

Immobilienstandards als Mittel zur Strukturierung und Vereinheitlichung

Elaine Wilke

IPD Investment Property Databank GmbH

21.10.2010 METIS Fachtagung, München

On the pulse of
the property world



Agenda

On the pulse of
the property world



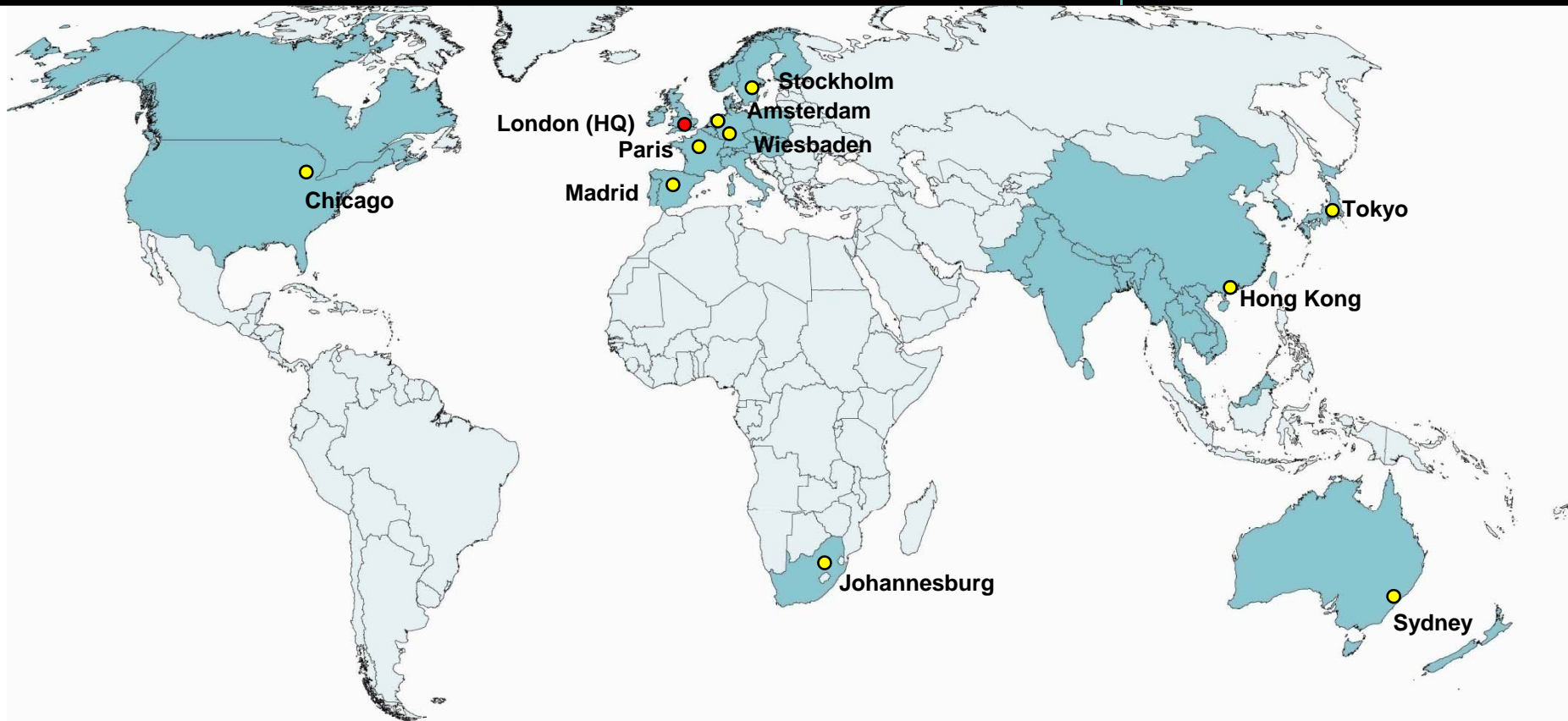
- IPD Investment Property Databank GmbH
- IPD Occupiers
 - Herausforderungen
 - Warum Immobilienstandards?
- IPD Global Estate Measurement Standards
 - IPD International Total Occupancy Cost Code
 - IPD Space Code
 - IPD Environment Code
- Anwendung und Nutzen



