

OSCAR

Büroebenenkostenanalyse

Deutschland | Gesamtjahr 2018
Erschienen im Oktober 2019





Immobilien Management bei JLL bedeutet Fachkompetenz und Professionalität

In unseren Büros in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Leipzig, München und Stuttgart steht Ihnen JLL mit einer seit mehr als 40 Jahren bestehenden Managementenerfahrung und einem Full Service Angebot in interdisziplinär aufgestellten Management Teams zur Verfügung. Unsere Teams managen in Deutschland ein umfangreiches Portfolio, das aus Büro-, Einzelhandels- und Lager-/Logistikimmobilien besteht.

Mit hoher Flexibilität betreut JLL sowohl größere Portfolien als auch Einzelobjekte im Einklang mit den individuellen Kundenwünschen. Neben den klassischen Aufgabenfeldern der kaufmännischen, technischen und buchhalterischen Betreuung von Gewerbeimmobilien aller Nutzungsarten im gesamten Bundesgebiet haben wir uns in den letzten Jahren besonders in folgenden Bereichen in Anlehnung an die Marktentwicklungen und -erfordernisse spezialisiert:

- Mietermanagement
- Vermietungsmanagement
- Bestandsoptimierung im kaufmännischen und technischen Sinne
- Betriebskostenoptimierung
- Nebenkostenanalysen
- Mietflächenausbau/Umbaumaßnahmen
- Kaufmännische und technische Due Dilligence
- Organisations- und Managementberatung wie beispielsweise die Struktur- und Outsourcingberatung, die Entwicklung von effizienten Controllingprozessen sowie eines speziellen und auf die heutigen Bedürfnisse ausgerichteten Berichtswesens
- Consulting technisches Management

In sämtlichen Bereichen spielt Benchmarking eine wesentliche Rolle. Grundlage für den Vergleich mit anderen ist eine sorgfältige Datenermittlung und detaillierte Analyse von Flächen, Kosten und Leistungen. Ein leistungsstarkes Research bildet die Basis für erfolgreiche Entscheidungen im Immobilien Management. Wir möchten Ihnen mit diesem Report unsere Büronebenkostenanalyse OSCAR 2019 vorstellen, die wir nunmehr im vierundzwanzigsten Jahr herausgeben.

Wir danken den teilnehmenden Unternehmen für die Bereitstellung der Nebenkosten einiger ihrer Objekte, die im Rahmen dieser Analyse in die Stichprobe eingeflossen sind.

Haben wir auch Ihr Interesse an einem Mitwirken an einer der nächsten Ausgaben von OSCAR geweckt, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Mit REMO zu repräsentativen Markt- und Führungskennzahlen für ein effektives Immobilien- und Dienstleistungscontrolling

Der Real Estate Monitor (REMO) ist die bedeutendste Datenbank für immobilienbezogene Kosten, die als web-basierte Software sichtweisenscharfe Benchmarks für den Vergleich des eigenen Portfolios mit dem relevanten Markt generiert. Die Datenbank beinhaltet Daten aller wesentlichen Assetklassen von über 10.000 gewerblichen Objekten mit über 100 Mio. m² NRF und ist seit 2000 die Quelle der jährlich erscheinenden OSCAR-Reports.

REMO bildet die Basis für Transparenz und Performance im Immobilienportfolio bestandshaltender Unternehmen und Investoren. Ein auf Standards aufgebauter Datenaustausch ermöglicht belastbare Benchmarks über alle Cashflow-relevanten Kriterien. Als Referenz dienen vergleichbare Immobilien und immobilienbezogene Leistungen, die auf Basis eines Datenmappings nach einheitlichen Kriterien dokumentiert wurden.

Die seit 1995 entwickelte Benchmarking-Methode hat sich mittlerweile als Standard zur Performancemessung von Immobilien für Investoren, Dienstleister und PropTechs durchgesetzt. Bewertet werden dabei:

- Mieten und Renditen
- Cost Performance
- Instandhaltung
- Energiebedarf und Emissionen
- Flächenproduktivität
- Nachhaltigkeit

REMO-Nutzern stehen alle OSCAR-Kennzahlen für vertiefende Analysen zur Verfügung. Als Benchmark as a Service (BaaS) besteht auch ohne Weitergabe eigener Daten die Möglichkeit, an den anonymisierten Ergebnissen zu partizipieren.

Durch die zunehmende Digitalisierung gewinnt der strukturierte Daten-Austausch zwischen den Akteuren an Bedeutung, der bisher überwiegend auf Basis individueller Schnittstellen oder Excel-Vorlagen erfolgt. REMO hat sich zum Ziel gesetzt, den Daten-Austauschprozess zu standardisieren. So werden die Prozessgeschwindigkeit maßgeblich erhöht, die Datenqualität verbessert und folglich die Managementkosten deutlich gesenkt. Dieses Know-How ist u.a. Teil der gif-Richtlinie zum Immobilien-Daten-Austausch (gif-IDA) und wird inzwischen von BII und BVI sowie von zahlreichen Investoren, Asset Managern und Property Managern unterstützt.

