

Immobilienkosten: Wo geht die Reise hin?

Elaine Wilke

Wie viel Bürofläche braucht ein Mitarbeiter für maximale Effizienz? Diese Frage stellt sich in fast jedem Unternehmen. Allerdings gibt es darauf keine einfache oder gar allgemeingültige Antwort. Am Markt wetteifern deshalb verschiedene Konzepte miteinander, die alle ein Problem haben: die Menschen. Von Flächenoptimierung Betroffene lehnen Veränderungen am Arbeitsplatz oft ab, weil sie dem höheren Effizienzversprechen misstrauen. Die Autorin zeigt, wie Unternehmen quantifizierbare und qualifizierbare Optimierungspotenziale bei ihren Immobilienkosten aufspüren und nutzen können. (Red.)

Der Krankenstand von sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmern in Deutschland hat sich zwar in den letzten Jahren deutlich verringert. Gleichwohl fehlten Arbeitnehmer aus gesundheitlichen Gründen 2008 im Schnitt knapp sieben Arbeitstage. Addiert man zu dieser Zahl den Urlaubsanspruch, die Anzahl der Feiertage und Wochenenden hinzu, so wird im Ergebnis schnell deutlich: Ein Arbeitsplatz kostet nicht nur Geld, sondern wird in der Regel auch nicht optimal ausgenutzt.

Immobiliennutzung stärker im Fokus

Das gilt insbesondere für Büroflächen. So stehen einem Beschäftigten in den deutschen Topstandorten im Schnitt rund 27 Quadratmeter Bürofläche zur Verfügung, teilweise sind es sogar deutlich mehr. Zum Vergleich: In Großbritannien liegt die durchschnittliche Bürofläche pro Mitarbeiter bei rund zwölf Quadratmeter. Von den insgesamt 8 760 Stunden, die eine Bürofläche an 365 Tagen eines Jahres vorgehalten wird, werden jedoch nach Abzug der eingangs erwähnten Einflussfaktoren in Deutschland durchschnittlich nur knapp 1 600 Stunden im Jahr abgerufen. Die Bürofläche wird im Regelfall also gerade einmal nur zu 20 Prozent genutzt.

Das Verhältnis von Fläche zur Ausnutzung ist allerdings nur ein Teilaspekt, denn es zu durchleuchten gilt, wenn ein Unternehmen die Performance seiner Immobilien nicht nur auf den Prüfstein stellen, sondern nachhaltig optimieren will. Der stetig wachsende Kosten- und Wettbewerbsdruck, klimatische Veränderungen und nicht zuletzt die Glaubwür-

digkeit eines Unternehmens gegenüber seinen Share- und Stakeholdern tragen ihr Übriges dazu bei, dass sich immer mehr Entscheidungsträger auch mit der Effizienz ihres Immobilienbestands konkret befassen.

Die Tatsache, dass Immobilien einen kostenintensiven Vermögenswert darstellen und diese einen beachtlichen Beitrag zum Unternehmenserfolg leisten können, rückt bei Wirtschaftsunternehmen immer mehr ins Bewusstsein. Um jedoch die Möglichkeiten für die Verbesserung der Effizienz genau auszuloten, bedarf es geeigneter Analysetools.

Die Global Estate Measurement Standards

Bei den Global Estate Measurement Standards (GEMS) handelt es sich um ein übergeordnetes Rahmenwerk, das sich aus verschiedenen Branchenstandards zusammensetzt, die inzwischen weltweit anerkannt sind und sich im Zusammenhang mit dem Benchmarking von Immobilienkosten in der Praxis mehrfach bewährt haben. Dabei handelt es sich derzeit um die drei Kostenschlüssel:

- IPD Cost Code,
- IPD Environment Code,
- IPD Space Code.

Die Autorin

Elaine Wilke ist Portfolio-Analystin bei der IPD Investment Property Databank GmbH, Wiesbaden.

Getreu dem Motto „Nur wer weiß, wo er hin möchte, kann die günstigen Winde richtig nutzen“ werden mit den IPD-Codes alle relevanten Kostendaten erfasst und genau ausgewertet. Dazu zählen neben den allgemeinen Immobilienkosten wie beispielsweise Miete, Vermittlungs- beziehungsweise Maklerprovisionen und Steuern auch Kosten für durchgeführte Umbau- und Ausstattungsmaßnahmen, Geschäfts- und Gebäudebetriebs- sowie Managementkosten und nicht zuletzt die Kosten für Stellplätze.

