

Der Facility Manager

Mit Stellenmarkt auf S. 8

Mai 2018
Heft 5, Jahrgang 25

Gebäude und Anlagen
besser planen, bauen, bewirtschaften



Apps für das FM

App-Navigator • Mobiles CAFM • GEFMA-App 22

Personal-
bemessung

14

Interview
Strabag PFS

18

FM 2050

32

Flachdach-
monitoring

50

betreiber besser zu erklären. Die weiteren Arbeiten hierzu sollen auch in enger Abstimmung mit den Überarbeitern der GEFMA-Richtlinie 190 erfolgen. Hier ist es vorgesehen, die Pflichten der Betreiberverantwortung hinsichtlich ihrer Verbindlichkeit in zukünftig vier Konformitätslevels zu kategorisieren (vgl. Schierlein 2018, F. 7-9).

Es ist das Ziel der Arbeitsgruppe, mit der Einführung sowohl von Qualitätsleveln als auch von Faktoren zur Differenzierung von Gehaltsniveaus die derzeit etablierten Budgetierungsverfahren zu deutlich präzisieren Werkzeugen zur Prognose des notwendigen Personalbedarfs weiterzuentwickeln.

Carolin Bahr, Joachim Liers, David Durukan ■

- [1] AMEV (2013): „TGA – Kosten Betreiben 2013 – Ermittlung der Kosten für das Betreiben von technischen Anlagen in öffentlichen Gebäuden“. AMEV-Empfehlung Nr. 120 , Berlin 2013.
- [2] Bahr, C. (2008): „Realdatenanalyse zum Instandhaltungsaufwand öffentlicher Hochbauten“. Universitätsverlag Karlsruhe 2008, ISBN: 978-3-86644-303-7.
- [3] Grossenbacher, E. (2009): „Instandhaltung kommunaler Gebäude. Budgets ermitteln und Aufwand für Folgejahre planen“. KGSt-Empfehlung B7/2009, 2009.
- [4] Bauministerkonferenz (2016): „TOP 11 – Kostenorientierungswerte für Hochschulgebäude“. Bauministerkonferenz am 20./21. Oktober 2016 in Magdeburg, Magdeburg 2016, online verfügbar unter <https://www.bauministerkonferenz.de/Dokumente/42319342.pdf>, zuletzt abgerufen am 07.12.2017.
- [5] Baukosteninformationssystem BKI (o. J.): „BKI Kostenplaner 19 Komplettversion – Neu/Altbau, Innenräume, Freianlagen“. Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH, Stuttgart o. J.
- [6] RealFM (2017): „Großer Leitfaden Instandhaltung 2017“. Leitfaden des RealFM e.V., Berlin 2017.
- [7] Schierlein, J. (2018): „GEFMA 190: 2018 – Weiterentwicklung der Richtlinie aus rechtlicher Sicht“. Vortrag auf der Bundesfachtagung Betreiberverantwortung am 27.02.2018 in Frankfurt a. M.

PROF. DR.-ING. CAROLIN BAHR, HOCHSCHULE KARLSRUHE,
FACHBEREICH BAUMANAGEMENT;
DR. RER. NAT. JOACHIM LIERS (M.SC.), JOHANNES GUTENBERG-
UNIVERSITÄT MAINZ, LEITER ABTEILUNG TECHNIK;
DAVID DURUKAN BA, HOCHSCHULE KARLSRUHE,
HILFSWISSENSCHAFTLICHER MITARBEITER.

Best Paper Award Gewinner 2014-2017

Laden Sie sich die vollständigen Beiträge der Gewinner der Best Paper Awards der INservFM 2014 bis 2017 herunter. (PDF)
www.facility-manager.de/downloads



MARTIN SCHENK, STRABAG PFS

„So etwas wie Aufbruchsstimmung“

Im Juli 2019 wird die ISS der neue FM-Dienstleister der Deutschen Telekom und löst den langjährigen Partner Strabag PFS ab. In der letzten Ausgabe befragten wir dazu Alexander Granderath, Country Manager Deutschland der ISS. Nun berichtet Martin Schenk, Vorsitzender der Geschäftsführung der Strabag Property and Facility Services GmbH, wie sich sein Unternehmen auf die neue Situation einstellt.

Herr Schenk, noch etwas über ein Jahr sind Sie für die Deutsche Telekom tätig. Welche Möglichkeiten sehen Sie, die Motivation Ihrer Mitarbeiter für diesen Auftrag bis zum Übergabezeitpunkt aufrechtzuerhalten?

