

**Asset  
Management**

**Real Estate  
Management**

**Property  
Management**

**Facility  
Management**

### Quartal 3-2010

- Aktuelle Marktentwicklungen
- Ausgewählte Kennzahlen für:
  - Corporates
  - Property Unternehmen
- Die 10 wichtigsten Kennzahlen
- OSCAR 2010
- Neues aus unserem Netzwerk:
  - Bauoek an der Uni Stuttgart
  - Calcon mit epiqr®
- Aktuelle Projekte

## ■ Aktuelle Marktentwicklungen

### **Der konjunkturelle Aufschwung führt zu einer steigenden Immobiliennachfrage**

Eigenkapitalstarke deutsche Anleger (offene und geschlossene Immobilienfonds, Immobilienspezialfonds, Pensionsfonds, Versicherungen und Privatanleger) waren in den ersten neun Monaten des Jahres 2010 für ca. zwei Drittel des Transaktionsvolumens in gewerblich genutzte Immobilien von ca. 13,2 Mrd. € verantwortlich. Der Anteil internationaler Investoren lag bei ca. 36 % (4,7 Mrd. €) und damit gut doppelt so hoch wie noch vor einem Jahr.

Das Investmentvolumen in den sechs deutschen Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, München und Stuttgart belief sich Ende des 3. Quartals auf knapp 6,4 Mrd. €. Damit wurde das Jahresergebnis 2009 bereits nach dem 3. Quartal 2010 übertroffen. Das höchste Investitionsvolumen wurde mit knapp 2,5 Mrd. € in Berlin erreicht (+160 % im Vergleich zum Vorjahr), wobei darin 200 Mio. € für das A10 Center im direkt an Berlin angrenzenden Wildau enthalten sind. Auf den weiteren Plätzen folgen München mit knapp 1,1 Mrd. € (+10 %), Hamburg mit 1,0 Mrd. (+53 %) und Frankfurt mit 966 Mio. € (+132 %). In Düsseldorf wechselten gewerblich genutzte Immobilien im Wert von 540 Mio. € (+7 %) und in Stuttgart für 370 Mio. € (+95 %) den Besitzer.

### **Aufwärtstrend bei Investments in Industrieimmobilien hält an**

Im den ersten neun Monaten des Jahres 2010 wechselten in Deutschland Lager-, Logistik- und Industrieimmobilien im Wert von 795,7 Mio. € den Eigentümer. Das entspricht einer Steigerung von 22 % gegenüber dem Vorjahr. Mit einem Anteil von ca. 6 % am gesamten gewerblichen Investitionsvolumen waren Industrieimmobilien damit nach Büro- und Einzelhandelsimmobilien die beliebteste Assetklasse.