Im Hinblick auf die veränderten ökologischen Rahmenbedingungen lässt sich mit dem IPD Environment Code inzwischen auch die Umweltverträglichkeit von Immobilien abbilden. Dabei handelt es sich um einen umfassenden Katalog zur Erfassung, Messung und Analyse der ökologischen Performance von gewerblichen Immobilien, die damit weltweit nach einem einheitlichen Standard gebenchmarkt werden können.

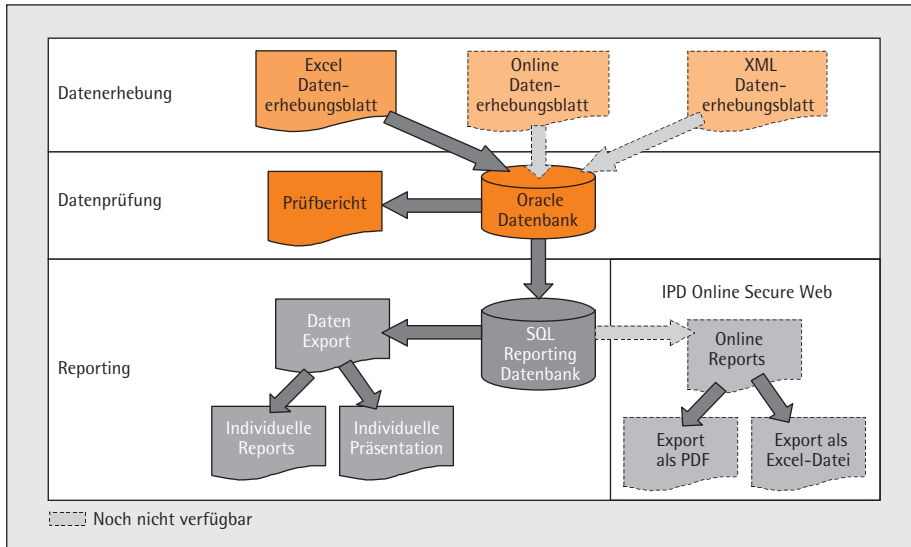
Schaffung einer belastbaren Entscheidungsgrundlage

Das Erheben sogenannter Key-Performance-Indikatoren wie zum Beispiel der „CO₂-Ausstoß pro Quadratmeter“ oder „Tonnen Abfall pro Person“ bildet schließlich die belastbare Ausgangsbasis, um in einem nächsten Schritt gezielt Entscheidungen über Optimierungsmaßnahmen zu fällen. Welche Fortschritte durch die einzelnen Maßnahmen gemacht werden, kann der Nutzer mit der Erfassungsmethodik im Zeitverlauf exakt nachvollziehen und nach Bedarf noch feinjjustieren.

In der IPD Occupiers Databank sind allein für Großbritannien über 50 000 Unternehmensimmobilien erfasst. Davon entfallen 12 400 Objekte mit einer Gesamtfläche von rund 8,8 Millionen Quadratmeter auf das Bürosegment. Die Datenbank deckt zudem die Spezifika verschiedener Nutzergruppen ab, sodass Banken, Versicherungen, Telekommunikationsunternehmen, Dienstleister ihre Immobilienkosten denen ihrer Referenzgruppe gegenüber stellen können und somit für die Stärken und Schwächen ihres Immobilien-Portfolios innerhalb ihrer Peergroup sensibilisiert werden.

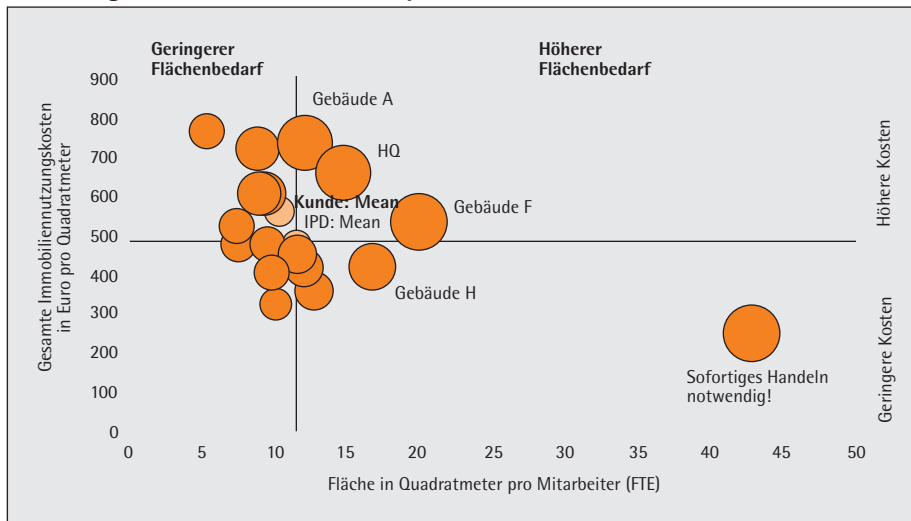
Die Cost Codes helfen der Immobilienbranche, von den Investoren bis hin zu den Nutzern, maximalen Nutzen aus ihren Immobilien zu ziehen. Sie bilden

