

Transparenz schaffen+++Werte sichern+++Potenziale heben+++Transparenz schaffen

Immobilienperformance schafft Performanceimmobilien



Betriebskostenanalyse - Leitfaden -

Berlin, im Januar 2014

Inhalt

1.	Vorbemerkungen	3
2.	Erfassungsunterlage	4
3.	Definitionen	5
3.1	Angaben zum Unternehmen	5
3.2	Angaben zum Gebäude	5
3.3	Betriebskosten	9
4.	Ergebnisbericht	12
5.	Performancemessung mit REMO	13
6.	Über uns	14

1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Vermögensanlage institutioneller Anleger kommt Immobilien eine besondere Rolle zu. Nachdem deren Performance in den letzten Jahren aber weniger vom Wertzuwachs als vielmehr vom wirtschaftlichen Umgang geprägt war, werden jetzt Strukturen und Analyseinstrumente für ein effektives Bestandscontrolling gesucht.

In Corporates haben Immobilien bisher wenig Beachtung gefunden, obwohl sie den Unternehmenserfolg zum Teil maßgeblich beeinflussen. Seit einigen Jahren werden jedoch auch die betriebsnotwendigen Immobilien - neben Mitarbeitern, Kapital und Technologie - als strategische Ressource für die Erhaltung und Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit in immer enger und schwieriger werdenden Märkten anerkannt.

Der aus der zunehmenden Shareholder-Value-Orientierung vieler Unternehmen entstehende „Leidensdruck“ ist oftmals Auslöser für die Professionalisierung des Asset-/ Corporate Real Estate und Property-/Facility Managements sowie den Aufbau eines effektiven Immobilien- und Dienstleistungscontrollings. Ein Controlling aber, das sich nur auf das Einhalten vereinbarter Ziele durch einen Soll- Ist-Vergleich reduziert, hat zukünftig keine Chancen mehr. Gefragt ist vielmehr eine zusätzliche Orientierung an aktuellen, aussagefähigen Benchmarks.

Die Beobachtung und Analyse der Betriebskosten ist dabei ein wichtiger Aspekt. Hier bietet die Betriebskostenanalyse mit ihrer strukturierten Erfassung und Bewertung von Betriebs- und Mietnebenkosten seit mehr als 10 Jahren eine wichtige Orientierungshilfe. Auf dieser Basis werden auch die Daten für den OSCAR erhoben, der seit dem Jahr 2000 in Zusammenarbeit zwischen Jones Lang LaSalle und der BAUAKADEMIE entsteht.

- Selbstverständlich sichern wir jedem Partner strengste Vertraulichkeit sämtlicher Informationen und Daten zu, von denen wir während der Zusammenarbeit Kenntnis gewonnen haben. Die Pflicht besteht auch nach Beendigung des Auftragsverhältnisses fort. Auf Wunsch senden wir Ihnen eine Vertraulichkeitsvereinbarung zu.

Bei Rückfragen zur Betriebskostenanalyse stehen Ihnen die folgenden Ansprechpartner gern zur Verfügung:

- Robert Horneburg: Telefon: +49 30 5499750, E-Mail: robert.horneburg@bauakademie.de
- Günter Neumann: Telefon: +49 30 5499750, E-Mail: guenter.neumann@bauakademie.de

2 Erfassungsunterlagen

Die nachfolgende Vorlage zur Erfassung der Betriebs- und Mietnebenkosten bildet die Grundlage für den Marktvergleich, der mit dem Real Estate Monitor (REMO) durchgeführt wird. Bitte nutzen Sie dazu die separate Excel-Vorlage.

Stammdaten (Pflichtfelder / Kannfelder)	Objekt 1		Objekt 2	
Untersuchtes Jahr:				
Firma:				
Gebäude-ID:				
Nutzung (W) Wohnen; (B) Büro; (E) Einzelhandel; (L) Logistik:				
PLZ:				
Ort:				
Lage (Z) Zentrumslage; (R) Randlage; (A) Außerhalb:				
Mietvertragsart (N) Netvertrag; (S) Sondervertrag:				
Anzahl Mietverträge (S) Single-; (M) Multi-Tenant:				
Baujahr:				
Sanierungsjahr:				
Anzahl der Geschosse (oberirdisch):				
Nachhaltigkeitszertifikat/Ausprägung:				
Gebäudequalität (einfach/mittel/hoch):				
Heizung/Klimatisierung (V/T/N):				
Gebäudezustand (Note 1 - 5):				
Sonderausstattungen:				
Tiefgarage (J/N):				
Restaurant/Casino (J/N):				
Aufzüge (J/N):				
Fläche NGF (m²):				
BGF (m²):				
Mietfläche gif (m²):				
Leerstand (m² NGF):				
Miettrag/Miete				
Betriebs- Mietnebenkosten (Pflichtfelder / Kannfelder)	Betriebskosten	Mietnebenkosten	Betriebskosten	Mietnebenkosten
Zinsen				
Leasing				
Abschreibung				
Öffentliche Abgaben				
Grundsteuer				
Straßenreinigung				
Schornsteinfeger				
Versicherungen				
Verwaltung				
Objektmanagement				
Hausmeister				
Reinigung				
Unterhaltsreinigung				
Glasreinigung				
Fassadenreinigung				
Außenpflege/Winterdienst				
Bedienen/Wartung/Inspektion				
Wartung/Inspektion Baukonstruktion				
Bedienen/Wartung/Inspektion technischer Anlagen				
Sicherheit				
Bewachung				
Pfortner				
Entsorgung				
Wasser/Kanal				
Zuwasser (€)				
Abwasser (€)				
Heizung/Klima (€)				
Strom (€)				
Instandsetzung				
Instandsetzung der Baukonstruktion				
Instandsetzung technischer Anlagen				
Physikalische Werte (optional)				
Strom (kWh/a)				
Heizung/Klima (kWh/a)				
Zuwasser (m³/a)				

