

Der Facility Manager

Mit Stellenmarkt auf S. 10

Januar/Februar 2018
Heft 1/2, Jahrgang 25

Gebäude und Anlagen
besser planen, bauen, bewirtschaften

INservFM 2018

Messevorschau • Ausstellerverzeichnis •
Kongressprogramm 24

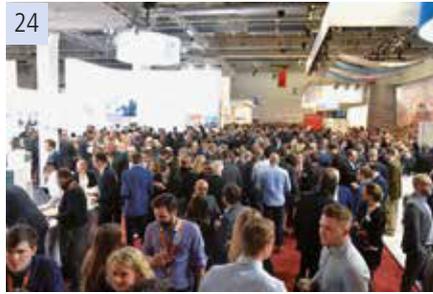
App-Navigator
6

Reporting
38

GEFMA 190
46

Künstliche
Intelligenz
50

Apps für das FM
Seite 6



APP-NAVIGATOR

6 **Apps für das FM**

JOB & KARRIERE

- 12 GASTBEITRAG
„Die Ausbildung muss dringend revolutioniert werden“
- 14 VIDEO-CHALLENGE
Hochschulen mal ganz subjektiv

VERANSTALTUNGEN

15 26. APRIL, BERLIN, FACHSYMPOSIUM
Personalbemessung und Recruiting im Facility Management

MARKT

- 16 LÜNENDONK-STUDIE
Schweizer Facility-Services-Anbieter legen zu
- 18 FACILITY SERVICES
Da steckt das Potenzial
- 20 MARKTÜBERSICHT DER FM-BERATUNGSUNTERNEHMEN 2018
Konsolidierungstendenzen im FM-Beratungsmarkt

TITEL – INSERVFM

- 24 INSERVFM 2018
Eine für alle
- 28 INSERVFM 2018
Ausstellerverzeichnis
- 30 INSERVFM 2018
Messeforum
- 31 INSERVFM 2018
Kongressprogramm
- 34 INSERVFM 2018 KONGRESS
Know-how-Transfer in Kongress und Bundesfachtagung Betreiberverantwortung

STRATEGIE

- 38 DIENSTLEISTUNGSSTEUERUNG
Wie viel Reporting darf's denn sein?
- 42 CREM
Re-Development statt Neubau?

RECHT

46 GEFMA 190 NEUFASSUNG 2018
Betreiberverantwortung im FM (Teil 2)

IT

- 50 RICS-STUDIE
Künstliche Intelligenz im FM
- 52 APP ODER CLOUD
Wann brauchen Sie was?
- 54 VIRTUAL REALITY
„Die Zeit für VR im FM ist reif“
- 56 ENERGIEMONITORING
Per Kamera zur Energietransparenz

