

Datenbasierte Steuerung des Immobilien-Lebenszyklus:

Wie Siemens Real Estate im Asset und Property Management Benchmarks strategisch wirksam einsetzt



Steffen Rümmler
Leiter Deutschlandgeschäft
Siemens Real Estate

SIEMENS

In Zeiten volatiler Märkte und steigender Nachhaltigkeitsanforderungen setzt Siemens Real Estate (SRE) konsequent auf die Kraft der Daten: Mit einem strategischen Benchmarking-Ansatz steuert der Immobilienexperte des Unternehmens das globale Portfolio. Steffen Rümmler, Leiter des Deutschlandgeschäfts, gibt Einblick in die Praxis eines führenden Corporate Real Estate Unternehmens.

Strategisches Portfoliomanagement durch Datenintegration

Als Corporate Real Estate Manager der Siemens AG verantwortet SRE ein Immobilienportfolio mit über 7,6 Millionen Quadratmetern Fläche in 60 Ländern – rund ein Drittel der Flächen liegen in Deutschland. In einem derart breit aufgestellten Portfolio kommt der systematischen Nutzung von Daten eine zentrale Rolle zu. Für uns sind sie weit mehr als ein Kontrollinstrument: Daten bilden vielmehr das Fundament unserer strategischen Entscheidungsprozesse. Der NEO Office Im-

pact Report (NEO) leistet einen wertvollen Beitrag bei der marktorientierten Datenanalyse und dem Benchmarking.

Standortkonzepte und Projektentwicklung: Benchmarks als Kompass

Bereits in frühen Projektphasen – etwa bei Standortverlagerungen, Konsolidierungen oder der Anmietung neuer Flächen – liefern externe Benchmarks wichtige Referenzwerte. Sie unterstützen uns bei der Definition interner Kundenanforderungen und helfen dabei, wirtschaftlich tragfähige Standortkon-

Neu angemietete Siemens-Niederlassung in Mannheim

zepte zu erarbeiten. Durch den Vergleich mit Marktdaten lassen sich Zielgrößen für Flächeneffizienz, Betriebskosten und technische Standards fundiert ableiten. So können kostspielige Fehlplanungen von Anfang an vermieden werden.

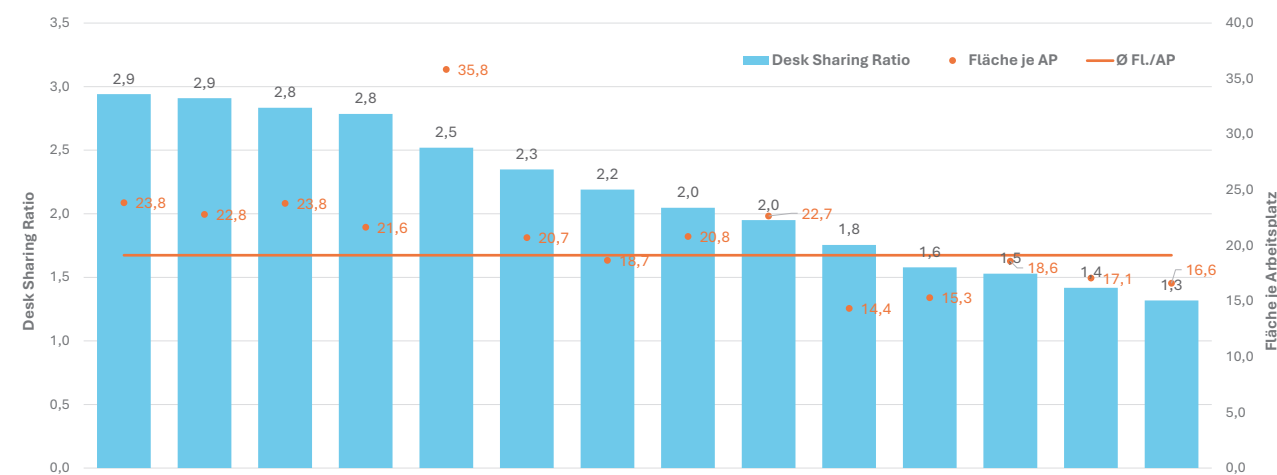
Beispielhaft sei hier die Neuanmietung und Konsolidierung der Niederlassung in Mannheim angeführt. Im Rahmen der Standortverlagerung konnte der Flächenbedarf um mehr als 40% reduziert werden bei gleichzeitig deutlich höherer Flächenqualität und optimierten Betriebskosten.



Bestandsoptimierung:**Total Cost of Ownership im Fokus**

Im Bestand nutzen wir den NEO vor allem, um Optimierungs- und Konsolidierungspotenziale aufzudecken. Insbesondere die Analyse der Total Cost of Ownership (TCO) ermöglicht eine ganzheitliche Betrachtung – von Investitionen über die Miet- und Betriebskosten bis zu möglichen Verwertungserlösen. Hier liefern uns die Daten aus dem Benchmarking belastbare Vergleichswerte für

Business Cases und stellen damit eine valide Entscheidungsgrundlage dar. Standorte mit auslaufenden Mietverträgen werden oft durch die Anmietung höherwertiger, effizienter und klimaneutraler Flächen ersetzt, die zudem mehr Flexibilität für zukünftige Anpassungen bieten. Typischerweise erhöht sich dabei je nach Tätigkeitsprofil auch die Desk-Sharing-Ratio, sodass diese Maßnahme zusätzliches Potenzial für Portfoliooptimierungen birgt.



