

Der **F**acility **M**anager

Gebäude und Anlagen besser planen, bauen, bewirtschaften



FM IN DER PANDEMIE

Servparc • Budget- und Personalbemessung • Energiespeicher

Neue Wege zur gebauten Mobilität

Elektromobilität, Lufttaxis, Hyperloops – Mobilität wird neu gedacht. Innovative Mobilitätsarten und -muster entstehen, sie vernetzen Menschen und transportieren Güter. Start und Ziel der Mobilitätsströme sind in der Regel Immobilien. Verändern sich die Ströme, liegt es nahe, dass dies auch Einfluss auf die Immobilien hat.



Bild: Roman Babakin/stock.adobe.com

Mobilität und Immobilien sind eng miteinander verknüpft: Verändert sich das eine, wirkt es sich auf das andere aus.

Das Competence Center Process Management Real Estate (CC PMRE) hat in einer aktuellen Marktstudie untersucht, wie der Einfluss von Mobilität aussieht, welchen Umfang ihre Transformation erreicht und wie die Immobilienwirtschaft darauf reagieren sollte. Um auch die Bedürfnisse zukünftiger Arbeitnehmer aufzunehmen, wurden Aus-

sagen der Generation Z und der Wirtschaft miteinander verglichen. Die Umfrage erfolgte im Zeitraum November 2019 bis Januar 2020 und wurde von 194 Vertretern der Jugend (Studierende immobilienwirtschaftlicher Studiengänge) sowie von 141 Vertretern der Immobilienwirtschaft beantwortet. Es zeigt sich: Mobilität ist eine



Zum Verlegefilm

der maßgeblichen Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft. Die Ergebnisse der Marktstudie lassen sich in zehn Punkten zusammenfassen:

Der PKW bleibt weiterhin wichtig

Auch wenn nach Einschätzung der Immobilienwirtschaft die Bedeutung des privaten Pkw zukünftig in den Hintergrund tritt, ist für die jüngere Generation das eigene Auto das präferierte Verkehrsmittel. 65 Prozent der Studierenden ziehen den privaten PKW gegenüber anderen Verkehrsmitteln vor. Das Votum der Wirtschaftsvertreter für den Pkw fällt hingegen geringer aus und liegt nur bei 54 Prozent – damit klar hinter den Verkehrsmittelarten ÖPNV (67 %), öffentlicher Fernverkehr (65 %) und Fahrrad (58 %). Wie erklärt sich diese Differenz? Für die Jugend erfüllt der Pkw die Träume von persönlicher Freiheit. Die Generation Z strebt nach Stabilität und Sicherheit, und der private Besitz erscheint als ein Mittel, beides zu gewährleisten.



Arbeitgeber soll den Arbeitsweg zahlen

Die Mobilitätskosten steigen, und die Frage ist: Wer trägt sie? Aus Sicht der Studierenden sollte dies primär der Arbeitgeber sein. Die Anfahrt zum Job soll künftig als Arbeitszeit vergütet werden (Zustimmung der Generation Z: 64 %; + 35 Prozentpunkte gegenüber der Wirtschaft). Setzt sich diese Anforderung aufgrund des Fachkräftemangels durch, müssen Standortfragen und Homeoffice-Lösungen neu bewertet werden.

Raus in die Provinz

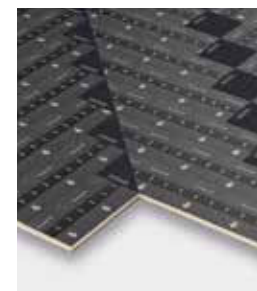
Der Ansturm auf die Ballungsgebiete war in den letzten Jahren ungebrochen, und die Vertreter der Wirtschaft gehen von einem weiterhin starken Zuwachs in den Top-7-Städten aus. Doch diese Sogwirkung deckt sich nicht mit den Wünschen der Generation Z. Die Faszination der Top 7 lässt nach (- 16 %), die Provinz gewinnt an Attraktivität (+ 2 %). Der Wunsch nach Stabilität, Geborgenheit und einer Familiengründung ist hoch und bei den innerstädtischen Wohnungspreisen kaum zu realisieren. Aus dieser neuen Präferenz resultieren jedoch Risiken für die Immobilienwirtschaft: Die Nachfrage in den Städten wird überschätzt – Lösungen im ländlichen Raum fehlen.



www.bauder.de

Sicher heißt: wegweisend.

