

Das Internetportal zur  
Bewertung der Qualität  
von Büroimmobilien

OFFICE SCORE 

## Kooperationspartner



Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation IAQ, Stuttgart

Dr. Wilhelm Bauer, Institutsdirektor



International Real Estate Business School (IREBS), Universität Regensburg

Professor Dr. Stephan Bone-Winkel, Honorarprofessor Immobilien-Projektentwicklung



Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., Wiesbaden

Hartmut Bulwien, MRICS, Präsident

Im Verbundforschungsprojekt OFFICE 21® entwickelt das Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation IAQ nutzerorientierte Lösungen für zukunfts-sichere Bürowelten.

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

Die International Real Estate Business School (IRE | BS) gehört zur internationalen Spitze im Bereich der universitären Einrichtungen in der Immobilien- und Finanzwirtschaft.

[www.irebs.de](http://www.irebs.de)

Die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif) etabliert Standards in der Immobilienwirtschaft und fördert die Forschung.

[www.gif-ev.de](http://www.gif-ev.de)

## Die Idee

Das Internet-Portal OFFICE SCORE ermöglicht die effiziente und transparente Bewertung der Qualität von Büroflächen und Bürogebäuden.

Das neu entwickelte Tool unterstützt die Bewertung der Lage und der Objektqualität auf Basis einer fünfstufigen Sterneskala.

Anbieter von Büroimmobilien können mit Hilfe des Systems die spezifischen Funktionalitäten und Qualitäten ihres Objekts proaktiv ermitteln und am Markt darstellen. Somit kann potenziellen Mietinteressenten eine transparente Grundlage für ihre Anmietungs- oder Kaufentscheidungen geboten werden.

Investoren ermöglicht OFFICE SCORE die effiziente Beurteilung ihres Portfolios sowie die Risiko- und Potenzialabschätzung bei Immobilienankäufen. Der Kreis möglicher Investitionsobjekte kann so schnell und sicher eingeschränkt werden.

OFFICE SCORE bietet aber noch mehr: Flächennachfrager werden bei der Analyse ihrer unternehmensspezifischen Anforderungen an eine neue Bürofläche umfassend unterstützt. Das individuelle Anforderungsprofil kann mit angebotenen Objekten aus der Datenbank verglichen oder als Dokument an Anbieter von Büroflächen übergeben werden.

Unter [www.office-score.de](http://www.office-score.de) können all diese Funktionalitäten kostenfrei genutzt werden. OFFICE SCORE spart wertvolle Zeit, beschleunigt Entscheidungsprozesse und hilft bei einer sicheren und transparenten Entscheidung für Anmietung und Ankauf.

## Die Zielgruppen

OFFICE SCORE unterstützt nicht nur Immobilienfachleute bei ihrer täglichen Arbeit, sondern bietet auch Personen, die sich nicht professionell mit Immobilien beschäftigen, eine interessante Plattform.

### Investoren und Flächenanbieter

- Projektentwickler
- Vermittlungs- und Beratungsunternehmen
- Private und institutionelle Anleger
- Corporate Real Estate Verantwortliche
- Banken und Finanzierungsgesellschaften

### Mietnachfrager

- Dienstleister für Relocation-Maßnahmen
- Corporate Real Estate Management
- Öffentliche Institutionen

## Ihr Nutzenpotenzial

- Kostenfreie Nutzung
- Standardisierte Beurteilungsmethodik
- Intuitive Fünf-Sterne-Klassifikation
- Schnelle und sichere Erfassung der Objektdaten
- Visuelle Aufbereitung der Ergebnisse
- Ergänzendes Instrument für die Kundenbetreuung
- Hilfestellung bei der Flächenvermarktung
- Neue innovative Kennzahlen (z. B. Investqualität)

OFFICE SCORE

Home  
Beurteilungssystematik  
Zielgruppen  
Funktionalitäten  
Anmietung  
Partner  
FAQ  
Kontakt

Registrierung  
Passwort vergessen?  
Benutzernamen vergessen?

**Einloggen**  
Benutzername  
Passwort

**OFFICE SCORE unterstützt Sie bei folgenden Aufgaben**

**Immobilienanbieter**  
Erfassung der eigenen Nutzeranforderungen (Anforderungsprofil an eine Büroimmobilie)  
Individualer Vergleich zwischen Nutzeranforderungen und Objektangeboten (Passungsvergleich)

**Immobilienprofil**  
Beurteilung von Mietobjekten (Leistungs- und Qualitätsprofil Mietobjekt)  
Beurteilung von Anlageobjekten (Leistungs- und Qualitätsprofil Anlageobjekt)

**Ein Werkzeug zur ganzheitlichen Beurteilung von Büroimmobilien**  
Mit der OFFICE SCORE Methodik lassen sich die Lage- und Objektqualität, sowie die immobilienwirtschaftlichen Kennzahlen von Büroimmobilien einheitlich und ganzheitlich beurteilen. Auf Basis eines transparenten Berechnungsverfahrens werden Büroimmobilien unterschiedlichen Qualitätsklassen zugeordnet. Das Ergebnis der Beurteilung wird in Form übersichtlicher Kennzahlen und Grafiken wiedergegeben.