### **Aussicht bis zum Jahresende 2010**

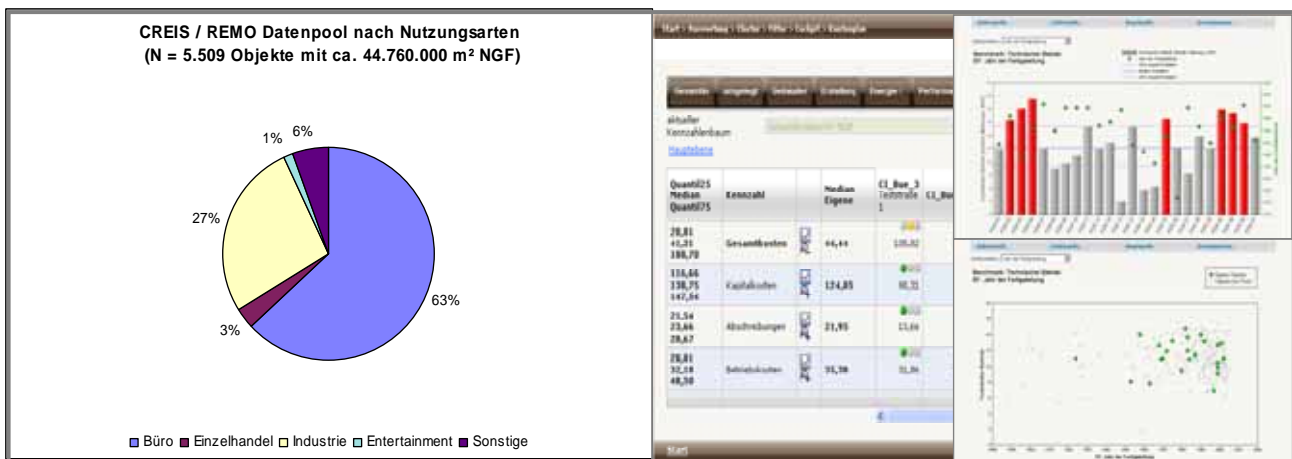
Das Marktgeschehen auf dem gewerblichen Investmentmarkt wird bis zum Ende des Jahres lebhaft bleiben. Zahlreiche Verhandlungen sind soweit fortgeschritten, dass das Transaktionsvolumen im 4. Quartal über dem des 3. Quartals liegen dürfte. Das Zinsumfeld ist nach wie vor attraktiv. Limitierend auf die Marktaktivitäten wirkt sich aber das mangelnde Angebot der besonders von sicherheitsorientierten Anlegern nachgefragten Core-Immobilien aus. Es bleibt deshalb abzuwarten, ob sich unter den gegebenen Bedingungen die Risikobereitschaft auf Investoren- und Bankenseite in den nächsten Monaten erhöhen wird. Die Pläne vieler eigenkapitalstarker Investoren zur Erhöhung ihrer Immobilienquoten dürften dagegen zu einer gleichbleibend hohen Nachfrage führen, weshalb kurzfristig stabile und in Einzelfällen sogar sinkende Spitzenrenditen zu erwarten sind. Für das Gesamtjahr 2010 wird mit einem Transaktionsvolumen in Gewerbeimmobilien von ca. 18 Mrd. € gerechnet.

Weitere Informationen zu den vorstehenden Beiträgen erhalten Sie von: Herrn Andreas Trumpp, Head of Research, Colliers Deutschland ([a.trumpp@colliers.de](mailto:a.trumpp@colliers.de)).

## ■ Performance-Immobilien durch Verbesserung der Immobilien-Performance

Die Verbesserung der eigenen Performance ist nicht erst seit Beginn der Wirtschaftskrise eines der herausragenden Themen in Unternehmen. Galt sie bisher primär für die Kernprozesse - die Sekundärprozesse wurden i.d.R. nicht mit der gleichen Aufmerksamkeit betrachtet - so werden diese jetzt verstärkt in den Optimierungsprozess mit einbezogen. Ein Großteil der Sekundärprozesse betrifft die immobilienbezogenen- und infrastrukturellen Leistungen. Das gilt sowohl für die Corporates als auch für die Property Unternehmen.

Vielen, in diesem Zusammenhang initiierten Kostensenkungsprogrammen und Benchmarking-Projekten mangelt es jedoch an aktuellen, belastbaren Marktinformationen. Hier hat CREIS mit seinem Real Estate Monitor REMO Pionierarbeit geleistet. Seit nunmehr 15 Jahren bietet CREIS Benchmarks, seit 2 Jahren web-basiert. Für unterschiedliche Sichtweisen, unterschiedliche Nutzungen und in unterschiedlichen Detaillierungen. Der für Vergleichszwecke zur Verfügung stehende Datenpool ist der größte im deutschsprachigen Raum (siehe nachfolgende Abb).



Dabei ist es unerheblich, von welchem Berater oder Dienstleister ein Bestandshalter bei seinen Projekten begleitet wird. REMO ist als „verlängerte Werkbank“ ein Instrument, das einen belastbaren Marktvergleich incl. Potenzialanalyse auf Basis einheitlicher Definitionen und einer strukturierten Vorgehensweise ermöglicht und die Ergebnisse in einem Gebäudepass dokumentiert. Anonymität und Vertraulichkeit sind selbstverständlich garantiert.

