

Standards setzen+++Transparenz schaffen+++Werte sichern+++Potenziale heben

Immobilienperformance schafft Performanceimmobilien



Der Real Estate Monitor (REMO) - Produktinformation -

Berlin, im Januar 2019

Inhalt

1.	Vorbemerkungen	3
2.	Mit Kennzahlen zur „Best-Practice“	4
3.	REMO Leistungsumfang (Input)	4
4.	Definitionen	5
5.	Clusterbildung / Ergebnisse (Output)	6
6.	Über uns	8

1 Vorbemerkungen

Vom betrieblichen Immobilienmanagement (CREM/FM) werden neben der Verbesserung der eigenen Performance durch z.B.

- Sicherstellung der notwendigen Flexibilität in der Infrastruktur,
- Verbesserung der Flächen- und Kosteneffizienz und
- Optimierung von Instandhaltungsstrategien (Capex Tracking) und Lebenszykluskosten

ein positiver Beitrag der Immobilien im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie (CSR) sowie verstärkt die Umsetzung der Digitalisierungsstrategie auf die Gebäudeplanung und den Gebäudebetrieb erwartet.

Zur Steuerung dieser Prozesse ist eine aktuelle, redundanzfreie, benchmarkingfähige Informationsbasis erforderlich, denn mangelnde Immobilien-Performance ist nicht selten auf eine fehlende aktuelle Datenbasis und eine mangelnde Transparenz in den Prozessen oder bei der Kosten-Leistungsrechnung zurückzuführen.

Gesucht werden deshalb verstärkt geeignete Strukturen und Analyseinstrumente für ein effektives Immobilien- und Dienstleistungs-Controlling und ein auf die speziellen Bedürfnisse von Corporates zugeschnittenes neutrales Performance Measurement System, das belastbare, aussagefähige Benchmarks zur eigenen Standortbestimmung generiert.

Der BAUAKADEMIE Real Estate Monitor (REMO) unterstützt seit 1995 bestandshaltende Unternehmen bei der Verbesserung ihrer eigenen Business-Performance in den Immobilien und den immobilienbezogenen Prozessen mit strukturierten wertorientierten Führungskennzahlen. Mit der 4. Generation wurde erstmals eine Web-basierte Lösung auf Grundlage der .net-Technologie realisiert. Die Sicherheit aus technischer Sicht garantiert dabei das Datenmodell bzw. der SQL-Server. Die Vertraulichkeit und die Anonymität der Daten wird durch das Produktionsmodell gewährleistet. Der deutsche Provider garantiert eine Erreichbarkeit des Servers von 99 %. Die Datenübertragung zwischen Client (Browser) und Server erfolgt über https. Auf Wunsch ist auch eine Intranet-Lösung (Applikation) verfügbar. Einfaches Handling, praxisorientierte Analysen und belastbare Marktdaten unterstützen Unternehmen jetzt noch effektiver bei der Optimierung ihres Immobilienportfolios bzw. der Umsetzung ihrer Investitionsstrategie.

- Zurzeit findet eine umfassende Überarbeitung der Software statt. Das Relaunch beinhaltet neben einer aktualisierten Softwarearchitektur ein besseres Handling, vereinfachte Anpassungen an individuelle Anforderungen sowie einen erweiterten Funktionsumfang. Das neue REMO wird bis Ende 2019 zur Verfügung stehen. Bestehende Nutzungsvereinbarungen werden automatisch auf das neue REMO migriert.

2 Mit Kennzahlen zur Best-Practice

Das eigentliche Ziel von REMO ist das Identifizieren von Best-Performance. Kennzahlen bilden dafür das geeignetste Transportmittel. Dabei bietet REMO die Möglichkeit, Immobilien entsprechend ihrer Nutzung

- jahrgangsscharf oder in Zeitreihen
 - landesspezifisch oder länderübergreifend und
 - im Rahmen eines internen oder externen Vergleichs
- entsprechend nachfolgend beschriebener Sichtweisen zu betrachten:

■ Die Immobilie als Betriebsmittel:

Kostensenkungen sollen nicht zu Lasten der Produktivität realisiert werden! REMO schafft eine umfassende Grundlage für Effizienzsteigerungen der Immobilien und immobilienbezogenen Leistungen. Der (Selbst-) Nutzer erfährt, wie die Senkung der laufenden Kosten zu einem definierten Servicelevel bei optimalem Ressourceneinsatz erreicht werden kann.