Impressum | AGB | Datenschutz

Fraunhofer IAQ Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation  
IREBS International Real Estate Business School  
OFFICE 21® KATALISE DER ARBEIT

Abbildung 1:  
Die Startseite von  
Office Score.

## Die Funktionalitäten

Das Portal bietet zahlreiche Funktionalitäten und wird zudem ständig weiterentwickelt.

### Systematisierte Ermittlung der Nutzeranforderungen an eine Büroimmobilie

Umfassende und vollständige Analyse aller Anforderungen von Büroobjekten. Ergebnisdarstellung mit klaren Kennzahlen und übersichtlichen Grafiken.

### Beurteilung von Büroflächen oder -immobilien aus Sicht eines Vermieters (Mietangebot)

Erstellung eines umfassenden und transparenten Leistungs- und Qualitätsprofils der Bürofläche oder -immobilie. Darstellung der spezifischen Stärken eines Objekts.

### Vergleich mehrerer Mietobjekte anhand eines Nutzerprofils

Automatisierte Berechnung der prozentualen Übereinstimmung zwischen einem Anforderungsprofil und bis zu drei Flächen- bzw. Objektangeboten (Soll-Ist-Vergleich). Dabei lassen sich die Beurteilungskriterien individuell einstellen.

### Gegenüberstellung von mehreren Anlageobjekten

Vergleich von Immobilienqualitäten, immobilienwirtschaftlichen Kennzahlen sowie der Marktfähigkeit und der Investqualität von bis zu drei Büroimmobilien. Diese Funktion unterstützt Investoren bei der Vorauswahl potenzieller Anlageobjekte.



Abbildung 2: Leistungsprofil eines Mietobjekts, Seite 1 von 3.

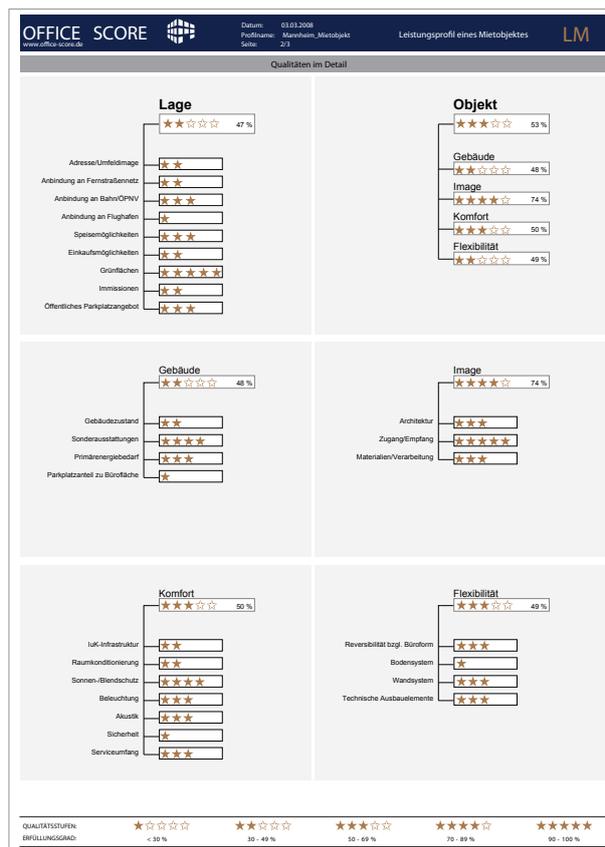


Abbildung 3: Leistungsprofil eines Mietobjekts, Seite 2 von 3.

Impressum | AGB | Datenschutz

**OFFICE SCORE**

Home | Logout | Benutzerkonto | Passungsgewichtung | Profilverwaltung

[Profil anzeigen](#)  
 [Profil erstellen](#)  
 [Profil bearbeiten](#)  
 [Passung](#)  
 [Rating](#)  
 [Profil laden](#)

### Leistungsprofil Mietobjekt

1 Stammdaten   2 Flächenangebot   3 Standort/Gebäude   4 Büro/Ausbau   5 Kosten/Konditionen   6 Bilder

Weiser\_Design Flächenangebot: **3 von 3 Fragen** beantwortet

**1.1 Wieviel Mietfläche (nach gif) bieten Sie an?** ✓

Mietfläche (MF-G nach gif e.V.) (Bürofläche inkl. Bressprechungsräume, Archive auf der Etage, Teeküchen, Flure etc.)	1000	m <sup>2</sup> (ganze Zahl)
Archiv- und Lagerfläche (außerhalb der Büroetage z.B. im Keller)	150	m <sup>2</sup> (ganze Zahl)
Mit der angegebenen Mietfläche lässt sich in Abhängigkeit der Büroform und des Gebäudeschnittes erfahrungsgemäß folgende Arbeitsplatzanzahl realisieren	61	

