

Ein Bambi fürs Wohnzimmer

BENCHMARKING ■ Unter der Abkürzung BAMBI verbirgt sich eine Messlatte für Property- und Asset Management. Nach den Managern für Büros sind nun die für Wohnimmobilien an der Reihe.

Von Bianca Diehl

Wohnst Du noch oder lebst Du schon?“ Der bekannte Werbespruch zielt darauf ab, wie wohl man sich in seinen vier Wänden fühlt. Lässt sich dieses Gefühl messen? Das ist fraglich. Sehr wohl lassen sich dagegen die Leistungen der Asset- und Property Manager von Wohnimmobilien messen. Dies hat Bell Management Consultants in seiner Studie BAMBI Residential getan.

In den BAMBI Untersuchungen geht es um ein Benchmarking der Asset- und Property-Management-Leistungen, wie es diese bereits seit 2007 für Büroimmobilien gibt. Diesmal nahm man sich erstmals auch Wohnimmobilien vor.

Für BAMBI engagiert sich ein geschlossener Kreis von Geschäftsführern und Vorständen führender Immobilien-Investmenthäuser und Dienstleister im Asset- und Property Management. Ziel

der Studie ist es, einen Beitrag zur Professionalisierung der Immobilienbranche zu leisten und dabei inhaltliche Akzente zu setzen. Dabei verstehen die Teilnehmer den Arbeitskreis auch als Plattform für die unbürokratische Diskussion und Umsetzung von Ideen aus den Diskussionen zum individuellen Nutzen. Wegen der hohen Marktabdeckung durch die teilnehmenden Firmen und der Kompetenz am Tisch lassen sich Branchen-Themen schnell aufgreifen und neue Aktionen initiieren.

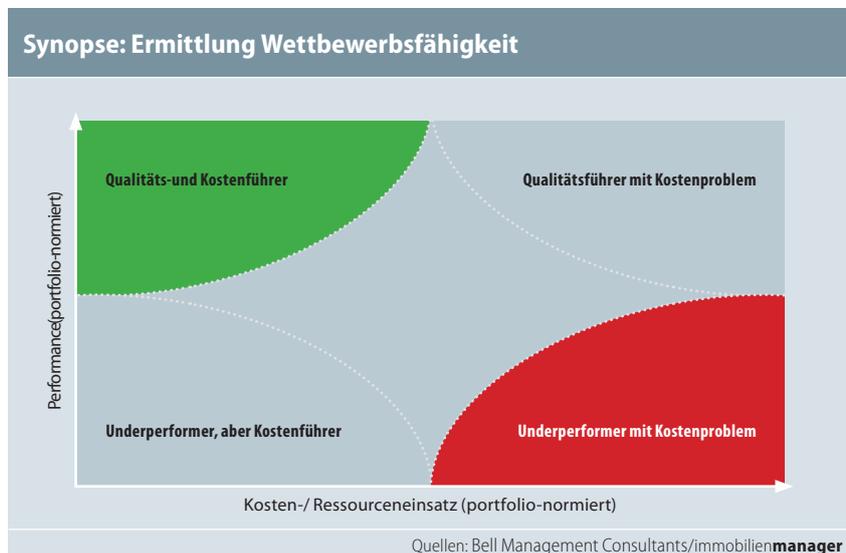
Durch das Benchmarking soll Markttransparenz in den Bereichen Portfolio, Kosten, Leistung und Performance geschaffen beziehungsweise gesteigert werden. Als Bestandhalter sitzen am BAMBI-Tisch: Colonia Real Estate, Corplus Sireo Asset Management, DKB, GSW, LEG, Prelios, Tower Management

und Vitus. Von Seiten der Dienstleister sind dabei: Alt + Kelber, Bayerische Hausbau, Gebau, Gestrim, Hermes, JLL und Treoreal.

In das Benchmarking fließen als Vergleichsgrößen sowohl das Portfolio als auch die Dienstleistung ein. Damit nicht Äpfel mit Birnen verglichen werden, werden vorher die genauen Begrifflichkeiten geklärt, da in der Branche viele Dienstleistungen und Dienstleistungsumfänge nicht klar definiert sind. Zudem berücksichtigt die Studie die Unterschiedlichkeit und Komplexität der verschiedenen Portfolios.

Um die grundlegende Frage „In welchem Verhältnis stehen die Kosten und Ressourcen zur Performance?“ zu beantworten, werden auf der jeweiligen Scorecard sechs Blickwinkel untersucht. Als Grundlage dienen Daten zur Objektkomplexität wie Wohneinheiten, Leerstand und Gesamtobjektinvestitionen sowie die jeweilige Dienstleistungstiefe. Performance-Indikatoren sind etwa die Vermietungsleistung, Leerstand und Fluktuation sowie offene Forderungen. Für die Kosten werden sowohl der Aufwand für externes als auch internes Property und Asset Management zusammengezählt. Hinzu kommt der interne Ressourceneinsatz.