Durch die Übernahme der REMO-Performance Measurement Software durch die BAUAKADEMIE im Mai 2018 werden fortan die zwei bedeutendsten Datenbasen im deutschsprachigen Immobilien-Benchmarking für Corporate und Property Companies unter einem Dach weitergeführt und neue Wertschöpfungspotentiale erschlossen.

Die Berliner BAUAKADEMIE Gruppe unterstützt ihre Kunden seit 1990 mit interdisziplinärer Kompetenz auf den Gebieten der Ingenieur- und Rechtswissenschaften, der

Bau- und Immobilienwirtschaft, der Ökonomie und Informatik. Als praxisorientiertes Institut an der Beuth Hochschule für Technik Berlin sind alle Leistungen in besonderem Maße von Unabhängigkeit, Neutralität und Innovation geprägt.

Das Benchmarking ist neben den Beratungs- und Bildungsleistungen in einer speziellen Gesellschaft gebündelt, um eine neutrale und unabhängige Funktion sicherzustellen. Mit einem Benchmark-Portfolio von über 45 Mrd. Euro Assets und innovativen Benchmark-Methoden in Trendthemen wie „War for Talents“ und „Moderne Arbeitswelten“ ist die BAUAKADEMIE führende Benchmark-Institution und vertrauensvoller Performance-Optimierer einer Vielzahl von DAX- und MDAX-Unternehmen zugleich.

Die originären Prinzipien von Benchmarking gehen über den Prozess des systematischen Vergleichens und Analysierens mittels Kennzahlen hinaus. Bestleistungen zu identifizieren und eine Adaption auf die Benchmark-Teilnehmer zu ermöglichen wird daher mittels verschiedener Benchmarking-Methoden unterstützt und fördert den gezielten Wissensaustausch:

- Identifikation von Best Practices durch Performance Analysen und Preis-Leistungs-Korrelationen
- Anwendung ergebnisorientierter Kreativformate zum Lernen von Besseren und Besichtigung der jeweiligen „Best in Class“
- Lighthouse Inspirationen für neu zu entwickelnde Themenstellungen und aus gescheiterten Berichten um aus Fehlern anderer zu lernen

Die eingesetzten Benchmarking-Methoden und Benchmarking-Formate sind hinsichtlich der Ergebnisqualität (ISO 9001), der Informationssicherheit (ISO 27001) und der EU-Kartellrechtskonformität zertifiziert und sichern ein Höchstmaß an Professionalität und Vertraulichkeit.

Einleitung

Zum 24. Mal analysieren wir im OSCAR (Office Service Charge Analysis Report) die Nebenkosten bürogenutzter Immobilien. Die Beobachtung, Analyse und Steuerung der Nebenkosten ist ein fester Bestandteil des professionellen Immobilienmanagements. Mit dem OSCAR 2019 möchten wir Eigentümer und Mieter unterstützen und ihnen Anhaltspunkte für die Bewertung der eigenen Kostensituation liefern.

Wie in den Vorjahren ist der aktuelle OSCAR in bewährter Kooperation zwischen JLL und BAUAKADEMIE Performance Management GmbH, vormals Neumann & Partner – CREIS Real Estate Solutions, entstanden. Ergänzend zur Auswertung der einzelnen Nebenkostenkategorien enthält die aktuelle Analyse Statistiken, bei denen unter anderem nach den Kriterien Klimatisierung, Standort und Gebäudegröße differenziert wurde.

Im zweiten Teil dieses Reports untersuchen wir die Kosten ausschließlich eigen genutzter Gebäude, um mit dieser Vollkostenanalyse auch Selbstnutzern die Gelegenheit zu geben, ihre Kostensituation mit unserem Benchmark zu vergleichen.

Der aktuelle OSCAR beinhaltet u.a. Kostendaten ausgewählter Objekte der

- Aberdeen Asset Management Deutschland AG
- Alstria office REIT-AG
- Assetando Real Estate GmbH
- Bayer Real Estate GmbH
- Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG
- BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
- BMO Real Estate Partners
- Bundesagentur für Arbeit
- Berliner Stadtreinigungsbetriebe AöR
- CA Immo Deutschland GmbH
- Calibrium Real Estate Advisory GmbH
- CONREN Land AG
- Corpus Sireo
- Deutsche Bahn AG
- Dream Global Advisors Germany GmbH
- Flughafen Berlin Brandenburg GmbH
- GENO-Haus Stuttgart GmbH & Co. KG Verwaltungsgesellschaft
- GOLDBECK Gebäudemanagement GmbH
- HANSAINVEST Real Assets GmbH
- HASPA HanseGrund GmbH
- KAIRONOS Invest AG
- KGAL GmbH & Co. KG
- LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
- PropertyFirst GmbH
- Sauter FM
- Siemens Real Estate GmbH & Co. OHG
- Sprinkenhof GmbH
- SWT-AöR
- WALTER PrM

