

Nomenclature, Scope of Service, and Interfaces of Real Estate Investment-, Portfolio-, Asset-, Property and Facility Management

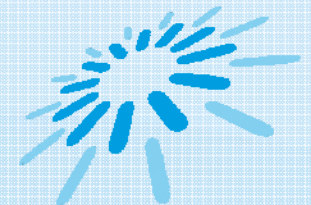
based on the “Basic Concept of Real Estate Management”

Dr. Annette Kämpf-Dern, University of Applied Sciences Aschaffenburg

Prof. Dr. Andreas Pfnür, Technical University Darmstadt

ERES 2010

Thursday, 24.06.2010



hochschule aschaffenburg
university of applied sciences



Agenda

**Real Estate Management –
The Basic Concept Structures REM**

**Management Levels and Perspectives –
Nomenclature and Concepts**

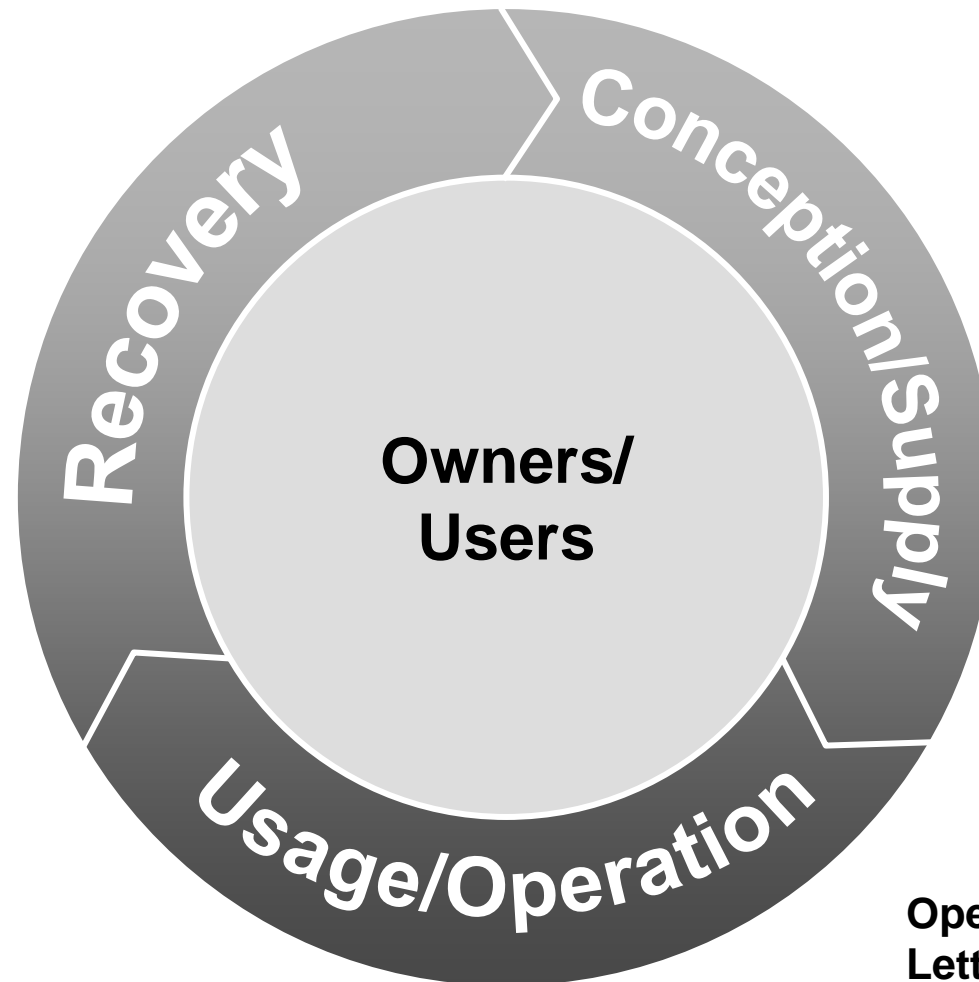
**Investment-, Portfolio-, Asset-, Property- and Real Estate
Facilitymanagement –
Scope of Services and Interfaces**



Execution of Real Estate Lifecycle Tasks has Long Been Done by Owners/Users Themselves ...