BauderPIR FA Gefälle sorgt mit höchster Dämmkraft (WLS 023) bei geringer Aufbauhöhe für zuverlässigen Wasserabfluss zu den Dachabläufen. Die dazu gehörigen, besonders innovativen Kehlfüllstücke BauderPIR KFS bzw. Gratfüllstücke BauderPIR GFS vereinfachen die Verlegung im Kehl- und Gratbereich.



BauderPIR FA Gefälledämmplatten sind standardisiert und somit schnell verfügbar.

Attraktivität der Objekte ändert sich

Aufgrund des Wandels in der Mobilität wird eine drastische Veränderung der Attraktivität einzelner Objekte oder Lagen erwartet (Zustimmung 67 %). Leider nicht nur zum Positiven. Die Experten gehen auch von einem Anstieg des Leerstands aus (57 %). Standorte und Lageklassen müssen neu bewertet werden.

Immobilien werden flexibel und skalierbar

Mieter fragen zunehmend flexible und skalierbare Flächenmodelle nach. Dieser Anspruch gilt insbesondere für Büroflächen. Die Einführung eines Mehrschichtbetriebs oder die Ausweitung der Gleitzeit fördert die Flächeneffizienz und reduziert die Verkehrsbelastung. Für die Immobilienbranche bedeutet dies, dass Nutzungsflexibilität und

Drittverwendungsfähigkeit der Gebäude an Relevanz gewinnen (Zustimmung 69 %). Zudem verändern sich auch ganze Asset-Klassen. Neue Objekttypen oder die Mischung von unterschiedlichen Nutzungsarten werden erwartet (63 %).

Mobilität verändert Immobilien nach ihrer Nutzungsart

Bürogebäude reagieren besonders sensibel auf Wertveränderungen (Zustimmung 85 %), Shoppingcenter erfahren Anpassungen in der Gebäudestruktur (74 %), Healthcare-Angebote fragen nach mobilen Lösungen (56 %), Hotels wittern Chancen für Zusatzservices (68 %) und für den Wohnungsbau ist die ÖPNV-Anbindung von besonderer Relevanz (80 %). Nur die Nutzungsart Logistik zeigt sich erstaunlicherweise weitgehend resistent gegenüber Mobilitätsveränderungen.

Erlöse und Kosten verändern sich

Kosten werden durch die Mobilitätsveränderungen steigen – die Erlöse allerdings auch. Einen Mehraufwand befürchten die Teilnehmenden insbesondere bei den IT-Kosten (+ 44 %) sowie den Bau- und Betriebskosten (+ 35 %). Chancen für Erlöse ergeben sich im Leistungsportfolio (+ 30 %), bspw. mittels CO₂-Reporting und durch neue Immobilienprodukte (+ 18 %). Dazu zählen neue Asset-Klassen, eine Kombination aus bestehenden Nutzungsarten oder auch neue Finanzprodukte.

Neue Bewertungsmodelle

Der Mobilitätswandel bietet Chancen zur Leistungserweiterung und erhöht die Komplexität im klassischen Leistungsportfolio. Zusätzliche Herausforderungen ergeben sich für die Leistungsbereiche Reporting (Zustimmung 67 %), strategische Objektsteuerung (66 %) und Wertermittlung (65 %). Gerade für die Bewertung wird unmittelbarer Handlungsbedarf erkennbar: Modelle müssen justiert und durch Mobilitätsdaten ergänzt werden.