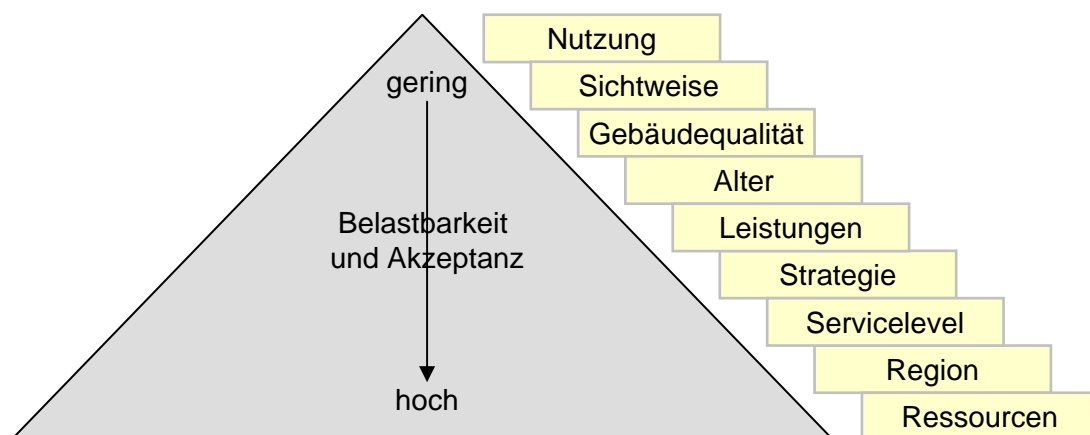
Nutzen Sie REMO als Controllingtool für die eigene Standortbestimmung und zur Kommunikation mit Ihrem Dienstleister. Egal ob Budgetplanung, Betriebs- oder Nebenkostenanalyse, Ressourcenplanung, Performancecheck oder im Due Diligence-Prozess, mit REMO sichern Sie betriebswirtschaftliche Entscheidungen ab. zur Nähere Informationen dazu erhalten Sie unter [gneumann@creis.net](mailto:gneumann@creis.net).

## ■ Vorbemerkungen zu den nachfolgenden Kennzahlen

Traditionell beschäftigt sich der Herbst-Newsletter mit Kennzahlen. Rechtzeitig für die Budgetplanung 2011. Das Ermitteln von Kennzahlen für die eigene Standortbestimmung im Umgang mit Immobilien als Vermögensanlage oder Betriebsmittel und das Generieren belastbarer Marktdaten ist für viele eine mühsame lästige Fleißarbeit. Dabei benötigt jedes Unternehmen Kennzahlen, um Ziele zu definieren, Maßnahmen abzuleiten und Ergebnisse zu überprüfen.

Fehlende Standards auf der einen und mangelnde Transparenz auf der anderen Seite erschweren darüber hinaus den Vergleich mit dem „Markt“.

Für uns als Pionier im Immobilienbenchmarking stehen daher das Schaffen von Vergleichbarkeit und das Prüfen der Plausibilität im besonderen Fokus. Dazu gehören:



Fehlt eine dieser Voraussetzungen, lassen sich die Kennzahlen nur in einem eingeschränkten Maße nutzen. Zum Absichern betriebswirtschaftlicher Entscheidungen sind sie jedenfalls ungeeignet. Neben der Cost-Performance spielen gebäudeökonomische Kennzahlen und das Bewerten der eingesetzten Ressourcen unter Berücksichtigung der wesentlichen Werttreiber zunehmend eine wichtige Rolle.

Dabei ist es wichtig, keinen Kennzahlenwald über Alles und Jedes zu bilden, sondern sich auf wertschöpfende Führungskennzahlen zu konzentrieren.