... but this is changing rapidly – Problem Definition

**Sales,
Recycling,
Redevelopment**



**Needs determination,
Due Diligence,
Financing, Acquisition,
Project Development,
(Re)Construction**

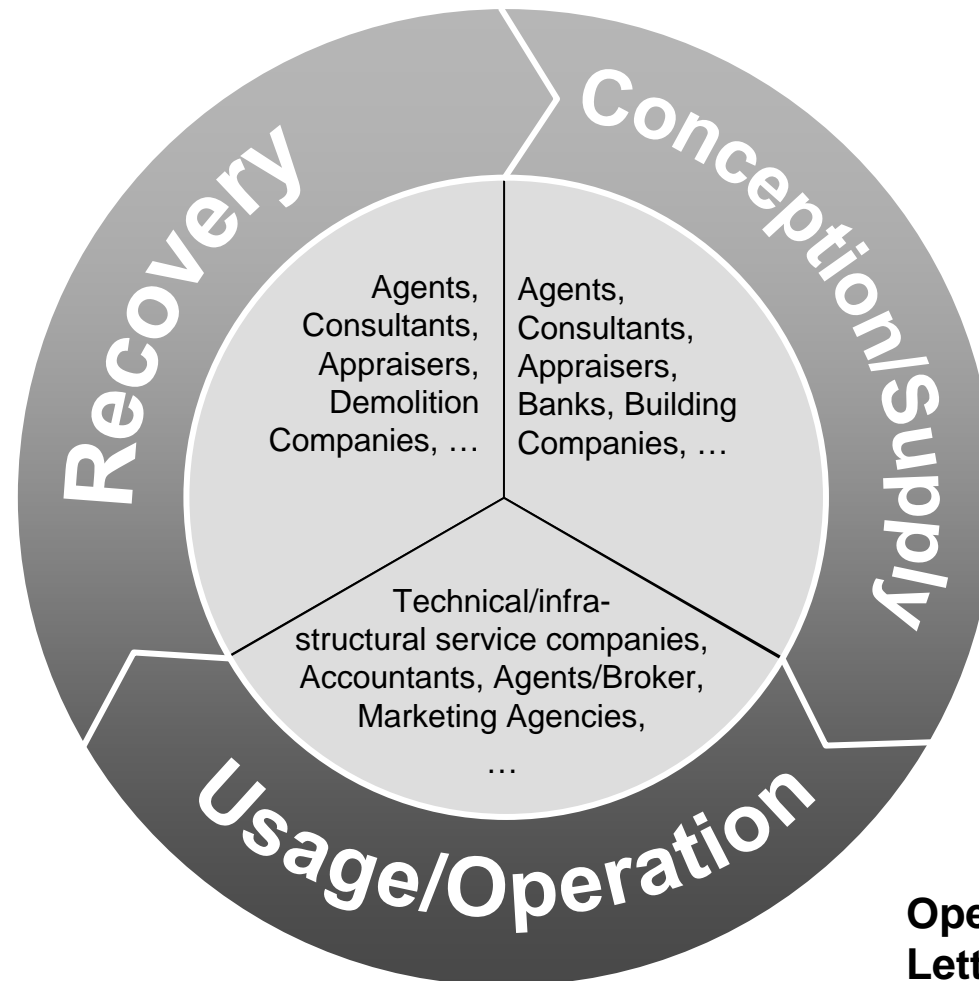
**Operation, Maintenance,
Letting, Refurbishment,
Modernization**



Execution of Real Estate Lifecycle Tasks has Long Been Done by Owners/Users Themselves ...

... but this is changing rapidly – Problem Definition

**Sales,
Recycling,
Redevelopment**



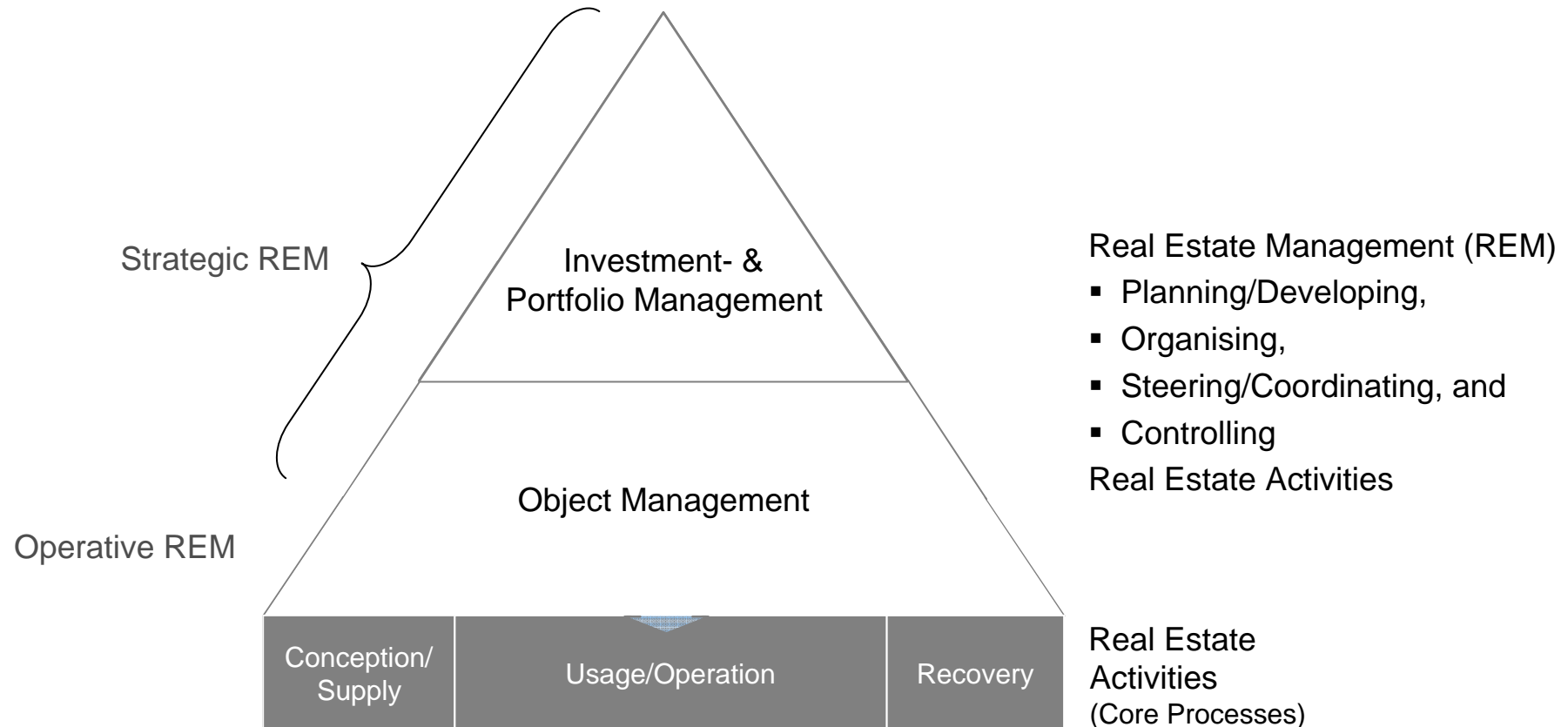
**Needs determination,
Due Diligence,
Financing, Acquisition,
Project Development,
(Re)Construction**