3 Definitionen

Um sicher zu stellen, dass die generierten Kennzahlen im Markt eine hohe Akzeptanz erreichen, möchten wir Sie bitten, sich an nachfolgenden Definitionen zu orientieren.

3.1 Angaben zum Unternehmen

Beim Betriebskostenvergleich spielt die „Sichtweise“ auf die Immobilie eine entscheidende Rolle. Bitte vermerken Sie deshalb „ihre Rolle“ in den Erfassungsunterlagen und tragen Sie die Kosten in die dafür vorgesehene „Spalte“ ein. Aus der nachfolgend beschriebenen Kombination von „Sichtweise“ und „Spalte“ entstehen dann belastbare Kennzahlen:

Investor:

Sie halten die Immobilie als Vermögensanlage und möchten die Betriebs- und/oder umgelegten Mietnebenkosten gegen den Markt spiegeln. Bitte nutzen Sie die Spalte:

- „Betriebskosten“ für die bei Ihnen auflaufenden Betriebskosten,
- „Mietnebenkosten“ für die umgelegten Mietnebenkosten.

Mieter:

Sie sind Mieter in einem Gebäude und möchten Ihre Mietnebenkosten gegen den Markt spiegeln. Bitte nutzen Sie die Spalte:

- „Mietnebenkosten“

Vermieter-Mieter-Modell:

Sie nutzen Ihre eigenen Gebäude, unterscheiden aber zwischen „Eigentümer- und Nutzersicht“. Bitte nutzen Sie die Spalte:

- „Betriebskosten“ für alle bei Ihnen als Eigentümer auflaufenden Betriebskosten,
- „Mietnebenkosten“ für alle an den Nutzer weiterverrechneten Kosten.

Selbstnutzer:

Sie nutzen Ihre eigenen Gebäude, unterscheiden aber nicht zwischen „Eigentümer- und Nutzersicht“. Bitte nutzen Sie die Spalte:

- „Betriebskosten“

3.2 Angaben zum Gebäude

Zur Bildung aussagefähiger Cluster sind unter diesem Gliederungspunkt die wesentlichen gebäudespezifischen Kriterien zusammengefasst:

Untersuchtes Jahr:

Erhoben werden die Kosten für das Kalenderjahr als Jahreswert. Bei einem vom Kalenderjahr abweichenden Geschäftsjahr erfassen Sie bitte immer 12 Monate. Die Währung ist € ohne MwSt.

Nutzungsart:

Bei dieser Analyse werden sowohl homogen genutzte Gebäude mit einem Hauptnutzungsanteil von mehr als 80 % an der Nutzfläche (NF 1 – 6) der Assetklassen Wohnen (W), Büro (B), Einzelhandel (E) und Logistik (L) als auch Mischnutzungen innerhalb der vorgenannten Assetklassen betrachtet. Bei anderen Nutzungsarten sprechen Sie uns bitte an.

Lage:

Standort des Gebäudes innerhalb einer Region. Gliederungsmerkmale bilden Zentrum (Z), Stadtteilzentrum (TZ), Randlage (R), Außerhalb (A). Eine nicht zugeordnete Lage dokumentieren Sie bitte unter „Sonstiges“.

Mietvertragsart:

Die im Mietvertrag definierten Mietnebenkosten beeinflussen deren Umfang und Höhe in einem entscheidenden Maße. Bitte unterscheiden Sie deshalb folgende Regelungen:

- **Net-Vertrag:** Beim Net-Vertrag erfolgt die Definition der Mietnebenkosten analog der Betriebskostenverordnung. Anders als im Wohnraummietrecht herrscht im Gewerbe- raummietrecht Vertragsfreiheit, so dass auch weitere Positionen, wie z. B. Verwaltungskosten und Instandsetzungsmaßnahmen umgelegt werden können, wenn diese ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart sind.
- **Sondervertrag:** Alle anderen Mietvertragskonstellationen wie Double-, Triple Net Vertrag oder pauschale / gedeckelte Mietnebenkostenregelungen.