Beispielhafte Verteilung der Desk-Sharing-Ratios an verschiedenen Siemens-Standorten in Deutschland

Workplace Management:**Flächen optimal nutzen**

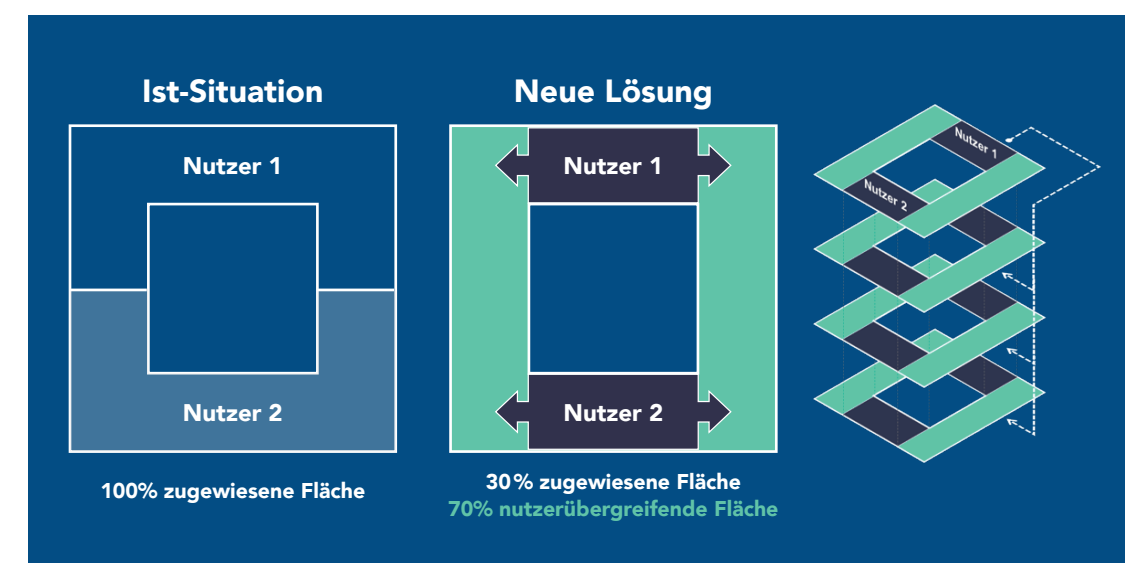
Auch bei der Gestaltung neuer Arbeitswelten für die global über 318.000 Mitarbeitenden von Siemens spielen Benchmarks eine wichtige Rolle. Mit ihrer Hilfe können wir die Flächeneffizienz objektiv bewerten und Potenziale für Verdichtung oder Neuzuschneide identifizieren. Wesentlicher Treiber ist hier das New-Work-Konzept in Verbindung mit hybridem Arbeiten. In unsere Analyse fließen Kennzahlen wie Quadratmeter pro Arbeitsplatz, Belegungsraten und Nutzungsmuster

ein, die wir auch mit den marktorientierten Daten des NEO vergleichen.

Unsere Auswertungen haben ergeben, dass die einzelnen Nutzungsbereiche im Gebäude sehr unterschiedlich ausgelastet sind. Während beispielsweise einige Büroflächen zeitweise stark belegt sind, werden angrenzende Bereiche oft kaum genutzt. Um dieser ungleichen Verteilung entgegenzuwirken, verfolgt das neue Konzept einen abteilungsübergreifenden Ansatz. Es schafft offene, gemeinsam nutzbare Zonen, die den Austausch und die Zusammenarbeit zwischen den verschiede-



Das „New-Work“-Konzept fördert die Zusammenarbeit mit unterschiedlich gestalteten Arbeitsbereichen



Neues Konzept für eine bessere Zusammenarbeit

nen Teams fördern sollen. Gleichzeitig bleiben bestimmte Bereiche weiterhin fest zugewiesen, um speziellen Anforderungen und individuellen Arbeitsbedürfnissen gerecht zu

werden. So entsteht eine moderne, offene Arbeitsumgebung, die sowohl Flexibilität als auch Effizienz unterstützt.

Dienstleistersteuerung:

Markttransparenz schafft Effizienz

Ein weiterer wichtiger Einsatzbereich des NEO ist die Steuerung von Facility-Management-Dienstleistern. Dazu vergleicht SRE regelmäßig die Leistungen und Kosten externer Dienstleister (wie z.B. beim technischen Betrieb) mit marktüblichen Werten sowie den jährlichen Kostenentwicklungen und sorgt so für eine nachhaltige Qualitätssicherung. Diese Benchmarks werden auch zur Vertragsgestaltung und im laufenden Controlling herangezogen – gerade dort, wo Services weltweit vergleichbar und skalierbar gestaltet werden müssen.