TECHNIK

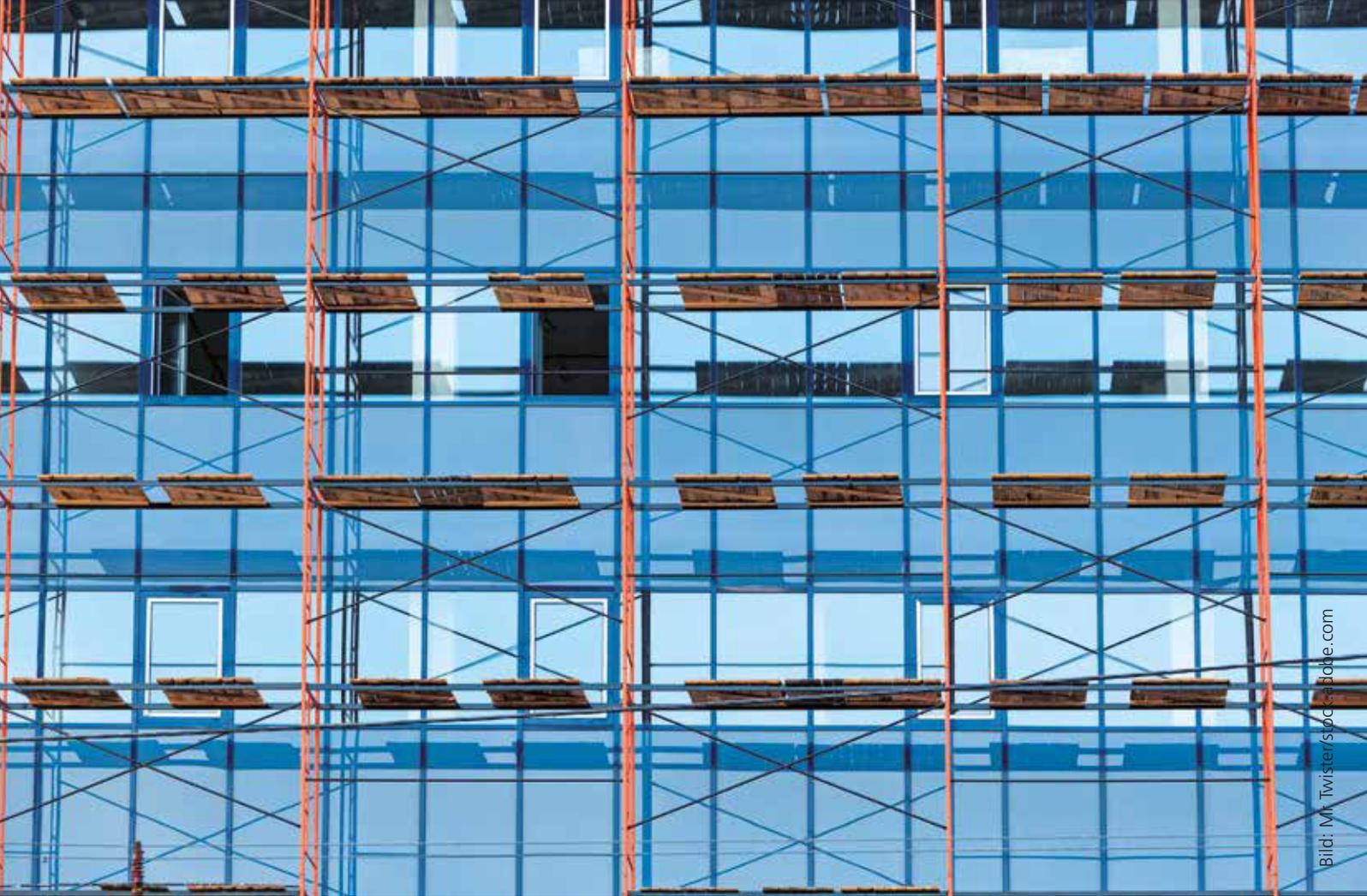
58 BRANDSCHUTZMÄNGEL
„Nicht verschlossene Durchbrüche sind ebenso häufig wie fahrlässig“

ARBEITSWELTEN

- 62 ZU GAST BEI: STEELCASE
Kreativer Knotenpunkt
- 66 ZU GAST BEI: SCHAEFFLER SONDERMASCHINENBAU
Konzentration auf das Wesentliche

Editorial	3
Jobticker/Personalia	10
Veranstaltungskalender	14
Branchenticker	22
New Look	65
Produkte	68
Firmenverzeichnis	70
Vorschau/Impressum	74

Titelbild: everythingpossible/stock.adobe.com



CREM

Re-Development statt Neubau?

Was tun mit Immobilien, die nicht mehr den Anforderungen der Nutzer oder des Marktes genügen? Abreißen und neu bauen oder sanieren? Unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten kristallisiert sich das Re-Development als Trend heraus – bei Corporates ebenso wie bei der Immobilienwirtschaft.

„**G**ewerbegebäude aus den 60ern sind heute wieder cool“, sagt Reiner Nowak, Geschäftsführer der Modal M GmbH. „Viele Gebäude haben eine architektonische, zeithistorische oder städtebauliche Bedeutung. Nicht zuletzt spielen aber auch ein stärkeres Umweltbewusstsein sowie ökonomische Gründe oft eine große Rolle bei der Entscheidung gegen Abriss und Neubau“, präzisiert der Berater und Generalplaner für Um-, Aus- oder Neubau von Gewerbeimmobilien sein plakatives Statement.

In Deutschland gibt es zuhauf Warenhäuser, Bürogebäude oder Rechenzentren, die

in ihrer ursprünglich angedachten Nutzung heute nicht mehr en vogue sind, weil sie älter als 40 Jahre sind. 70 Prozent der Gebäude stammen aus der Zeit vor der Inkraftsetzung der ersten Wärmeschutzverordnung (WSchV) am Ende der 1970er-Jahre. Innerhalb des Immobilienzyklus befinden sie sich in der sogenannten Change oder Critical Phase. Sie haben bezüglich der Rentabilität ihren Zenit überschritten, Mieten sinken und Leerstand breitet sich aus. In dieser Phase sind die Immobilien in der Regel energetisch nicht mehr zeitgemäß und eine Nachvermietung ist kaum möglich. Daraus ergibt sich für die kommenden Jahre ein enormer

Sanierungsbedarf sowohl bei Wohn- als auch Nichtwohngebäuden. Zudem drängt der Gesetzgeber auf das Ziel, einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2050 zu schaffen.