IPD
Investment Property
Databank GmbH

On the pulse of
the property world





- ist ein unabhängiger Dienstleister, der verlässliche Daten für den Immobilienmarkt zur Verfügung stellt
- ist in mehr als 20 Ländern auf fünf Kontinenten mit Immobilien-Datenbanken präsent
- liefert qualifizierte Benchmarks und umfangreiche Analysen

IPD Occupiers

On the pulse of
the property world





Occupiers sind Organisationen, die Immobilien zur Unterstützung ihres Kerngeschäfts nutzen und nicht als Investment oder Einkommensquelle ansehen.



IPD Occupiers stellt Performance-Messungs-Instrumente, unabhängige Benchmarks und Marktinformationen für globale Immobiliennutzer über mehrere Wirtschaftssektoren zur Verfügung.

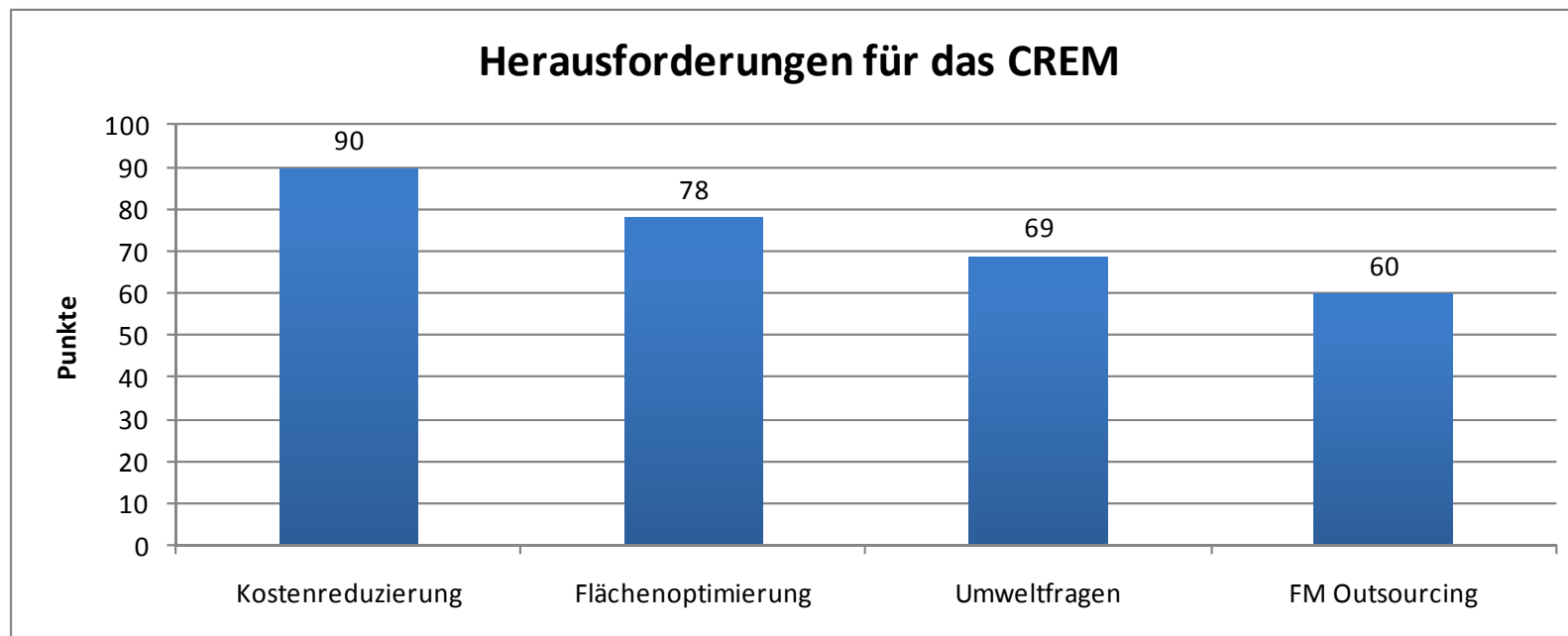
Kunden nutzen den Occupiers Services, um einen vergleichenden Überblick ihrer Objekt-Performance zu erhalten.