Nebenkostenanalyse

Stichprobe

Die Grundlage für die Auswertungen im OSCAR 2019 bilden die Nebenkostendaten von insgesamt 380 Büroimmobilien mit einer Gesamtfläche von rund 4,31 Millionen m². Der Umfang der Stichprobe liegt damit in etwa auf dem Niveau der Vorjahresanalyse. Der Anteil der Gebäude, die bereits im Vorjahr bewertet wurden, liegt bei 68 %.

Hinweis:

Die dem Jahr der Veröffentlichung zugeordneten Kostendaten beziehen sich auf den Abrechnungszeitraum des jeweils vorangegangenen Kalenderjahres. Alle Euro-Angaben verstehen sich **exklusive** der gesetzlichen Mehrwertsteuer und beziehen sich auf die jeweilige als Bemessungsgrundlage dienende **Netto-Raumfläche**.

Nebenkostenanalyse Stichprobe

	Anzahl der Objekte		Gesamtfläche in m ²	
	klimatisiert	unklimatisiert	klimatisiert	unklimatisiert
nach Größe				
<1.000 m ²	13	21	8.366	11.870
1.000-4.999 m ²	60	37	185.832	120.730
5.000-9.999 m ²	56	33	418.867	238.252
10.000-19.999 m ²	63	38	887.803	515.757
20.000-49.999 m ²	39	13	1.137.788	386.477
≥ 50.000 m ²	7		394.739	
nach Standort				
Berlin	39	25	429.769	215.183
Düsseldorf	19	12	312.563	119.367
Frankfurt a. M.	34	16	498.941	135.480
Hamburg	19	29	260.476	283.693
Köln	8	11	126.093	91.806
München	26	13	297.335	165.897
Stuttgart	19	13	361.613	126.189
Sonstige Regionen	74	23	746.604	135.470
Gesamt	238	142	3.033.394	1.273.085

Vollkostenanalyse

Stichprobe

Grundlage für die diesjährige Auswertung bilden die Vollkostendaten von insgesamt 227 selbstgenutzten Büroimmobilien mit einer Gesamtfläche von 3,94 Mio. m² NRF. Im Vergleich zum Vorjahr reduzierte sich dabei die Anzahl der bewerteten Gebäude sowie die Gesamtfläche geringfügig um 2,5 %. Die durchschnittliche Objektgröße ist mit rund 17.000 m² NRF nahezu unverändert geblieben. Der Anteil der Gebäude, die bereits im Vorjahr bewertet wurden, erhöhte sich von 69 % auf 71 %. Trotzdem ist bei einem Vergleich zum Vorjahr zu beachten, dass aufgezeigte Kostenveränderungen neben „Marktveränderungen“ sowohl durch die unterschiedliche Stichprobe als auch durch Optimierungsmaßnahmen bei den Unternehmen begründet sein können. In die Vollkosten-Stichprobe sind nur Daten von Selbstnutzern eingeflossen, die ihre Betriebskosten nicht differenziert nach Eigentümer- und Nutzerkosten betrachten.

Hinweis:

Die dem Jahr der Veröffentlichung zugeordneten Kostendaten beziehen sich auf den Abrechnungszeitraum des jeweils vorangegangenen Kalenderjahres. Alle Euro-Angaben verstehen sich **exklusive** der gesetzlichen Mehrwertsteuer und beziehen sich auf die jeweilige als Bemessungsgrundlage dienende **Netto-Raumfläche**.

Vollkostenanalyse Stichprobe

Ausstattung	Anzahl der Objekte		Gesamtfläche in m ²	
	klimatisiert	unklimatisiert	klimatisiert	unklimatisiert
einfach	16	53	262.878	881.593
mittel	79	30	1.124.826	679.216
hoch	44	5	897.080	91.526
Gesamt	139	88	2.284.784	1.652.335

Vollkostenanalyse

Kommentar

Diese Vollkostenanalyse betrachtet die Betriebskosten 2018 selbstgenutzter Bürogebäude in Anlehnung an die Struktur der Nebenkostenanalyse. Im Vergleich zu dieser enthalten die Vollkosten neben den bei einer Anmietung anfallenden Mietnebenkosten die beim Eigentümer verbleibenden Bewirtschaftungskosten (z.B. Bauinstandhaltung) sowie die nutzerspezifischen Betriebskosten des Mietbereichs wie Unterhaltsreinigung und Strom. In den Vollkosten sind sowohl die Kosten für selbst erbrachte Leistungen (Personal- und Sachkosten) als auch die Fremdkosten (z.B. aus Dienstleistungsverträgen) für die bewerteten Kostenkategorien enthalten.

