

Liebe Leserinnen, liebe Leser,



Das 1. Quartal 2012 war bei uns geprägt von verschiedenen Benchmarking-Projekten zur Analyse der Vorjahresergebnisse und Aktivitäten zur Integration von Nachhaltigkeitskriterien sowie der Schaffung eines einheitlichen Datenaustauschformats. Der Newsletter ist dabei etwas in den Hintergrund geraten. Wir hoffen, er erreicht Sie noch vor Ihrem Osterurlaub.

INHALTSVERZEICHNIS

- **Aktuelle Marktentwicklungen**
- **Immobilienperformance schafft Performanceimmobilien**
- **Neues von unseren Kooperationspartnern**
- **REMO updates**
- **Über CREIS**

Dieser Newsletter beschäftigt sich schwerpunktmäßig mit dem Thema Performance:

Wie gelingt es unserer RE / FM - Organisation, die Anforderungen des Unternehmens wirtschaftlich umzusetzen?

Welche Faktoren entscheiden über eine gute oder schlechte Immobilienperformance?

Welche Leistungen in welchen Qualitäten erwarten Bestandshalter von ihren internen / externen Dienstleistern und wie werden diese vergütet?

Wie verhält sich unser Objekt / Teilportfolio / Portfolio im Vergleich zu vergleichbaren Objekten im Markt?

Wenn Ihnen diese Fragen bekannt vorkommen und Sie darauf eine Antwort haben möchten, würden wir uns freuen, wenn Sie sich mit uns in Verbindung setzen.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr CREIS Team

Aktuelle Marktentwicklungen

Wirtschaftliche Situation in Deutschland

Nach der positiven Entwicklung der letzten 2 Jahre wird sich die deutsche Wirtschaft 2012 verhaltener entwickeln. Das Bruttoinlandsprodukt (2011: +3,0 %) wird sich voraussichtlich auf einem Level von +0,6 % einpendeln. Voraussetzungen hierfür sind die Stärkung des Vertrauens in die Märkte und eine ausreichende Versorgung der Wirtschaft mit Kapital. Gleichzeitig wird mit einer Stagnation der Arbeitslosen auf einem Niveau von rd. 3,0 Mio. gerechnet. Die Steigerung der Verbraucherpreise dürfte sich mit prognostizierten 1,8 % deutlich abschwächen (2011: 2,5 %). Im Falle einer zügigen Überwindung der europäischen Staatsschuldenkrise kann die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland aber günstiger ausfallen.

Immobilienmarkt in Deutschland

Parallel zur Entwicklung der Wirtschaft stellte sich der Immobilienmarkt im vergangenen Jahr sehr positiv dar. Mieten und Preise sind zum Teil erheblich gestiegen; das Niveau vor der Finanzkrise wurde überwiegend bereits wieder erreicht. Die aktuellen Unsicherheiten an den Finanzmärkten, insbesondere die sich aus der Währungskrise im Euroraum ergebende Inflationsangst, stärkt die Preisentwicklung im Immobilienmarkt weiter. Sowohl im privaten als auch im institutionellen Bereich hat sich die Flucht in Immobilien deutlich verstärkt. Die insgesamt gute Entwicklung wird sich im Jahr 2012 höchstwahrscheinlich fortsetzen.

Büromarkt

Der deutsche Büromarkt hat 2011 mit einer Flächenumsatzsteigerung von rd. 18 % auf ca. 3,4 Mio. m² eine sehr positive Entwicklung erfahren. Die Spitzenmieten haben sich in den „Big 7“ um ca. 3 % erhöht. 2012 ist aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung mit einer Stagnation der Büromieten zu rechnen. Ausnahmen könnten hier die Top-Lagen bilden, in denen voraussichtlich geringe Mietsteigerungen möglich sein werden. Der Flächenumsatz wird in diesem Jahr in den „Big 7“ voraussichtlich um ca. 10 - 15 % geringer ausfallen.

