



Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Society of Property Researchers, Germany



September
2026

gif-Kennzahlenkatalog

Immobilienmanagement

Begleitpapier zur Veröffentlichung des
aktualisierten gif-Kennzahlenkatalogs

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	2
2	Zielsetzung und Forschungsfragen	2
3	Methodik	3
4	Ergebnisse des aktualisierten Kennzahlenkatalogs.....	3
5	Relevanz für die Praxis.....	4
6	Fazit und Ausblick	4

1 Einleitung

Die Immobilienbranche befindet sich in einer Phase tiefgreifender Transformation. Neben klassischen Einflussfaktoren wie Marktdynamik, Zinsentwicklung und Kapitalmarktzyklen prägen zunehmend neue regulatorische, technologische und gesellschaftliche Anforderungen das Immobilienmanagement. Besonders die steigende Relevanz der ESG-Dimensionen (Environment, Social, Governance) stellt Immobilienunternehmen vor neue Reporting-, Steuerungs- und Transparenzanforderungen. Die EU-Taxonomie, die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) sowie die Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) beeinflussen heute nahezu alle immobilienbezogenen Entscheidungen – von der Projektentwicklung über das Portfoliomanagement bis hin zum operativen Betrieb.

Gleichzeitig zeigt die Praxis, dass bestehende Kennzahlensysteme oftmals unzureichend sind: Zu finanzlastig, zu wenig nutzerorientiert, nicht ESG-kompatibel oder nicht auf Managementebenen abgestimmt. Dadurch entsteht in vielen Organisationen eine Steuerungslücke, die sowohl operative Effizienz als auch strategische Entscheidungsfähigkeit beeinträchtigt. Der gif-Kennzahlenkatalog von 2011 bildete über viele Jahre einen wichtigen Orientierungsrahmen, spiegelt jedoch weder die aktuelle regulatorische Landschaft noch die Anforderungen an nachhaltiges Immobilienmanagement wider.

Der vorliegende aktualisierte Katalog wurde entwickelt, um diese Lücke zu schließen. Er integriert erstmals klassische Finanzkennzahlen, ESG-Kennzahlen, Governance-Indikatoren und nutzerorientierte KPIs in einem strukturierten, anwendungsorientierten Framework. Er dient sowohl als fachliche Grundlage für professionelle Steuerungssysteme als auch als praxisnahes Werkzeug für die tägliche Arbeit von Immobilienmanagern.

2 Zielsetzung und Forschungsfragen

Ziel des aktualisierten gif-Kennzahlenkatalogs ist die Bereitstellung eines integrierten, managementebenen-spezifischen Steuerungsrahmens für das Immobilienmanagement. Der Katalog ermöglicht eine einheitliche Sprache, erleichtert interne wie externe Vergleiche und unterstützt Unternehmen dabei, regulatorische Anforderungen effizient zu erfüllen. Die Zielsetzungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- / Integration relevanter Themenfelder: Finanzkennzahlen, ESG-Indikatoren, Governance-Themen und Nutzerfaktoren werden systematisch zusammengeführt.
- / Adressatengerechte Steuerung: Jede Kennzahl wird einem spezifischen Entscheidungskontext (z. B. Portfolio, Asset, Property, Corporate RE) zugeordnet.
- / Operationalisierbarkeit: Jede Kennzahl ist eindeutig definiert, inkl. Eingangsparametern, Berechnungslogik, Systemgrenzen und Datenanforderungen.
- / Praxisnähe: Der Katalog basiert auf Expertenwissen und realen Use Cases aus der Branche.

Die zugrunde liegende Forschungsfrage lautet: Welche Kennzahlen sind unter heutigen Rahmenbedingungen – insbesondere unter Berücksichtigung regulatorischer und ESG-bezogener Anforderungen – für die jeweiligen Ebenen des Immobilienmanagements relevant?

3 Methodik

Die Aktualisierung des Kennzahlenkatalogs erfolgte mittels eines mehrstufigen Vorgehens, dessen Kern eine zweistufige Delphi-Studie bildete. In der ersten Phase wurden 132 Kennzahlen von über 170 Expertinnen und Experten hinsichtlich ihrer Relevanz, Verständlichkeit und Datenverfügbarkeit bewertet. Die Teilnehmenden repräsentierten unterschiedliche Perspektiven: institutionelle Investoren, Asset Manager, Property Manager, Corporate-RE-Organisationen, Berater und Betreiber.

In der zweiten Runde wurden nur jene Kennzahlen erneut bewertet, die entweder kontrovers beurteilt wurden oder deren Definitionen noch nicht ausreichend klar waren. Zusätzlich flossen qualitative Kommentare aus der ersten Runde ein, wodurch Definitionen präzisiert, Kategorien geschärft und neue KPIs ergänzt wurden. Am Ende des Prozesses wurde die Liste konsolidiert, irrelevante Kennzahlen gestrichen und unklare Kennzahlen neu formuliert. Das Ergebnis ist ein strukturierter, validierter Katalog aus rund 110 Kennzahlen, der die Erkenntnisse aus der Delphi-Studie, der Literaturrecherche, einer Bachelorarbeit und einer zusätzlichen Feinschliffphase kombiniert.

Besonders die letzte Projektphase führte zu relevanten Anpassungen: ESG-Kennzahlen wurden stärker operationalisiert, Governance-Indikatoren präzisiert und nutzerbezogene Kennzahlen (z. B. zum Arbeitsplatz, Nutzungserleben, Homeoffice, Zufriedenheit) erweitert. Damit bildet der Katalog nicht nur die aktuelle Praxis ab, sondern auch zukünftige Anforderungen an datenbasiertes Immobilienmanagement.