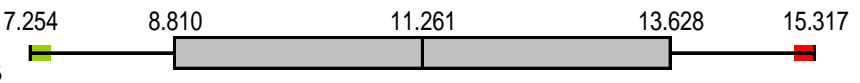
Werden die richtigen Daten in der richtigen Struktur erhoben, um die für Sie wichtigsten Kennzahlen zu bilden und mit dem Markt zu vergleichen? Wir unterstützen Sie mit unserem Know-how beim Aufbau einer benchmarkingfähigen Bestandsdokumentation und eines wertorientierten, hierarchisch aufgebauten Kennzahlensystems.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

## ■ Ausgewählte Kennzahlen für Corporates und Property Unternehmen (Jahr 2009)

Welches sind die wesentlichen Kennzahlen zur Steuerung von Unternehmensimmobilien und Vermögensanlagen, sowie von immobilienbezogenen und infrastrukturellen Prozessen? Nachfolgend erhalten Sie eine Auswahl häufig nachgefragter Steuerungsgrößen. Zur eigenen Standortbestimmung ist es jedoch notwendig, „hinter den Spiegel“ zu schauen, d.h. die Rahmenbedingungen, unter denen diese Kennzahlen entstanden sind, zu hinterfragen. Wir unterstützen mit unserer Erfahrung sowohl bei der Performancemessung der eigenen als auch der betreuten Immobilien.

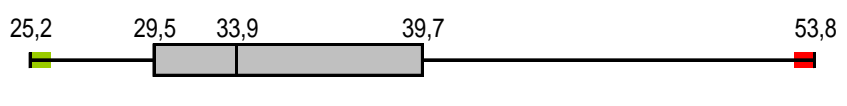
### Kennzahlen für Corporates:

Arbeitsplatzkosten in Euro auf Basis des SMA Statement 4 BB



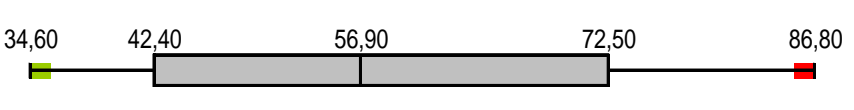
Min.	7.254	25% Q.	8.810	Median	11.261	75% Q.	13.628	Max.	15.317
------	-------	--------	-------	--------	--------	--------	--------	------	--------

Flächenverbrauch pro Arbeitsplatz in selbstgenutzten Bürogebäuden in m<sup>2</sup> NGF



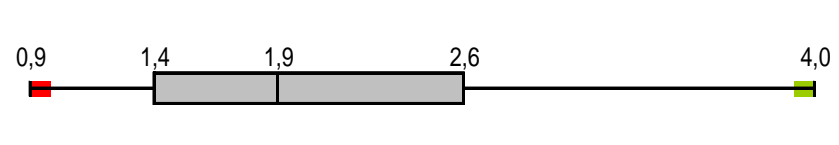
Min.	25,2	25% Q.	29,5	Median	33,9	75% Q.	39,7	Max.	53,8
------	------	--------	------	--------	------	--------	------	------	------

Betriebskosten in Euro in Bürogebäuden (ohne weitere Differenzierung) nach DIN 18960



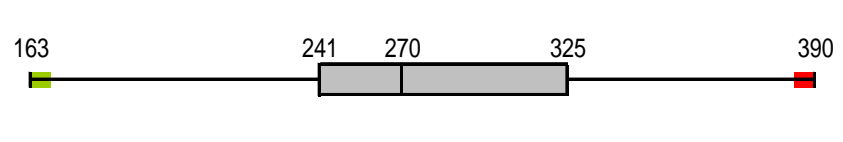
Min.	34,60	25% Q.	42,40	Median	56,90	75% Q.	72,50	Max.	86,80
------	-------	--------	-------	--------	-------	--------	-------	------	-------

Instandhaltungsrate in Bürogebäuden (ohne weitere Differenzierung) in % der Investitionskosten (KGr 300/400, DIN 276)

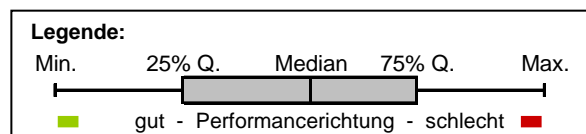


Min.	0,9	25% Q.	1,4	Median	1,9	75% Q.	2,6	Max.	4,0
------	-----	--------	-----	--------	-----	--------	-----	------	-----