Industrie- und Logistikmarkt

Analog zum Büromarkt ging das Jahr 2011 mit einem sehr positiven Ergebnis und einer Flächenumsatzsteigerung von 20-30 % gegenüber 2010 zu Ende. Aufgrund der zu erwartenden Eintrübung des deutschen Wirtschaftsklimas wird für das Jahr 2012 mit einer verhaltenen Entwicklung und leicht sinkenden Mietpreisen gerechnet, die sich mit Verzögerung auch auf die Renditen auswirken.

Wohnmarkt

Die aktuelle Krise hat im letzten Jahr zu einer immensen Investition in Wohnimmobilien geführt. Die Umsätze haben bereits im 3. Quartal 2011 um über 40 % über dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum gelegen. Preise für Eigentumswohnungen stiegen 2011 durchschnittlich um ca. 5 %. Auch 2012 ist die Ausgangssituation unverändert. Bei weiter sehr günstigen Finanzierungszinsen und dem Sicherheitsbedürfnis der Anleger ist mit weiter stabiler Nachfrage und einem Preis- sowie Umsatzanstieg in diesem Segment zu rechnen.

(Quelle: von Borries Advisory-Partners in Hamburg)

Aktuelle Marktentwicklungen

MIPIM im schwierigen Marktumfeld

19.400 Besucher aus 83 Ländern kamen – trotz eines schwierigen Marktumfeldes - 2012 wieder auf die MIPIM, ein Plus von 5 %. Die Zahl der deutschen Besucher und Aussteller hat sich laut Reed Midem ebenfalls erhöht. Von vielen Teilnehmern wurde dieses Ergebnis mit Skepsis betrachtet. Ihr Eindruck war, dass diesmal deutlich weniger auf der Messe los war.

Deutschland war in diesem Jahr Ehrengast der Messe. Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) erwartet dadurch einen positiven Impuls für den deutschen Immobilienmarkt: "Deutschland ist derzeit ohne Frage ein besonders gefragter Standort für Immobilieninvestitionen. Durch die MIPIM und die Ehrengast-Würde erfahren wir zusätzliche Aufmerksamkeit. Das gibt Rückenwind für die deutsche Immobilienwirtschaft. Deutschland hat sich den Titel als "Country of Honour" redlich verdient", sagt Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA.

Bei einigen der deutschen Regionalstände sah der Messeauftritt 2012 deutlich anders aus als im Vorjahr. So war etwa Stuttgart wieder mit einem vernünftigen Stand im vierten Geschoss des Hauptgebäudes vertreten - in Nachbarschaft zu Berlin und Nürnberg. Düsseldorf, Frankfurt und München hatten sich dagegen wieder die stark frequentierten Standorte in der Riviera-Hall gesichert. Der NRW-Stand - diesmal zusätzlich unterstützt durch Köln und Bonn - war in der Lerins-Hall anzutreffen. Die Hamburger waren dieses Jahr in einem Zelt zu finden. Sie hatten sich dort mehr Frequenz erhofft. Ihr Auftritt war von außen aber kaum wahrnehmbar. Im nächsten Jahr wird die Türkei Ehrengast der Mipim sein.

Facility Management in Frankfurt zieht positive Bilanz

Zur Facility Management Messe 2012 in Frankfurt kamen 5.047 Fachbesucher, 16 % mehr als im Vorjahr. Auch der FM-Kongress hat alle Erwartungen übertroffen. 498 Teilnehmer (Vorjahr: 344) informierten sich über aktuelle Entwicklungen. Besonders gefragt war das Thema Betreiberverantwortung sowie Praxisberichte über Instandhaltungsplanung und Energieeffizienz. Stark frequentiert war auch das Forum in der Messehalle mit seinen Fachvorträgen. Allein der Vortrag „Energiewende in Deutschland – Vorbild oder Fluch für die Wirtschaft“ des Bundesausssenministers a. D. Joschka Fischer zog rund 800 Zuhörer an. Die insgesamt sehr professionelle Darstellung der FM-Branche hätte eine breitere Öffentlichkeit - sowohl bei den Ausstellern als auch beim Fachpublikum - verdient.