Auswirkungen der Mobilität auf die Nutzungsarten:
Zustimmung in Prozent

Marktübersicht CAFM-Software 2020



Erfolgsformel Kooperation

Der Immobilienmarkt verändert sich und die Unternehmen reagieren darauf. Doch wie wird man zum Mobilitätsexperten? Durch die Analyse der Aussagen der rund 150 Immobilienexperten kristallisiert sich ein Transformationsprozess heraus, der Aktivitäten in den Bereichen Analyse, Strategie und Implementierung erfordert. Diese Aktivitäten sind nicht zwingend allein zu bewerkstelligen. Kooperationen erweisen sich als besonders erfolgreich. Die Zusammenarbeit mit Mobilitätsanbietern und Digitalexperthen führt zu Synergien, erschließt wertvolle Kompetenzen und ermöglicht neue, innovative Produkte.

Das Internet entscheidet

Zahlen, Daten, Fakten sind zur Bewertung der Mobilitätsveränderungen erforderlich – ebenso wie Systeme, die diese Informationen automatisiert verarbeiten können. Unternehmen investieren daher zukünftig stärker in Mobilitätsdaten, insbesondere in Informationen zur Breitbandnetzdicke. Leistungsfähige Breitbandnetze sind ein wichtiger Standortfaktor für Unternehmen und damit auch eine essenzielle Voraussetzung zur Gewinnung von Mietern.

Prof. Dr.-Ing. Regina Zeitner,
Prof. Dr. Marion Peyinghaus ■

Der PMRE Monitor 2020 ist ein Gemeinschaftswerk des CC PMRE, der HTW Berlin und der CCTM Real Estate & Infrastructure AG. Kostenfreier Bezug (Download) unter: www.ccpmre.de

GEFMA 940, 196 Seiten,
33 Systeme,
15 Implementierer,
3 Datenerfasser,
45 Euro*

Herausgeber:

Alpha IC GmbH,
Der Facility Manager
In Kooperation mit GEFMA –
Deutscher Verband für Facility
Management e.V.



Leistungsmerkmale und Kennzahlen folgender Anbieter:

Archibus, AT+C, Axians Infoma, BSS, Byron, EBCsoft, eTASK, EuSIS, Facility Consultants, HSD Händschke, ifm, IMS, InCaTec, Keßler, KeyLogic, KMS Computer, Kolibri software & systems, Korasoft, Loy & Hutz Solutions, M&P BEGIS, M.O.P., Media management, mohnke (m), N+P Informationssysteme, pit - cup, Planon GmbH, Plan-Vision, rubit online, SMB, Sonic, Spacewell, speedikon FM, SynerGIS

Implementierungspartner: AED Synergis, AIS Management, ARC Greenlab, Axentris, Basic FM, caFM engineering, Canzler, Dr. Odin, Drees & Sommer, Ing. Günter Grüner, Lc², M&P Begis, Nord/FM, Software Process Solutions, TOL

Datenerfasser: Ambrosia, Drecoll, EBCsoft

BESTELLEN SIE IHR EXEMPLAR!

www.facility-manager.de/marktuebersicht
oder ausfüllen und losfaxen an: 08233/381-212

Hiermit bestelle ich

die „Marktübersicht CAFM-Software 2020“
zum Preis von EUR 45,- *

*inkl. MwSt. zzgl. Versand (3,30 Euro)

Name, Vorname

Firma

Str.

Ort

Telefon

E-Mail

Telefax

Datum und 1. Unterschrift

Widerrufsrecht: Ich weiß, dass ich die Bestellung innerhalb einer Frist von einer Woche gegenüber der FORUM Zeitschriften und Spezialmedien GmbH, Abt. Kundenservice, Mandichostraße 18, 86504 Merching, widerrufen kann. Zur Wahrung der Frist genügt das rechtzeitige Absenden des Widerrufs.

Datum und 2. Unterschrift

MANAGEMENT & SERVICES

Ressourcenbemessung im FM Teil 2
Die neue GEFMA RL 270 zur Ressourcenbemessung im FM leistet Hilfestellung bei der Ermittlung von Budgets und Personalbedarf. Sie gibt Hinweise auf bereits existierende Verfahren und zeigt Abhängigkeiten zu Qualitätsstufen bei der Leistungserbringung und regionalen Unterschieden auf.



