation, Leistungsportfolio, Prozesse, Ressourceneinsatz. Wie wird was vergütet? Dieses Projekt gibt Antworten auf die wesentlichen Fragen.

Nutzungs-, Betriebs-, Bewirtschaftungs-, Infrastruktur-, Nebenkostenanalyse:
Wie war 2010? Wie lagen wir im Vergleich zum Markt? Wo schlummern Potenziale, die noch gehoben werden können? Wir analysieren Ihre Nutzungs-, Betriebs-, Bewirtschaftungs-, Infrastruktur- und Nebenkosten.

Internationale (Büro) Arbeitsplatzkostenanalyse:
Die Arbeitsplatzkosten bilden eine der wesentlichen Steuerungsgrößen zur Überprüfung der Nutzungseffizienz. Wir analysieren diese auf Basis des SMA Statements No. 4BB des Institute of Management Accountants. Diese Studie richtet sich an international tätige Corporates.

Benchmarking-Zirkel „Landes- und Bundesimmobilien“:
Zusammen mit unseren Kooperationspartnern ISFM (Deutschland), IBI (Österreich) und RESO (Schweiz) starten wir einen Benchmarking-Zirkel, der sich mit den speziellen Nutzungsarten und besonderen Herausforderungen dieses Nutzerkreises beschäftigt.

Energieeffizienz:
Im Durchschnitt verbrauchen Neuwagen auf 100 km 6,6 Liter Kraftstoff. Das entspricht einem CO2-Ausstoß von ca. 160 Gramm. Nach dem im Frühjahr verabschiedeten EU-Klimaschutz-paket muss der CO2-Ausstoß bis 2015 auf durchschnittlich 120 Gramm je km gesenkt werden. Nachdem Immobilien für fast 40 % der Emissionen verantwortlich sind, wollen wir den „Flottenverbrauch“ der in Fonds gebündelten Immobilien bewerten.

Nachhaltigkeit:
Die Bewertung von Nachhaltigkeit hinsichtlich der wirtschaftlichen Konsequenzen für den Eigentümer erfolgt durch einen Vergleich zwischen „traditionellen“ und „nachhaltigen“ Gebäuden. Folgende Fragen sollen so beantwortet werden: Mit welchen Mehrinvestitionen muss gerechnet werden? Wie entwickeln sich die Betriebskosten im Vergleich zu nicht zertifizierten Gebäuden? Honoriert der Mieter den Mehraufwand? Wie entwickelt sich der Leerstand?

Begleitung individueller Benchmarking Projekte:
Sie planen ein internes Benchmarking Projekt? Mit unserer Erfahrung aus der Begleitung von über 150 Benchmarking Projekten in den letzten 15 Jahren unterstützen wir Sie mit Methoden Know-how und Kennzahlen und stellen - falls gewünscht - Kontakt zu einem BM-Partner her.

Sind Sie an weiteren Informationen zu einzelnen Projekten interessiert? Bitte schicken Sie eine Mail an: gneumann@creis.net.

Über CREIS

CREIS ist mit seiner mehr als 15-jährigen Erfahrung Pionier in der Entwicklung von Standards zur Performancemessung von Immobilien und immobilienbezogenen Leistungen im Asset-, Real Estate-, Property- und Facility Management. Auf Basis dieser Standards unterstützt CREIS Corporates, Property-Unternehmen und Immobiliendienstleister bei der Verbesserung ihrer Business-Performance in den Immobilien und immobilienbezogenen Prozessen und Leistungen. Hierarchisch aufgebaute, strukturierte, wertorientierte Führungskennzahlen bilden dabei die Grundlage für ein effektives Controlling. Als Pionier und Marktführer im Immobilien-Benchmarking betreibt CREIS mit Daten von über 5.500 gewerblichen Objekten mit ca. 45 Mio. qm NGF von über 200 Unternehmen aus den Jahren 1994-2009 die größte CREM- / FM-Datenbank im deutschsprachigen Raum. Unsere Expertise wird im Markt geschätzt.

Neumann & Partner
CREIS Real Estate Solutions

Langenort 51
D – 18147 Rostock
Telefon +49-381-6669761
Telefax +49-381-6669763

gneumann@creis.net - www.creis.net

© Copyright: Alle Rechte vorbehalten.
Vervielfältigungen des Werkes oder Teile daraus bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung.