

Quartal 2-2010

**Asset
Management**

**Real Estate
Management**

**Property
Management**

**Facility
Management**

- Aktuelle Marktentwicklungen
- Sind die Deutschen „datenmüde“
- REMO wächst und wird flexibler:
 - REMO*light*,
 - REMO*classic* und
 - REMO*advanced*
- Neues von unseren Kooperationspartnern
- iMS-Mainz und REMO kooperieren
- Aktuelle Projekte

■ Aktuelle Marktentwicklungen

Aufwärtstrend bei Investments in Gewerbeimmobilien hält an

Im ersten Halbjahr 2010 wurden bundesweit rund 9 Milliarden Euro in Gewerbeimmobilien angelegt – fast zweieinhalbmal so viel wie im Vorjahreszeitraum. Der bereits im ersten Quartal zu beobachtende Aufwärtstrend hält weiter an. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate. Mit einem Anteil von ca. 46 % am Gesamtumsatz liegen Einzelhandelsimmobilien weiterhin an der Spitze, gefolgt von Bürogebäuden mit ca. 28 % und Logistikimmobilien mit ca. 10 % des Transaktionsvolumens. An den sechs wichtigsten deutschen Investmentstandorten hat sich das Volumen gegenüber dem Vorjahr fast verdreifacht und erreicht im ersten Halbjahr gut 4,6 Milliarden Euro. Auf dem ersten Platz liegt Berlin mit 1,8 Mrd. € (+229 %), gefolgt von München mit 775 Mio. € (+116 %), Hamburg mit 587 Mio. € (+237 %), Köln mit 569 Mio. € (+618 %) und Düsseldorf mit einem Transaktionsvolumen von 485 Mio. € (+298 %). Lediglich in Frankfurt ist der Zuwachs mit +38 % auf 403 Mio. € nur moderat ausgefallen. Wie erwartet, haben die Netto-Spitzenrenditen für Büroimmobilien aufgrund des großen Interesses an hochwertigen Objekten nochmals leicht nachgegeben. Aktuell liegen sie bei 5,3 % in Köln sowie bei 5,2 % in Berlin, Frankfurt und Düsseldorf. Die niedrigsten Renditen werden in München (5,0 %) und Hamburg (4,95 %) registriert. (Weitere Informationen: www.realestate.bnpparibas.de)

Offene Fonds: Renditeschere geht weit auseinander

Die Offenen Immobilien-Publikumsfonds haben den Anlegern 2009 deutlich weniger Rendite gebracht als in den Vorjahren. Nach Analysen der IPD sank die gewichtete Jahresrendite der Fonds, die seit mindestens zehn Jahren bestehen, von 4,50 % in 2008 auf aktuell 3,22 %. Der Jahreswert fiel sowohl unter den Zehn- als auch den Fünf-Jahresdurchschnitt von 4,03 % bzw. 3,95 %. "Insbesondere die erheblichen Renditeunterschiede zwischen den einzelnen Fonds fallen 2009 auf", so Geschäftsführer der IPD, Dr. Daniel Piazzolo. (Weiter Informationen: www.ipd.com)

Geschlossene Fonds: Immobilienfonds auch 2010 stärkstes Segment

Insgesamt hat sich die Stimmung der Initiatoren Geschlossener Fonds wieder deutlich aufgehellt. Zu dem Ergebnis kommt Scope nach Auswertung der Jahresstudie 2009/10. Dabei verzeichneten Geschlossene Immobilienfonds im ersten Halbjahr 2010 die mit Abstand stärkste Emissionstätigkeit. Keine andere Anlageklasse entspreche dem gestiegenen Sicherheitsbedürfnis so sehr wie Immobilien, so das Analysehaus. Besonders begehrt sind nach wie vor Deutschlandfonds: 69 % der von Januar bis Mai emittierten Fonds investieren hierzulande, weitere 16 % in den Beneluxländern und 6 % in Österreich. Andere Märkte, besonders die USA und Asien, seien weitestgehend verschwunden. Bei den Nutzungsarten liegen Büroimmobilien vorne. Etwa ein Drittel der Fonds investiert in dieses Segment. Knapp 16 % der Fonds setzten auf Einzelhandels- und Shoppingcenter-Fonds. Mit einem weiteren Wachstum ist laut Scope bei Wohn- und Pflegeimmobilienfonds zu rechnen. Derzeit machen diese Segmente knapp 12 bzw. 8 % der emittierten Fonds aus. (Weitere Details zur Analyse unter www.scope.de).