Die durchschnittlichen Vollkosten nicht klimatisierter Gebäude haben sich mit 14,51 Euro/m²/Monat (Vorjahr 14,66 Euro) um 1,0 %, die klimatisierter Gebäude mit 18,10 Euro/m²/Monat (Vorjahr 18,30 Euro) um 1,1% reduziert. Dieser Rückgang zeigt sich auch bei der Zuordnung der Gebäude nach Ausstattungsvarianten (einfach – mittel – hochwertig).

Neben den Clustermerkmalen Klimatisierung und Ausstattung wurden die Servicelevel für definierte Leistungen in einem eigenen Cluster dargestellt. Damit wurde die Möglichkeit geschaffen, Leistungsunterschiede besser bewerten zu können. Dabei zeigt sich, dass sich die Kosten vom Mittel des einfachen zum Mittel des hohen Servicelevel zwischen 21 % beim Hausmeister und 64 % bei der Wartung erhöhen.

Das Corporate Real Estate Management (CREM) muss sich auch 2019 neben der Verbesserung der eigenen Performance (Flächen- und Kosteneffizienz) und dem Beitrag der Immobilien zur Nachhaltigkeit verstärkt mit der Einbindung in die Digitalisierungsstrategie des Unternehmens auseinandersetzen.

Bestellformular

Für die kostenpflichtige Bestellung senden Sie bitte das vollständig ausgefüllte Formular via Mail an robert.horneburg@bauakademie.de.

Unternehmen:* _____

Vorname, Name:* _____

Email-Adresse:* _____

Telefonnummer:* _____

Rechnungsanschrift:* _____
(Name, Unternehmen, Anschrift)

Steuernummer/Ust-ID: _____

Sonstige Angaben: _____
(Bestellbezug, Kostenstelle, etc.)

- JA, ich möchte den aktuellsten Büro OSCAR für 149€ zzgl. MwSt. erwerben.
 - JA, ich möchte den aktuellsten Logistik OSCAR für 129€ zzgl. MwSt. erwerben.
 - JA, ich möchte einen der älteren OSCAR für 129€ Logistik / 149€ Büro zzgl. MwSt. erwerben. Bitte geben Sie an welche:
- _____

- JA, ich bin damit einverstanden, dass meine persönlichen Daten gespeichert werden.

Rechnungsversand als PDF (Mail) oder per Post

Die erworbenen Marktberichte erhalten Sie unverzüglich via Mail in PDF-Format zugesandt. Eine Rechnung über die Bestellung erhalten Sie parallel über unsere Buchhaltung.

*Pflichtfeld

Kontakte JLL

Detlef Kalthoff

Head of Property Management

Germany

Düsseldorf

tel +49 (0) 211 13006 790

detlef.kalthoff@eu.jll.com

Matthias Barthauer

Senior Director, Research

Hamburg

tel +49 (0) 40 350011 268

matthias.barthauer@eu.jll.com

Kontakte BAUAKADEMIE

Robert Horneburg

Projektleiter REMO

tel +49 (0) 30 549975 15

robert.horneburg@bauakademie.de

Günter Neumann

Associate Partner

tel +49 (0) 30 549975 0

guenter.neumann@bauakademie.de

Andreas Kühne

Geschäftsführer

tel +49 (0) 30 549975 0

andreas.kühne@bauakademie.de

jll.de Alle Informationen rund um JLL und unsere Dienstleistungen

jll.de/research Alle Research-Berichte zu aktuellen Marktzahlen und Spezialthemen

jll.de/lager Produktions-/Lagerhallenangebote zur Miete und zum Kauf deutschlandweit

Copyright © JONES LANG LASALLE SE, 2019.

Dieser Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Haftung übernehmen. Die enthaltenen Meinungen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Historische Entwicklungen sind kein Indiz für zukünftige Ergebnisse. Dieser Bericht ist nicht für den Vertrieb oder die Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage bestimmt.

Die in diesem Bericht zum Ausdruck gebrachten Meinungen und Empfehlungen berücksichtigen nicht individuelle Kundensituationen, -ziele oder -bedürfnisse und sind nicht für die Empfehlung einzelner Wertpapiere, Finanzanlagen oder Strategien einzelner Kunden bestimmt. Der Empfänger dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich einzelner Wertpapiere oder Finanzanlagen treffen. Jones Lang LaSalle übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.

Schutzgebühr: 149 € zzgl. gesetzl. MwSt.