Energieverbräuche (Wärme/Kälte/Strom) in Bürogebäuden (ohne weitere Differenzierung) in kWh pro m<sup>2</sup> NGF

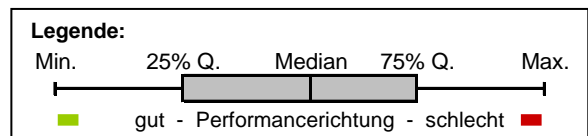
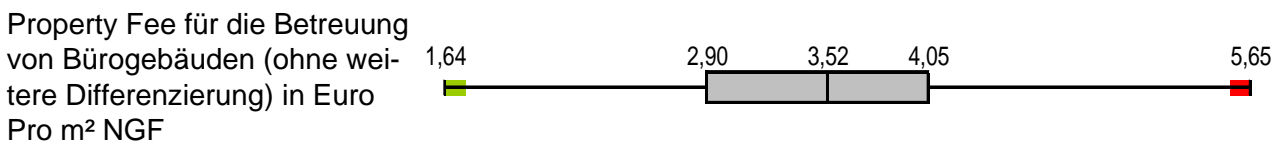
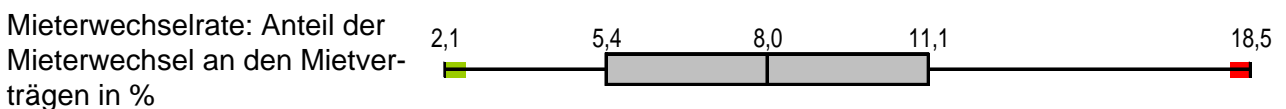
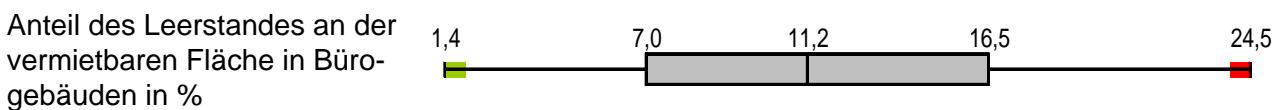
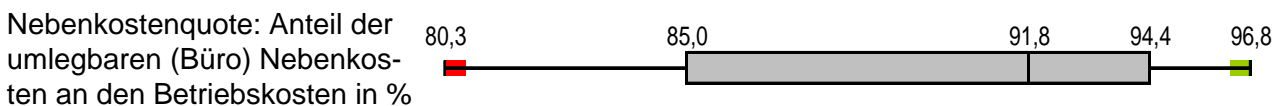
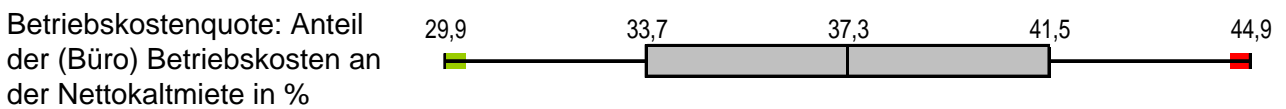


Min.	163	25% Q.	241	Median	270	75% Q.	325	Max.	390
------	-----	--------	-----	--------	-----	--------	-----	------	-----



■ **Ausgewählte Kennzahlen für Property Unternehmen** (Jahr 2009)

**Kennzahlen für Property Unternehmen:**



**Die 10 wichtigsten Kennzahlen:**

Welches sind Ihre wesentlichen Steuerungsgrößen? Welche Wertetreiber beobachten Sie? Gern würden wir - gemeinsam mit Ihnen - die 10 wichtigsten Kennzahlen jeweils für Corporates, Property Unternehmen und Immobiliendienstleister ermitteln und mit Leben erfüllen. Nähere Informationen dazu erhalten Sie unter [gneumann@creis.net](mailto:gneumann@creis.net).

