

Einsprüche möglich bis: 2011-08-31

Während sich Benchmarking mittlerweile zur durchgreifenden Effizienzsteigerung in vielen Bereichen der Produktion und Logistik fest etabliert hat, hat sich die Immobilienwirtschaft seit Mitte der 90er Jahre diesem Thema nur zögerlich genähert. Benchmarking versucht dabei, die unterschiedlichen Interessenlagen und Anforderungen in diesem heterogenen, oftmals intransparenten Umfeld auf eine Basis zu stellen, die einen Vergleich zwischen unterschiedlichen Gebäuden und Leistungen ermöglicht. Aufgrund fehlender eindeutiger Standards zu Strukturen, Methoden und Analyseinstrumenten bietet diese Richtlinie einen methodischen Ansatz, der zu einem hohen Maß an Vergleichbarkeit und damit zu akzeptierten Benchmarks führen soll. Sie ist geeignet sowohl für Corporates, für die Immobilien Teil der innerbetrieblichen Wertschöpfung darstellen als auch für Property Unternehmen, die Immobilien als Vermögensanlage betrachten.

## Inhalt

	Seite		Seite
<b>1 Grundlagen</b> .....	<b>1</b>	4.6 Qualitätssicherungskennzahlen .....	7
1.1 Anwendungsbereich .....	1	4.7 Bilanzkennzahlen .....	7
1.2 Begriffe und Definitionen .....	1	4.8 Verknüpfung von Kennzahlen .....	7
1.3 Ziele .....	2	<b>5 Kennzahlenbaum</b> .....	<b>8</b>
1.4 Benchmarking Arten .....	2	5.1 Allgemeines .....	8
1.5 Verdichtung im Benchmarking .....	2	5.2 Kostendatenbaum .....	8
1.6 Zielwerte .....	3	5.3 Kennzahlenbaum im Lebenszyklus .....	8
1.7 Vertragsbeziehungen .....	3	5.4 Struktur nach DIN EN 15221-1 .....	8
<b>2 Rolle und Zielsetzung</b> .....	<b>4</b>	<b>6 Durchführung des Benchmarkings</b> .....	<b>9</b>
2.1 Investoren .....	4	6.1 Allgemeines .....	9
2.2 Eigentümer .....	4	6.2 Definitionsphase .....	9
2.3 Mieter/Nutzer .....	4	6.3 Durchführungsphase .....	9
2.4 Dienstleister/Betreiber .....	4	6.4 Vergleichsphase .....	10
<b>3 Bezugsarten/Vergleichsarten</b> .....	<b>4</b>	6.5 Auswertungsphase .....	10
3.1 Allgemeines .....	4	6.6 Umsetzungsphase .....	11
3.2 Flächen .....	4	<b>7 Zitierte Normen und andere Unterlagen</b> .....	<b>11</b>
3.3 Kosten .....	5	<b>8 Erläuterungen</b> .....	<b>11</b>
3.4 Mitarbeiter/Arbeitsplatz .....	5	<b>9 Kontaktadresse</b> .....	<b>11</b>
3.5 Zeit .....	5	<b>Anhang A: Lebenszyklus Kostendatenbaum A.1</b>	
3.6 Leistung .....	5	<b>Anhang B: Beispiele Kennzahlen</b> .....	<b>B.1</b>
3.7 Sonderbezüge .....	5	<b>Anhang C: Tabelle: Grunddaten für Immobilien</b> .....	<b>C.1</b>
<b>4 Kennzahlen</b> .....	<b>5</b>	<b>Anhang D: Tabelle: Kennzahlenerhebung</b> ....	<b>D.1</b>
4.1 Allgemeines .....	5		
4.2 Kostenkennzahlen .....	6		
4.3 Verbrauchskennzahlen .....	6		
4.4 Produktivitätskennzahlen .....	7		
4.5 Gebäudeökonomische Kennzahlen .....	7		

## 1 Grundlagen

### 1.1 Anwendungsbereich

Diese Richtlinie gilt ausschließlich der Grundlagendarstellung des Benchmarkings und den dazugehörigen Basisinformationen wie z.B. die Ermittlung von belastbaren Kennzahlen für Immobilien und immobilienbezogenen Dienstleistungen. Neben der Betrachtung der Lebenszyklusphasen (siehe GEFMA 100) und deren Produkte, wird auf die Bedarfs- und Entscheidungsträger (Akteure) wie z.B. Investor, Eigentümer, Dienstleister und Nutzer Bezug genommen.

Spezielle Anlässe können dabei sein:

- Bewertung einer Investition
- Marktwertanalyse
- Techn.-wirtschaftliche Due Diligence
- Nutzungskostenanalyse
- Leistungsvergaben
- Einzelproduktbewertung
- Mieterzufriedenheitsanalysen.

### 1.2 Begriffe und Definitionen

#### 1.2.1 Benchmarking

Benchmarking im Sinne dieser Richtlinie ist ein kontinuierlicher Lernprozess, bei dem die strategische Grundausrichtung, Strukturen, Prozesse, Leistungen, Qualitäten und die daraus entstehenden Kosten und Ressourcenverbräuche von Immobilien und immobilienbezogenen Leistungen an einer Vergleichsbetrachtung, etwa der maximal erreichbaren Leistung („Best-Practice“), verglichen werden.

Benchmarking konstruiert eine Brücke von der reinen Leistungsanalyse hin zu selbständigen Lern- und eigenständigen Veränderungsprozessen. Das Aufzeigen von besseren Leistungsstandards, die andere Unternehmen bereits erreicht haben, erleichtert das Aufbrechen bestehender, ineffizienter Prozesse und Strukturen im Unternehmen. Ausgangspunkt für das Streben nach dem Besten ist hier die Erkenntnis über die eigene Position am Markt (Standortbestimmung). Viele Bedarfs- und Ent-