



FOTO: JUPITER IMAGES

Bei der Angebotsfülle auf dem Markt für Property und Asset Management sieht so manches Unternehmen den Wald vor lauter Bäumen nicht. Die Initiative BAMBI will bei der Auswahl helfen.

Das BAMBI im Walde

BENCHMARKING ■ Property und Asset Management haben an Bedeutung und an Professionalität gewonnen. Verschiedenste Anbieter sind auf dem Markt, doch wie wählt man den passenden aus? Benchmarking hilft bei dieser Aufgabe. **Von Bianca Diehl**

Die Auswahl ist groß. Firmen, die für ihre Bestände und Investments Property und Asset Manager suchen, haben die Qual der Wahl. Doch wie richtig wählen? Auf welche Qualitäten sollte geachtet werden, was ist der richtige Preis? Im Bereich des Property und Asset Managements fehlen bisher allgemein gültige Branchenstandards. Zudem ist der Markt alles andere als transparent.

Was tun? Positive Beispiele können als Leitbild dienen, daher ist die Identifikation von Best-Practice-Prozessen und erfolgreichen Betriebsmodellen ein erster Schritt, mehr Klarheit beim Auswahlverfahren zu schaffen. Zudem sollten die Kosten- und Leistungskennzahlen der Dienstleister transparent sein.

Die Initiative Benchmarking im Asset- und Property Management für Büro-Immobilien (BAMBI) hat sich dieses und noch einige weiterführende Ziele gesetzt.



FOTO: STREHLE & BELL

„Vergleichbare Transparenz für den Markt“, Dr. Markus Bell, Strehle & Bell.

„Wir haben den Anspruch, dabei zu helfen, eine mit anderen Branchen vergleichbare Transparenz in den Markt zu bringen“, erklärt Dr. Markus G. Bell von



FOTO: UNION INVESTMENT

„Wichtiger Schritt in Richtung Standardisierung“, Ingo Hartlief, Union Investment Real Estate.

der Managementberatung Strehle & Bell, Köln. Zusammen mit seinem Kollegen Sebastian Karban hatte Bell die Idee zu einer Denkwerkstatt. Beide haben auch die Themensteuerung der Initiative übernommen. Etabliert und umgesetzt haben die Idee vor allem Ingo Hartlief, Vorstand von Union Investment Real Estate, und Markus Reinert, Mitglied im Managementboard von Jones Lang LaSalle Deutschland.

Überhaupt: Unter den Teilnehmern der Initiative sind einige der bedeutendsten Unternehmen der Branche (siehe Kasten). Eine Besonderheit gibt es zudem: Als Novum in einer solchen Denkwerkstatt sitzen Auftraggeber und Auftragnehmer gemeinsam am Tisch, um eine Benchmark zu ermitteln, mit der beide Seiten arbeiten können. „Einzigartig am BAMBI ist das persönliche Engagement wichtiger Entscheider der Immobilienbranche in Deutschland“, so Reinert. „Indem wir gemeinsam an einem Strang ziehen, können wir auch valide Ergebnisse erzielen.“

Nach 18 Monaten und drei Workshops, die sich mit den dringenden Fragestellungen beschäftigten, kann die Initiative BAMBI erste substantielle Ergebnisse vorweisen. So wurde unter anderem eine Benchmarking-Scorecard entwickelt. Außerdem wurden Kostenstrukturen zur Identifikation von Einsparpotenzialen analysiert. Des Weiteren vergleichen die Teilnehmer Leistungskennzahlen zur Qualitäts-

sicherung. So konnten zum Beispiel über die Ermittlung der unterschiedlichen Portfolio-Komplexitäten der an der Aktion beteiligten Unternehmen Aussagen über Betreuungsintensitäten zu Personal- und Sachkostenquoten für das Asset- und Property Management getroffen werden.

Die Teilnehmer sehen das bisher Erreichte als einen großen Schritt, aber noch lange nicht als den letzten. „Die BAMBI-Kennzahlen basieren auf einer bislang erstmalig konsolidierten Datenbasis mit ernst zu nehmender Marktabdeckung. Damit wird die Aussagekraft vieler Einzelwerte untermauert“, so Ingo Hartlief. „BAMBI hat damit einen sehr wichtigen Schritt in Richtung zur Standardisierung auf diesem Gebiet getätigt und steigert so die Erwartungshaltung gegenüber dem weiteren Verlauf dieser Initiative.“



BAMBI-Teilnehmer

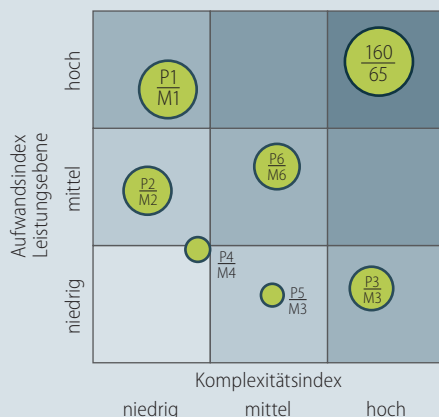
Vorstände und Geschäftsführer von:

- Archon Group Deutschland (Klaus Krägel)
- Axa Investment Managers Deutschland (Rainer Nonnengässer)
- Commerz Real (Hans-Joachim Kühl)
- CRE Resolution (Christoph Wittkop)
- Deka Immobilien (Ulrich Bäcker)
- EPM Assetis (Aydin Karaduman)
- Fortress Germany Asset Management (Yvo Postleb)
- Gestrim Deutschland AG (Sven-Christian Frank)
- HIH Property Management (Thomas Junkersfeld)
- Hochtief Property Management (Oliver Arnemann)
- HSH Real Estate (Niclas Karoff)
- Jones Lang LaSalle Deutschland (Markus Reinert)
- KG Allgemeine Leasing (Stefan Ziegler)
- Property First (Ulrike Ritter)
- RREEF Investment (Ulrich Steinmetz)
- SEB Investment (Axel Kraus)
- Strabag Property and Facility Services (Dr. Florian Stetter)
- Treureal (Dirk Tönges)
- Union Investment Real Estate (Ingo Hartlief, Dr. Frank Billand)

Benchmarking im Asset- und Property Management für Büroimmobilien (BAMBI)

Industrie:	Immobiliensektor
Teilnehmer:	15 Immobilienhalter und Dienstleister
Thema:	Kostenbenchmarks
Zeitraumen:	12 Monate

BAMBI-9-Box-Model



Herausforderung:

Keine Vergleichskennzahlen im Asset- und Property Management aufgrund der hohen Komplexität und des Erhebungsaufwandes

Projektansatz:

- Festlegung der gewünschten Vergleichszahlen auf Ebene Kunden, Mitarbeiter, Finanzen
- Erarbeitung der Faktoren, die einen Vergleich zunächst unmöglich erscheinen lassen
- Erhebung der Faktoren in mehreren Schritten zur Sicherstellung der Einbindung der Teilnehmer

Erfolgsfaktoren:

- Zusammenführung von Immobilienhaltern und Dienstleistern und damit die Zusammenstellung einer heterogenen Gruppe
- Berücksichtigung Portfolio-Komplexität und Aufwand auf der Leistungsebene zur Normierung der Vergleichszahlen

Quellen: Strehle & Bell/ immobilienmanager