## ■ Voll- und Nebenkosten in Büroimmobilien (OSCAR)

Zum 15. Mal analysiert der OSCAR (Office Service Charge Analysis Report) die Voll- und Nebenkosten bürogenutzter Immobilien. Die Beobachtung, Analyse und Steuerung der Voll- und Nebenkosten ist ein fester Bestandteil des professionellen Immobilienmanagements. Mit dem OSCAR 2010 möchten wir Eigentümer und Mieter unterstützen und ihnen Anhaltspunkte für die Bewertung der eigenen Kostensituation liefern. Der aktuelle OSCAR ist wie in den Vorjahren in bewährter Kooperation zwischen der Jones Lang LaSalle GmbH und Neumann & Partner – CREIS Real Estate Solutions entstanden. Ergänzend zur Auswertung der einzelnen Kostenkategorien enthält die aktuelle Analyse Statistiken, bei denen unter anderem nach den Kriterien Ausstattung, Klimatisierung, Standort und Gebäudegröße differenziert wurde.

Durchschnittswerte aller Nebenkosten (€/m <sup>2</sup> /Monat)												
	klimatisiert						unklimatisiert					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Öffentliche Abgaben	0,52	0,51	0,49	0,48	0,49	0,53	0,51	0,50	0,50	0,49	0,49	0,49
Versicherung	0,17	0,17	0,17	0,14	0,16	0,13	0,15	0,15	0,15	0,14	0,11	0,10
Wartung	0,39	0,48	0,44	0,42	0,48	0,48	0,32	0,41	0,31	0,35	0,39	0,42
Strom	0,29	0,31	0,30	0,33	0,36	0,39	0,21	0,23	0,21	0,27	0,29	0,29
Heizung	0,40	0,42	0,47	0,46	0,49	0,54	0,37	0,40	0,45	0,43	0,48	0,59
Wasser, Kanal	0,14	0,14	0,13	0,12	0,13	0,13	0,11	0,11	0,11	0,11	0,12	0,12
Reinigung	0,29	0,30	0,28	0,25	0,26	0,32	0,27	0,28	0,30	0,26	0,25	0,31
Bewachung	0,23	0,24	0,28	0,31	0,28	0,30	0,17	0,19	0,17	0,25	0,23	0,23
Verwaltung	0,33	0,32	0,31	0,25	0,29	0,29	0,34	0,33	0,32	0,25	0,29	0,31
Hausmeister	0,26	0,30	0,28	0,29	0,30	0,29	0,25	0,26	0,26	0,29	0,28	0,28
Sonstiges	0,09	0,11	0,06	0,09	0,06	0,11	0,08	0,08	0,06	0,09	0,05	0,09
<b>Gesamt</b>	<b>3,11</b>	<b>3,30</b>	<b>3,21</b>	<b>3,14</b>	<b>3,30</b>	<b>3,51</b>	<b>2,78</b>	<b>2,94</b>	<b>2,84</b>	<b>2,93</b>	<b>2,98</b>	<b>3,23</b>

Durchschnittswerte aller Nebenkosten insgesamt (€/m <sup>2</sup> /Monat)										
2005	↗	2006	↘	2007	↗	2008	↗	2009	↗	2010
2,95	5 %	3,09	-3 %	2,99	2 %	3,04	3 %	3,13	9 %	3,40

Der Durchschnittswert aller Nebenkosten über alle Bürogebäude hinweg hat sich im Einjahresvergleich um 9 % erhöht und mit 3,40 Euro/m<sup>2</sup>/ Monat den höchsten Wert der letzten 15 Jahre erreicht. Wie sich die Neben- und Vollkosten selbstgenutzter Gebäude über die verschiedenen Kategorien entwickelt haben, zeigt der OSCAR in detaillierter Form. Sind Sie an der kompletten, 20-seitigen Analyse interessiert? Gern liefern wir Ihnen den OSCAR als pdf gegen eine Schutzgebühr von 99 Euro zzgl. MwSt. Bitte senden Sie eine Mail an: [gneumann@creis.net](mailto:gneumann@creis.net).