Unsere Leistungsverpflichtung gegenüber der Deutschen Telekom, die wir auch gerne annehmen, gilt bis zum 30.6.2019. Bereits im Oktober letztes Jahr hatten wir bekannt gegeben, dass wir die Beschäftigungssituation der Mitarbeiter schnellstmöglich und sozialverträglich klären wollen. Das wird uns auch gelingen, da alle Beteiligten, d. h. die Deutsche Telekom, ISS und wir, ein großes Interesse daran haben, dass die vom Dienstleisterwechsel betroffenen Mitarbeiter motiviert bleiben, und zwar nicht nur bis zum 30.6.2019, sondern auch darüber hinaus. Zukunftsperspektiven ergeben sich zum einen bei uns selbst, bzw. im Strabag-Konzern, aber auch bei der ISS. Die Botschaft an die Mitarbeiter lautet: Es geht weiter, aber sie müssen sich entsprechend entscheiden.

Heißt das, die Entscheidung liegt bei den Mitarbeitern, ob sie im Strabag-Konzern bleiben oder lieber zur ISS wechseln wollen? Wird dies nicht von oben vorgegeben?

B R A N C H E N T I C K E R

Bild: Strabag PFS



Martin Schenk ist Unternehmensbereichsleiter bei Strabag SE und als Vorsitzender der Geschäftsführung der Strabag PFS GmbH für die Ressorts Personal, Key Account Management und IT zuständig. Er gehört seit 2010 der Geschäftsführung an und war seit 1993 in verschiedenen leitenden Funktionen in der Vorgängergesellschaft DeTelimmobilien tätig.

So einfach vorgeben kann man das nicht. Die Mitarbeiter werden Angebote bekommen und müssen dann entscheiden, ob sie diese annehmen oder nicht.

Gehen Sie davon aus, dass der Großteil Ihrer Mitarbeiter, die heute die Deutsche Telekom betreuen, zur ISS wechselt?

Genaue Zahlen kann ich nicht nennen, dazu ist es noch zu früh, aber ich gehe schon davon aus, dass der Großteil wechselt.

Kam der Verlust dieses Auftrags für Sie überraschend oder war dies absehbar und Sie konnten sich entsprechend vorbereiten?

Der Dienstleistungsvertrag mit der Deutschen Telekom war auf zehn Jahre ausgelegt. Das war bekannt, als Strabag 2008 die DeTelimmobilien¹⁾ übernommen hat. Es war uns klar, dass wir das Neukundengeschäft neben der Deutschen Telekom ausbauen mussten, was wir auch sehr kontinuierlich getan haben, und zwar in der ganzen Bandbreite über das technische Facility Management und das Real Estate Management bis hin zu infrastrukturellen Dienstleistungen und Industrieservices. Gerade in der letzten Zeit verzeichneten wir schöne Vertriebserfolge mit Kunden wie der Immofinanz²⁾, der R+V Allgemeine Lebensversicherung, Telefónica, Wealthcap, Nordex Energy und Jungheinrich, um nur einige zu nennen. Der Verlust des Auftrags der Deutschen Telekom war zwar nicht absehbar, aber dass es den 2008 geschlossenen Vertrag nach Ende der Vertragslaufzeit so nicht mehr geben würde, war damals schon klar. Den neuen Vertrag, so wie er jetzt ausgearbeitet wurde, können wir nicht erfüllen. Wir bemühten uns zwar intensiv um eine Fortführung der Zusammenarbeit mit der Deutschen Telekom, aber letztendlich entscheidet der Kunde, was für ihn die attraktivste Lösung ist.

Die **Strabag Property and Facility Services GmbH** (Strabag PFS) baut die technischen Facility-Management-Leistungen für die **Immobianz** aus. Zusätzlich zu dem Bürogebäude „Panta Rhei“ am Düsseldorfer Flughafen übernimmt Strabag PFS die Bewirtschaftung der beiden Neubauten „Float“ sowie der künftigen Zentrale der globalen Hotelsuchplattform trivago im Medienhafen. Die vermietbare Fläche der drei Objekte liegt bei über 63.000 m². Die Verträge wurden über drei Jahre mit Verlängerungsoption um zwei Jahre abgeschlossen.



Die **TÜV Süd Advimo GmbH** hat **RLI Investors** als neuen Kunden gewonnen und einen Rahmenvertrag über das Property Management für den RLI Logistics Fund Germany II erhalten. Bisher umfasst der Fonds vier Logistikimmobilien in Bruchsal, Ludwigsburg, Mönchengladbach und Homberg/Efze mit einer Gesamtfläche von rund 127.000 m².



Die **Deutsche Lufthansa** hat vorzeitig die langjährige Zusammenarbeit mit **Spie** für das Gebäudemanagement des Lufthansa Aviation Training Centers (LATC) in Frankfurt um weitere fünf Jahre verlängert. Im Rahmen des technischen und infrastrukturellen Gebäudemanagements betreut ein festes Team von Spie bereits seit 17 Jahren vor Ort die Objektbewirtschaftung.