4 Ergebnisse des aktualisierten Kennzahlenkatalogs

Der aktualisierte Kennzahlenkatalog umfasst drei prozesslogische Cluster und elf Kategorien. Diese Struktur ermöglicht es, Kennzahlen entlang der Wertschöpfungs- und Wirkungskette des Immobilienmanagements einzuordnen. Der Aufbau ist bewusst modular gestaltet, sodass Unternehmen je nach Steuerungslogik einzelne Segmente priorisieren können.

- / **Cluster 1:** Strukturelle Grundlagen – umfasst Governance, HR und Finanzierung. Dazu zählen: interne Kontrollsysteme, Frauenanteil, Compliance-Indikatoren, Eigenkapitalquote, Liquiditätsgrade, LTV und WACC. Diese Kennzahlen definieren Rahmenbedingungen für effiziente Unternehmensführung.
- / **Cluster 2:** Leistungen & Wertschöpfung – umfasst Investitionen, Managementeffizienz, Objektstruktur und Wirtschaftlichkeit. Hierzu gehören: Modernisierungsquote, Budgettreue, Bewirtschaftungskostenquote, technische Ausfallzeiten, Flächenverteilung, IRR, ROE, NAV, Net Initial Yield. Dieser Cluster bildet die Kernperformance immobilienbezogener Tätigkeiten.
- / **Cluster 3:** Wirkungen auf Stakeholder, Umwelt & Gesellschaft – beinhaltet Vermietung, Nutzererleben, Umweltkennzahlen und soziale Wirkung. KPIs wie WALT, Mieterzufriedenheit,

Desk-Sharing-Rate, Energieverbrauch, THG-Emissionen, Anteil Green Leases, Wasserverbrauch, Flächen pro Person oder Anteil sozial geförderter Wohnungen reflektieren externe Wirkung, Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung.

Eine wesentliche Erkenntnis: Kein Kennzahlenset ist universell gültig. Stattdessen variiert die Relevanz stark nach Managementebene: Während Portfolioentscheider vor allem Kapitalstruktur- und Renditekennzahlen benötigen, fokussiert das Property Management auf Effizienz- und Betriebskennzahlen. Nutzerorientierte Kennzahlen finden besondere Bedeutung im Corporate Real Estate Management.

Der neue Katalog bildet erstmals alle diese Perspektiven konsistent ab und ist damit ein sektorweiter Standard für modernes, nachhaltiges Immobilienmanagement.

5 Relevanz für die Praxis

Der aktualisierte Kennzahlenkatalog bietet mehrere praktische Mehrwerte: Er ermöglicht eine konsistente interne Steuerung, erleichtert die Kommunikation zwischen Organisationseinheiten, schafft Grundlage für Benchmarking und trägt zur Compliance gegenüber regulatorischen Anforderungen bei. Unternehmen können den Katalog nutzen, um ihre Reportingprozesse zu strukturieren, Digitalisierungsinitiativen zu priorisieren und Performanceziele klarer zu definieren.

Besonders im Kontext der CSRD ist der Katalog hoch relevant: Viele der darin enthaltenen Kennzahlen können direkt in die Berichtslogik integriert werden. Auch für Investoren bietet der Katalog einen verlässlichen Rahmen, um Nachhaltigkeits- und Performanceinformationen zwischen Unternehmen vergleichbar zu machen.

6 Fazit und Ausblick

Mit dem aktualisierten Katalog liegt erstmals ein vollständig integriertes Steuerungsinstrument vor, das sowohl finanzielle als auch ESG- und nutzerbezogene Anforderungen abbildet. Es unterstützt Unternehmen dabei, Transparenz zu schaffen, strategische Ziele zu operationalisieren und regulatorische Pflichten effizient zu erfüllen.

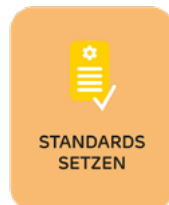
In Zukunft wird der Katalog weiter digitalisiert, u. a. durch die Entwicklung eines Online-Wikis. Zudem sollen regelmäßige Aktualisierungen stattfinden, um regulatorische Neuerungen und Marktentwicklungen zeitnah zu berücksichtigen.

Neugierig geworden?



Wissen, das die Immobilienwirtschaft bewegt -
jetzt im gif-Onlineshop entdecken.

Gemeinsam mehr erreichen -
jetzt gif-Mitglied werden.



gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Äppelallee 27 | 65203 Wiesbaden
T +49 (0) 611 23 68 10 70
info@gif-ev.de
www.gif-ev.com

Artikel-Nr. AP-03-2026
Stand September 2026

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung, Speicherung oder Verbreitung - auch auszugsweise - sind ausschließlich mit vorheriger schriftlicher oder textlicher Genehmigung der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. gestattet. Dies gilt sowohl für gedruckte als auch für digitale Formate. Die Quelle ist dabei wie folgt anzugeben: „gif-Kennzahlenkatalog: Immobilienmanagement -Begleitpapier zur Veröffentlichung des aktualisierten gif-Kennzahlenkatalogs“, © gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., September 2026. Jede unautorisierte Nutzung, insbesondere kommerzielle Weiterverbreitung oder Bearbeitung, ist untersagt.