Nachhaltigkeit ist Wertsteigerung

So deutlich, wie es Thomas Binder, CEO der Sierra Developments Germany im aktuellen German Council Magazin geschrieben und begründet hat, habe ich es selten gelesen: „Nachhaltigkeit ist Wertsteigerung“! Dabei sprechen nicht erst seit dem UN-Klimagipfel in Kopenhagen Unternehmen von einer bedeutenden Wirtschaftskonferenz, die einen enormen Modernisierungsschub im Bereich der Wohn- und Gewerbeimmobilien auslösen wird. Thomas Binder schreibt zwar aus der Sicht eines Shopping Center-Entwicklers, die Erkenntnisse lassen sich aber auch auf andere Nutzungsarten übertragen. Dazu gehören:

- Fehlendes Engagement für Nachhaltigkeit ist ökonomisches Risiko
- Wertsteigerung durch Nachhaltigkeit
- Der Hunger nach Daten
- Wer jetzt die Weichen stellt, macht sich fit für die Zukunft

Auch wenn diese Aussagen plausibel sind und Nachhaltigkeitsstrategien zur Wertsteigerung von Immobilien führen, bleibt im Augenblick noch das Manko fehlender Nachweise bzw. die Abhängigkeit von langfristigen Entwicklungen. Erste „Hilfestellungen“ gibt es sicherlich durch das kürzlich von der RICS erschienene Papier „Bewertung von Gewerbeimmobilien unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit“. Darüber hinaus versuchen wir mit REMO, die Folgen von Entscheidungen in nachhaltige Immobilien zu bewerten. (Weiter Informationen zum Artikel unter: www.gcsc.de).

Kosten senken hat bei Corporates 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 jetzt vorgelegt hat. Befragt wurden dafür weltweit 271 Mitgliedsunternehmen. Der CREM-Beitrag zur Profitabilität des Kerngeschäfts besteht dabei vorrangig aus Mietpreisreduzierungen oder der Rückgabe von Flächen. (Weitere Informationen zur Studie erhalten Sie unter www.corenetglobal.org).

Investitionspotenzial bei Industrieimmobilien wird auf 312 Mrd. Euro geschätzt

Bulwiengesa sieht in deutschen Gewerbe- und Industrieimmobilien ein Investitionspotenzial von 312 Mrd. Euro. Die größten Anteile entfallen dabei auf Produktions- (118 Mrd. Euro) und Logistikobjekte (88 Mrd. Euro). Der Wert der gesamten Gewerbe- und Industrieimmobilien in Deutschland wird auf 1,1 Billionen Euro beziffert. Das bedeutet einen Anteil von 51 % an den gesamten Gewerbeimmobilien. Bei den Renditen zeigen die Gewerbeimmobilien in Deutschland nach dem German Property Index (GPI) eine geringere Volatilität und einen höheren Total Return als z.B. Handel & Büro. Trotzdem werden Industrieimmobilien im Transaktionswert noch selten wahrgenommen. (Weitere Informationen: www.bulwiengesa.de).