■ Die Immobilie als Vermögenswert:

Wertsicherung und Wertsteigerung sind Ziel der Bestandhaltung! REMO liefert zeitnah genau die Informationen, die dafür benötigt werden. Mit Kennzahlen z.B. zu Zukunftsfähigkeit, Mieterlösen, Kosten, Ressourceneinsatz und Leerständen erfährt man, welche Merkmale die eigenen Immobilien von denen der „Klassenbesten“ unterscheiden.

3 REMO Leistungsumfang (Input)

REMO besteht aus einem Dokumentations- und einem Auswertungsteil. Bei der Dokumentation werden Informationen von der Unternehmens- über die Objekt- bis hin zur Kostenstellenebene strukturiert erfasst. Um den Aufwand für den Anwender an die jeweiligen Anforderungen anzupassen, besteht die Möglichkeit, in unterschiedlichen Detaillierungsgraden zu dokumentieren. Die Auswertung erfolgt im erfassten Detaillierungsgrad. Erfasst und bewertet werden dabei:

- Strukturdaten des Unternehmens (z.B. Branche, Unternehmensgröße)
- Strukturdaten des Objektes (z.B. Nutzungen, Nutzungsdauer)
- Qualitäts- und Zustandsdaten des Objektes (Basis DIN 276, KGr. 300/400)
- Flächen (DIN 277, gif)
- Erträge und Kosten (Erstellungs-, Betriebs-, Infrastrukturkosten)
- Nachhaltigkeitskriterien nach GRI (z.B. Verbräuche, Emissionen)
- Servicelevel
- Eingesetzte Ressourcen (intern/extern)

4 Definitionen

Um sicherzustellen, dass die generierten Kennzahlen im Markt eine hohe Akzeptanz erreichen, dient das nachfolgende Glossar als Orientierung. Das Glossar enthält Hinweise zu folgenden Themenbereichen:

- Sichtweisen / Rollen
- Nutzungsarten / Baualtersklassen
- Stamm- und Strukturdaten
- Objektklassifizierung
- Flächen
- Kosten und Erträgen
- Nachhaltigkeit
- Servicequalität
- Ressourceneinsatz

Beispiel: Auszug aus dem Glossar

Begriff	Erläuterungen zu den Objektstrukturdaten
Vorbemerkungen	Strukturdaten sind objektspezifische Daten und Informationen, die sowohl zur Dokumentation als auch zur Bildung und Beurteilung von Kennzahlen dienen.
Mietverträge	Stammdaten zu den Mietern sowie Strukturdaten zu den Mietverträgen wie Mietvertragsart, Mietanpassungen oder Rückbauverpflichtungen. Sie dienen zur Bewertung der Objekt-Performance.
Mieter	Der „Mieter-Eintrag“ dient zum Anlegen einer Mieterliste im Report.
Belastungen	Im Grundbuch Abt. II eingetragene Belastungen/Beschränkungen.
Gebäudewerte	Verkehrswert des Objektes, falls nicht vorhanden, Versicherungswert als Hilfsgröße. Buchwert und Bodenrichtwert stellen eine Orientierungsgröße für die Bewertung des Portfolios dar.
Marktmiete	Marktmiete z.B. aus Maklerberichten für die entsprechende Nutzungsart am Standort.
Gesamtmitarbeiter (Köpfe)	<u>Durchschnittliche</u> Anzahl der gesamten Mitarbeiter(köpfe) im Unternehmen.
Vollzeitmitarbeiter	Umrechnung der Köpfe auf Vollzeitmitarbeiter = Mitarbeiterkapazitäten (MAK) oder Full Time Equivalent (FTE).
Büromitarbeiter	<u>Durchschnittliche</u> Anzahl der Mitarbeiter im Unternehmen, die mindestens 15 Stunden / Woche einer Bürotätigkeit nachgehen
Produktionsmitarbeiter	<u>Durchschnittliche</u> Anzahl der Mitarbeiter, die im Kerngeschäft des Unternehmens (z.B. Ausbildung, Labor, Logistik, Pflege, Produktion) tätig sind.
Servicemitarbeiter	<u>Durchschnittliche</u> Anzahl der Mitarbeiter, die die im Themenbaum „Servicelevel“ aufgeführten immobilienbezogenen Dienstleistungen erbringen.
Arbeitsplätze	<u>Durchschnittliche</u> Anzahl der Arbeitsplätze, unterteilt nach Büro, Produktion, Service.