**Operation, Maintenance,
Letting, Refurbishment,
Modernization**



With Deconstruction of Activities, How are They Going to Be Managed Optimally?

Change of Management Levels in the Real Estate Business

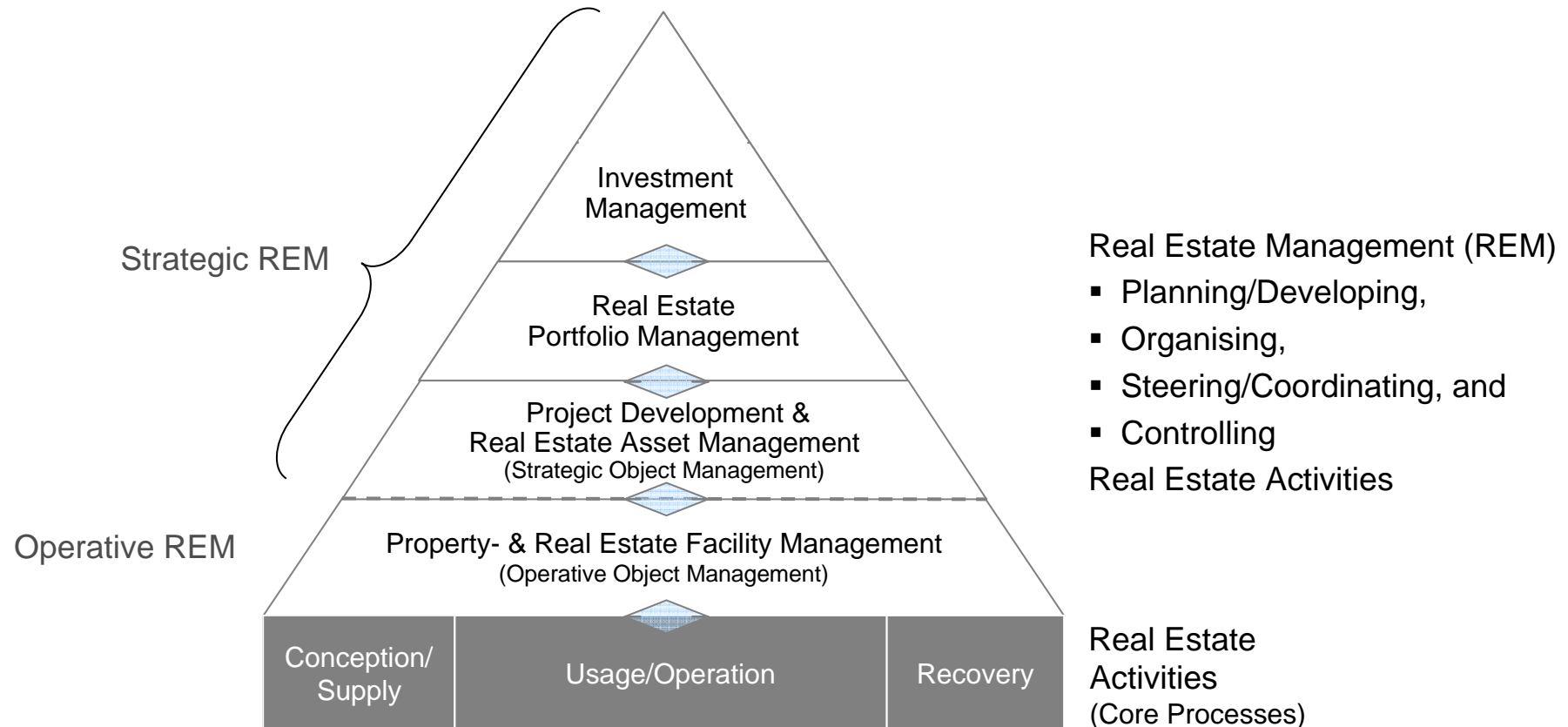


Specialization and Deconstruction of Activities Results in Higher Needs and Specialization of Management



With Deconstruction of Activities, How are They Going to Be Managed Optimally?