Baujahr / Sanierungsjahr:

Baujahr: Jahr der Fertigstellung

Sanierungsjahr: Jahr der Grundsanie rung (Herstellung des ursprünglichen Zustandes durch Instandsetzung bzw. Ersatz nicht mehr voll funktionsfähiger Bauteile). Mit der Grundsanie rung ist i.d.R. ein stärkerer Eingriff in die Bausubstanz und eine Verbesserung der Nutzung verbunden.

Nachhaltigkeit:

Immer mehr Bürogebäude wurden in den letzten Jahren unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten gebaut und zertifiziert. Bitte vermerken Sie in den Erfassungsunterlagen sowohl das Zertifikat als auch die Ausprägung (z.B. DGNB Gold).

Gebäude- und Ausstattungsqualität:

Die Beschreibung der Gebäude- und Ausstattungsqualitäten dient zur Clusterung und damit zum besseren Vergleich mit anderen Objekten. Wählen Sie zwischen einfacher - mittlerer - hochwertiger Qualität. Die folgenden Definitionen sollen dabei als Anhaltspunkt gelten:

- **Einfache Qualität (entsprechend „class C“ nach BOMA):** Einfacher Baukörper mit starrem Raumkonzept, einfache Lochfassade, funktionale technische Ausstattung mit statischer Heizung, eingeschränkte innere Flexibilität und Anpassbarkeit. Unterdurchschnittliches Mietniveau.

- **Mittlere Qualität (entsprechend „class B“ nach BOMA):** Einfacher oder gegliederter Baukörper mit flexiblem Raumkonzept, Lochfassade oder Fensterbänder, mittlere technische Ausstattung mit statischer Heizung und klimatisierten Teilbereichen. Durchschnittliche innere Flexibilität und Anpassbarkeit. Durchschnittliches Mietniveau.
- **Hohe Qualität (entsprechend „class A“ nach BOMA):** Gegliederter Baukörper mit hochwertiger Fassade und flexiblem Raumkonzept, exklusive Materialien, hochwertige technische Ausstattung mit innovativer Klimatisierung. Exklusive Property Identity mit überdurchschnittlichem Mietniveau.

Art der Klimatisierung:

Bitte tragen Sie hier ein, ob Ihr Gebäude voll(V)-, teil(T) oder nicht(N) klimatisiert ist.

- **Vollklimatisiert:** alle vier thermodynamischen Lüftungsfunktionen (heizen, kühlen, befeuchten, entfeuchten) sind enthalten.
- **Teilklimatisiert:** enthält nur zwei oder drei der vier thermodynamischen Lüftungsfunktionen (heizen, kühlen, befeuchten, entfeuchten).
- **Nicht klimatisiert:** statische Heizung

Gebäudezustand:

- **Neubaumäßiger Zustand:** Das Gebäude wurde innerhalb der letzten 5 Jahre erstellt oder in dieser Zeit umfassend saniert. Es befindet sich noch innerhalb der Gewährleistung.
- **Mängelfreier Zustand:** Das Gebäude ist zwischen 5 und 10 Jahre alt. Es wurde nach gesetzlichen Vorschriften und Herstellerangaben vorbeugend instandgehalten.
- **Normaler Zustand mit leichten Mängeln:** Das Gebäude ist älter als 5 Jahre. Es wurde nach gesetzlichen Vorschriften zustandsbezogen instandgehalten.
- **Zustand mit überdurchschnittlichem Instandhaltungsbedarf:** Das Gebäude ist älter als 10 Jahre. In den letzten Jahren wurden die strategischen Einrichtungen zyklisch instandgehalten. Sonst erfolgte nur eine Störungsbehebung.
- **Mangelhafter Zustand:** Das Gebäude ist älter als 10 Jahre. In den letzten Jahren erfolgte nur eine Störungsbehebung.

Flächen:

Bewertungsgrundlage bildet die Nettogrundfläche (NGF) nach DIN 277 (Sollte Ihnen nur die BGF oder die gif-Fläche bekannt sein, vermerken Sie es bitte in den Erfassungsunterlagen).

- **BGF:** Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks und deren konstruktive Umschließungen (BGFa). Nicht zur BGF gehören Flächen, die ausschließlich der Instandhaltung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, z. B. nicht nutzbare Dachflächen.
- **NGF:** Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen (Konstruktionsfläche) befindlichen Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Die NGF gliedert sich in Nutzfläche (NF) 1-7, Technische Funktionsfläche (TF) und Verkehrsfläche (VF).
- **gif-Fläche:** Mietflächen sind Flächen in Gebäuden, die im Rahmen von Mietverträgen einem oder mehreren Nutzern zugewiesen sind. Zur Vereinheitlichung dieses Begriffes wird die gif-Definition verwendet. Sie orientiert sich an der DIN 277, gliedert aber in exklusiv genutzte (MF/G-1) und gemeinschaftlich genutzte Mietflächen (MF/G-2) sowie in keine Mietfläche (MF/G-0).
- **Leerstand:** Bitte vermerken Sie den durchschnittlichen Leerstand des Jahres in m² NGF. Sollte Ihnen der Leerstand auf einer anderen Berechnungsgrundlage als der NGF vorliegen (z.B. Mietfläche), bitten wir Sie um entsprechende Kennzeichnung im Erfassungsbogen.