- Unternehmen müssen sich heute einer Vielzahl von Herausforderungen stellen, da die Notwendigkeit besteht,
 - das Kosten-Nutzen-Verhältnis der Stakeholder zu unterstützen
 - ihre Immobilienperformance (Kosten, Fläche, Nachhaltigkeit) durch die Nutzung von Performancemessung und Benchmarking zu verbessern
 - die Performance externer Dienstleister zu beurteilen
 - die Daten effektiv zu managen.



- Kostenreduktion und Flächenoptimierung sind die Schlüsselaufgaben des CREMs
 - die Kostentreiber in der Organisation sind zu identifizieren
 - und Potenziale zur Flächenoptimierung aufzudecken



Source: IPD Online Survey 2010
„KPIs for the Corporate Real Estate Management in Germany“

- 100 entspricht „Größte Herausforderung“
- Mehrfachnennungen möglich

Warum Immobilienstandards?

On the pulse of
the property world



- Steigende Bedeutung des Corporate Real Estate Managements und Facilities Managements in Unternehmen
 - Immobilien werden nicht mehr als reines Instrument zur Unterstützung des Kerngeschäftes angesehen
 - Umfassende Performancemessung, um
 - Unstimmigkeiten zu erkennen,
 - gezielt Problemfelder zu bearbeiten,
 - strategische Entscheidungen zu treffen
 - und die Gesamtperformance zu steigern
- Genaue, abgestimmte Kostenanalysen zur effektiven Entscheidungsfindung notwendig

- Unternehmen sind vermehrt international aufgestellt
- Bandbreite und Aufgabenbereiche des CREM steigen mit zunehmender Globalisierung an
- Effizientes Arbeiten in einem komplexen globalen Markt notwendig
- Voraussetzung:
 - „Einheitliche Sprache“ in der Immobilienwirtschaft
- Aber:
- International unterschiedliche Meß- und Datenerhebungsverfahren
- Auch innerhalb der Unternehmensorganisation
- Keine Vergleichbarkeit der Daten gegeben!





- Immobilienstandards, die
 - ein grenzübergreifendes Benchmarking ermöglichen
 - zur Kostenoptimierung beitragen
 - als „Best-Practice“-Verfahren anerkannt werden.
 - Jeweilige nationale Standards und Verfahren berücksichtigen
 - Einfach und verständlich in der Einführung und nachhaltigen Umsetzung
- IPD Global Estate Measurement Standards (GEMS)

IPD
Global Estate Measurement
Standards (GEMS)

On the pulse of
the property world





- Methodik, die es Immobiliennutzern ermöglicht, ihre Performance zu messen und zu benchmarken:

Global Estate Measurement Standards (GEMS)

- Reihe von Definitionen und Typologien als Basis um verschiedene Immobilienportfolios zu analysieren und zu benchmarken
- Stellt eine weltweit einheitliche Sprache zur Performancemessung zur Verfügung
- Liefert konsistente und vergleichbare Performanceinformationen über eigengenutzte Immobilienportfolien
- Kostenloser Download auf www.ipdoccupiers.com

Definitionen: IPD Occupiers Global Codes (GEMS)