**1.2 Wie viele Parkplätze werden für das Büro zur Verfügung gestellt?** ✓

Parkplätze in Tiefgarage oder Parkhaus	0
Plätze im Freien	0
Anzahl der Parkplätze insgesamt	0

Abbruch   Seite speichern und beenden   Seite speichern   Anzeigen   Themenblock drucken

Fraunhofer IAO Institut Arbeitswirtschaft und Organisation  
 IRE|BS International Real Estate Business School Universität Regensburg  
 gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.  
 OFFICE 21<sup>®</sup> Zukunft der Arbeit

Abbildung 4: Erfassung der Objektdaten.

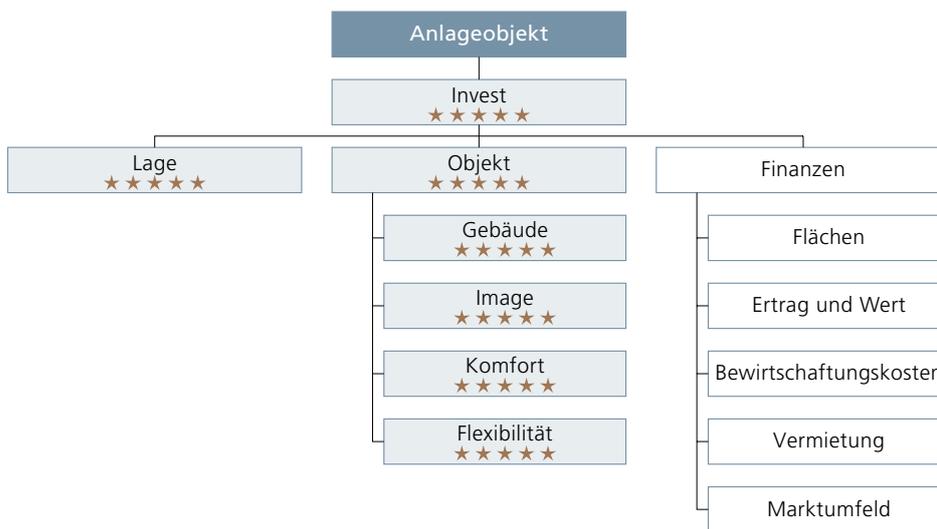


Abbildung 5: Bewertungsmodell für Anlageobjekte.

## Das Bewertungsmodell

OFFICE SCORE ermittelt die Lage- und die Objektqualität von Büroflächen und -immobilien. Die Qualität setzt sich dabei aus den Kategorien Gebäude, Image, Komfort und Flexibilität zusammen.

Die spezifischen Qualitäten werden in Form eines Fünf-Sterne-Systems dargestellt. Diese Bewertungsmethode ist in zahlreichen Branchen üblich und auch in der Immobilienwirtschaft, z. B. bei Hotelimmobilien, gängig. Dies gewährleistet eine einfache und praxisnahe Kommunikation, sowohl unter Immobilienprofis, als auch im Dialog mit potenziellen Mietern, die weiterführende Beratung mit immobilienwirtschaftlichem Hintergrund wünschen.

Darüber hinaus werden alle relevanten finanzwirtschaftlichen Kennzahlen erfasst. Generell wird hier zwischen Miet- und Anlagefällen unterschieden. Bei Mietobjekten werden die Mietflächen, Mietkosten und Mietkonditionen erfasst; bei Anlageobjekten hingegen die Ertrags- und Vermietungssituation sowie die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten und das Marktumfeld. Für Anlageobjekte wird zusätzlich die Investqualität errechnet, die neben der Lage- und Objektqualität sowie den immobilienwirtschaftlichen Kennzahlen auch eine Einschätzung des Marktumfelds berücksichtigt. Anhand dieser Daten beurteilt das Programm, wie gut sich die Immobilie aus Sicht einer sicherheitsorientierten Anlagestrategie als Investition eignet.

Die Gewichtung der einzelnen Bewertungskriterien wurde von der International Real Estate Business School (IRE|BS), der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif), dem Fraunhofer IAO sowie den Immobilienpartnern des Verbundforschungsprojekts OFFICE 21<sup>®</sup> gemeinsam festgelegt.

### Ihre Ansprechpartner für weitere Informationen

**Fraunhofer IAO**  
Nobelstraße 12  
70569 Stuttgart

**Dr. Wilhelm Bauer**  
wilhelm.bauer@iao.fraunhofer.de

**Stefan Rief**  
Telefon +49 711 970 - 5479  
Fax +49 711 970 - 5461  
stefan.rief@iao.fraunhofer.de

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