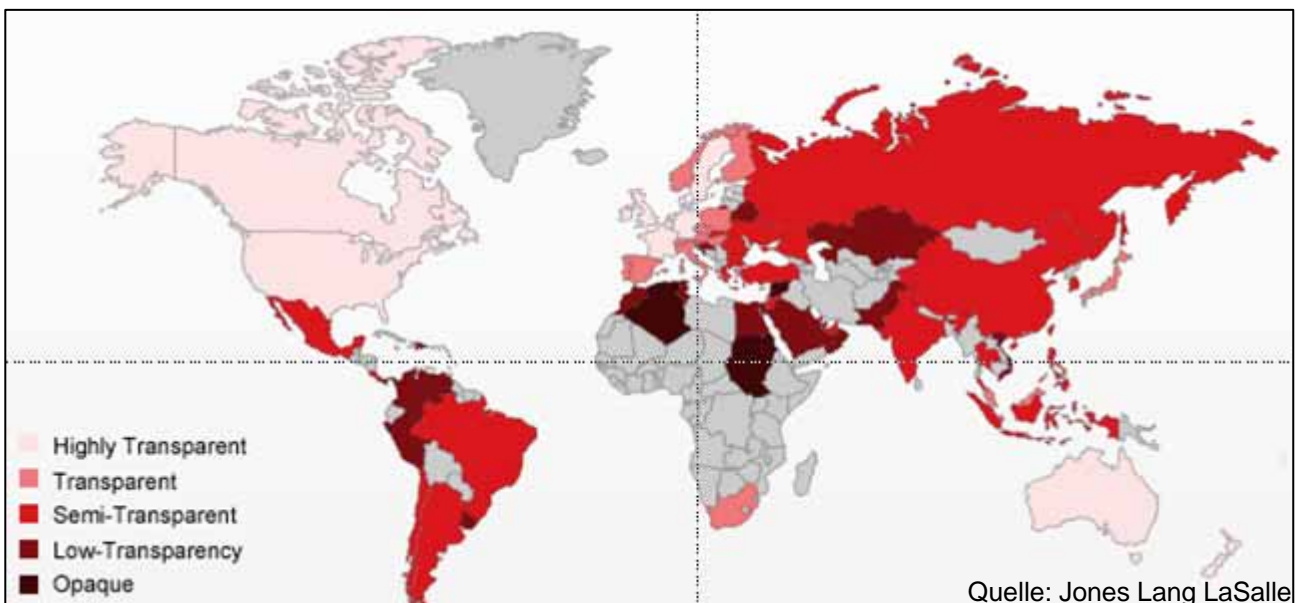
■ Sind die Deutschen „datenmüde“ (1/2)

Kennen Sie das: Da wird in einem Kraftakt eine Balanced Scorecard (BSC) als Steuerungsinstrument im Unternehmen eingeführt, mit attraktiven Incentives ausgestattet und über Jahre erfolgreich praktiziert. Dann beginnt der Informationsfluss zu versiegen - bis er ganz aufhört. Und irgendwann erinnert sich mal einer: Wir hatten doch eine BSC? Was ist eigentlich daraus geworden?

...oder: Jahrelang wurden die Immobilien - Bestandsdaten in aufwendigen „Datenqualitätsverbesserungsprojekten“ vervollständigt, aktualisiert und verfeinert und dann - im Rahmen von Komplexitätsreduzierungsprojekten - so stark aggregiert, bis keine Transparenz mehr vorhanden und damit eine Steuerung des Immobilienportfolios nicht mehr möglich ist. Ähnliche Erfahrungen haben wir bei Dienstleisterwechseln im Property Management gemacht. Vom Auftraggeber bezahlte Bestandsdokumentationen wurden vom Nachverwalter als unbrauchbar eingestuft. Der Dokumentationsprozess begann aufs Neue!

Sind wir datenmüde?

Auf der anderen Seite klettert Deutschland im Jones Lang LaSalle Transparency Index für Gewerbeimmobilien von Platz 14 auf Platz 10 (von 81 untersuchten Ländern).



Wie passt das zusammen? Werden die richtigen Daten erhoben, die richtigen Kennzahlen gebildet? Wir unterstützen Sie mit unserem Know-how beim Aufbau einer Due Diligence - fähigen Bestandsdokumentation und eines wertorientierten Kennzahlensystems. Nähere Informationen dazu erhalten Sie unter gneumann@creis.net.

■ Beschleunigung und Entfremdung: Ursache für Datenmüdigkeit (2/2)