Bild: kentoh/stock.adobe.com

SMART BUILDINGS

BIM, IoT und CAFM
Wann wächst zusammen, was zusammengehört? Diese Fragen zu beantworten fällt schwer, da wirklich durchgängige Projekte bislang Mangelware sind. Die Potenziale für Bauherren und Betreiber sind aber auf jeden Fall vielversprechend.



Bild: festfotodesign/stock.adobe.com

ARBEITSWELTEN

Coworking – Kurzzeit-Hype oder echte Alternative?
Nachdem fast das ganze Land im Homeoffice arbeitet und für die Mitarbeiter Social Distancing angesagt ist, haben Coworking-Center als Kurzzeit-Alternative für Unternehmensmitarbeiter an Attraktivität verloren. Mittelfristig könnten sie jedoch eine Chance für die Reduktion von Unternehmensflächen bleiben.



Bild: vadim_key/stock.adobe.com

TECHNIK

Sicher mit Sensorarmaturen
Die Corona-Pandemie hat zu einer völlig neuen Wahrnehmung des Händewaschens geführt. Für das persönliche Sicherheitsbedürfnis des Nutzers bieten Sensorarmaturen ein zusätzliches Extra.



Bild: Ralf Geithe/stock.adobe.com

Anzeigenschluss: 4. Juni 2020
Erscheinungstermin: 3. Juli 2020

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: Robert Altmannshofer (verantwortl.), Tel. 08233/381-129
robert.altmannshofer@forum-zeitschriften.de

Redaktion: Miriam Glaß, Tel. 08233/381-552
miriam.glass@forum-zeitschriften.de
Sandra Lederer, Tel. 08233/381-162
sandra.lederer@forum-zeitschriften.de
Petra Kellerer, Tel. 08233/381-332
petra.kellerer@forum-zeitschriften.de
Marie Graichen, Tel. 08233/381-497
marie.graichen@forum-zeitschriften.de
Benjamin Bernotat, Tel. 08233/381-203
benjamin.bernotat@forum-zeitschriften.de
Lisa Regenold, Tel. 08233/381-388
lisa.regenold@forum-zeitschriften.de
Sandra Hoffmann,
sandra.hoffmann@forum-zeitschriften.de

Veranstaltungsleitung: Martin Gräber, Tel. 08233/381-120
martin.graeber@forum-zeitschriften.de

Veranstaltungsmanagement: Olivia Uhl-Baumm, Tel. 08233/381-576
olivia.uhl-baumm@forum-zeitschriften.de

Autoren in dieser Ausgabe: Carolin Bahr, Wolfgang Inderwies, Joachim Liers,
Marion Peyinghaus, Jörg Schielein, Georg Wiesinger
Regina Zeitner

Ständiger Redaktionsbeirat: Ralf Golinski, Immo-KOM
Wolfgang Inderwies, IndeConsult
Prof. Dr. Michael May, HTW Berlin/GEFMA
Bernhard Miehling, Interpark Management GmbH
Robert Oettl, TÜV SÜD Advimo GmbH
Peter Prischl, Afondo GmbH
Paul Stadlöder, Facility Management Consulting GmbH

Anzeigen: Helmut Junginger, Tel. 08233/381-126
helmut.junginger@forum-zeitschriften.de
Andrea Wollny, Tel. 08233/381-201
andrea.wollny@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

Gestaltung: Bernd Rahm, mail@bera-grafik.de
Lithografie: Engel & Wachs GbR, wachs@engel-wachs.de
Druck: Silber Druck, Lohfelden

Anzeigenpreisliste: 27/2020
ISSN: 0947-0026

Bezugspreise: Jahresabonnement € 88,- + Versandkosten
Versandkosten: € 15,- (Inland) / € 18,- (Ausland)
Studentenabonnement kostenlos
Mitglieder des GEFMA können die Zeitschrift im Rahmen ihres Mitgliedsbeitrags beziehen. Mitglieder des VKIG erhalten die Zeitschrift im Rahmen ihres Mitgliedsbeitrags. 10 x jährlich

Erscheinungsweise: Das Abonnement gilt zunächst für ein Jahr, es verlängert sich automatisch mit Rechnungsstellung 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

