
Vorwort zur 3. Auflage

Mit dieser nunmehr erschienenen 3. Auflage bleibt es das Anliegen der Autoren, die vielfältigen Ziele und den Nutzen des Immobilien-Benchmarkings herauszuarbeiten und die Methoden praxisnah darzulegen.

Entwicklung

Zunehmend erfährt das Immobilien-Benchmarking – insbesondere durch die aktuellen Markt- und Wettbewerbsbedingungen – eine deutlich stärkere Wahrnehmung bei Immobilien-Bestandshaltern in Deutschland. Corporates decken systematisch Potenziale im eigenen Immobilienbestand auf und setzen verstärkt sowie kurzfristig Maßnahmen zu ihrer Hebung um. Non-Corporates bzw. Property Companies, die mit Immobilienprodukten Cash-flows, Wertentwicklungen und folglich Renditen erwirtschaften, suchen aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nach Möglichkeiten der Kosten- bzw. Renditeoptimierung.

Weiterhin bleibt festzustellen, dass der Begriff Immobilien-Benchmarking sowohl in der Literatur, als auch in der Praxis weiterhin in unterschiedlicher Interpretation verwendet wird. Wesentliche Fortschritte sind jedoch in der wissenschaftlichen Auseinandersetzung zu verzeichnen. Es entstehen vermehrt Abhandlungen im Sinne der Forschung und Entwicklung im breiten Kontext dieses Themas. Jedoch sind auch heute frei zugängliche Hilfestellungen zum Aufbau oder der Weiterentwicklung des Immobilien-Benchmarkings, insbesondere Praxisberichte, eher schwer zu finden.

Die Autoren haben sich in dieser 3. Auflage erneut der Mühe unterzogen, die Methode Benchmarking für die Immobilienwirtschaft in wissenschaftlichem Sinne und jedoch mit dem gebotenen praktischen Tiefgang zu bearbeiten. Auch in dieser Auflage ist es gelungen, namhafte Co-Autoren mit überzeugenden Projekten der jüngsten Vergangenheit mit einzubeziehen.

Das Ergebnis ist, dass die vorliegende 3. Auflage die aktuellen im deutschsprachigen Raum durchgeführten Benchmarking-Projekte von Corporates, Finanzinstituten über Verkehrsunternehmen bis hin zur öffentlichen Hand enthält. Die Projekte wurden einer

eingehenden Prüfung unterzogen, um Gemeinsamkeiten in den Modellen, Strukturen, Vorgehensweisen, Darstellungen und Zahlen, Daten, Werte etc. herauszuarbeiten und in das vorliegende Werk einfließen zu lassen.

Dieses Werk legt über die einzelnen Kapitel ein interessantes Nachschlagewerk dar, dass unter dem Blickwinkel der Theorie gleichsam nicht die praktische Anwendungsfähigkeit vernachlässigt. Diesem Dilemma begegnet auch die 3. Auflage mit einem breiten Angebot von Praxisbeispielen. Alle wesentlichen Immobilien-Benchmarking-Projekte der jüngeren Vergangenheit haben hier Eingang gefunden und werden den zukünftigen ein Vorbild sowie Ansporn zur Verbesserung sein.

Zielgruppen

Dieses Werk wendet sich seit nunmehr über 10 Jahren in 3. Auflage an mindestens drei Zielgruppen:

1. Studenten,
 - die sich mit den Grundlagen und den vertiefenden Aspekten eines Benchmarkings innerhalb des Immobilien-Controllings insgesamt oder
 - mit einzelnen Elementen des Benchmarkingprozesses, wie etwa der Entwicklung eines Benchmarkingmodells oder dem phasenorientierten Ablauf, gezielt auseinandersetzen wollen.
2. Praktiker,
 - die eine Aktualisierung ihres Wissensstandes zum Benchmarking und Controlling anstreben.
3. Wissenschaftler,
 - die durch die kritische Reflexion der hier vertretenen Meinung zum Benchmarking neue Impulse für die Weiterentwicklung ihres Forschungsgebietes erhalten können.