Change of Management Levels in the Real Estate Business

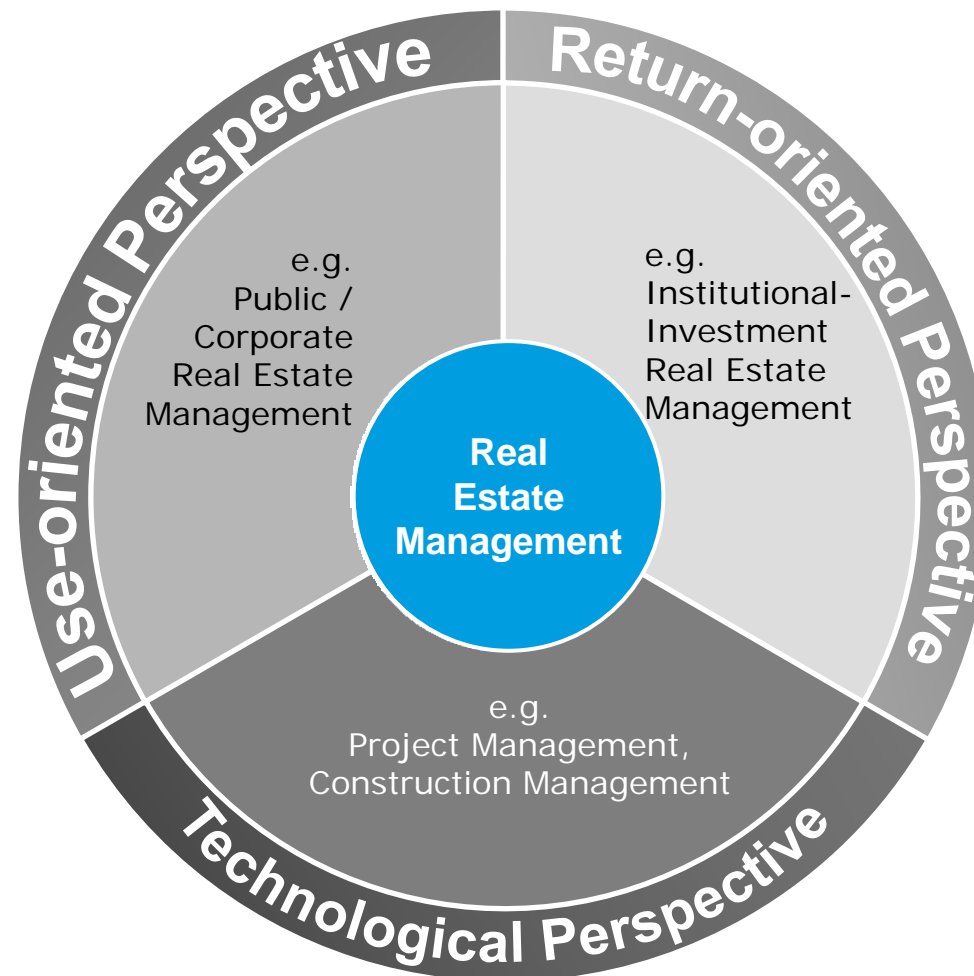


Specialization and Deconstruction of Activities Results in Higher Needs and Specialization of Management



Overall, Three Perspectives Have to be Considered in Real Estate Management ...

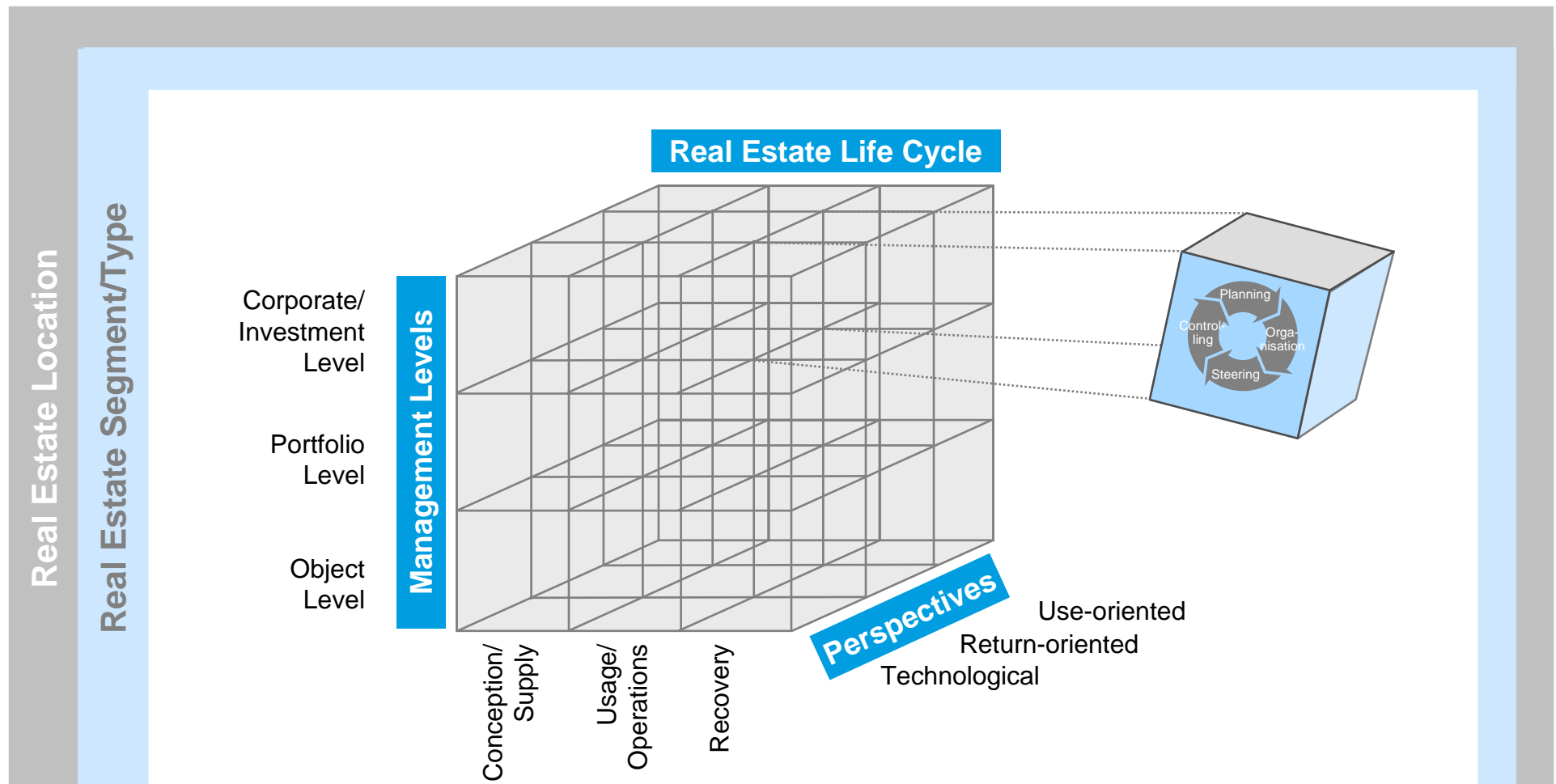
... which guide level-spanning management concepts