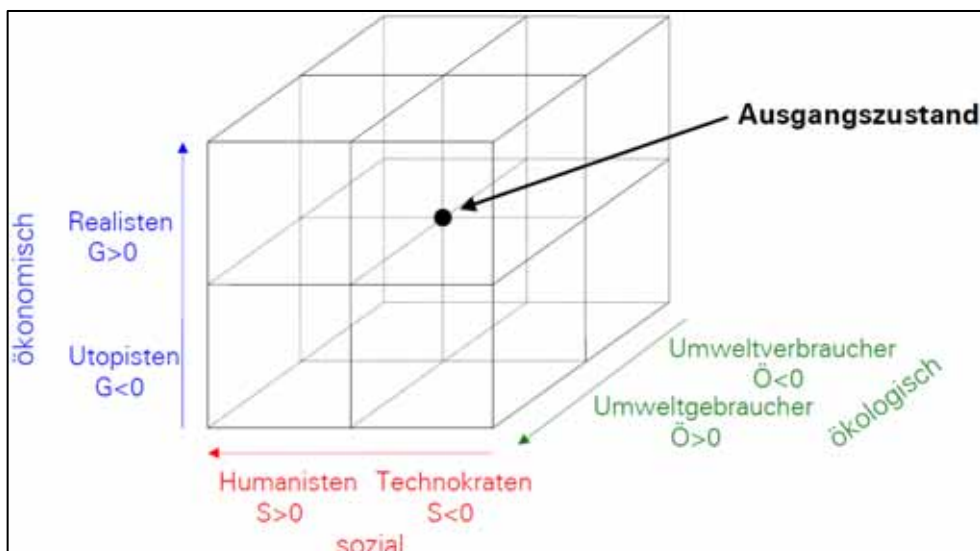
In einem Vortrag referierte Prof. Dr. Hartmut Rosa zum Thema "Beschleunigung und Entfremdung als Schlüsselbegriffe einer neuen Sozialkritik". Der nachfolgende Auszug aus dem Ankündigungstext bestätigt Erfahrungen aus verschiedenen Change Management - Projekten: Moderne Gesellschaften sind dadurch gekennzeichnet, dass sie sich nur dynamisch zu reproduzieren und zu stabilisieren vermögen. Wachstum und Beschleunigung dienen daher eher dem Erhalt des Status Quo als dessen Verbesserung. Die mit ihnen verknüpften Fortschritts Hoffnungen verblassen aber und die Schattenseiten der Dynamisierung treten deutlicher zutage:

- Verknappung von individuellen Zeitressourcen
- Desynchronisation politischer und ökonomischer Zeitstrukturen und
- Systematische Produktion kultureller Entfremdungserfahrungen.

Diese Entfremdung führt nach Aussagen unseres Kooperationspartners Armin Liebchen zur „**Datenmüdigkeit**“. Doch wie können wir dieser Beschleunigungsfalle entfliehen?

Begrifflich erscheint „Entschleunigung“ als probate Lösung. Der Faktor Zeit ist für Unternehmen zweifellos von entscheidender Bedeutung für die Produktivität und die daraus resultierenden Wettbewerbsvorteile. Aber noch mehr Tempo durch fortgesetzte oder sogar noch beschleunigte Beschleunigung kann sich kontraproduktiv auswirken und damit zum „Beschleunigungsparadox“ führen (Prof. Dr. Edeltraud Günther). Diesem Thema will sie in einem Forschungsprojekt nachgehen, indem sie vier Fragen stellt und erste Antworten darauf gibt:

- Wo liegen die Ursachen der Beschleunigung in Wirtschaft und Gesellschaft?
- Welche Folgen hat die Beschleunigung bisher gezeitigt?
- Kann Entschleunigung zum nachhaltigen Wirtschaften beitragen?
- Wie kann Entschleunigung umgesetzt werden?



Quelle: Bewertung von Nutzungsalternativen (Prof. Dr. Edeltraud Günther)