Cebit unter der „Wolke“

Der Streik im Nahverkehr am dritten Cebit-Tag kostete viele Besucher. Insgesamt kamen laut Messegesellschaft 312.000 Menschen auf die Cebit. Im Vorjahr waren es 339.000 Gäste. Viele "Hobbytaxifahrer" chauffierten gestrandete Gäste auf das Ausstellungsgelände. Die Menschen waren entschlossen, sich das so nicht bieten zu lassen. Die positive Nachricht: An den übrigen Tagen waren die Messehallen gut besucht. "Für die meisten Unternehmen, mit denen wir geredet haben, war es eine ausgesprochen gute, eine sehr effiziente Messe", sagte Raue. Die Immobilienwirtschaft war allerdings nur ein Randthema.

Immobilienperformance schafft Performanceimmobilien

Nachfolgende Erfolgsfaktoren zur Verbesserung der Immobilienperformance haben wir in verschiedenen Projekten identifiziert. Nutzen Sie unsere Erfahrung zu einer Standortbestimmung.



Benchmarking für Investoren

- Performancecheck (Leistungen des Property Management, Property Fee, Flächeneffizienz, Ressourceneinsatz)
- Betriebskostenanalyse
- Nebenkostenanalyse
- Energieeffizienz

Benchmarking für Selbstnutzer

- Performancecheck (Reifegrad der CREM/FM-Organisation, Flächeneffizienz, Arbeitsplatzkosten, Ressourceneinsatz)
- Betriebskostenanalyse
- Infrastrukturkostenanalyse
- Energieeffizienz

Benchmarking für Mieter

- Performancecheck (Reifegrad der CREM/FM-Organisation, Flächeneffizienz, Arbeitsplatzkosten, Ressourceneinsatz)
- Mieten, Nebenkostenanalyse
- Nutzerspezifische Betriebskostenanalyse
- Infrastrukturkostenanalyse
- Energieeffizienz

OSCAR Bürokostenanalyse

- Ende April werden die Erfassungsunterlagen verschickt. Interesse? gneumann@creis.net.

Neues von unseren Kooperationspartnern

CSC entwickelt standardisierte SAP – REMO Schnittstelle

CSC bietet eine standardisierte Anbindung von SAP RE-FX (Flexibles Immobilienmanagement) / CO (Controlling) an REMO, welche die Übertragung der obligatorischen REMO-Felder berücksichtigt. Darüber hinaus gehende individuelle Anforderungen können unkompliziert durch kundenspezifische Anpassungen der Standardschnittstelle berücksichtigt werden. Die Bedienung der Schnittstelle wird mittels einer SAP-basierten Software von CSC und der modifikationsfreien Erweiterung des SAP RE-FX Standards auf der Ebene des Gebäudes ermöglicht. Auf Seiten von REMO wird eine Standard-Eingangsschnittstelle verwendet, die von CREIS zur Verfügung gestellt wird. Für die Dateiübertragung vom Kunden nach REMO bestehen zum Beispiel folgende Möglichkeiten:

- FTP-Upload
- Email-Versand (mit automatischem/manuellem Datenimport auf der empfangenden Seite)
- Upload über die REMO-Website

Die Wahl der Übertragungsmethode hängt im Wesentlichen von der Datenmenge und der Häufigkeit des Imports ab. Durch den Einsatz dieser Schnittstelle kann der Datenexport von SAP RE-FX / CO nach REMO noch effizienter gestaltet werden.



Nord FM – neuer Kooperationspartner

Die NORD/FM ist eine 100-prozentige Tochter der Norddeutschen Landesbank und profitiert unmittelbar von der Stärke und Finanzkraft der führenden Universalbank in Norddeutschland. Die Leistungspalette der NORD/FM deckt alle Bereiche des kaufmännischen, technischen und infrastrukturellen Facility Management sowie der Baubetreuung ab. Als Managementgesellschaft vorrangig für den Nord-, West- und Ostdeutschen Raum fungiert die NORD/FM hauptsächlich als Bindeglied zwischen Auftraggeber und operativen Dienstleistungserbringern sowie als direkter Vertragspartner für alle Facility Management Leistungen. Diese treuhänderische Aufgabe der NORD/FM ermöglicht unseren Kunden, sich verstärkt auf ihr Kerngeschäft zu konzentrieren. Mit dieser Kooperation wollen wir zusätzliche Potenziale im Banken- und Versicherungsbereich erschließen, so Günter Neumann.

