

## LIEBE LESERINNEN UND LESER,

wie Sie wissen, hat blackolive sich auf die Beratung von Büromietern spezialisiert. Insbesondere helfen wir bei der Frage, ob die derzeit genutzten Flächen noch zum Unternehmen passen oder ob Büroflächen im Markt angeboten werden, welche besser den Anforderungen des Kunden entsprechen und dabei sogar wirtschaftlicher sind. Doch wie vergleichen wir diese Flächen anhand der Kriterien des Kunden? In dieser Ausgabe unseres insiGhts geben wir Ihnen einen Einblick in unsere Scoring-Methode,

welche wir bei der Suche verwenden. Der Mix und die unterschiedliche Gewichtung der Kriterien zueinander differieren von Unternehmen zu Unternehmen. Daher ist jedes Bewertungsmodell so einzigartig wie ein Fingerabdruck.

**Mit den besten Grüßen,**  
Ihre blackolive Geschäftsführung

blackolive



Rainer Hamacher

Oliver Schön

## 09 | BEWERTUNGSKRITERIEN IM SCORING-VERFAHREN (SELEKTIONSPROZESS)

### DIE 4 DIMENSIONEN DER OBJEKTBEWERTUNG

Jedes Unternehmen hat Anforderungen an den Standort eines Gebäudes und an die Flächen selbst. Manche dieser Anforderungen sind wichtiger als andere, manche sind sogar KO-Kriterien. Unsere Kunden nennen uns anfangs häufig fünf bis sechs Kriterien. Gute ÖPNV-Anbindung und Anbindung an das individuelle Verkehrsnetz, Parkplätze,

Kühlung, Verkabelung, besetzter Empfang in der Eingangshalle, mehr Kriterien werden meistens nicht aufgeführt.

blackolive bewertet grundsätzlich Objekte anhand von 4 Dimensionen: Lage- und Standortkriterien, Gebäudekriterien, Ausstattung- und Kommunikationskriterien

und zu guter Letzt die Kriterien Kosten und Timing. Wir schöpfen hier aus einer Quelle von mehr als 80 Kriterien. Viele dieser sind bei der vorgelagerten Bestandsanalyse ermittelt worden, andere sollten prinzipiell geprüft werden.

### 1. DIMENSION: LAGE UND STANDORT

Jedes Unternehmen hat Anforderungen an den Standort. ÖPNV-Anbindung und Infrastruktur sind sicher immer dabei. blackolive bewertet im Rahmen des Scoring-Verfahrens aber noch zahlreiche andere Kriterien, welche für jedes Unternehmen extrem wichtig sind. Z. B. perspektivische Baumaßnahmen in der Nachbarschaft der Objekte.

Sind in unmittelbarer Nähe Großprojekte geplant, kann nach einem Einzug eines Nutzers in ein solches Gebäude die nächsten zwei bis drei Jahre eine hohe Lärmbelastung auftreten. Sind Hotels in der Nachbarschaft vorhanden, die Konferenzräume anbieten? Ist ein Taxisstand in der Nähe? Finden sich im Umfeld Parkhäuser?

In welcher Entfernung gibt es Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs oder Restaurants? Der jeweilige Erfüllungsgrad für ein jedes Kriterium wird genauestens festgehalten. So ist die S-Bahnstation, welche nur 100m entfernt ist, besser zu bewerten, als eine U-Bahn, die 400m entfernt ist.

### 2. DIMENSION: GEBÄUDE

In dieser Dimension werden grundsätzliche Gebäudeausstattungen betrachtet. Welche Energieeffizienz weist das Gebäude auf, hat es vielleicht eine Zertifizierung (LEED oder DGNB)? Ist die Architektur modern und zeitlos oder schon in die Jahre gekommen? Gibt es Terrassen- und Gartennutzung?

Ist eine Kantine im Gebäude vorhanden? Wie ist die generelle Teilbarkeit von Flächen? Wie ist die Werbewirksamkeit des Gebäudes? Welche lichte Raumhöhe gibt es und wie ist die Nachbarschaft im direkten Umfeld? Für den einen ist eine Gartennutzung sehr wichtig, für das andere Unterneh-

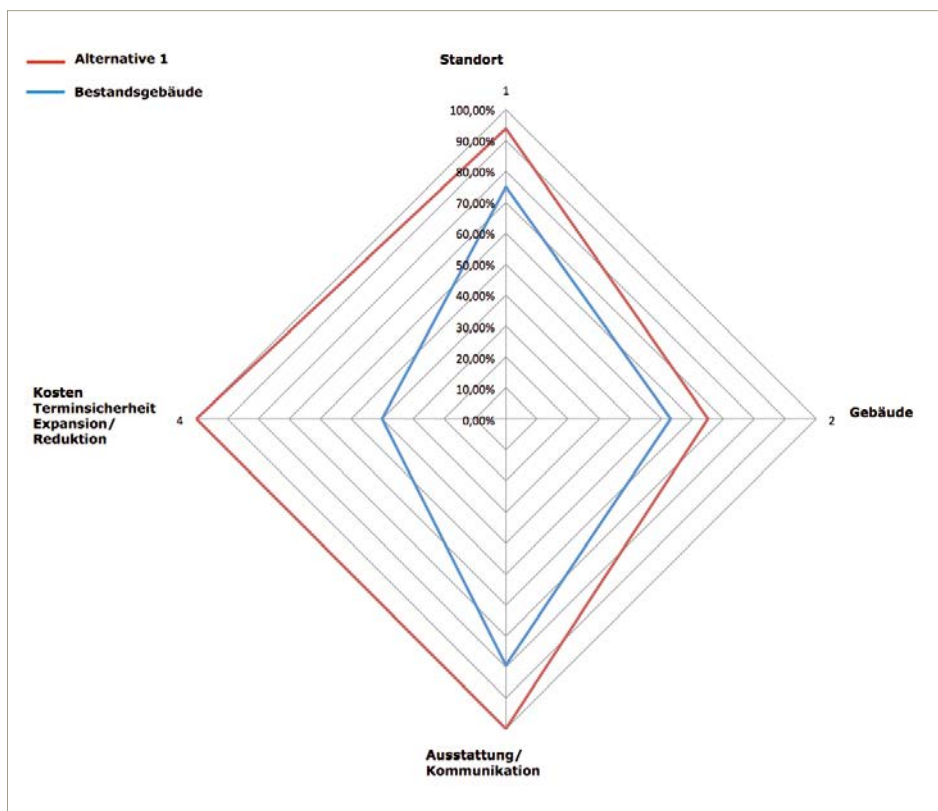
men komplett unwichtig. Manche Kriterien jedoch sollten von allen Kunden betrachtet werden, z.B. die Möglichkeit der Teilbarkeit der Flächen, denn Expansion und Reduktion von Flächen hängt hier unmittelbar mit der Teilbarkeit zusammen.