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

■ Aus REMO wird **REMOlight**, **REMOclassic** und **REMOadvanced**

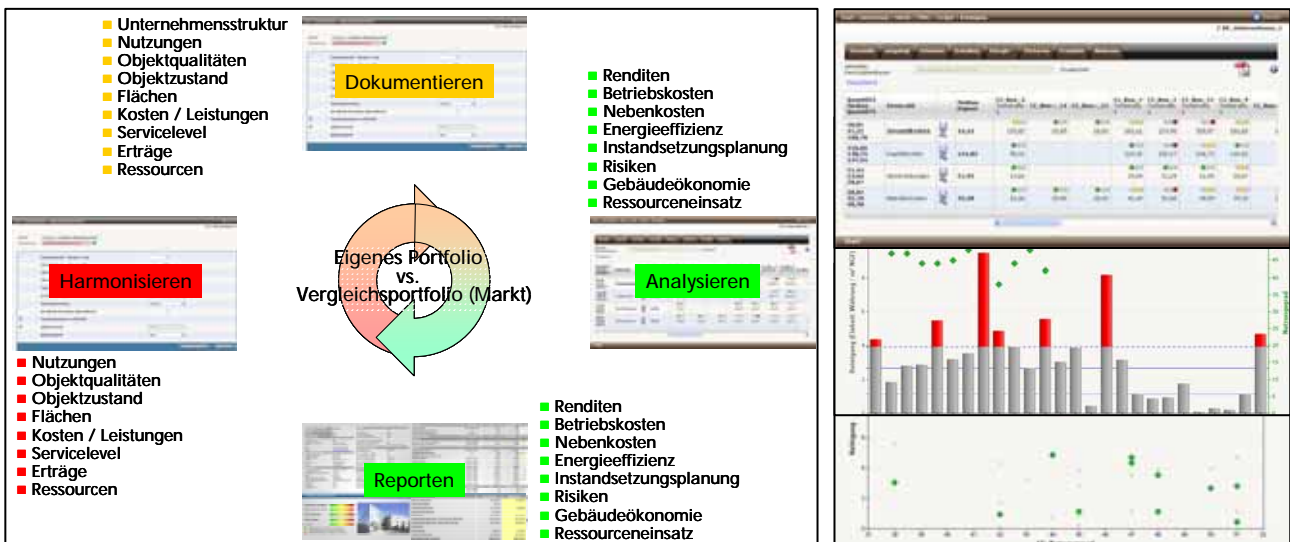
Durch die Vielfalt der Wünsche und Anforderungen von REMO – Interessenten und Nutzern an die Software wird eine Auffächerung des bisher sehr umfangreichen REMO-Leistungsumfangs sinnvoll. Die Anpassung an unterschiedliche Nutzeranforderungen hat neben einer z.T. deutlichen Reduzierung der Komplexität auch unterschiedliche Detaillierungen und Analysemöglichkeiten zur Folge. Was aber bleibt sind die Anonymität und Vertraulichkeit aller Informationen sowie die Plausibilisierung aller eingehenden Daten. Im Einzelnen sind folgende Varianten vorgesehen:

REMOlight orientiert sich an der von Jones Lang LaSalle und CREIS veröffentlichten OSCAR-Studie für Bürogebäude (Büro-OSCAR) und Einkaufszentren (Retail-OSCAR). Für eine Datenanalyse werden die eigenen Objekte jedoch unternehmensscharf aufbereitet, plausibilisiert und detailliert bewertet. Die OSCAR-Objekte anderer Unternehmen werden als Statistik anonymisiert gegen die eigenen Objekte gespiegelt.

REMOclassic bietet zusätzlich zu **REMOlight** die Bewertung anderer Nutzungsarten, einen größeren Detaillierungsgrad und die Berücksichtigung weiterer Einflussfaktoren (z.B. Servicelevel). Betrachtungsgegenstand bilden die Betriebs-/Infrastrukturkosten (Selbstnutzer) oder die Bewirtschaftungs-/Nebenkosten (Investor) sowie gebäudeökonomische Indikatoren.

REMOadvanced bietet Ihnen neben den in **REMOclassic** beschriebenen Leistungen die Bewertung organisatorischer Erfolgsfaktoren (Ressourceneinsatz, Kosten der Verwaltung, marktgerechte Property Fee) sowie eine umfangreichere Analyse der eigenen Objekte.

Wir sind davon überzeugt, dass REMO durch diese Varianten auch für Unternehmen interessant wird, die nur Teilbereiche nutzen und damit den Erfassungsaufwand reduzieren wollen.



■ Neues von unseren Kooperationspartnern

Post-Crisis-Strategien im Corporate Real Estate Management

Für diese Studie hat unser Kooperationspartner ICME 50 Unternehmen befragt, welche Rolle der Umgang mit den Unternehmensimmobilien in ihrer Antikrisenstrategie gespielt hat. Auffällig ist, dass fast die Hälfte der Befragten von einem starken Einfluss der Krise auf das Unternehmen, aber nur ein Drittel auf den CREM-Bereich spricht. Dabei waren Kosteneinsparungen (93%), strukturelle (59%) und Personalanpassungen (41%), sowie die Liquiditätsbeschaffung (33%) Schwerpunkte in der Krisenbewältigung. Die Studie hat auch gezeigt, dass oft nur kurzfristige Effekte wahrgenommen werden. Rund drei Viertel der Unternehmen haben z.B. den Aufwand für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen reduziert und dabei Wertminderungen und künftige höhere Budgetbelastungen in Kauf genommen. Im Umgang mit der Fläche als einem der größten Treiber wurde in der Krise zu Flächenoptimierung (73%), zur Verlagerung von Flächen (57%) und zu Mietpreisverhandlungen (43%) gegriffen.