Neues von unseren Kooperationspartnern

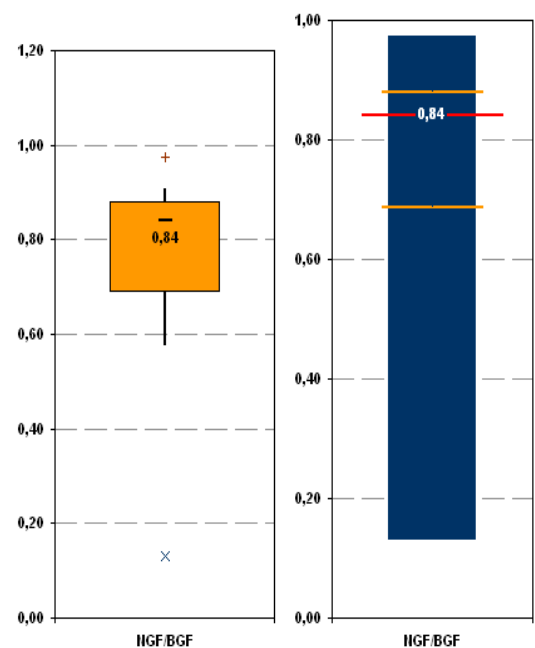
HOCHTIEF Property Management bietet deutschen Kunden die Migration internationaler Property-Management-Daten auf die in Deutschland gängige SAP-Software an.

Property-Manager in internationalen Märkten setzen in der Regel andere Systeme als die hierzulande übliche Standardsoftware SAP ein. Hinzu kommt, dass die Qualität der erfassten Daten sich vielfach von der in Deutschland unterscheidet. HOCHTIEF Property Management vereinheitlicht mit dem neuen, qualitätsgesicherten Service diese Stammdaten. Dazu werden zunächst gemeinsam mit dem Kunden die wichtigsten Schnittstellen definiert. Dann werden die Daten, etwa aus Mietverträgen, länderübergreifend einheitlich im SAP-System des Kunden erfasst und diesem so zur Verfügung gestellt. Bei Unstimmigkeiten gleicht HOCHTIEF die Daten mit dem ausländischen Property-Manager ab. Damit schafft der Essener Dienstleister für seine Kunden eine einheitliche und verlässliche Arbeits- und Kalkulationsgrundlage beim Management internationaler Portfolios.

Flächenproduktivitäts- und Effizienz-Index (FLEX)

ISFM und CREIS setzen auf den Faktor Fläche

Facility Management beginnt mit F für Fläche – dem wesentlichen kostenwirksamen Stellhebel im Immobilienlebenszyklus. Die Diskussion um Optimierungspotenziale im FM wird derzeit nahezu vollständig auf Basis reiner Nutzungskosten geführt; eine transparente Referenzwertübersicht zu Flächenstrukturen und Flächenverbräuchen in unterschiedlichen Nutzungstypen zur Optimierung der Neubau- und Sanierungsplanung sowie zur Flächenoptimierung im laufenden Betrieb ist derzeit nicht vorhanden. In diesem Kontext ist die Flächenproduktivität und Flächeneffizienz von elementarer Bedeutung im Immobilienlebenszyklus, da Kosten erst durch das zu bewirtschaftende Flächenvolumen entstehen. Eine Erhöhung der Flächeneffizienz und –produktivität bedeutet in diesem Zusammenhang nachhaltig Nutzungskosten einzusparen. Um das darin verborgene Optimierungspotenzial und damit auch die möglichen Kosteneinsparungen bestimmen zu können, ist die Kenntnis geeigneter Kennzahlen sowie deren Ausprägung im Soll unerlässlich. Messen Sie mit uns die Performance Ihrer Flächennutzung und nutzen Sie die Best Practice zur Gestaltung eines wirtschaftlichen Flächenmanagements.