5 Clusterbildung / Ergebnisse (Output)

Eine Auswertung lässt sich auf folgenden Ebenen durchführen:

- Gesamtportfolioebene (z.B. Konzern)
- Teilportfolioebene (z.B. Produktionsgebäude) oder
- Objektebene (z.B. Gebäude 4711)

Dabei werden in einer Clustermaske die zu vergleichenden Merkmale definiert, wie z.B.

- Nutzung
- Lage
- Alter
- Ausstattung
- Zustand
- Servicelevel

Für die umfangreichen Standardauswertungen sind die Kennzahlen zu entsprechenden Gruppen zusammengefasst und unterschiedlichen hierarchischen Ebenen zugeordnet:

■ **Leistungszahlen des Unternehmens**

Diese Leistungsdaten zeigen sowohl den Einfluss der Immobilien auf Bilanz und G+V, als auch die in immobilienbezogenen Leistungen gebundenen Ressourcen auf.

■ **Gebäudeökonomische Kennzahlen**

Gebäudeökonomische Zahlen bewerten die Qualität der Immobilie hinsichtlich Flächeneffizienz und Flächenverbrauch (z.B. m² pro Arbeitsplatz).

■ **Ertrags- / Kostenkennzahlen**

Als Herzstück der Auswertung bilden diese Kennzahlen Rendite, Cash-flow oder Cost-Performance unter Berücksichtigung definierter Wertetreiber wie z.B. Alter ab.

■ **Nachhaltigkeitskennzahlen**

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung gehört zu einer guten Unternehmenspraxis. Wir orientieren uns dabei an den Empfehlungen der Global Reporting Initiative (GRI) und bewerten die relevanten immobilienwirtschaftlichen Faktoren (z.B. Energieverbrauch, Emissionen).

■ **Produktivitätskennzahlen**

Produktivitätskennzahlen zeigen den Personalressourceneinsatz für einzelne Leistungen auf und sind damit ein wichtiges Instrument für die Ressourcenplanung.


Die Ergebnisse lassen sich Online analysieren oder in Reports dargestellt, die sich an die Anforderungen des Unternehmens anpassen lassen. Der nachfolgende Report bildet das Ergebnis einer Betriebskosten-Analyse ab.

Musterkonto – Performance-Check Investor 01 2018

Adresse: Gartenstraße 24
Postleitzahl: 63225
Bundesland: Hessen
Ort: Langen
Lage: Zentrum
Erstellt am: 08.01.2019
Portfolio: BLV
Nutzungsart: Büro und Verwaltung
Baujahr / Modernisierungsjahr: 2009 / 2016
Sanierungsart: Schönheitsreparatur
Gebäude-/Ausstattungsqualität: Einfach
Zustand der baulichen Anlagen: Note 1
Zustand der technischen Anlagen: Note 1
Geschosse (oberirdisch): 5
Tiefgarage, Anzahl Stellplätze: ja / 120
Aufzüge (J/N): ja
Klimatisierung (V/T/SH/N): Statische Heizung
Denkmalschutz: kein Denkmalschutz

Sondernutzungen
Rechenzentrum: nein
Casino (Mitarbeiter): nein
Vorstandsbereich: nein
Tagungsbereich: nein

Objektverantwortlicher: Peter Muster
030 - 123456789

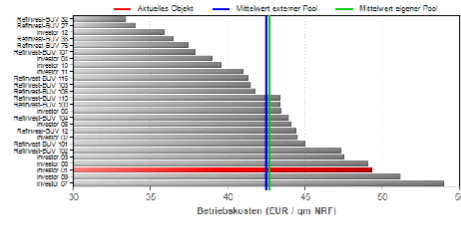


Flächen- / Kennzahlen		Leerstand (NRF) in %	
Grundstücksgröße	4.266 m ²	Anteil NUF 1 Wohnen/NRF	12 %
Brutto Grundfläche (BGF)	14.510 m ²	Anteil NUF 2 Büro/NRF	0 %
Konstruktionsfläche (KGF)	1.160 m ²	Anteil NUF 3 Produktion/NRF	63 %
Netto Raumfläche (NRF)	13.351 m ²	Anteil NUF 4 Lagern/NRF	4 %
Mietfläche (pfl)	11.353 m ²	Anteil NUF 5 Bildung/NRF	0 %

