



**Fraunhofer** Institut  
Arbeitswirtschaft und  
Organisation

# OFFICE SCORE

Internetwerkzeug zur Beurteilung  
von Büroimmobilien



Ein Schwerpunktthema im Rahmen des Verbundprojektes Office 21<sup>®</sup> in  
Kooperation mit der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif) und  
International Real Estate Business School (IREBS)

Stuttgart, September 2007

# Zielsetzung von OFFICE SCORE

Bis heute existiert in der deutschen Immobilienwirtschaft kein einheitliches Instrument zur Beurteilung der Qualität von Büroflächen und Büroimmobilien, obwohl neben dem Preis die Funktionalität und die Qualität einer Büroimmobilie bei Anmietungs-, Kauf- oder Bewertungsentscheidungen eine entscheidende Rolle spielen. Häufig herrscht bei Verhandlungen zwischen den einzelnen Parteien Uneinigkeit über die Qualität einer Bürofläche, oder es fällt einer Partei schwer, ihre Qualitätsanforderungen klar und transparent zu beschreiben. Jeder an der Wertschöpfung einer Büroimmobilie beteiligte Player nutzt eigene Beurteilungssysteme, deren Beurteilungsmerkmale und Prioritäten nicht mit denen der weiteren Beteiligten übereinstimmen. Wiederum andere verlassen sich auf ihr Bauchgefühl und versuchen dies den weiteren Beteiligten argumentativ zu vermitteln. Wertvolle Ressourcen an Zeit, Personal und Kapital gehen bei diesen langwierigen Abstimmungs- und Verhandlungsprozessen verloren.

Das weitestgehend kostenfrei nutzbare Internetportal OFFICE SCORE wurde als Gemeinschaftsprojekt von der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif), der International Real Estate Business School (IREBS) und dem Fraunhofer IAO konzipiert und umgesetzt. Das internetbasierte Werkzeug wird zukünftig nicht nur die tägliche Zusammenarbeit von Immobilienprofis untereinander erleichtern, auch die Kommunikation zwischen diesen und potenziellen Mietern, die ihre berufliche Heimat nicht in der Immobilienwirtschaft haben, kann durch OFFICE SCORE vereinfacht werden.

Ziel von OFFICE SCORE ist es, Entscheidungsprozesse zu beschleunigen und sie für die Beteiligten transparent und nachvollziehbar zu gestalten. An diesen Zielsetzungen wurden die Funktionalitäten und die Gestaltung der Plattform konsequent ausgerichtet. Die drei an der Entwicklung von OFFICE SCORE beteiligten Partner stehen für Professionalität, Praxisnähe und Neutralität.