Im Rahmen von Ausschreibungen für Real Estate Services dienen Benchmarks wie die des NEO als wichtiges Instrument, um Leistungsinhalte und Kosten (z.B. bei der Außenanlagenpflege/Winterdienst) vergleichbarer Unternehmen gegenüberzustellen. Auf diese Weise werden lokale Marktstandards transparent, und die eigene Wettbewerbsfähigkeit lässt sich bewerten. Gleichzeitig unterstützen diese Daten die interne Diskussion sowie die Argumentation gegenüber dem Kunden, insbesondere wenn es darum geht, Angebotspreise zu überprüfen und zu verifi-

zieren.

ESG und Nachhaltigkeit:

Der Outside-In-Blick

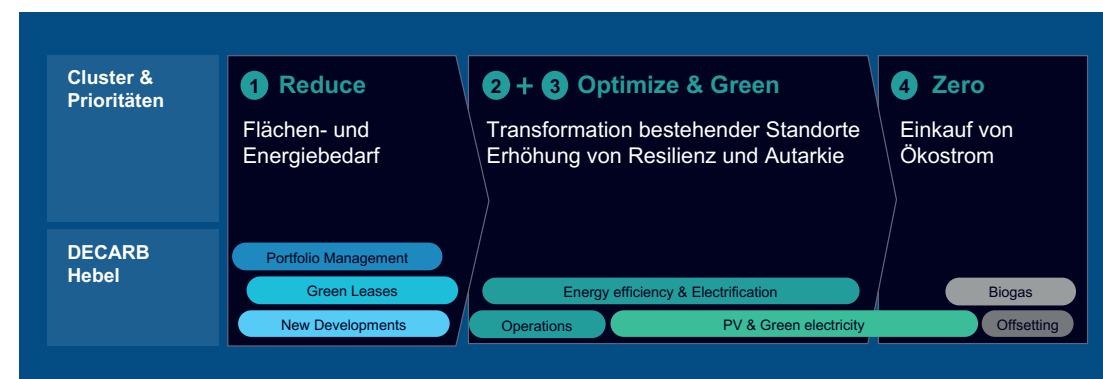
Nachhaltigkeit ist für uns kein isoliertes Thema, sondern integraler Bestandteil unserer Portfoliostrategie. Auch hier gewinnen Benchmarks zunehmend an Bedeutung und helfen uns, die richtigen Prioritäten zu setzen und Investitionen dort zu tätigen, wo sie die größte Wirkung entfalten. Durch die Messung von Energieverbräuchen können Standorte im Portfoliovergleich bewertet werden, um Potenziale bei Neuanmietungen gezielt zu realisieren. Exemplarisch hierfür ist die Konsolidierung des Siemens-Standortes in Perlach: Neben einer deutlichen Flächenreduzierung wird am neuen Standort auch der Energieverbrauch pro Quadratmeter von 209 kWh pro Jahr auf 57 kWh pro Jahr verringert. Ein weiterer Aspekt sind sogenannte Outside-In-Analysen, bei denen die ESG-Performance von Gebäuden im Marktvergleich untersucht wird. Durch die Integration des CRREM-Pfads (Carbon Risk Real Estate Monitor) in die Benchmarks ist es möglich, Portfolios in Hinblick auf den CO₂-Ausstoß zu bewerten und gezielte Maßnahmen zur Dekarbonisierung zu ergreifen. In der Strategie zur Dekarbonisierung sind verschiedene

Hebel definiert, von der Flächenoptimierung durch Anmietung effizienter Gebäude über technische Maßnahmen, vor allem durch Elektrifizierung und Steigerung der Energieeffizienz, bis hin zum Einkauf von Ökostrom.

Fazit:

Datenbasierte Entscheidungen als klarer Wettbewerbsvorteil

Die NEO-Benchmarks sind für SRE mehr als ein internes Steuerungsinstrument. Denn in einem zunehmend komplexen Marktumfeld sind fundierte, datenbasierte Entscheidungen ein zentraler Wettbewerbsvorteil und ein wichtiger strategischer Hebel für mehr Transparenz, Effizienz, Qualität und Nachhaltigkeit. Unsere Benchmark-Strategie ermöglicht es uns, lokale Besonderheiten zu berücksichtigen und gleichzeitig globale Standards zu etablieren – ein wesentlicher Erfolgsfaktor für einen Konzern wie Siemens, der in nahezu allen Ländern weltweit aktiv ist.



Globales Programm „Decarb@SRE“ und seine zentralen Hebel

Die **Siemens AG** ist ein führendes Technologieunternehmen mit Fokus auf die Felder Industrie, Infrastruktur, Mobilität und Gesundheitswesen. Anspruch des Unternehmens ist es, Technologie zu entwickeln, die den Alltag verbessert, für alle. Indem es die reale mit der digitalen Welt verbindet, ermöglicht es den Kunden, ihre digitale und nachhaltige Transformation zu beschleunigen. Dadurch werden Fabriken effizienter, Städte lebenswerter und der Verkehr nachhaltiger.

Weitere Informationen unter www.siemens.com