Viele Eigentümer von Bestandsimmobilien der Generation 40+ stehen deshalb vor der Frage: Abriss und Neubau oder Sanierung und Re-Development? Nach der Marktbeobachtung von Modal M entscheiden sich seit einigen Jahren immer mehr Bestandshalter für das Re-Development bzw. die komplette Umnutzung. „Neben der Projektentwicklung und dem klassischen Mieterausbau macht

das Re-Development mittlerweile etwa ein Drittel unserer Auftragsleistungen aus – Tendenz steigend“, sagt Nowak.

Dekarbonisierung des Bestands

Diese Entwicklung beobachtet auch Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV, Geschäftsführer der IREBS International Real Estate Business School, anlässlich der Vorstellung der von RICS und IREBS veröffentlichten europäischen Nachhaltigkeitsstatistik „Grün kommt!“: „Je mehr Nachhaltigkeitseigenschaften als Standard wahrgenommen werden bzw. je stärker mittelfristig auf die Einhaltung internationaler wie nationaler Klimaziele geachtet werden muss, desto stärker spielt das Thema ‚Future Proof Asset‘ eine entscheidende Rolle. Um mögliche ‚Grey Discounts‘ und ‚Stranded Assets‘ zu verhindern, d. h. Immobilien, die eben nicht mehr die zukünftigen Anforderungen in Bezug auf Nachhaltigkeit erfüllen und dann gegebenenfalls mit einem Abschlag gehandelt werden, bearbeiten einzelne Marktteilnehmer ihre Portfolios bereits proaktiv.“ Die dafür erforderlichen klaren Dekarbonisierungsstrategien leiten sich direkt aus den nationalen Zielen für 2050 ab und sollten sukzessive im Asset Management der Immobilienwirtschaft integriert werden. Ziel ist laut Bienert ein „2-Degree-Ready Portfolio“ mit Immobilienbeständen, die die notwendigen Weichenstellungen zur Dekarbonisierung ihres Bestandes einhalten und deshalb als „Future Proof“ angesehen werden können.

Re-Development im CREM

Diese Themen treiben jedoch nicht nur die gewerbliche Immobilienwirtschaft um, sondern auch die Corporates als zweite große Gruppe der Bestandshalter. Hier ist das Corporate Real Estate Management maßgeblich für den ökologischen Fußabdruck der Unternehmen verantwortlich – z. B. in den unterschiedlichen Konzepten zur Bereitstellung, Planung, Anmietung, Nutzung oder Management von nachhaltigen Immobilien. „Im Bereich der eigengenutzten Immobilien ist unserer Erfahrung nach gene-

rell die Bereitschaft zur Sanierung wesentlich höher als bei Immobilienbeständen aus der Immobilienwirtschaft“, stellt Nowak fest. Allerdings seien hier gewisse Unterschiede in Bezug auf die Nutzungsklassen zu beobachten. „So werden Lager-, Fabrik- oder Werkstattgebäude nach Überschreiten ihres Zenits tendenziell eher abgerissen, weil der Technologiefortschritt, anders als in einem Büro- und Verwaltungsbau, die Anforderungen an die Struktur der Immobilie wesentlich stärker geändert hat bzw. deren Existenz

komplett redundant gemacht hat. Oftmals verhindert auch die Lage dieser Nutzungsklassen eine erfolgreiche Umnutzung.“

Ökonomische und ökologische Vorteile

Ein Re-Development bringt in der Regel mehrere Vorteile mit sich: Es kostet weniger als ein Neubau, verbraucht weniger Energie und ermöglicht eine flexible und zukunftssichere Gestaltung von Flächen. Der Wegfall der Aushub- und Rohbaukosten spare laut