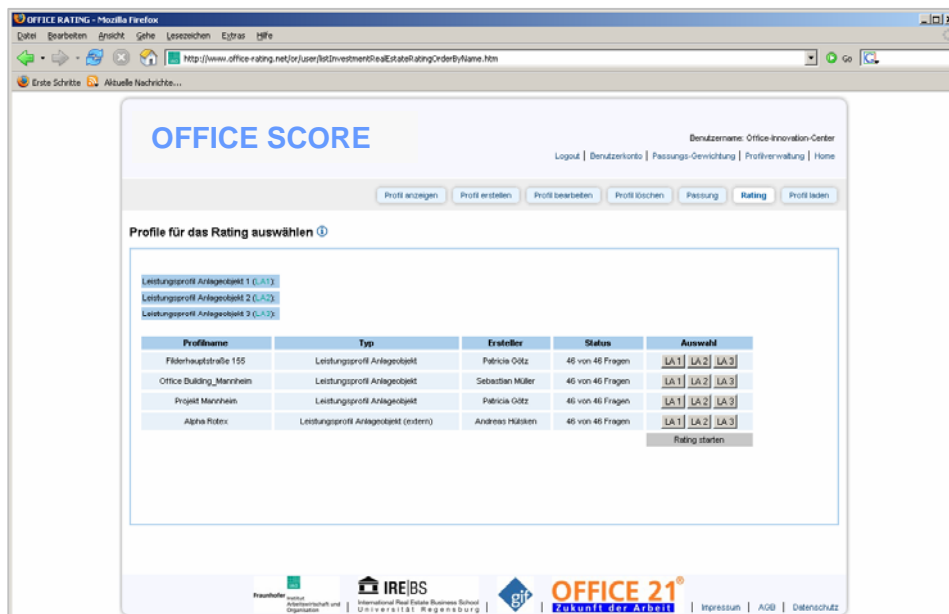


Bild 1: Screenshot der persönlichen Profilverwaltung



## Zielgruppen und Funktionsumfang

Die Zielgruppen, die von OFFICE SCORE adressiert werden, sind neben den Immobilienprofis wie z. B. Projektentwicklern, Fondsgesellschaften oder den Corporate Real Estate Departments großer Konzerne auch die »Endabnehmer« von Büroflächen – also potenzielle Mieter – die mit Hilfe von OFFICE SCORE ihre spezifischen Anforderungen systematisch und professionell definieren können. Ein Großteil des gesamten Büroflächenumsatzes besteht aus vergleichsweise kleinen Transaktionsvolumina. In vielen nachfragenden Unternehmen wird dieser Flächenumsatz von Personen vorbereitet und verantwortet, für die sich mit dieser einmaligen Aufgabe – neben ihren eigentlichen beruflichen Aufgaben – ein vollkommen neues Feld auftut. Gerade auch diesem Personenkreis soll OFFICE SCORE eine wertvolle Hilfe bei der Büroflächenauswahl sein.

OFFICE SCORE unterstützt seine Anwender bei folgenden Aktivitäten:

- **Ermittlung eigener Nutzeranforderungen an eine Büroimmobilie**  
Umfassende und vollständige Beschreibung aller relevanten Anforderungen an eine Bürofläche oder Büroimmobilie. Ergebnisdarstellung in Form klarer Kennzahlen und übersichtlicher Grafiken.
- **Beurteilung einer Bürofläche oder einer Büroimmobilie (Mietangebot)**  
Erstellung eines umfassenden und neutralen Leistungs- und Qualitätsprofil einer Bürofläche oder einer Büroimmobilien. Ergebnisdarstellung in Form klarer Kennzahlen und übersichtlicher Grafiken. Anwendung z. B. bei der professionellen Vermarktung von Flächen.
- **Individueller Vergleich zwischen Nutzeranforderungen und Mietangeboten**  
Automatisierte Berechnung der Passung zwischen einem Anforderungsprofil und bis zu drei Flächen- bzw. Objektangeboten auf Basis individueller Anforderungen des Flächeninteressenten. Ergebnisdarstellung in Form klarer Kennzahlen und übersichtlicher Grafiken.
- **Beurteilung eines Anlageobjektes**  
Ermittlung und Bewertung aller relevanten Objektqualitäten und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen inklusive einer Einschätzung der Marktfähigkeit des Objektes (Investqualität). Die klaren Kennzahlen der Ergebnisdarstellung und übersichtlichen Grafiken können z. B. bei der Objektvermarktung genutzt werden oder als zusätzliche Kennzahlen in hauseigene Portfoliomanagementsysteme übernommen werden.
- **Rating von bis zu drei Anlageobjekten**  
Gegenüberstellung der Objektqualitäten, der immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Marktfähigkeit (Investqualität) von bis zu drei Büroimmobilienobjekten. Darstellung der erreichten Rangfolgen in Form von klaren Kennzahlen und übersichtlichen Grafiken.

OFFICE SCORE benutzt für die Beurteilung der unterschiedlichen Qualitäten ein eingängiges Sternesystem. Diese Bewertungsmethode ist in zahlreichen Branchen üblich und auch in der Immobilienwirtschaft (z. B. Hotelkategorisierung) gängig. Hierdurch wird eine einfache und praxisnahe Kommunikation zwischen allen Beteiligten sichergestellt.