Mietertrag/Miete:

Die für das Geschäftsjahr verbuchte Jahresnettokaltmiete (IST-Miete ohne Mietnebenkosten und ohne MwSt.).

3.3 Betriebskosten

Betriebskosten sind die im Zusammenhang mit Gebäuden und den dazu gehörenden Anlagen unmittelbar entstehenden Kosten vom Beginn bis zur Beendigung der Nutzung. Nicht dazu gehören die Kosten für die Herstellung, den Umbau und die Beseitigung von Gebäuden und Anlagen. Zu den Kosten der einzelnen Kostenkategorien gehören direkte und indirekte interne Personalkosten, die dazugehörenden Sachkosten wie Kapitalkosten, AfA, Raumkosten, Instandhaltungskosten und Sachmittel, sowie die Kosten der externen Leistungserbringung (Fremdleistung).

Bitte beachten Sie die sichtweisenbezogene Kostengliederung:

- **Investor:** Betriebskosten sowie der Anteil der auf den Mieter umgelegten Nebenkosten,
- **Nutzer:** Mietnebenkosten,
- **Vermieter-Mieter-Model:** Eigentümerkosten sowie nutzerspezifische Betriebskosten.
- **Selbstnutzer:** Betriebskosten ohne Differenzierung.

Zinsen	Fremdkapitalzinsen ohne Tilgung für die gesamten Anschaffungs- bzw. Erstellungskosten. Ansatz für Eigenkapitalverzinsung = 4,5 % (langfristiger Durchschnitt von Krediten mit 10 jähriger Laufzeit).
Leasingraten	Beim Finanzleasing wälzt der Leasinggeber das Investitionsrisiko auf den Leasingnehmer ab. Er trägt nur das Kreditrisiko. Anzusetzen ist die Leasingrate für das reine Finanzleasing ohne evtl. vereinbarte Dienstleistungen.
Abschreibungen	Die Abschreibung (AfA) berücksichtigt Wertminderungen von Vermögensgegenständen. Dabei wird zwischen Gebäuden und Gebäudeteilen, die selbstständige Wirtschaftsgüter darstellen, und unselbstständigen Wirtschaftsgütern wie z.B. die gebäudebezogene Betriebsausstattung unterschieden.
Öffentliche Abgaben	Hierzu zählen alle gebäudebezogenen Steuern und Abgaben wie z.B. Grundsteuer, kommunale Straßenreinigung und Schornsteinfeger. Die Kosten für die städtische Müllabfuhr werden unter „Entsorgung“ erfasst.
Grundsteuer	Die Grundsteuer ist eine Gemeindesteuer. Sie besteuert den Grundbesitz im Sinne des Bewertungsgesetzes (BewG). Die Höhe ergibt sich aus dem Einheitswert x Steuermesszahl = Steuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer.
Versicherungen	Hierzu zählen alle gebäudebezogenen Versicherungen wie Gebäudebrand-, Elementarschaden- und Haftpflichtversicherungen (nicht aber Betriebsausfall- oder Elektronikversicherung).
Verwaltungskosten	Zur Verwaltung gehören alle übergeordneten kaufmännischen Tätigkeiten, die für die Aufrechterhaltung des Gebäudebetriebs notwendig sind. Dazu gehören alle Leistungen mit dem Ziel der langfristigen Steigerung der Kapitalrentabilität wie z.B. Minderung von Ausfallrisiken, Maßnahmen zur Kostensenkung.
Objektmanagement	Das Objektmanagement übernimmt objektbezogene Teilleistungen des KFM / Property Managements. Er steht sowohl dem Eigentümer als auch den Nutzern als kompetenter Ansprechpartner vor Ort zur Verfügung. Dabei stehen die Erhöhung der Kapitalrentabilität für den Eigentümer und die Erhöhung des Nutzwertes für die Nutzer im Fokus des Objektmanagements.