■ Neues aus unserem Real Estate Performance Network

**bauoek an der Universität Stuttgart und CREIS kooperieren**



CREIS und das bauoek an der Universität Stuttgart haben eine Kooperation über einen Informations- und Datenaustausch im Rahmen der von Herrn Prof. Dr. Christian Stoy betreuten Nutzungskostendatenbank vereinbart. Ziel dabei ist eine Bündelung der Kompetenzen und die systematische Identifikation, Standardisierung und Bewertung der auf die Nutzungskosten wirkenden Einflussfaktoren.

Das Institut für Bauökonomie widmet sich in der Forschung dem systematischen Handeln im Zusammenhang mit der Planung, Ausführung und Nutzung von Bauwerken. Im Mittelpunkt stehen dabei Methoden und Instrumente des ganzheitlichen Managements von Immobilien für Eigentümer, Nutzer, Betreiber und die Bauwirtschaft.

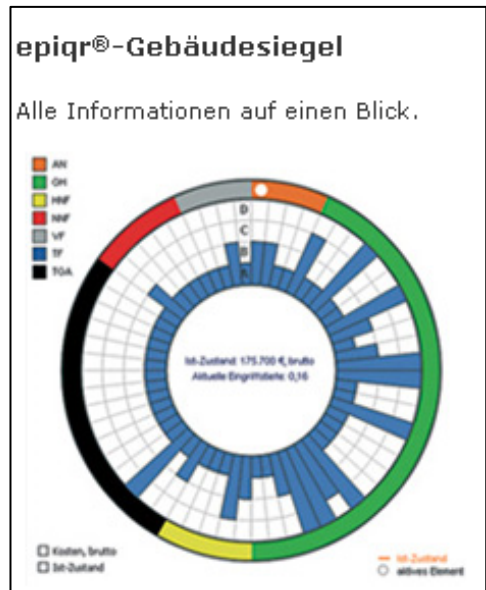


**CalCon und CREIS vereinbaren Zusammenarbeit**



REMO und epiqr® ergänzen sich in hervorragender Art und Weise. Was lag also näher, als die jeweiligen Stärken der beiden Produkte gemeinsam zu nutzen.

epiqr® ist im Rahmen eines EU-Forschungsprojektes zur einheitlichen Bewertung von Bestandsimmobilien entstanden. Insgesamt sieben Forschungseinrichtungen aus sieben Ländern, darunter das Fraunhofer-Institut für Bauphysik IBP, waren mit diesem Projekt betraut. Nach Abschluss des Projektes wurde die CalCon Holding GmbH, ein Spin-off des Fraunhofer IBP, mit der Entwicklung und dem Vertrieb von epiqr® beauftragt. Die dort erhobenen Daten bewerten die Energieeffizienz, ermöglichen die Entwicklung verschiedener Instandhaltungsszenarien und liefern dazu kurz-, mittel- oder langfristige Budgetpläne. Allein in Deutschland sind bisher über 100 Mio. m<sup>2</sup> BGF in Wohngebäuden, kommunalen und gewerblichen Liegenschaften aufgenommen und bewertet.





## ■ Aktuelle Projekte

### **Prognosen 2011:**

In vielen Unternehmen werden z.Zt. Budgets für die immobilienbezogenen Kosten 2011 erstellt. Dabei reicht eine Fortschreibung der Vorjahreswerte selten aus. Immer häufiger wird eine Orientierung an „Marktdaten“ gefordert. Hier bieten wir Orientierungshilfe.

### **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 2010? Wie lagen wir im Vergleich zum Markt? Wo schlummern Potenziale, die noch gehoben werden können? Wir analysieren Ihre 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) 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoß von ca. 160 Gramm. Nach dem im Frühjahr verabschiedeten EU-Klimaschutzpaket muss der CO<sub>2</sub>-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](mailto:gneumann@creis.net).



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

## ■ 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

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

[gneumann@creis.net](mailto:gneumann@creis.net) - [www.creis.net](http://www.creis.net)

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