Integrative View is Demonstrated Best by a Cube That is Apportionable as Necessary

Basic Concept of REM with 3 core and 2 situational dimensions



Source: Kämpf-Dern/Pfnür (2009), S. 14

© Dr. Annette Kämpf-Dern, Prof. Dr. Andreas Pfnür: ERES 2010



Agenda

**Real Estate Management –
The Basic Concept Structures REM**

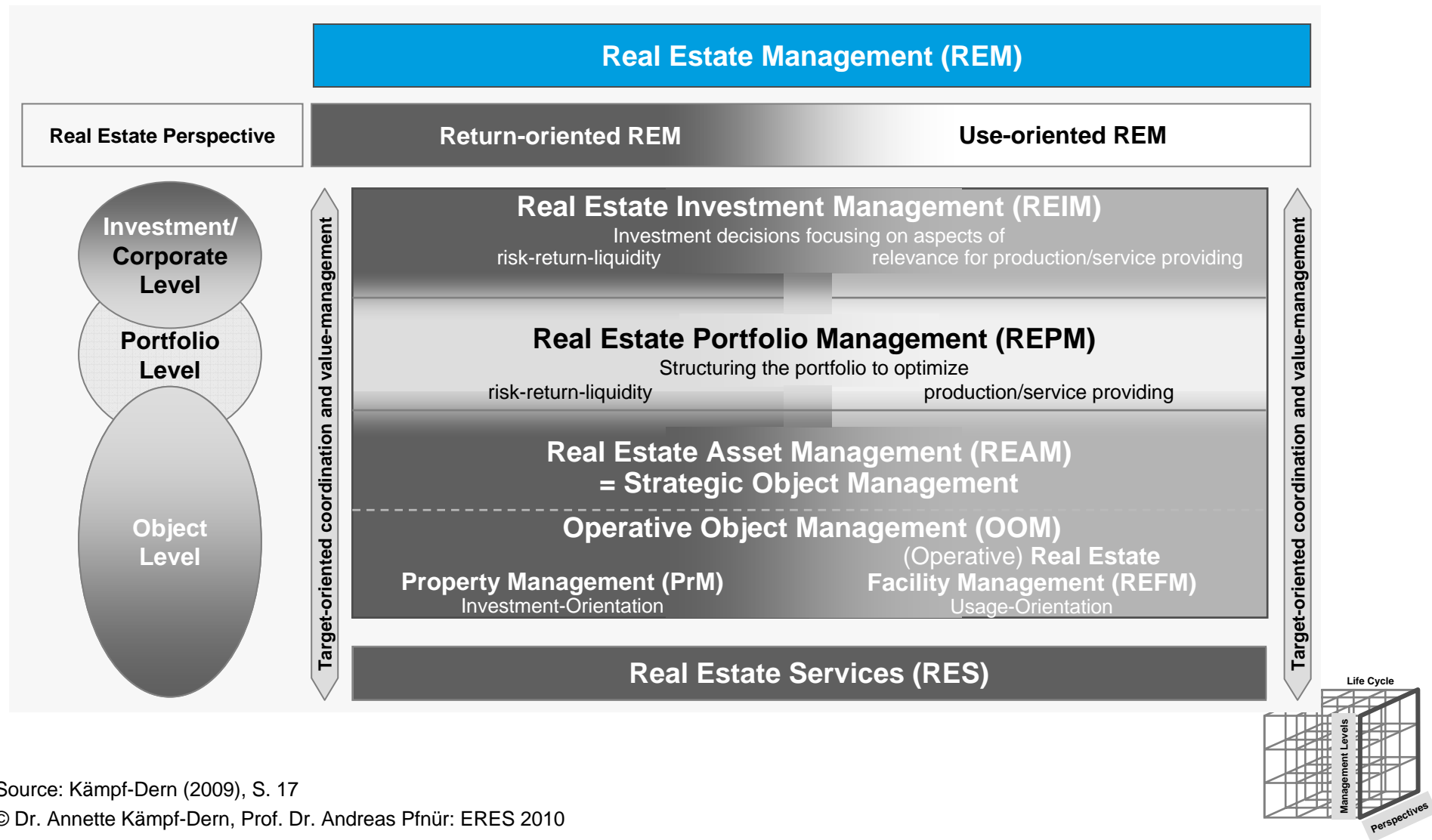
**Management Levels and Perspectives –
Nomenclature and Concepts**