Falsche Vorstellungen gibt es offensichtlich auch über den Effekt von Personalabbau. Das ICME-Plädoyer ist eindeutig: Da die Personal- und Verwaltungskosten maximal 10% der gesamten Immobilienkosten ausmachten, müssten "Human-Resources-Maßnahmen nicht auf die Verringerung der Personalkosten, sondern auf die Bereitstellung des notwendigen Know-hows zur weiteren Optimierung im CREM zielen". (Weitere Informationen zur Studie erhalten Sie beim Autor Arnd Reifenrath unter info@icme.com).

Neue Geschäftsmodelle für Asset-, Property und Facility Management

Im Forum der FM-Messe in Frankfurt stellten Peter Prischl und Georg Stadlhofer von unserem Kooperationspartner Reality Consult neue Geschäftsmodelle für das Asset Management, Property- und Facility Management vor. Rund um das Facility Management ranken zahlreiche „Begriffsblasen“, die aber nicht alle mit einem ernsthaften Blick auf den Kundennutzen gelebt werden. Würde man alle Begriffe für bare Münze nehmen, so müsste eine typische Immobilien-Wertschöpfungskette mindestens sechs Dienstleister umfassen, so Peter Prischl:

- Investment Management
- Portfolio Management
- Asset Management
- Property Management
- Facility Management
- Facility Services.

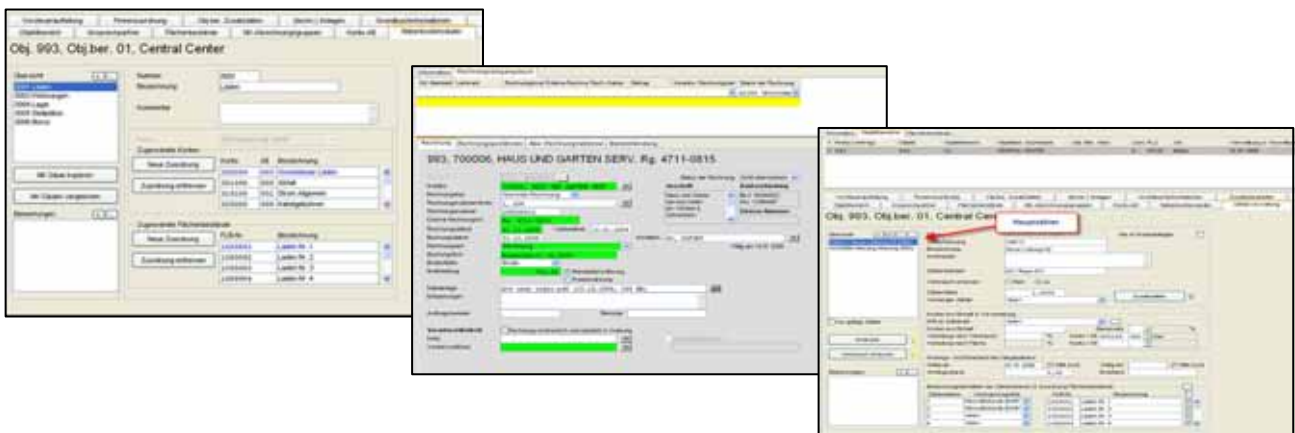
Er argumentierte, dass es wohl ein Wunschtraum sei, dass eine Immobilie so viel Geld verdient, dass für jede dieser sechs Stufen ein Gewinn und eine adäquate Risikomarge „drin“ sei. In Wahrheit rechtfertige ein effizientes Immobilien- und Facility Management nur zwei bis drei Funktions- oder Aufgabenbündel: 1. Investment-Management + Portfolio Management, 2. Real Estate Management + Property Management + Facility Management und 3. Einzelne Facility Services. (Mehr zum Thema erhalten Sie unter: www.realityconsult.com).