Hausmeister	Kosten für Hausmeisterdienste (allg. Aufsichtspflicht, Mieterbetreuung, Übernahme von Verkehrssicherungspflichten, Schlüsseldienst und Beseitigung von Bagatellschäden).
Reinigung	Unter Reinigung wurden folgende Leistungen zusammengefasst: Unterhaltsreinigung incl. Sonderreinigungen (aber keine Baureinigung = Bauunterhalt!), Glas- und Vorhangreinigung, Fassadenreinigung, Pflege der Außenanlagen, Winterdienst.
Unterhaltsreinigung	Kosten für die Unterhaltsreinigung incl. Sonderreinigungen (z.B. nach Veranstaltungen) aber ohne Baureinigungen.
Glasreinigung	Kosten für die Glasreinigung incl. Rahmen innen/außen.
Fassadenreinigung	Kosten für die Fassadenreinigung incl. Konservierungsmaßnahmen.
Außenpflege	Kosten für die Reinigung und Pflege von Außenanlagen, Höfen und Parkplätzen. Kosten der Ungezieferbekämpfung, der Gartenpflege (Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die nicht dem öffentlichen Verkehr dienen).
Winterdienst	Kosten für den Winterdienst von Außenanlagen, Höfen, Parkplätzen., Zugängen und Zufahrten, die dem öffentlichen Verkehr dienen.
Bedienen/Wartung/Inspektion	(nach DIN 32541+31051) Bedienen: Einschalten, Regeln und Ausschalten von technischen Anlagen; Wartung: Maßnahmen zur Bewahrung des Sollzustandes; Inspektion: Maßnahmen zur Feststellung und Beurteilung des Istzustandes von Gebäuden und technischen Einrichtungen einer Teilleistung nach DIN 276. Incl. Kleinreparaturen, Verschleißteilen, Gebühren und Hilfsstoffen.
Wartung/Inspektion Baukonstruktion	(DIN 276, KGr. 300) Dach und Fach wie: Dränagen, Bauwerksabdichtungen, Wandbekleidungen, Falt-/Schiebewände, Türen, Fenster, Geländer, Handläufe, Balkone, Einschubtreppen, Dächer, Kuppeln, fest eingebaute Einrichtungen.
Bedienen/Wartung/Inspektion technischer Anlagen	(DIN 276, KGr. 400) Technische Gebäudeausrüstung für nachfolgende Gewerke: KGr. 410 (Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen) bis KGr. 490 (Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen).
Sicherheit	Die Sicherheit umfasst: Empfang/Pförtner, Bewachung/Werkschutz, Betriebsfeuerwehr, die Kosten für Alarm/Notruf sowie Prüfungen und Kontrollen. Kosten für die Sicherheitstechnik werden unter Wartung/Inspektion oder Instandsetzung verbucht.
Empfang	Kosten für die Teilleistung Empfangsdienste
Bewachung	Kosten für die Teilleistung Bewachung/ Werkschutz
Prüfungen/Kontrollen	Brandschauen, Probealarme, Technische Überwachungsdienste, Arbeits- und Gesundheitsschutz, Verkehrssicherung, Hygieneüberwachung, Zugangskontrolle.
Entsorgung	Kosten für die städtische Müllabfuhr und die private Entsorgung. Die Entsorgung umfasst: Aktenvernichtung, Wertstoffe, Sondermüll und Restmüll.
Aktenvernichtung	spezielle Vernichtung von vertraulichen Unterlagen.

Wertstoffe	alle Stoffe, die der Wiederverwertung zugeführt werden wie z.B. Papier/Pappe, unbehandeltes Holz, Glas, Metall, Kunststoffe, Verbundstoffe, organischer Abfall (Küchenreste).
Sondermüll	alle Stoffe, die einer Sonderabfallbehandlung zugeführt werden wie z.B. Neonröhren, Batterien, Farben, Öle, Fette, Bauschutt.
Restmüll	alle Stoffe (außer Sondermüll), die der Wiederverwertung <u>nicht</u> zugeführt werden.
Wasser	Kosten für Wasser/Abwasser. Hierzu gehören neben dem Frischwasserverbrauch die Grundgebühren, die Kosten für die Gebrauchsüberlassung von Zählern, die Kosten für Berechnung und Aufteilung sowie die Abwasser- und Kanalgebühren.
Wärme	Kosten für Heizenergie/Klimatisierung. Hierzu gehören neben den Kosten für die verbrauchten Stoffe die Kosten für die Gebrauchsüberlassung von Geräten zur Verbrauchserfassung, Berechnung und Aufteilung.
Strom	Kosten für den Strom zur Aufrechterhaltung und Sicherheit des Betriebes, z.B. für Innen- und Außenbeleuchtung, Aufzüge, Überwachung, EDV, Küche (aber kein Produktionsstrom). Hierzu gehören neben den Kosten für die verbrauchten Stoffe die Kosten für die Gebrauchsüberlassung von Geräten zur Verbrauchserfassung, Berechnung und Aufteilung.
Instandsetzung	<p>Instandsetzungsleistungen nach DIN 31051. Sie umfassen Maßnahmen</p> <p>A) bei dem ein defektes Element in den ursprünglichen, funktionsfähigen Zustand zurückversetzt wird, ohne dass die Abnutzungsvorräte des gesamten Objektes erhöht werden.</p> <p>B) zur Herstellung der geforderten Abnutzungsvorräte einer Abnutzungseinheit ohne technische Verbesserung, wenn die Maßnahme im Betrachtungszeitraum eines Geschäftsjahres 25 % des Neuwerts der Anlage nicht übersteigt. Einer Instandsetzung muss kein Anlagendefekt vorausgegangen sein.</p> <p>Zu berücksichtigen ist dabei nur der laufende Aufwand, nicht aber Investitionen, deren Anschaffung über mehrere Jahre verteilt wird (Aktivierte Kosten werden hier nicht berücksichtigt). Dem Sachkonto werden alle Fremdleistungen für Personal und Sachkosten zugeordnet, die im Zusammenhang mit den o.g. Aufgaben stehen.</p> <p>Bei einem Anteil > 25 % wird von einer investiven Maßnahme ausgegangen. Investitionen werden hier nicht berücksichtigt.</p>
Instandsetzung der Baukonstruktion	Leistungen nach DIN 276, KGr. 300 Dach und Fach wie: Dränagen, Bauwerksabdichtungen, Wandbekleidungen, Falt-/Schiebewände, Türen, Fenster, Geländer, Handläufe, Balkone, Einschubtreppen, Dächer, Kuppeln, fest eingebaute Einrichtungen.
Instandsetzung technischer Anlagen	Leistungen nach DIN 276, KGr. 400: Technische Gebäudeausrüstung für nachfolgende Gewerke: Abwasser-/Wassieranlagen, Gasanlagen, Feuerlöschanlagen, Wärmeerzeugungsanlagen, Heizsysteme, Lüftungsanlagen, Klimaanlageanlagen, Stromerzeugungsanlagen, Beleuchtungsanlagen, Telekommunikationsanlagen, Gefahrenmelde-/Alarmanlagen, Aufzugsanlagen, Küchentechnische Anlagen, Automationssysteme.