**Investment-, Portfolio-, Asset-, Property- and Real Estate
Facilitymanagement –
Scope of Services and Interfaces**



Individual, Situational Configurations Impede Universally Valid Definitions, but ...

... within blurred borders consistent statements can be made



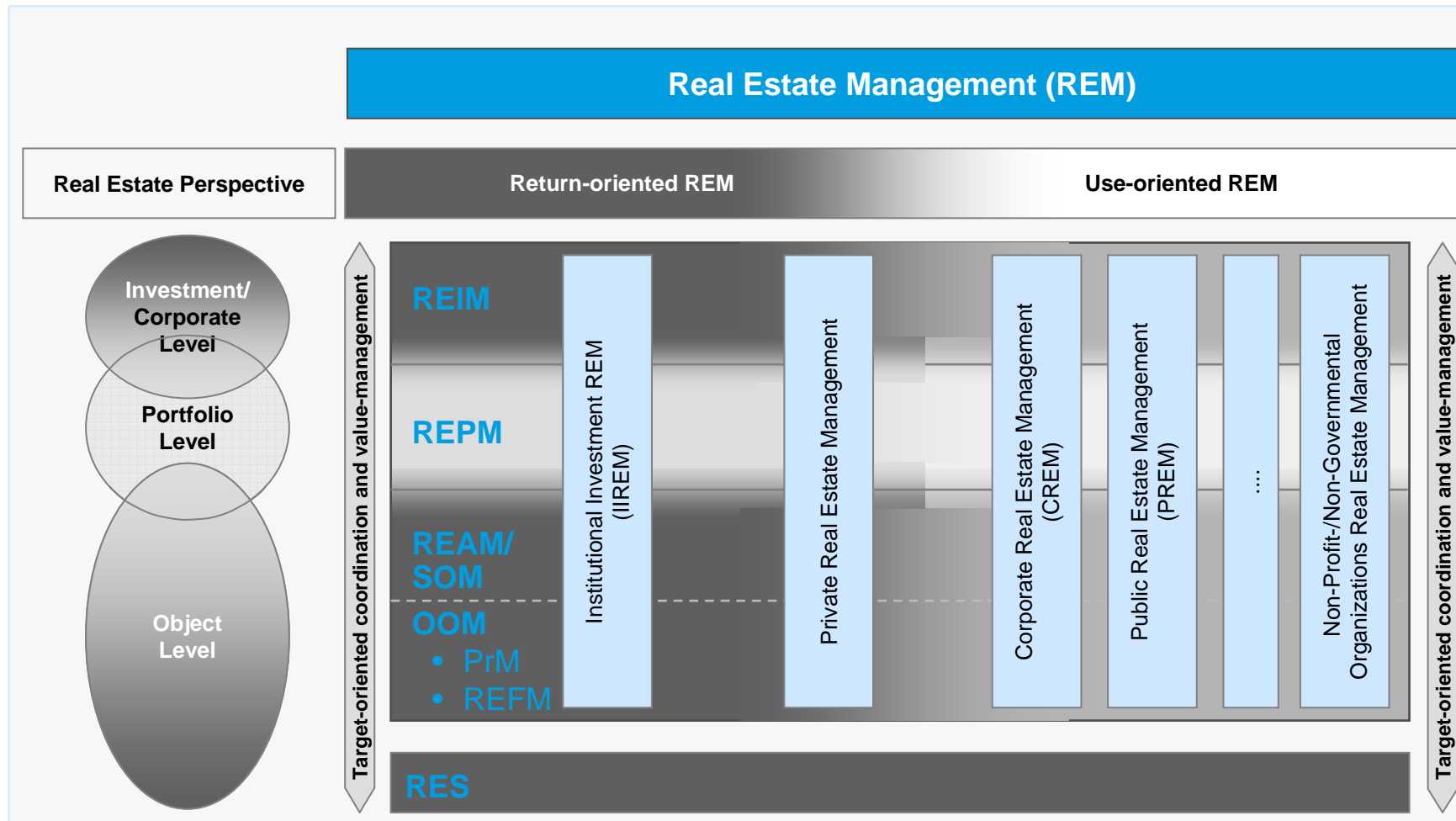
Source: Kämpf-Dern (2009), S. 17

© Dr. Annette Kämpf-Dern, Prof. Dr. Andreas Pfnür: ERES 2010



„IIREM“ and „CREM“ Currently are the Predominant Management Concepts

More and more others are developing – orientation needed





Agenda

**Real Estate Management –
The Basic Concept Structures REM**