■ iMS Management - Software für Gewerbeimmobilien und REMO kooperieren

Immer mehr Corporates entscheiden sich im Rahmen von Optimierungsprojekten, ihre immobilienbezogenen Kosten transparent zu machen und verursachergerecht auf die einzelnen Kostenstellen umzulegen. Dazu werden z.T. Vermieter- / Mietermodelle mit internen Mietverträgen etabliert. Doch wie sollen die entstehenden Kosten erfasst und umgelegt werden? Als Anforderungen werden dabei zunehmend ein nachvollziehbarer, gerechter Umlageschlüssel und ein einfaches, Ressourcen schonendes Handling definiert.

Die meisten unserer Corporate-Kunden haben SAP im Einsatz. Immobilienwirtschaftliche Anforderungen werden dabei i.d.R. nur unzureichend abgebildet. Hier stehen die Immobilienverantwortlichen vor der Frage, SAP zu erweitern (was meistens von den Unternehmen nicht gewollt ist) oder ein immobilienwirtschaftliches Vorsystem zu installieren, in dem die Kosten detailliert verbucht (und in aggregierter Form an SAP übergeben) und automatisch auf die einzelnen Kostenstellen umgelegt werden können.

Um unseren Kunden in diesen Fällen zukünftig eine professionelle Lösung anbieten zu können, sind wir eine Kooperation mit der iMS Immobilien-Management-Software GmbH in Mainz, einem führenden Anbieter von Management Software für Gewerbeimmobilien, eingegangen. iMS ist eine Software-Lösung für das kaufmännische Objektmanagement von Gewerbeimmobilien. Sie ist bei knapp 50 namhaften, oft international ausgerichteten Immobilienunternehmen im Einsatz, die Shopping-Center, Bürohäuser, Gewerbeparks und gemischt genutzte Wohn-/Geschäftshäuser verwalten. Die Standardlösung besteht aus den Modulen Mietvertragsmanagement, Rechnungswesen und Nebenkostenabrechnung. Weitere Module beschäftigen sich mit dem Kostenmanagement beim Bau und dem Betrieb von Gewerbeimmobilien.



Damit bieten wir unseren Kunden die Möglichkeit, alle immobilien- und finanzwirtschaftlichen Anforderungen mit iMS abzubilden oder iMS als „Vorsystem“ z.B. für SAP zu nutzen. Dabei ist in beiden Fällen eine Kopplung mit REMO für eine unternehmensinterne oder unternehmensübergreifende Performancemessung gewährleistet.

■ 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.

Betriebs-, Bewirtschaftungs-, Infrastruktur-, Nebenkostenanalyse:

Wie war 2009? Wie lagen wir im Vergleich zum Markt? Wo schlummern Potenziale, die 2010 noch gehoben werden können? Wir analysieren Ihre Betriebs-, Bewirtschaftungs-, Infrastruktur- und Nebenkosten.

Die Datenerfassung für die OSCAR Analyse der Nebenkosten in Büroimmobilien und Einkaufszentren ist abgeschlossen. Die Teilnehmer erhalten die Studie nach Fertigstellung automatisch zugeschickt. Interessenten können diese käuflich erwerben.

Internationale (Büro) Arbeitsplatzkostenanalyse:

Die Arbeitsplatzkosten bilden eine der wesentlichen Steuerungsgrößen zur Überprüfung der Nutzungseffizienz. Wir analysieren diese auf Basis des international akzeptierten SMA Statements No. 4BB des Institute of Management Accountants. Diese Studie richtet sich schwerpunktmäßig an alle international tätigen Corporates.

Benchmarking-Zirkel „Landes- und Bundesimmobilien“:

Zusammen mit unseren Kooperationspartnern ISFM (Deutschland), IBI (Österreich) und RESO (Schweiz) planen 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-Klimaschutzpaket 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.

Begleitung individueller Benchmarking Projekte:

Sie planen ein internes Benchmarking Projekt? Mit unserer Erfahrung aus der Begleitung von über 100 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 5.000 gewerblichen Objekten mit ca. 42 Mio. qm von über 150 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

Carl-Zeiss-Straße 47
D – 85521 Ottobrunn
Telefon +49-89-427174-0
Telefax +49-89-427174-20

gneumann@creis.net - www.creis.net

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