4 Ergebnisbericht

Der nachfolgende BK-Report bildet das Ergebnis der Analyse ab. Daneben besteht die Möglichkeit individualisierter Reports sowie eines Online-Zugriffs auf die REMO-Software.

1

Real Estate Company - Betriebskostenanalyse: FDN 01 + RP - 20099 Hamburg

Vorbemerkungen zu den Betriebskosten in Gebäuden:
Die Analyse betrachtet die Betriebskosten eigengenutzter Gebäude in Anlehnung an die Struktur der Nebenkostenanalyse. Im Vergleich zu dieser sind über die bei einer Anmietung anfallenden Nebenkosten hinaus die beim Eigentümer verbleibenden Bewirtschaftungskosten (z.B. Bauinstandhaltung) und die nutzerspezifischen Betriebskosten (z.B. Reinigungskosten des Mietbereichs) enthalten. Es sind sowohl die Kosten für selbst erbrachte Leistungen als auch die Fremdkosten (z.B. aus Dienstleistungsverträgen) für die bewerteten Kostenarten enthalten. Alle Werte sind Jahreswerte ohne MwSt. Als Bezugsgröße dient der m² NGF (Nettogrundfläche).

Objektidentifizierung	
Erstellt am / Auswertungsjahr	29.11.2013 / 2011
Objektbezeichnung	FDN 01 + RP
PLZ/Ort	20099 Hamburg
Nutzungsart	Büro
Lage	Randlage
Baujahr / Modernisierungsjahr	1957 / 2005
Gebäude-/Ausstattungsqualität	Hoch
Gebäudezustand (Note 1-5)	Note 1
Geschosse (oberirdisch)	7
Tiefgarage, Anzahl Stellplätze	/ 150
Aufzüge (J/N)	
Klimatisierung (V/T/N)	ohne Klimatisierung
Flächen	
Brutto Grundfläche (BGF)	11.250 m ²
Netto Grundfläche (NGF)	10.116 m ²
Leerstand in %	9 %

Leistung	Kennzahl
Verwaltungskosten	3,51
Steuern/Abgaben	5,27
Versicherungen	1,18
Hausmeisterdienste	4,27
Reinigung	
Unterhaltsreinigung	9,77
Glasreinigung	0,70
Fassadenreinigung	
Außenpflege/Winterdienst	2,28
Bedienen/Inspektion/Wartung	8,97
Sicherheit	
Empfang	10,42
Bewachung	4,13
Entsorgung	1,96
Wasser	2,05
Wärme	9,16
Strom	
Instandsetzung Bau/Außen	3,80
Instandsetzung techn. Anlagen	6,76
Infrastrukturkosten	52,53