Kostenkategorie	Entwicklung der Kosten (€ o. MwSt. p.a.)				Kennzahlen (€ o. MwSt./m ² NRF p.a.)		
	2016	2017	2018	Abw. VJ	2018	REMO-Mittel	TP-Mittel
Betriebskosten	396.088	416.671	658.527	▲	49,32	43,97	36,92
Öffentliche Abgaben	58.565	59.736	52.783	▼	3,95	5,32	0,61
Versicherungen	29.143	30.309	25.392	▼	1,94	1,75	0,22
Hausmeisterdienste	51.112	51.981	53.073	▲	3,98	3,26	4,19
Reinigung	38.685	39.343	37.855	▼	2,84	4,39	8,04
Außenspf./Winterd.	5.156	5.244	3.776	▼	0,28	0,59	1,21
Wartung	35.628	50.012	46.460	▼	3,48	7,80	1,89
Bewachung	25.486	25.919	23.431	▼	1,75	3,08	4,68
Entsorgung	12.754	12.971	8.431	▼	0,63	1,15	0,54
Wasser/Kanal	18.641	17.895	18.092	▲	1,36	1,37	2,73
Heizung/Klima	72.415	68.939	69.491	▲	5,20	6,11	6,92
Strom	45.838	51.745	52.158	▲	3,91	5,35	5,13
Sonst. Betriebskosten	7.821	7.821	270.821	▲	20,28	1,05	1,96
Instandsetzungskosten	140.623	143.014	38.493	▼	2,88	5,00	0,35

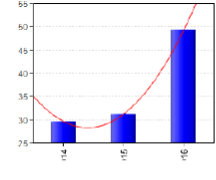
© 2018 BAUAKADEMIE – Ansprechpartner: Robert Horneburg 030 / 54 99 75 0 Seite 1

Rankfolgeanalyse: Höhe der Betriebskosten der WE innerhalb des Teilportfolios / der geclusterten Teilmenge

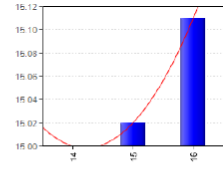


Zeitreihen: Betriebskosten und Mieteinnahmen

Betriebskosten



Mieteinnahmen



© 2018 BAUAKADEMIE – Ansprechpartner: Robert Horneburg 030 / 54 99 75 0 Seite 2

Detaillanalyse der Betriebskosten (€ o. MwSt./m² NRF p.a.)

Kostenkategorie	Einheit	IST	25 % Quartil	Bewertung	Servicelevel
Bewirtschaftungskosten	EUR/m ²	52,49	41,46	▲	
Verwaltungskosten	EUR/m ²	3,17	3,45	▼	
Betriebskosten	EUR/m ²	49,32	37,30	▲	
Steuern/Abgaben	EUR/m ²	3,95	4,53	▼	
Grundsteuer	EUR/m ²	3,98	3,98	●	
Straßenreinigung	EUR/m ²	0,12	0,12	●	
Versicherungen	EUR/m ²	1,94	1,42	▲	
Hausmeisterdienste	EUR/m ²	3,98	2,96	▲	Exklusiv
Reinigung	EUR/m ²	2,84	3,56	▼	
Unterhaltsreinigung	EUR/m ²	2,31	2,25	▲	Einfach
Glasreinigung	EUR/m ²	0,13	0,27	▼	Mittel
Fassadenreinigung	EUR/m ²	0,11	0,26	▼	Mittel
Außenpflege/Winterdienst	EUR/m ²	0,28	0,46	▼	Einfach
Außenpflege	EUR/m ²	0,29	0,29	●	
Winterdienst	EUR/m ²	0,19	0,19	●	
Schädlingsbekämpfung	EUR/m ²	0,02	0,02	●	
Sonstige Reinigung	EUR/m ²	0,12	0,12	●	
Bedienen/Wartung/Inspektion	EUR/m ²	3,48	4,73	▼	
Inspektion/Wartung Baukonstruktion	EUR/m ²	0,11	0,11	●	Hoch
Inspektion/Wartung techn. Anlagen	EUR/m ²	2,95	3,93	▼	Einfach
Bedienen techn. Anlagen	EUR/m ²	0,53	0,59	▼	Einfach
KG 410 Wasser-/Abwassertechnik	EUR/m ²	0,30	0,30	●	
KG 420 Wärmeversorgungsanlagen	EUR/m ²	0,29	0,33	▼	
KG 430 Lufttechnische Anlagen	EUR/m ²	0,23	0,81	▼	
KG 440 Starkstromanlagen	EUR/m ²	0,45	0,86	▼	
KG 450 Fernwärme-/Informationstechn. A.	EUR/m ²	0,20	1,02	▼	
KG 460 Förderanlagen	EUR/m ²	0,85	0,76	▲	
KG 470 Nutzerspezifische Anlagen	EUR/m ²	0,42	0,84	▼	
KG 480 Gebäudeautomation	EUR/m ²	0,21	0,68	▼	
Sonstige Anlagen/nicht zugeordnete Kosten	EUR/m ²	1,86	1,86	●	
Sicherheit	EUR/m ²	1,75	2,60	▼	
Empfang	EUR/m ²	3,79	3,79	●	
Bewachung	EUR/m ²	1,75	2,07	▼	Einfach
Prüfungen/Kontrollen	EUR/m ²	0,08	0,08	●	
Sonstige Sicherheit	EUR/m ²	0,14	0,14	●	
Entsorgung	EUR/m ²	0,63	0,84	▼	Einfach
Wasser	EUR/m ²	1,36	1,17	▲	
Zuwasser	EUR/m ²	0,33	0,33	●	
Abwasser- u. Kanalgebühren	EUR/m ²	0,40	0,40	●	
Wärme	EUR/m ²	5,20	5,20	●	
Strom	EUR/m ²	3,91	4,38	▼	
Betriebsstrom	EUR/m ²	1,73	1,73	●	
Klimastrom	EUR/m ²	0,19	0,19	●	
Sonstige Betriebskosten	EUR/m ²	20,28	0,53	▲	
Instandsetzungskosten	EUR/m ²	2,88	4,01	▼	
Instandsetzung Bau	EUR/m ²	1,68	1,27	▲	Hoch
Ausbau/Um bau	EUR/m ²	0,48	0,48	●	
Instandsetzung techn. Anlagen	EUR/m ²	1,20	2,58	▼	Einfach