REMO updates

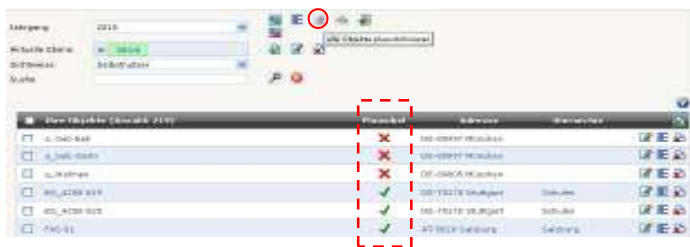
REMO als neutrale Plattform für Ihre Benchmarking-Aktivitäten

Sie beteiligen sich mit einem z.T. großen Ressourceneinsatz an verbands- oder brancheninternen Benchmarking-Projekten. Die Ergebnisse liegen Ihnen in Papier als Benchmarkingbericht, individuellen Auswertungen oder als Exceltabellen vor.

Egal, welchen Benchmarkenzirkel Sie nutzen: Wäre es da nicht sinnvoll, die eigenen Objekte in einer neutralen web-basierten Plattform so zu dokumentieren, dass Sie die Ergebnisse online zur weiteren Analyse verfügbar haben und Updates „auf Knopfdruck“ generieren können?

REMO bietet Ihnen diese neutrale Basis. Mit den nachfolgend beschriebenen neuen Features unterstützt Sie REMO noch effektiver bei der Optimierung Ihrer Immobilien und immobilienbezogenen Dienstleistungen.

- Der Plausibilisierungsprozess wurde automatisiert. Er muss nicht mehr manuell angestoßen werden. Bei jeder Änderung führt das System diesen Prozess jetzt selbständig durch.



- Neue Nutzungsarten in Remo:
 - Verpflegungseinrichtungen, BWZK 6500: Gaststätten
 - Beherbergungsstätten, BWZK 6600: Gästehäuser, Hotels, Wohnheime

Gebäudetyp Beherbergungsstätten	
Gästehaus	<input type="checkbox"/>
Hotel	<input type="checkbox"/>
Wohnheim	<input type="checkbox"/>

vorhandene Nutzungsbereiche	
Casino (Mitarbeiter)	<input type="checkbox"/>
Restaurant	<input type="checkbox"/>
Tagungsbereich	<input type="checkbox"/>

- Die statistischen Berechnung des Datenpools wird um eine Plausibilisierungsregel erweitert, die den Füllungsgrad der einzelnen Kennzahlen berücksichtigt.

Quantiles	Kennzahl	Median	Eigenes	IDN_05	IDN_06	IDN_07	IDN_08	IDN_09	IDN_10	IDN_11	IDN_12	IDN_13	IDN_14	IDN_15
25,57	Betriebskosten	49,67	11,88	13,25	12,43	27,93	39,70	59,35	74,86	85,68				
49,88														
57,89														
5,78	Steuern/Abgaben	4,76					5,09	6,35	4,88	6,76				
4,74														
6,21														

REMO updates

- Individualisierung der Clustermaske
 - Bürogebäude (BWZK 1000)
 - Bildungseinrichtungen (BWZK 4000)
 - Beherbergungsstätten (BWZK 6600)



- Internes / externes Benchmarking
 - Die Vergleichsmenge ist in der externen Clustermaske wählbar: Sie kann um eigene Objekte reduziert werden und ist somit ausschließlich extern, gleichfalls ist ein rein internes Benchmarking wählbar.



- Massendownloads der zwei Standardreports sind pro Cluster möglich. Es muss nicht mehr jedes einzelne Objekt angestoßen werden.



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 Organisationen, 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 6.000 gewerblichen Objekten mit ca. 54 Mio. qm von über 210 Unternehmen aus den Jahren 1994-2010 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.