Abweichung der Leistungsteile vom Median

1. Bestandsdokumentation mit Abweichungsanalyse
2. Detailanalyse mit Ampel
3. Potenzialanalyse

2

Real Estate Company - Betriebskostenanalyse: FDN 01 + RP - 20099 Hamburg

Nutzung	Einheiten	IST	Top-Quartil	Ampelwertung	
Betriebskosten Gesamt	EUR/m ² NGF	74,24	66,44		
Verwaltungskosten	EUR/m ² NGF	3,51	3,45		
Steuern/Abgaben	EUR/m ² NGF	5,27	3,57		
Versicherungen	EUR/m ² NGF	1,18	1,40		
Hausmeisterdienste	EUR/m ² NGF	4,27	2,95		
Reinigung	EUR/m ² NGF	12,75	9,30		
Unterhaltsreinigung	EUR/m ² NGF	9,77	7,20		
Glasreinigung	EUR/m ² NGF	0,70	0,59		
Fassadenreinigung	EUR/m ² NGF	0,31			
Außenpflege/Winterdienst	EUR/m ² NGF	2,28	1,25		
Bedienen/Inspektion/Wartung	EUR/m ² NGF	8,97	6,10		
Sicherheit	EUR/m ² NGF	14,55	7,25		
Empfang	EUR/m ² NGF	10,42	4,82		
Bewachung	EUR/m ² NGF	4,13	1,79		
Entsorgung	EUR/m ² NGF	1,96	1,41		
Wasser	EUR/m ² NGF	2,05	1,44		
Wärme	EUR/m ² NGF	9,16	6,54		
Strom	EUR/m ² NGF		7,07		
Instandsetzung Bau-/Außenanlagen	EUR/m ² NGF	3,80	3,87		
Instandsetzung techn. Anlagen	EUR/m ² NGF	6,76	4,38		
Infrastrukturkosten	EUR/m ² NGF	52,53	37,30		
Verbrauchskennzahlen		Einheiten	IST	Top-Quartil	Ampelwertung
Wasser	cbm/m ² NGF				
Wärme	kWh/m ² NGF				
Strom	kWh/m ² NGF				

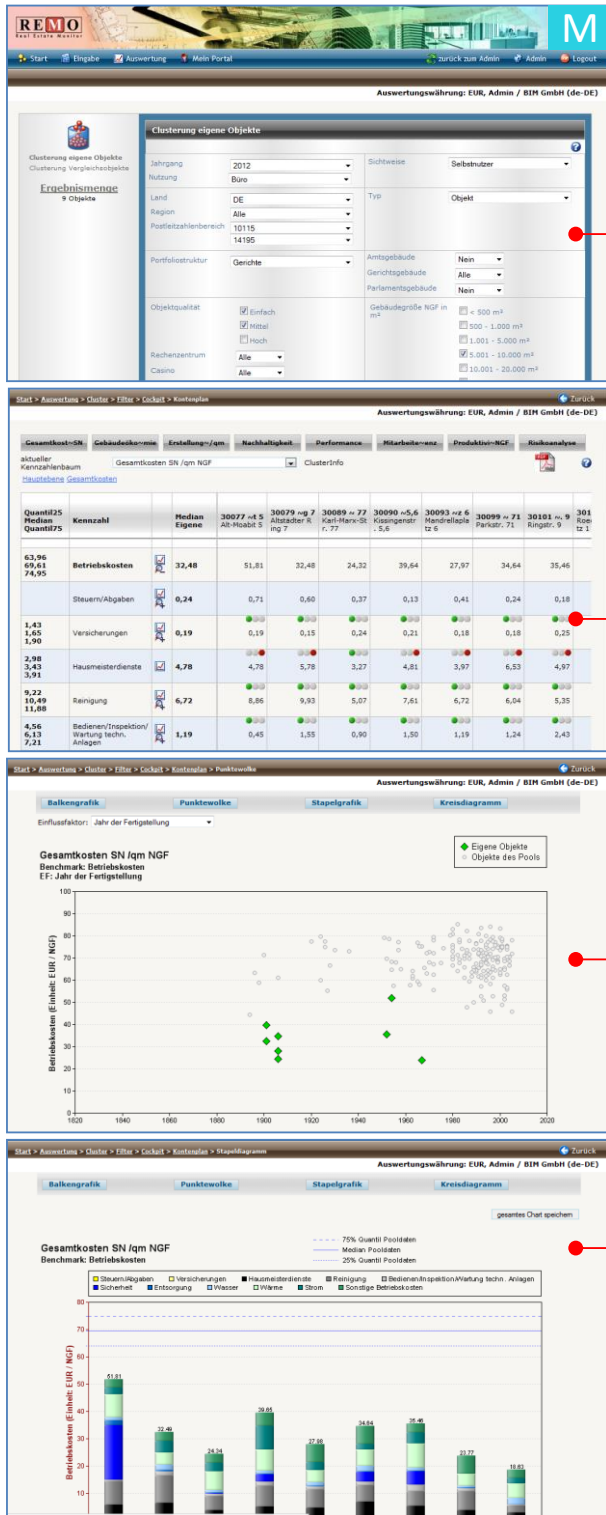
3

Real Estate Company - Betriebskostenanalyse: FDN 01 + RP - 20099 Hamburg

Theoretische Einsparungspotenziale zum Top-Quartil:

Leistung	Kennzahl	25% QT	theoretische Kosten	Kosten Objekt	Potenzial
Verwaltungskosten	3,45 EUR	34.900 EUR	35.508 EUR	608 EUR	
Steuern/Abgaben	3,57 EUR	36.114 EUR	53.316 EUR	17.202 EUR	
Versicherungen	1,40 EUR	14.162 EUR	11.981 EUR	0 EUR	
Hausmeisterdienste	2,95 EUR	29.842 EUR	43.235 EUR	13.393 EUR	
Reinigung					
Unterhaltsreinigung	7,20 EUR	72.835 EUR	96.784 EUR	25.949 EUR	
Glasreinigung	0,59 EUR	5.968 EUR	7.058 EUR	1.090 EUR	
Fassadenreinigung	0,31 EUR	3.136 EUR	0 EUR	0 EUR	
Außenpflege/Winterdienst	1,25 EUR	12.645 EUR	23.109 EUR	10.464 EUR	
Bedienen/Inspektion/Wartung	6,10 EUR	61.708 EUR	90.717 EUR	29.009 EUR	
Sicherheit					
Empfang	4,82 EUR	48.759 EUR	105.437 EUR	56.678 EUR	
Bewachung	1,79 EUR	18.108 EUR	41.792 EUR	23.684 EUR	
Entsorgung	1,41 EUR	14.264 EUR	19.810 EUR	5.546 EUR	
Wasser	1,44 EUR	14.567 EUR	20.732 EUR	6.165 EUR	
Wärme	6,54 EUR	66.159 EUR	92.676 EUR	26.517 EUR	
Strom	7,07 EUR	71.520 EUR	0 EUR	0 EUR	
Instandsetzung Bau-/Außenanlagen	3,87 EUR	39.149 EUR	38.460 EUR	0 EUR	
Instandsetzung techn. Anlagen	4,38 EUR	44.308 EUR	68.358 EUR	24.050 EUR	
Betriebskosten Gesamtpotenzial					223.153 EUR

5 Performancemessung mit REMO



REMO (Real Estate Monitor) ist eine Performance Measurement Software, die auf Basis einheitlicher Definitionen eigene Gebäude mit dem Markt vergleicht. Unternehmen nutzen diese Software zur Schaffung von Transparenz und zur Analyse und Bewertung der Betriebskosten.

Nach dem Erfassen der Objektstamm- und Strukturdaten, der Flächen und der Kosten besteht die Möglichkeit eines Vergleichs mit vergleichbaren Gebäuden aus dem REMO-Pool.

Dazu werden in einer Clustermaske die Anforderungen wie Nutzung, Alter, Größe usw. definiert. Diese geclusterten Merkmale dienen als Filter zur Generierung der Vergleichsmenge.

In den Masken werden die eigenen Gebäude und die Anzahl der Vergleichsgebäude angezeigt, die diesen Merkmalen entsprechen.

Die selektierten Gebäude werden in einem Kontenplan dargestellt. Dieser ermöglicht die Wahl unterschiedlicher Kennzahlenbäume und Bezugsgrößen. Die einzelnen Leistungen lassen sich in verschiedenen Detailstufen anzeigen.

Der Vergleich erfolgt extern mit dem 75 % Quartil - Median - 25 % Quartil und intern mit dem Median. Ein Ampelsystem zeigt die Stellung jeder Leistung in einem Gebäude im eigenen Portfolio und gegenüber dem Markt an.

Unterschiedliche Grafiken ermöglichen eine Visualisierung der Ergebnisse. Beim Beispiel einer Punktwolke wird die Lage der eigenen Gebäude (grüne Rauten) im Vergleichsportfolio dargestellt.

Durch das Einblenden von Einflussfaktoren (z.B. Jahr der Fertigstellung) lassen sich Regressionsanalysen erstellen, in denen Begründungen für mögliche Abweichungen aufgezeigt werden.

Mit Hilfe von Stapelgrafiken lassen sich durch die Über- oder Untergewichtung einzelner Farben am schnellsten Leistungslücken identifizieren.

Die Kombination unterschiedlicher Darstellungen ermöglicht eine Identifikation von Leistungslücken und das Aufspüren möglicher Ursachen.

Auf Basis dieses methodischen Ansatzes werden kundenspezifische Reports erstellt.

Die erfassten Gebäudewerte werden in REMO importiert. Sie stehen Ihnen dort für vertiefende Analysen und die Erstellung definierter Reports zur Verfügung.

6 Über uns

Als Marktführer im Immobilien-Benchmarking betreibt die BAUAKADEMIE mit Daten von über 10.000 gewerblichen Objekten – aller gängigen Assetklassen – in Deutschland mit über 106 Mio. qm NRF von über 280 Unternehmen aus den Jahren 1995-2018 die größte webbasierte REM-/FM-Datenbank im deutschsprachigen Raum (Stand 08/2018). Unsere Expertise wird im Markt geschätzt.

Kontakt:

BAUAKADEMIE
Performance Management GmbH

Alexanderstr. 9
D – 10178 Berlin
Telefon +49-30 549975 0

Günter Neumann
Associate Partner
guenter.neumann@bauakademie.de

Robert Horneburg
Projektleiter
robert.horneburg@bauakademie.de

www.real-estate-monitor.de

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