Seit dem 1. Februar verantwortet **Apleona Real Estate Management** für **TH Real Estate** in den Activ Arkaden im schwäbischen Horb am Neckar das technische und kaufmännische Property Management sowie die Marketingaktivitäten. Die im Herbst 2017 eröffnete, zweigeschossige hybride Mall befindet sich direkt gegenüber dem Bahnhof in Horb. Die circa 6.000 m² Einzelhandels- und Bürofläche des Objekts sind vollständig vermietet.

Bedeutet attraktiv, dass letztendlich der Preis bei der Entscheidung ausschlaggebend war?

Das kann ich nicht ausschließen, aber es ist auch bekannt, dass bei so einem großen Kunden wie der Deutschen Telekom sicherlich auch der Preis keine un wesentliche Rolle spielt.

Reichen die von Ihnen gewonnenen Neuaufräge aus, den Verlust dieses Auftrags zu kompensieren?

Vom Volumen her sicherlich erst einmal nicht. Wichtiger als das Volumen ist für uns jedoch, dass wir ausgewogen profitabel agieren können. Mittelfristig wollen wir zu unserer alten Größe zurückkehren³⁾, wir sind wirtschaftlich gut aufgestellt und gehören zu einem der größten und erfolgreichsten Baukonzerne Europas. Es geht jedoch nicht darum, dem Volumen hinterherzurennen, sondern die Zeichen der Zeit richtig zu verstehen. Die Digitalisierung bildet einen wesentlichen Baustein unseres Programmes und auch unser Credo eines hohen Qualitätsanspruchs und Servicegedankens wird stets im Vordergrund sein. Über allem steht die Profitabilität. Wir werden uns nie auf Kosten des Ergebnisses und damit auch auf Kosten unserer Mitarbeiter auf Abenteuer einlassen.

Ich höre da heraus, dass beim Verlust des Telekom- aufrags hauptsächlich das damit verbundene Volumen schmerzt und nicht so sehr das damit verbundene Ergebnis? Ist der Auftrag also nicht so profitabel?

Den Auftrag in der jetzigen Form wird es ja so nicht mehr geben. Wir waren immer profitabel und werden auch zukünftig profitabel sein.

Wie wollen Sie es verhindern, dass wichtige Fach- und Führungskräfte in Ihrem Unternehmen abwandern?

Wir haben die Führungskräfte dazu aufgerufen, die neue Strabag PFS mitzugestalten. Die Führungskräfte sind der Motor für die neue PFS. Die Resonanz auf diesen Aufruf war überwältigend. Ein so großer Kunde wie die Deutsche Telekom, die ich sehr schätze, ist immer auch Segen und Fluch zugleich, weil er Prozesse für ein ganzes Unternehmen zementiert. Jetzt haben wir die Chance, die Strabag PFS neu aufzustellen, noch kundenorientierter, noch näher an den Dienstleistungen, als wir das vorher konnten.

Es löst sich jetzt ja auch – momentan vielleicht in einer schmerzlichen Weise – ein Abhängigkeitsverhältnis zu einem dominierenden Großkunden.



Bild: Telefónica Deutschland

Bereits seit 2016 ist Strabag PFS mit dem technischen Facility Management für die 1.200 Informations- und Telekommunikationsstandorte von Telefónica Deutschland beauftragt. Zum 1. Januar 2018 wurde der Vertrag um zusätzliche technische Dienstleistungen erweitert. Das Bild zeigt einen Technikraum eines Rechenzentrums von Telefónica Deutschland.

Das ist absolut korrekt. Ich bin stolz auf unsere Führungskräfte, wie sie mitarbeiten. Ich spüre tatsächlich eine Aufbruchsstimmung, die möglicherweise aus dieser Situation hervorgeht.

Neben der Deutschen Telekom sind auch Vodafone und Telefónica Deutschland wichtige Kunden von Strabag PFS. Befürchten Sie, dass nach dem Wechsel der Deutschen Telekom nun auch diese Kunden den Dienstleister wechseln könnten?

Ich glaube nicht, dass die Aufträge in irgendeinem Bezug zueinander stehen. Vodafone betreuen wir schon seit einigen Jahren. Der Kunde hat mit uns bestimmt nicht deswegen abgeschlossen, weil wir die Deutsche Telekom betreuen, sondern weil wir ein überzeugendes Dienstleistungskonzept vorlegen konnten. Selbiges gilt für Telefónica.

Gibt es besondere Kundengruppen außerhalb der Telekommunikationssparte, auf die Sie in nächster Zeit gezielt fokussieren wollen?

Wir sind breit aufgestellt und haben Kunden aus nahezu allen Branchen. Es fehlt uns allerdings noch der Health-Care-Sektor. Das wollen wir nun angehen.

Ist das wirklich lukrativ?