Studienempfehlung

Um das Verstehen in diesem Werk interessant und effizient zu gestalten, dürfen wir dem Leser folgende Anregungen und Hinweise geben. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, das gesamte Spektrum des Immobilien-Benchmarkings in seiner ganzen Breite interdisziplinär zu erschließen und die einzelnen Aspekte sowie Elemente in eine geschlossene kapitelweise Konzeption einzufügen. Trotz der Geschlossenheit ist es für den Leser ohne weiteres möglich, einzelne Teile, bspw. die Modellentwicklung oder den Ablauf, separat und isoliert zu bearbeiten. Da zu Beginn jedes Kapitels seine Bedeutung im Rahmen der Gesamtkonzeption eines Immobilien-Benchmarkings erläutert wird, kann trotz Quereinstieg der Gesamtzusammenhang erfasst werden. Wir empfehlen jedoch dem Leser auch bei einem punktuellen Studium vorab [Kap. 2](#) zu studieren, um sich mit den Definitionen, Zielen und Voraussetzungen der einzelnen Themenkomplexe vertraut zu machen.

Die Kapitel mit Praxisbeispielen [Kap. 6–8](#) weisen zur besseren Navigation eine gleiche und nachfolgend beschriebene Struktur auf:

- Management Summary
- Einleitung
- Hintergrund, Ziele und Nutzen
- Projektorganisation und -aufbau
- Ergebnisse
- Potenzialhebung
- Ausblick und Vision.

Veränderungen in der 3. Auflage

Die 3. Auflage haben wir genutzt, um das Fachbuch für die Praxis und Lehre auf den neuesten Stand des Wissens zu bringen. Neben der Aktualisierung von Zahlen, Fakten und Beispielen aus der Unternehmenspraxis haben wir vor allem aktuelle Diskussionen einfließen lassen, langfristige Trends neu aufgenommen und das Werk wieder inhaltlich überarbeitet. Zu nennen ist u. a. die inhaltliche Zuordnung der Benchmarking-Projekte zu den immobilienpezifischen Disziplinen Portfolio- und Asset Management sowie Property Management und Facility Management.

Die Verfasser

Das Buch wurde von uns in mehrjähriger Teamarbeit geschrieben. Wenngleich zunächst die Schwerpunkte auf der Bearbeitung einzelner Bestandteile oder Projekten lagen, so ist das heutige Endprodukt letztlich doch ein in sich vernetztes Gesamtwerk geworden. Es basiert auf den vielfältigen Erfahrungen, die über die Praxis hinaus in einer langen Reihe von Lehrveranstaltungen mit Studenten sowie in Seminaren mit Praktikern gesammelt worden sind. Wichtige Erkenntnisse lieferte uns auch eine Vielzahl von theoretisch wie empirisch ausgerichteten Diplom-, Bachelor- und Masterarbeiten sowie Forschungsarbeiten, die wir im Laufe der Jahre betreuen durften. Schließlich wird dieses Fachbuch für Praxis und Lehre durch die inzwischen zumindest langsam wachsende Anzahl an Quellen zum Themenkomplex Immobilien-Benchmarking vervollständigt.

Besonderer Dank gilt den Co-Autoren, die mit ihrer Unterstützung in den einzelnen Kapiteln einen wesentlichen Beitrag zur Vervollständigung der Inhalte leisten konnten. Weiterhin allen Fachleuten der Immobilienbranche, die durch ihre Diskussionsbeiträge und kritischen Kommentare zur Entstehung und vielmehr zur fortlaufenden Verbesserung des Werkes beigetragen haben. Insofern ist es notwendig, den Kreis weiter zu ziehen als es das Autorenverzeichnis erlaubt und ihnen allen zu danken.

Die Verfasser wünschen sich, dass auch die 3. Auflage zu weiterer wissenschaftlicher Arbeit anregt und in der Praxis eine breite Anwendung findet. Abschließend dürfen wir zu Kommentaren und konstruktiv kritischen Anmerkungen einladen, die der Verbesserung des Fachbuches und der Vervollständigung des Themenkomplexes Benchmarking dienen.

Im Sinne von sich Benchmarks setzen oder übertragen Bezugspunkte, schließen wir das Vorwort mit den Worten Lucius Annaeus Seneca:

Ignoranti quem portum petat nullus suus ventus est. Wer nicht weiß, in welchen Hafen er will, für den ist kein Wind der richtige.

Aschaffenburg und Frankfurt am Main,
im September 2017

Tilman Reisbeck,
Lars Bernhard Schöne

Immobilien-Benchmarking

Ziele, Nutzen, Methoden und Praxis

Reisbeck, T.; Schöne, L.

2017, XX, 448 S. 291 Abb., 112 Abb. in Farbe.,

Hardcover

ISBN: 978-3-662-55365-7