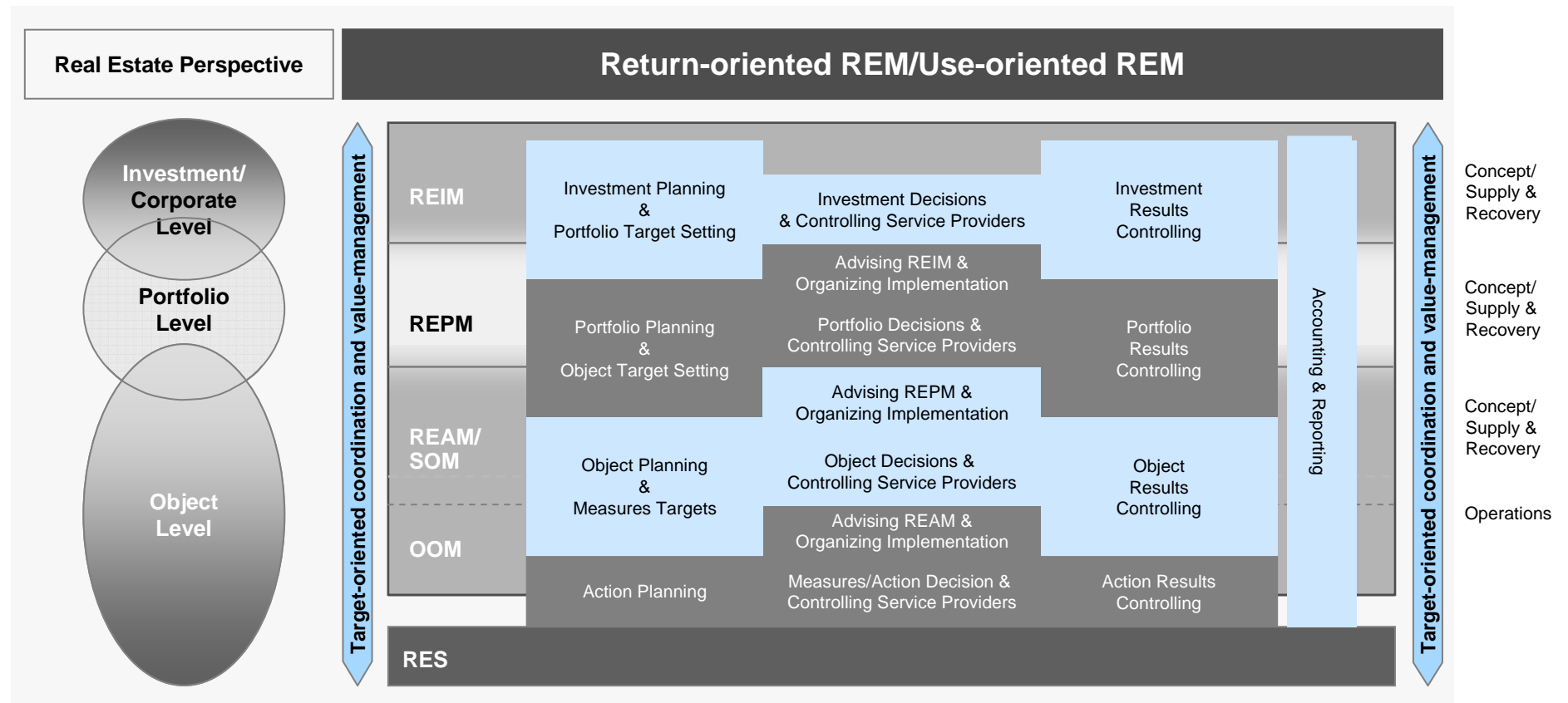
**Management Levels and Perspectives –
Nomenclature and Concepts**

**Investment-, Portfolio-, Asset-, Property- and Real Estate
Facilitymanagement –
Scope of Services and Interfaces**



On Each Management Level: Managing Lower Level, Advising Upper Level, Decisions & Controlling

Scope of tasks on each management level



Clarity on scope of tasks and responsibility essential for coordination and success



Result: Coherent Definitions and Tasks for Each Management Level Specified for Each Perspective