Ich denke schon. Insbesondere das Wachstumssegment Altenpflege lässt sich profitabel gestalten. Vor allem im Verbund mit den Bauaktivitäten unseres Konzerns sehe ich da gute Chancen.

Dussmann hat ein eigenes Unternehmen im Portfolio, das unter dem Markennamen Kursana Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen selbst betreibt. Würden Sie auch so weit gehen?

B R A N C H E N T I C K E R



Bild: Nordex

Am 1. April 2018 hat Strabag PFS das technische Facility Management für mehrere Standorte des Windenergieanlagen-Herstellers Nordex Energy übernommen. Die betreute Gesamtfläche beläuft sich auf ca. 220.000 m², verteilt auf Verwaltungs- und Produktionsstandorte in Hamburg und Rostock.

Im Augenblick noch nicht, aber ich schließe das nicht generell aus.

Dussmann und die ISS haben als Gebäudereinigungsunternehmen angefangen und dann technische Kompetenzen aufgebaut. Strabag PFS kommt von der technischen Seite. Können Sie sich vorstellen, sich stärker in Richtung der infrastrukturellen Dienstleistungen zu entwickeln?

Bereits seit dem Zukauf des Gebäudereinigungsunternehmens Rimex im Jahr 2010 erbringen wir infrastrukturelle Services in Eigenleistung. 2014 folgte die Übernahme des Industrieserviceanbieters DIW aus dem Voith-Konzern. Unter der Marke DIW bündeln wir seit Juli 2016 sämtliche infrastrukturellen Facility Services und die Industrieservices.

Wären Sie bereit, in diesen Segmenten noch einmal zuzukaufen?

Wir würden dies grundsätzlich prüfen. Wenn ein Unternehmen zu uns passt, könnte ich mir das durchaus vorstellen. Vor allem in dem bereits angesprochenen Health-Care-Segment ist Spezialwissen im infrastrukturellen Facility Management erforderlich.

Martin Gräber ■

- 1) Die DeTelimmobilien wurde im Januar 1996 als eigene Gesellschaft aus der Deutschen Telekom ausgegliedert mit dem Ziel, die Immobilien des Mutterkonzerns zu betreuen, aber auch für andere Unternehmen tätig zu werden.
- 2) Details zu den meisten dieser Aufträge finden Sie unter www.facility-manager.de.
- 3) Die wirtschaftlichen Kennzahlen von Strabag PFS finden Sie in unserer frei zugänglichen Datenbank der Facility-Services-Anbieter unter www.facility-manager.de/datenbank-anbieter.

N+P Informationssysteme GmbH und SMB AG heißen die beiden Neuzgänge im Verband für die Digitalisierung im Immobilienbetrieb, **CAFM RING e.V.** Zu den Mitgliedern zählen Betreiber, Softwarehäuser und Unternehmen für professionelle Beratung und Services im digitalen Betrieb von Immobilien und technischen Anlagen.



Die **PropertyFirst GmbH**, eine hundertprozentige Tochter der RGM Holding GmbH, hat zum 1. April 2018 das Property Management für eine weitere LHI-Immobilie übernommen: die Linde Material Handling Unternehmenszentrale in Aschaffenburg. Der Auftrag umfasst das kaufmännische und technische Property Management der 7.200 m² großen denkmalgeschützten Immobilie, die durch einen **LHI-Spezialfonds** erworben wurde.



Mit dem Prädikat „**Zertifizierter Bildungsträger**“ hat **GEFMA** – Deutscher Verband für Facility Management fünf private Bildungseinrichtungen nach dem Bildungsstandard GEFMA 604 für weitere drei Jahre zertifiziert. Die **BAUAKADEMIE** in Berlin, die **TÜV SÜD Akademie** in München, **Protektor** in Hamburg, die **Technische Akademie Wuppertal** sowie das **EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft** in Bochum erhielten das GEFMA-604-Zertifikat für ihre nach dem GEFMA-Standard anerkannten Weiterbildungen zum „Fachwirt Facility Management“ bzw. zur „Servicekraft Facility Management“. Seit 1998 haben mehr als 4.300 Fachwirte sowie Servicekräfte diese Form der beruflichen Qualifizierung erfolgreich absolviert.



Unter dem Titel „**Innovative Bürokonzepte – Vom Kostenblock zum Innovationstreiber**“ hat der **ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss)** eine neue Broschüre veröffentlicht. Diese befasst sich mit dem Potenzial von und den zukünftigen Anforderungen an Arbeits- und Büroflächen. In Form kleinerer Gastbeiträge geben darin Expertinnen und Experten einen Einblick, welche unterschiedlichen Facetten bei innovativen und zukunftsfähigen Bürokonzepten eine Rolle spielen. Kostenloser Download unter: www.facility-manager.de/downloads