### 3. DIMENSION: AUSSTATTUNG UND KOMMUNIKATION

In dieser Dimension geht es überwiegend um die Flächen selbst, welche zur Anmietung zur Verfügung stehen. Wie sind diese ausgestattet? Welche Möglichkeiten zur Raumtemperatur-Kontrolle gibt es, ggfls. individuell für die Mitarbeiter einstellbar?

Sind die Fenster alle zu öffnen? Existiert ein außenliegender Sonnenschutz? Wie ist die Luftwechselrate in den Büroflächen und insbesondere in den Konferenzräumen? Wie ist die Medienversorgung geregelt: Im Hohlraumboden oder im Fensterbankkabelka-

nal? Welches Achsmaß weist das Objekt auf und welche Raumtiefen? Handelt es sich um ein erprobtes Kühlsystem oder versagt es im Sommer? Wie sind die Flächen gegen unbefugten Zutritt gesichert? U.v.m.



## 4. DIMENSION: KOSTEN UND TIMING

In der vierten und letzten Dimension werden die Kosten in einem ersten Schritt verglichen. D.h. die Miete pro Quadratmeter und die Nebenkostenzahlungen. Evtl. können hier die geforderten Mindestlaufzeiten und

die Terminalsicherheit, im Hinblick auf die Fertigstellung, bewertet werden. Im Hinblick auf die Miete ist dies eine erste Indikation. Vergleicht man 40 bis 50 Liegenschaften, ist die Höhe der Miete pro Quadratmeter noch

ein vernünftiger Wert, um Objekte zu vergleichen. Im Rahmen der genaueren Betrachtung wechseln wir dann für den wirtschaftlichen Vergleich zu den Kosten pro Arbeitsplatz (siehe auch InsiGht Nr. 1).

## DAS SCORING-VERFAHREN

Für alle vier Dimensionen sind, gemeinsam mit dem Kunden, ca. 30 bis 40 Kriterien entwickelt worden. Der Kunde kann sich jetzt zurückziehen und seiner eigentlichen Arbeit nachgehen und blackolive bewertet alle Objekte anhand dieser Kriterien. Dies ist aufwändig, erspart jedoch dem Kunden sehr viel Zeit und liefert ein sehr aussagekräftiges

Ergebnis: Das Ranking. Die Gebäude mit der höchsten Punktzahl (den höchsten Erfüllungsgraden je Dimension) passen zu dem spezifischen Bedarf des Kunden am besten. Nur auf diese konzentriert man sich bei der detaillierten Prüfung. Besonders interessant ist, wie das derzeit genutzte Objekt im Rahmen des Scoring-Verfahrens

abschneidet. Es kann direkt mit alternativen Objekten verglichen werden – auch anhand einer darstellenden Grafik. Man sieht auf den ersten Blick, welchen Dimensionen ein alternatives Mietobjekt gegenüber dem derzeit genutzten Objekt Vorteile hat.

## FAZIT

Im Rahmen der Move vs. Stay-Analyse vergleicht blackolive die am Markt angebotenen Objekte mit dem Bestandsgebäude des Kunden. Dabei werden die spezifischen Kriterien, welche ein Unternehmen an einer Immobilie und an einem Standort hat, zu Grunde gelegt. Es handelt sich dabei um den Fingerabdruck eines Unternehmens und ist immer einmalig. Als Ergebnis erhält man ein Ranking der am Markt angebotenen Liegenschaften. Die bestplatzierten Objekte erfüllen nahezu sämtliche Kriterien eines Kunden und passen daher hervorragend. Das Bestandsgebäude wird ebenfalls bewertet und kann direkt mit den Alternativen verglichen werden. Diese Methode ist für unsere Kunden extrem zeitsparend und führt immer zu soliden Ergebnissen.

Sollten Sie selbst vor der Entscheidung stehen, ob ein Umzug für Sie Sinn macht, sprechen Sie uns gerne an. Wir stehen Ihnen jederzeit mit Rat und Tat zur Verfügung.

## blackolive

black olive advisors GmbH ist ein auf die Beratung von Mietern spezialisierter Gewerbeimmobilienmakler. Alle 3 Monate erscheint eine neue Ausgabe dieses Newsletters mit einer Sammlung an Fachinformationen für Mieter von Büroflächen.

IMPRESSUM:  
black olive advisors gmbh  
fon +49 69 9074487-0 || fax +49 69 9074487-10  
info@blackolive.de || www.blackolive.de