Tabelle 1: Definitionen sowie im Allgemeinen übliche Leistungen je Ebene

	Investmanagement	Portfoliomanagement	Assetmanagement	Propertymanagement	Facilitymanagement
Definition	Real Estate Investmentmanagement (REIM) ist das rahmengesetzgebende Management von Immobilienbeständen oder -geschäftsfeldern. Es erkundet die immobilienbezogenen Ziele und Möglichkeiten des Investors/Unternehmens, definiert auf dieser Basis die prinzipiellen Vorgaben für Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen, trifft die hierfür relevanten Entscheidungen und kontrolliert die Zielerreichung ihrer Umsetzung.	Real Estate Portfoliomanagement (REPM) ist das aus den Vorgaben des Real Estate Investmentmanagements abgeleitete strategische Management von gebündelten Immobilienbeständen (Portfolios), bei denen die wechselseitige Beeinflussung der Assets und damit die Zusammensetzung der Immobilienbestände Auswirkungen auf die Gesamtzielerreichung hat. Ziel des REPM ist der direkte oder mittelbare Aufbau bzw. Erhalt von Erfolgspotenzialen durch eine systematische Portfoliostrukturierung.	Real Estate Assetmanagement (REAM) ist das strategische Objektmanagement eines Immobilienbestandes im Interesse des Investors oder des Nutzers während der Bewirtschaftungsphase und an den Schnittstellen zur Konzeptions-/Beschaffungsphase sowie Verwertungsphase. Ziel ist das Erreichen oder Übertreffen der vom REPM oder REIM vorgegebenen Ziele/Beiträge für ein oder mehrere Objekte sowie die Identifikation von diesbezüglichen Wert- oder Nutzungspotenzialen. Die Berücksichtigung der Interdependenzen zwischen den Objekten oder der Immobilien-Objekte zu anderen Zielsetzungen des Investors bzw. Nutzers ist nicht Bestandteil des Asset-, sondern des Portfoliomanagements.	Propertymanagement (PrM) ist das anlagenorientierte, operative Management von Immobilienobjekten im Interesse des Investors während der Bewirtschaftungsphase und an den Schnittstellen zur Konzeptions-/Beschaffungs- sowie Verwertungsphase. Ziel ist die effiziente Umsetzung der vorgegebenen Objektstrategie mit Schwerpunkt auf die renditioptimierende Bewirtschaftung der Immobilie im Investoreninteresse.	Real Estate Facilitymanagement (REFM) ist das lebenszyklusbezogene, nutzungsorientierte, operative Management immobilienbezogener Prozesse im Interesse des Nutzers bzw. zur zielgemäßen Sicherstellung der Nutzung. Ziel ist die effiziente Umsetzung der vorgegebenen Objektstrategie mit Schwerpunkt auf die den Qualitäts-, Termin- und Kostenanforderungen der Nutzer entsprechende Bereitstellung immobilienbezogener Leistungen.
Planung	Bestandsaufnahme und Analyse der Investoren-/Nutzer-/Unternehmensziele sowie des Immobilienbestands	Bestandsaufnahme und Analyse des Portfolio-Immobilienbestandes nach den Größen Rendite-Risiko-Liquidität bzw. bezüglich des Leistungsbeitrags sowie den Vorgaben des Investmentmanagements	Bestandsaufnahme, Analyse und Überwachung der besten Immobilienobjekte hinsichtlich Erreichung der vom Portfoliomanagement oder Investmentmanagement vorgegebenen Objektziele (z.B. Objektqualität/Objektwert, Nutzungsmöglichkeiten, Rendite-/Leistungsbeitrag) und vorhandener Entwicklungspotenziale	Bestandsaufnahme, Analyse und Überwachung der besten Immobilienobjekte hinsichtlich Erreichung der vom Assetmanagement vorgegebenen Objektziele (z.B. Flächenangebot/Flächengestaltung, Arbeitsumgebung, Infrastruktur, Service-Angebote, Nebenkosten, Budgeteinhaltung)	Bestandsaufnahme, Analyse und Überwachung der betreuten Immobilienobjekte hinsichtlich Erreichung der vom Assetmanagement vorgegebenen Objektziele (z.B. Flächenangebot/Flächengestaltung, Arbeitsumgebung, Infrastruktur, Service-Angebote, Nebenkosten, Budgeteinhaltung)

Fortsetzung nächste Seite

Source: Kämpf-Dern (2009), S. 22-26

© Dr. Annette Kämpf-Dern, Prof. Dr. Andreas Pfnür: ERES 2010



Result: Coherent Definitions and Tasks for Each Management Level Specified for Each Perspective

Real Estate Asset-management (REAM) is the strategic management of real estate objects. REAM strives to achieve the goals of a return-oriented investor or a user during the life cycle phase of usage/operation and at the interfaces to conception/supply, respectively recovery.

REAM is supposed

- to accomplish or beat targets set for one or several objects and
- to identify potential to increase return for investors or users.

REAM

- develops strategies for real estate objects and organizes & controls implementation;
- deals with existing as well as with prospective objects.

Source: Kämpf-Dern (2009), S. 22-26

© Dr. Annette Kämpf-Dern, Prof. Dr. Andreas Pfnür: ERES 2010



Clear Definitions and Scope of Tasks Lay Foundation for Further Improvements

Take-Aways

- Higher expectations from investors and users and a complex, globalizing world
 - ⇒ Deconstruction and specialization of real estate core activities as well as real estate management tasks.
- Nevertheless, need for an integrative view ,
 - ⇒ symbolized as a cube consisting of smaller management cubes, each with dimensions of life cycle phases, management levels and perspectives.
- But deconstruction leads to
 - ⇒ more and more interfaces between these cubes, not only between jobs or departments, but even between companies.
- Clarity about the nomenclature and the tasks of REM is
 - ⇒ major preliminary for organization and coordination of interfaces.
- Organization and coordination of interfaces requires answering
 - ⇒ questions of controlling, job design, personnel development, corporate culture,
 - ⇒ Solutions are crucial for reaching the targets connected to real estate activities.

A lot of interesting research questions wait to be answered!