Kreativagentur in der Bahnhofshalle



Nicht nur das typische Bild einer hippen Werbeagentur in originellen Räumlichkeiten, sondern das Ergebnis einer langfristigen Analyse, tiefgreifenden Beratung und gemeinsam mit den Verantwortlichen des Nutzers erarbeiteten Vision, wie man miteinander, effektiv und harmonisch zusammenarbeiten kann. Das ist in der acht Meter hohen Backsteinhalle des ehemaligen Thalkirchner Bahnhofs im Münchener Süden entstanden. Abgelöst vom historischen Bestand wurde dazu ein klar ablesbarer, in zwei Riegel aufgeteilter Baukörper eingestellt. Mit seinen beiden Geschossen inszeniert dieser einen zentralen Platz, der durch den Treppenaufgang als Bühne bespielt werden kann. Um Arbeitsflüsse zu verbessern und die Kommunikation zwischen den Mitarbeitern zu optimieren, wurden verschiedene Begegnungsräume in Form von geschlossenen, offenen und halb-offenen Arbeitsbereichen geschaffen. Gläserne Schiebetüren und -fenster der Arbeitszonen können die Arbeitsbereiche von der zentralen Piazza in der Hallenmitte individuell abtrennen. Diesen Befreiungsschlag und Schritt hin zu einem modernen, flexiblen Büro im Rahmen eines Standortwechsels übertrug die Geschäftsleitung der Kreativagentur Virtual Identity dem interdisziplinären Team von conceptsued. Schauplatz hierfür war die laufende Projektentwicklung für eine Umgestaltung des denkmalgeschützten Thalkirchner Bahnhofs in einen Office-Campus.

Bild: Christian Kriminger/conceptsued (2)

Nowak gut 25 Prozent der Gesamtbaukosten und durch die Weiternutzung des Gebäudes entfallende mit dem Betonieren die CO₂- und energieintensive Zementgewinnung. Insbesondere für viele Corporates ist dies ein gewichtiger Aspekt in der CO₂-Bilanz, denn die „Bedeutung der Thematik CO₂-Fußabdruck nimmt sukzessive zu“, bestätigt auch die „Grün kommt“-Studie von RICS und IREBS. Weitere Potenziale bieten Nachverdichtungen – in die Horizontale ebenso wie auch in die Vertikale. Denn um ein

bis zwei Stockwerke kann laut Nowak nahezu jedes Gebäude nach oben erweitert werden – so es die Kommunen zulassen. Anbauten im seitlichen oder hinteren Gebäudebereich lassen sich ebenfalls in Abhängigkeit von den lokalen Baurechtsbestimmungen realisieren.

An der Bausubstanz scheitert ein Re-Development selten, weiß Nowak aus der Praxis. „Eine Fassade architektonisch interessant zu überholen und energetisch auf den neuesten Stand zu bringen, ist selten

ein Problem. Auch bin ich immer wieder erstaunt darüber, wie flexibel Gebäude in ihren Grundrissen sind. Nicht umsonst sind beispielsweise Gebäude aus den 1960er-Jahren heute wieder cool. Gerade sie eignen sich nach einer cleveren Umgestaltung häufig für offene, großflächige Bürostrukturen.“ Die heute aktuellen Brandschutzbestimmungen lassen sich infolge der Entkernung und Neuinstallation meist problemlos realisieren. Hinsichtlich der Gebäudetechnik plädiert Modal M für den sogenannten ‚Low-Tech‘-Ansatz insbesondere in Bezug auf Belüftung und Belichtung, da eine intensive Erneuerung der Haustechnik oft hohe Investitions- und Betriebskosten nach sich zieht. Voraussetzung dafür ist nach den Worten Nowaks, dass die Grundrisse nicht zu tief konzipiert werden, damit das Tageslicht die Arbeitsplätze erreicht und die Fläche durch Öffnen der Fenster ausreichend belüftet werden kann.

Nutzer- und Marktorientierung

Trotz der vielen Gemeinsamkeiten zwischen Eigennutzern und der Immobilienwirtschaft gibt es einen signifikanten Unterschied: das Marketing. „Investoren und Anleger in der Immobilienwirtschaft legen Wert darauf, dass neben einer energetisch sinnvollen Ertüchtigung, Umnutzung und Neustrukturierung der Liegenschaft auch ein gewisser „Wow“-Effekt nicht zu kurz kommt – ein USP, welcher meist gestalterisch das Gebäude von der Marktkonkurrenz abhebt“, weiß Nowak. Für den Corporate Real Estate Manager stehen dagegen andere Werte im Vordergrund. Zeitgemäße und optimal auf das Kerngeschäft zugeschnittene Arbeitswelten sollen hier den bestmöglichen Beitrag zur Unternehmensentwicklung sicherstellen und gleichzeitig ein positives Arbeitgeber-Image nach außen transportieren – unabhängig davon, ob es sich um Büro-, Produktions- oder Logistikflächen handelt.