Die erste Residential-Studie nahm fünf Bestandhalter mit einer Mietfläche von 13,4 Millionen Quadratmetern sowie sechs Dienstleister mit einer Fläche von 12,5 Millionen Quadratmetern im Management unter die Lupe. Als Ergebnis konnten die Teilnehmer ablesen, wie weit ihre Werte in den jeweiligen



Kriterien über oder unterhalb des Marktdurchschnitts lagen. Für das Thema Portfoliokomplexität wurden dabei Größen wie Objektstreuung oder Leerstand unterschiedlich gewichtet, um so einen Index zwischen 1,0 (niedrige Komplexität) und 3,0 (hohe Komplexität) zu ermitteln. Bei den Bestandshaltern variierte dieser Wert nach Auswertung zwischen 1,74 und 2,45, wobei der Marktdurchschnitt 1,95 erreicht.

Nicht jeder Bestandhalter und Dienstleister kann alle Aufgaben übernehmen. Daher wurde die Dienstleistungstiefe anhand eines standardisierten Leistungskatalogs untersucht.

Dabei stellte sich heraus, dass niemand aus dem Teilnehmerfeld tatsächlich alle Leistungen des Asset Management abbildet. Hier liegt der höchste erzielte Wert der Bestandhalter bei 96, der Dienstleister bei 85 Prozent, der niedrigste bei 78 beziehungsweise 28 Prozent (Durchschnitt 86/57 Prozent). Das Property Management wird von vielen dagegen zur Gänze angeboten. Hier reichen die ermittelten Angaben von 28 bis

100, Durchschnitt 74 Prozent (Bestandhalter) sowie 88 bis 100, Durchschnitt 93 Prozent (Dienstleister).

Der Durchschnittswert der Gesamtkosten pro Wohneinheit inklusive Umlagen liegt bei den Dienstleistern bei 300 Euro. Der günstigste Anbieter in der Studie kam auf 200, der höchste auf 400 Euro.

Auch die Ausgaben pro Vollzeit-Mitarbeiter im Bereich Asset und Property Management wurden untersucht. Dabei

kamen die Bestandhalter auf 36.700 bis 58.800 Euro im Property Management (Durchschnitt 49.000 Euro) und 55.700 und 79.400 Euro im Asset Management (Durchschnitt 69.800 Euro). Damit konnten sich die Studienteilnehmer am Ende wiederfinden als Qualitäts- und Kostenführer, Underperformer aber Kostenführer, Qualitätsführer mit Kostenproblemen oder aber als Underperformer mit Kostenproblemen. 

Ausgewählte Performance-Kennzahlen der Dienstleister

Kennzahl	Erläuterung	Höchster Wert	Marktdurchschnitt	Niedrigster Wert
Leerstandsquote	Anteil leer stehende Wohneinheiten bezogen auf den Gesamtbestand Stand 31.12.2009	14,5%	8,7%	3,6%
Mieterfluktuation	Anteil der Neuvermietungen/Wiederbelegungen bezogen auf Wohneinheiten im Bestand	20,9%	14,5%	8,6%
Forderungsquote	Anteil offener Forderungen am 31.12.2009 bezogen auf den Gesamtbetrag der Forderungen in 2009	10,2%	6,1%	3,0%
Mietsteigerung	Prozentuale Veränderung der Durchschnittsmiete von Anfang zu Ende des Jahres 2009	3,3%	1,5%	-0,6%

Quellen: Bell Management Consultants/immobilienmanager



Deutscher Immobilien Kongress 2011

Die Immobilienbranche zwischen Innovation und Stabilität – Herausforderungen erfolgreich meistern!

Der Deutsche Immobilien Kongress 2011 – Ihre Plattform für fachlichen Austausch zu aktuellen Entwicklungen, zukunftsweisenden Trends sowie wirtschaftlichen, rechtlichen und klimapolitischen Herausforderungen

Diskutieren Sie in neun Arbeitsgruppen und im Immobilienverwalter-Plenum mit namhaften Referenten aus Politik, Wirtschaft, Verwaltung und Fachwissenschaften. Als Gäste begrüßen wir u. a. Jan Möcke, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und Dr. Birgit Grundmann, Staatssekretärin im Bundesministerium für Justiz.

Die Themenschwerpunkte im Überblick:
Steuern · Hotelimmobilien · Bauträger · Seniorenimmobilien · Neue Finanzierungsinstrumente · Immobilienmarketing · Immobilienverwaltung · Wohneigentum · Energie und Umwelt · Mietrecht

Deutscher Immobilien Kongress 2011
5. und 6. Mai 2011
Maritim proArte Hotel Berlin
Friedrichstraße 151
10117 Berlin

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUMGEBER E.V.



Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.
Kurfürstendamm 57 · 10707 Berlin
Telefon: 030 322810
Telefax: 030 32281299
E-Mail: office@bfiw-bund.de



Bundesverband der Immobilienverwalter e.V.
Schiffbauerdamm 8 · 10117 Berlin
Telefon: 030 30872917
Telefax: 030 30872919
E-Mail: service@wohnungsverwalter.de