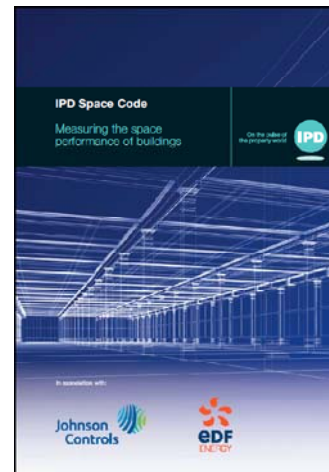
On the pulse of
the property world



Cost Code



Space Code



Environment Code



IPD Occupiers Global Estate Measurement Standards liefern Organisationen internationale 'good practice' Standards zur Erhebung von Immobilieninformationen:

- **Cost Code** – Standard zur Messung der gesamten Immobiliennutzungskosten
- **Space Code** – Standard zum Managen der Flächenaspekte von Immobilien
- **Environment Code** – Standard zur Sammlung ökologischer Performancedaten

Global Estate Measurement Standards (GEMS)

- International Total Occupancy Cost Code ITOCC -

On the pulse of
the property world



Empfohlen von: CoreNet,
FMA, RICS, BIFM, BCO,
OSCRE/PISCES

A Immobiliennutzungskosten

- A1 Mietzins
- A2 Pauschalkosten
- A3 Erwerbssteuer und -abgaben
- A4 Nationale und lokale Grundsteuern
- A5/6 Andere Kosten
- A7 Gelegentlich zugemieteter Raum

B Umbau- und Ausstattungskosten

- B1 Ausbau
- B2 Möbel und Ausstattung

C Gebäudebetriebskosten

- C1 Service Pauschale
- C2 Versicherung
- C3 Inneninstandhaltung / Reparatur
- C4 M&E Instandhaltung / Reparatur
- C5 Außeninstandhaltung / Reparatur
- C6 Geringfügiger Ausbau
- C7 Interne Umzüge
- C8 Wiederherstellung
- C9 Sicherheit
- C10 Reinigung

- C11 Abfallbeseitigung
- C12 Pflanzen / Blumen innen
- C13 Instandhaltung / Pflege außen
- C14 Wasser und Abwasser
- C15 Energie

D Geschäftsbetriebskosten

- D1 Telefon
- D2 Catering
- D3 Empfangsdienste
- D4 Kurier / Externe Botendienste
- D5 Poststelle
- D6 Kopieren und Drucken
- D7 Notfallwiederherstellung
- D8 Transport
- D9 Archivierung

E Managementkosten

- E1 Immobilienmanagement
- E2 Facility Management
- E3 Projektmanagement

Global Estate Measurement Standards (GEMS)

- International Total Occupancy Cost Code ITOCC -

On the pulse of
the property world



Konzeptioneller Rahmen zur Messung der Immobiliennutzungskosten

Cost measure		Operating costs		Capital costs		Annual costs	
CA	Property Occupation	CAX	Net Rent	CAY	Notional Rent	CAZ	CAX + CAY
CB	Adaptation and Equipment	CBX	Equipment Hire	CBY	Furniture and Equipment	CBZ	CBX + CBY
CC	Building Operation	CCX	Services Charges	CCY	Equipment	CCZ	CCX + CCY
CD	Business Support	CDX	Catering Costs	CDY	Kitchen Equipment	CDZ	CDX + CDY
CE	Property Management	CEX	Staff Costs	CEY	Information Systems	CEZ	CEX + CEY
CF	Information Technology	CFX	Support Costs	CFY	Computers	CFZ	CFX + CFY
Total	Occupancy Costs	TX	AX+BX+CX+DX+EX+FX	TY	AY+BY+CY+DY+EY+FY	TZ	TX + TY

- Kostenunterschiede zwischen den Gebäuden bzw. Portfolien werden erkennbar
- doch Zahlen alleine erklären nicht, warum diese Unterschiede bestehen
- ITOCC gibt zusätzlich einen Überblick über die relevantesten Kostentreiber, die die Immobiliennutzungskosten beeinflussen



Empfohlen von: CoreNet,
BIFM, OSCRE/PISCES

Rahmenwerk zur Messung, Analyse und Reporting von Flächennutzung und daraus folgender Performance.