Robert Altmannshofer ■

Wohnen und Gewerbe im Industriedenkmal



Bild: LEWO

Vom Industriedenkmal, das seit 20 Jahren leer stand und dessen erster Eindruck mit eingestürztem Dach, Wasser im Keller und graffitiverschmierten Fassaden nicht gerade Begeisterungstürme auslöste, zu nun insgesamt 78 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Diese Entwicklung durchlief das Projekt „Globuswerke“ in Leipzig, das im Dezember 2017 von der LEWO Unternehmensgruppe fertiggestellt wurde. Gemeinsam mit Denkmalschützern hat der Projektentwickler das ursprünglich aus dem Jahre 1897 als Produktionsgebäude für Pflegemittel stammende Industriedenkmal im Innen- und Außenbereich mit einem Investitionsvolumen von knapp 28 Mio. Euro saniert. Die besonderen Merkmale, wie die massive Eisenrippendecke und die Klinkerfassade, geben den Globuswerken einen besonderen Charme. Gleichzeitig sorgt ein modernes Energiekonzept für den energieeffizienten Betrieb der Wohnanlage. „Die Mischung aus Kulturerhalt und Schaffung von ansprechendem Wohnraum auf neuestem umwelttechnischem Stand zeigt, wie sinnvoll Denkmalsanierungen in der heutigen Zeit sein können. Immerhin geht es auch darum, einzigartige Kulturdenkmäler zu erhalten und zukunftsorientierte Nutzungsmodelle zu schaffen“, sagt Stephan Praus, Geschäftsführer der LEWO Unternehmensgruppe.



FACHSYMPOSIUM

Personalbemessung und Recruiting

im Facility Management

26. April 2018, 10:30 – 16.00 Uhr,
Vienna House Andel's Berlin

Referenten:

Prof. Dr. Carolin Bahr, Klaus Forster,
Prof. Uwe Rotermund, Dr. Christine Sasse

Programm und Anmeldung
www.facility-manager.de/personalbemessung



Veranstalter

Sponsoringunterlagen anfordern

TITEL – LICHT UND GEBÄUDETECHNIK

light+building Light + Building 2018

Frankfurt am Main
18. – 23. 3. 2018

Vom 18. - 23. März findet in Frankfurt am Main mit der Light + Building die wichtigste Fachmesse für Licht und Gebäudetechnik im deutschsprachigen Raum statt. Wir zeigen, was die Besucher erwartet.

Bild: Fotohansel/stock.adobe.com



Gegenwart und Zukunft der Gebäudeautomation

Der Markt der Gebäudeautomation befindet sich sowohl technologisch als auch von der Anbieterstruktur her im Wandel. Wie sehen die Gebäudeautomationssysteme der Zukunft aus? Wer wird den Markt bestimmen? Wir lassen Branchenkenner zu Wort kommen.

Bild: Peter Atkins/stock.adobe.com

TECHNIK



Wirtschaftlichkeit von Armaturen?

Ist teurer auch besser? Bedeutet hochwertiger auch langlebiger? Ist berührungslos wirklich effizienter als traditionell? Welche Zusatzfunktionen machen wirklich Sinn? Bei der Anschaffung von Armaturen sind viele Faktoren zu berücksichtigen. Doch welcher Mix ergibt das Optimum an Wirtschaftlichkeit bezogen auf die Lebenszyklusbetrachtung?

Bild: Merck KGaA



Intelligente Fassaden

Energiegewinnung durch integrierte Photovoltaik, Multifunktionalität durch semitransparente Solarmodule, Sonnenschutz durch Flüssigkristalle –

all das können intelligente Fassadensysteme heute leisten. Wir stellen innovative Produkte und Projekte vor.

ARBEITSWELTEN

Bild: Office Depot



Zurück zur Natur

Wohnlichkeit, Farbvielfalt und viel Natur stehen derzeit in der Bürogestaltung hoch im Kurs. Wir ließen uns erneut von namhaften Unternehmen ihre Bürolandschaften zeigen.