© 2018 BAUAKADEMIE – Ansprechpartner: Robert Horneburg 030 / 54 99 75 0 Seite 3

Nachhaltigkeit

Einheit	IST	25 % Quartil	Bewertung
Primärenergiebedarf (Grundlage Energieausweis)	kWh/m ² a	36,31	30,32
Strom	kWh/m ² a	111,77	96,32
Heizung gesamt	kWh/m ² a	111,77	90,97
Gas	kWh/m ² a	111,77	82,46
Fernwärme	kWh/m ² a	0,17	0,22
Öl	kWh/m ² a	12,32	12,32
Zuwasser	cbm/m ² a	0,17	0,22
Emissionen (CO2) gesamt	Kg CO2/m ² a	43,38	37,82
Emissionen (CO2) Strom	Kg CO2/m ² a	20,91	17,35
Emissionen (CO2) Heizung	Kg CO2/m ² a	22,47	19,05

Performance

Einheit	IST	25 % Quartil	Bewertung
Kapitalkosten/Gesamtkosten	%	59,2	58,3
Betriebskosten/Gesamtkosten	%	21,9	18,3
Umlagequote	%	59,6	91,8
Mietertreue	€/m ² NRF	15,11	135,96
Mietsteigerungspotenzial	%	92,4	-13,2
Instandsetzungsquote	%	0,2	0,2
Instandhaltungskostenquote	%	0,5	0,6
Nutzungsgrad (8760h/h)	%	29	30

Top 5 - Mieter

Mietfläche in m ²	NKM (€ p.M.)	Laufzeit bis
Trend Handelsunion GmbH	8.500	17,5
Konzept Marketing GmbH	2.000	17,0
Idealo Vermögensverwaltung GmbH	3.000	17,6

Clusterinfo

Cluster eigene Objekte	Cluster Poolobjekte
Jahrgang=2016, Eigene Objekte, Sichtweise = Investor, (Nutzung = 'Büro und Verwaltung (BUV Alle)' oder Nutzung = 'BUV Amtsgebäude' oder Nutzung = 'BUV Parlamentsgebäude' oder Nutzung = 'BUV Verwaltungsgebäude'), Typ = Objekt	Jahrgang=2016, Alle Objekte, (Nutzung = 'Büro und Verwaltung (BUV Alle)' oder Nutzung = 'BUV Amtsgebäude' oder Nutzung = 'BUV Parlamentsgebäude' oder Nutzung = 'BUV Verwaltungsgebäude'), Typ = Objekt

© 2018 BAUAKADEMIE – Ansprechpartner: Robert Horneburg 030 / 54 99 75 0 Seite 5

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
REMO-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.