A GESAMTE FLÄCHE

- A1 Externe Konstruktionsfläche
- A2 Interne Konstruktionsfläche
- A3 Nicht nutzbare Fläche

B INTERNE FLÄCHE

- B1 Vertikale Erschließung
- B2 Technikflächen
- B3 Sanitärbereiche

C NUTZBARE FLÄCHE

- C1 Horizontale Erschließung
- C2 Zentraler Support
- C3 Lokaler Support

D ARBEITSPLATZFLÄCHE

- D1 Arbeitsplätze in Großraumbüros
- D2 Halb offene Arbeitsplätze
- D3 Zellebüros





Empfohlen von: CoreNet,
RICS, BIFM, BRE

Rahmenwerk zur Erhebung, Analyse und Reporting von immobilienbezogenen Umweltdaten

- A ENERGIE
- B WASSER
- C MÜLL
- D TRANSPORT UND ANBINDUNG

- E AUSSTATTUNG UND GERÄTE
- F GESUNDHEIT UND WOHLBEFINDEN
- G ANPASSUNG AN KLIMAWANDEL

Environment Code 'Core Data'			
	Non-renewable	Renewable	Annual Total
Electricity	Non-renewable electricity (EA1 - EA9)	Renewable electricity (EA5 + EA9)	Total electricity (EA1 + EA5)
Fuels	Fossil fuels (EA2)	Renewable fuels (EA3 + EA6)	Total fuels (EA2 + EA3 + EA6)
Other energy	Communal energy (EA4)	Renewable energy (EA7)	Total other energy (EA4 + EA7)
Energy	Non-renewable energy (Total - Renewable)	Renewable energy (EA3, EA5, EA6, EA7, EA9)	Total energy (EA1-EA7)
Carbon emissions (CO ₂ equivalent)			Total CO ₂ (EA8)
Water	Sourced water (EB1 + EB2)	Harvested and recycled (EB3-+ EB4)	Total water (EB1-4)
Waste	Landfill and incinerated (EC1)	Recycled and composted (EC2 + EC3)	Total waste (EC1-3)

Anwendung und Nutzen

On the pulse of
the property world





- Internes Benchmarking unterstützt Immobiliennutzer bei der Verbesserung ihres eigene Immobilienportfolios
- Zur Erklärung besitzt es jedoch limitierte Fähigkeiten
- Ganzheitlicher Ansatz
 - Externes Benchmarking
 - Nutzung von Primärdaten basierend auf einem gelieferten Datenpool von Immobiliennutzern
 - Jährliches Update des kompletten Datensatzes
 - Internationale Vergleichbarkeit
- Trotzdem ist Benchmarking nur ein Teil des Prozesses...



B2B Benchmarking
hochwertiger Key Performance
Indikatoren (KPIs)

Information über die CRE-
Strategie und Monitoring der
Performance

Strategisch

Portfoliostruktur,
Effizienz und Flexibilität

Identifizierung von Flexibilität,
Etablierung hochwertiger
Serviceleistung

Taktisch

Identifizierung
von Ausreißern
im Hinblick auf
Effizienz und
Effektivität

Effizienztreiber,
Risikomanagement,
Kosten und
Qualität

Operational

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

On the pulse of
the property world



IPD Investment Property Databank GmbH

Elaine Wilke (IPD Occupiers | Sustainability – Portfolio Analyst)

Kirchgasse 2
D-65185 Wiesbaden
Tel. +49 (0) 611 33 44 9-88
Fax +49 (0) 611 33 44 99 9
www.ipd.com/germany
elaine.wilke@ipd.com

Intellectual Property Rights and use of IPD statistics as benchmarks

Whether in the public domain or otherwise, IPD's statistics are the intellectual property of Investment Property Databank Limited. It is not permissible to use data drawn from this presentation as benchmarks.

© Investment Property Databank Limited (IPD) 2010. Database Right, Investment Property Databank Limited (IPD) 2010. All rights conferred by law of copyright and by virtue of international conventions are reserved by IPD