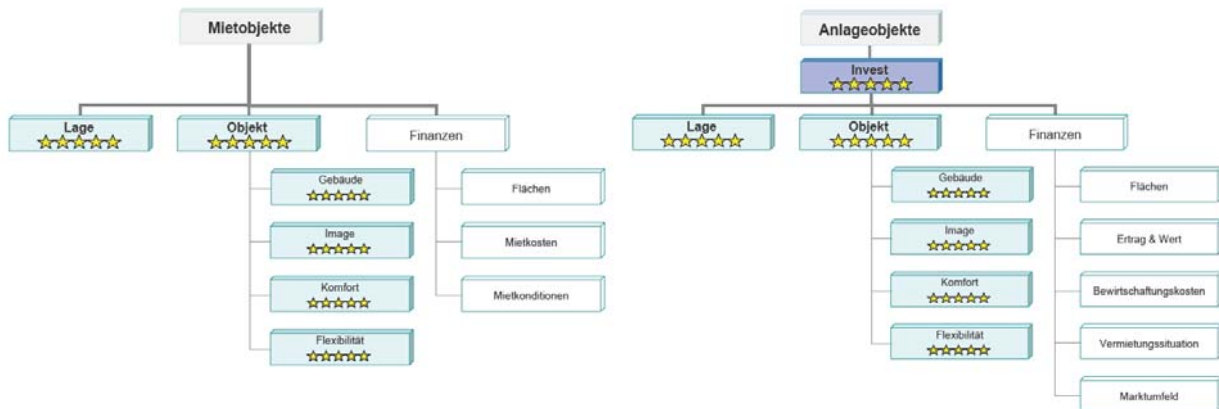


Bild 2: Beurteilungsschemata für Miet- und Anlageobjekte

Bei OFFICE SCORE handelt es sich nicht um eine losgelöste Beurteilung reiner Flächen- und Objektqualitäten, sondern um ein ganzheitliches Werkzeug. Die Lagequalität eines Objektes wird ebenso ermittelt und beurteilt wie seine immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Erst diese ganzheitliche Beurteilung aller relevanten Daten einer Bürofläche oder einer Büroimmobilie ermöglichen eine transparente und zukunftssichere Entscheidung für eine Anmietung oder einen Kauf.

Passung eines Anforderungsprofils mit potenziellen Mietobjekten

Zur Passungsbewertung verwendete Profile

Objekt	1	2	3	4
Objekt 1	1	2	3	4
Objekt 2	2	3	4	1
Objekt 3	3	4	1	2
Objekt 4	4	1	2	3

Darstellung der Rahmenkriterien

Kriterium	Objekt 1	Objekt 2	Objekt 3	Objekt 4
Fläche	1	2	3	4
Mietkosten	2	3	4	1
Mietkonditionen	3	4	1	2
Objektqualität	4	1	2	3

Passung des Qualitätsniveaus versus Mietkosten

Portfolio: Individuell gewichtete Erfüllung der Qualitätskriterien (Lage/Objekt) und Mietkosten

Qualitätskriterium	Objekt 1	Objekt 2	Objekt 3	Objekt 4
Lage	1	2	3	4
Objekt	2	3	4	1
Finanzen	3	4	1	2
Marktumfeld	4	1	2	3

Erfüllung der Qualitätskriterien und Ihre Gewichtung im Detail

Kriterium	Objekt 1	Objekt 2	Objekt 3	Objekt 4
Lage	1	2	3	4
Objekt	2	3	4	1
Finanzen	3	4	1	2
Marktumfeld	4	1	2	3

Bilder von Office Living

Bilder von Office One

Bilder von Office Center

Qualitätskriterien: 1-5 Sterne

Ertragskennzahl: 100 %

Office 21

Bild 3: Exemplarische Ergebnisdarstellung eines Vergleichs von Mietobjekten



**Fraunhofer** Institut  
Arbeitswirtschaft und  
Organisation

**Ihre Ansprechpartner für weitere Informationen**

Dr. Wilhelm Bauer  
Fraunhofer IAO  
Nobelstraße 12  
70569 Stuttgart

E-Mail: [wilhelm.bauer@iao.fraunhofer.de](mailto:wilhelm.bauer@iao.fraunhofer.de)  
Telefon: 0711 / 9 70-20 90  
Fax: 0711 / 9 70-20 83

[www.office-score.de](http://www.office-score.de)  
[www.office21.de](http://www.office21.de)  
[www.iao.fraunhofer.de](http://www.iao.fraunhofer.de)

Stefan Rief  
Fraunhofer IAO  
Nobelstraße 12  
70569 Stuttgart

E-Mail: [stefan.rief@iao.fraunhofer.de](mailto:stefan.rief@iao.fraunhofer.de)  
Telefon: 0711 / 9 70-54 79  
Fax: 0711 / 9 70-51 45