Abbildung 1: Ablauf Datenerhebung und Reporterstellung



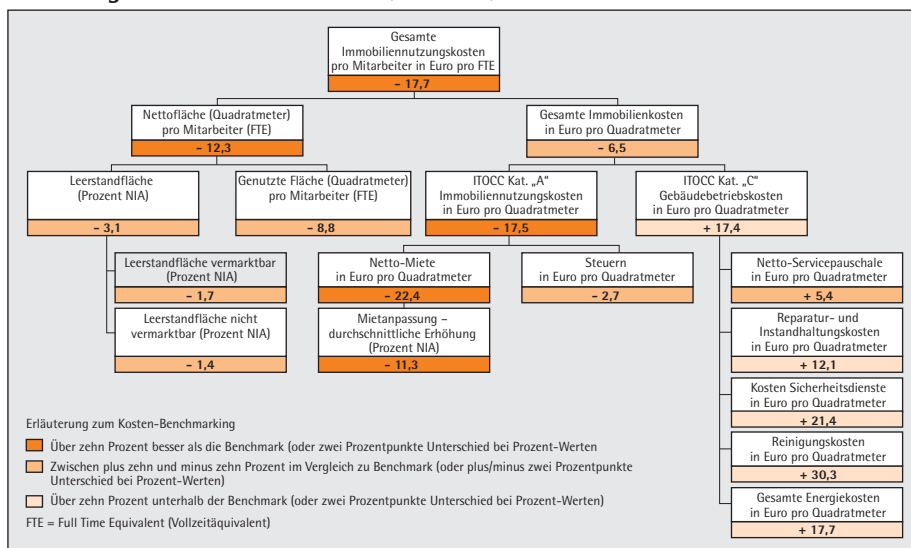
Quelle: IPD

Abbildung 2: Verhältnis der Fläche pro Mitarbeiter zu den Immobilienkosten



Quelle: IPD

Abbildung 3: Performance-Baum (in Prozent)



Quelle: IPD

den notwendigen Datenrahmen, der für die Erfassung der Immobilienperformance sowie für den Kostenvergleich und für das Benchmarking notwendig ist. Mittels eines jährlich stattfindenden Benchmarkings lassen sich Defizite im Immobilienbetrieb und in der Nutzung identifizieren, die dann durch entsprechende Maßnahmen reduziert oder vollständig behoben werden können.

**Praxisbeispiel:
20 Prozent weniger Kosten**

Die bislang erzielten Erfolge können sich sehen lassen. So hat die britische Luftfahrtbehörde CAA durch die Überprüfung ihrer Immobilienbestände in einem ersten Schritt das benötigte Flächenvolumen um 26 Prozent reduzieren können. 280 Mitarbeiter finden nunmehr auf 5 100 Quadratmeter Platz. Durch ein umfangreiches Maßnahmenpaket ist es der CAA im Laufe der Zeit gelungen, die Flächeneffizienz insgesamt zu optimieren, wodurch die Gesamtkosten pro Mitarbeiter um rund 20 Prozent gesenkt wurden.

Dabei haben die ausführlichen Analyseberichte zur Immobilienperformance einen entscheidenden Beitrag dafür geleistet, den Mitarbeitern die Zielsetzung und die Notwendigkeit zur Einleitung erforderlicher Maßnahmen transparent und nachvollziehbar zu machen.

**Identifizierung
der Stellschrauben**

Insbesondere global agierende Wirtschaftsunternehmen sind angesichts des zunehmenden Wettbewerbsdrucks immer mehr darauf angewiesen, alle Stellschrauben zu identifizieren, mit denen die Effizienz und Effektivität der Unternehmensperformance nachhaltig gesteigert werden können.

Die standardisierte Erfassung und Analyse von Immobiliennutzungskosten geben in diesem Zusammenhang wertvolle Hinweise, geeignete Aktionspläne aufzustellen, die Immobilienkosten, den jeweiligen Betriebsanforderungen anzupassen, eine Immobilienstrategie zu entwickeln, die den Bedürfnisstrukturen des Unternehmens entspricht, die weltweiten Unternehmensstandorte vergleichbarer zu machen und Einsparungspotenziale (durch Outsourcing) zu generieren.