Anzeigenschluss: 1. Februar 2018
Erscheinungstermin: 1. März 2018

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: FORUM Zeitschriften und Spezialmedien GmbH
Mandichostraße 18, 86504 Merching
Tel. 08233/381-0, Fax: 08233/381-212
www.facility-manager.de, www.forum-zeitschriften.de
E-Mail: service@facility-manager.de

Geschäftsführer: Rosina Jennissen
Chefredakteur: Martin Gräber (verantw.), Tel. 08233/381-120
martin.graeber@forum-zeitschriften.de

Stellv. Chefredakteur: Robert Altmannshofer, Tel. 08233/381-129
robert.altmannshofer@forum-zeitschriften.de

Redaktion: Detlef Hinderer, Tel. 08233/381-549
detlef.hinderer@forum-zeitschriften.de
Miriam Glaß, Tel. 08233/381-552
miriam.glass@forum-zeitschriften.de
Sandra Lederer, Tel. 08233/381-162
sandra.lederer@forum-zeitschriften.de
Sandra Hoffmann,
sandra.hoffmann@forum-zeitschriften.de

Redaktionsassistentin, Veranstaltungsmanagement: Michaela Feigel, Tel. 08233/381-517
michaela.feigel@forum-zeitschriften.de

Autoren in dieser Ausgabe: Ulrich Glauche, Lars Hilsmann, Andreas Rausch, Jörg Schielein

Ständiger Redaktionsbeirat: Ralf Golinski, Immo-KOM
Wolfgang Inderwies, IndeConsult
Prof. Dr. Michael May, FHTW Berlin
Bernhard Miehl, Interpark Management GmbH
Robert Oettl, TÜV SÜD Advimo GmbH
Peter Prischl, Drees & Sommer International
Paul Stadlöder, Facility Management Consulting GmbH

Anzeigen: Helmut Junginger, Tel. 08233/381-126
helmut.junginger@forum-zeitschriften.de
Birgit Raab, Tel. 08233/381-125
birgit.raab@forum-zeitschriften.de

Stellenanzeigen/ Weiterbildung: Beate Lichtblau, Tel. 08233/381-539
beate.lichtblau@forum-zeitschriften.de
Anzeigenverwaltung: Karin Meier, Tel. 08233/381-247
karin.meier@forum-zeitschriften.de

Leserservice: Andrea Siegmann-Kowsky, Tel. 08233/381-361
andrea.siegmann@forum-zeitschriften.de

Layout/DTP: Bernd Rahm, mail@bera-grafik.de
Lithografie: Engel & Wachs GbR, wachs@engel-wachs.de
Druck: Silber Druck, Niestetal



Anzeigenpreisliste: 24/2017
ISSN: 0947-0026
Bezugspreise: Jahresabonnement € 88,- + Versandkosten
Studentenabonnement € 55,- + Versandkosten
Versandkosten: € 15,- (Inland) / € 18,- (Ausland)
Mitglieder des GEFMA können die Zeitschrift im Rahmen ihres Mitgliedsbeitrags beziehen. Mitglieder des VKIG erhalten die Zeitschrift im Rahmen ihres Mitgliedsbeitrags.

Erscheinungsweise: 10 x jährlich
Das Abonnement gilt zunächst für ein Jahr, es verlängert sich automatisch mit Rechnungstellung und ist jederzeit zum Ablauf des Bezugsjahres kündbar. Bei Nichtbelieferung durch höhere Gewalt besteht kein Anspruch auf Ersatz.

„Der Facility Manager“ ist eine Publikation der Sparte Bau- und Immobilienzeitschriften der Forum Zeitschriften und Spezialmedien GmbH. Dazu gehören auch:

hotelbau
www.hotelbau.de

industriebAU
www.industriebau-online.de

Manuskripteinsendungen/Urheberrecht: Manuskripte werden gerne von der Redaktion angenommen. Sie müssen frei sein von Rechten Dritter. Sollten sie auch an anderer Stelle zur Veröffentlichung oder gewerblichen Nutzung angeboten werden, ist dies anzugeben. Zum Abdruck angenommene Beiträge und Abbildungen gehen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in das Veröffentlichungs- und Verbreitungsrecht des Verlages über. Überarbeitungen und Kürzungen liegen im Ermessen des Verlages. Für unaufgefordert eingesandte Beiträge übernehmen Verlag und Redaktion keine Gewähr. Namentlich ausgewiesene Beiträge liegen in der Verantwortlichkeit des Autors. Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung des Verlages strafbar.

Gerichtsstand und Erfüllungsort: Augsburg
Copyright: FORUM Zeitschriften und Spezialmedien GmbH

Gemäß Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Presse vom 7. 2. 1950 in Verbindung mit § 8 des Bayer. Pressegesetzes wird mitgeteilt: Gesellschafter der FORUM ZEITSCHRIFTEN UND SPEZIALMEDIEN GMBH ist: Ronald Herkert, Kissing.