

Asset, Property und Objektmanagement und der Brückenschlag zum FM

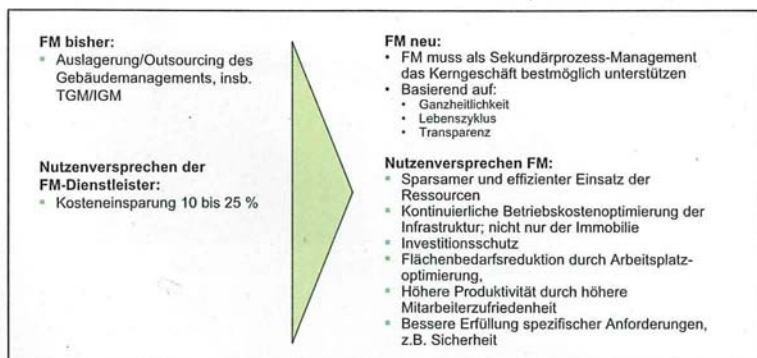
Zusammenspiel und Mehrwerte oder getrennte Disziplinen?

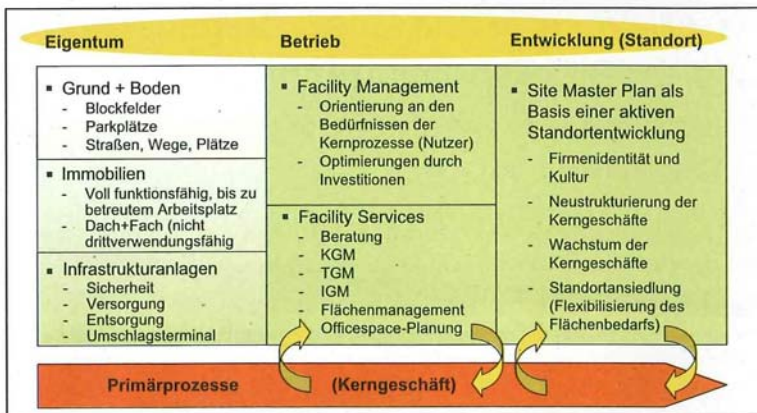
Das Real Estate Asset Management professionalisiert sich zunehmend. Mit der Einführung von REITs in Deutschland wird die Real-Estate-Finanzanlage zusätzlich attraktiv. Große Immobilieneigentümer steuern ihr Portfolio und optimieren durch Property und Objektmanagement. Dabei werden FM-Dienstleister intensiv eingesetzt: für die Reinigung, das technische Gebäudemanagement und auch für Rezeptions-/Pförtner-/Sicherheitsdienste. Da es sich meist um große Objekte handelt, werden die Leistungen meist in Einzelpaketen ausgeschrieben und danach preislich auskonkurrenziert. Doch ist das Facility Management?

EN DIN 15 221-1 definieren obige Leistungen klar als Facility Services. Doch Facility Management ist mehr. Es ist ein strategisches Konzept, basierend auf den Säulen Ganzheitlichkeit, Lebenszyklus und Transparenz zur Bewirtschaftung, Verwaltung und Organisation aller Sachressourcen innerhalb eines Unternehmens (Grafik 1). Gerade Ganzheitlichkeit und Lebenszyklusbetrachtung werden heute sehr selten praktiziert. Und im Umfeld von Immobilien als Anlagevehikel (wie neu auch die REITs) stellen sich die Fragen:

- Wie kann FM mit seinem Anspruch und Nutzenversprechen angewandt werden und dann noch mit dem Asset Management zusammenspielen und Mehrwert generieren?
- Welchen konkreten Nutzen kann ein solches „ganzheitliches“ FM wirklich realisieren? Für Eigentümer? Für Mieter? Für Dienstleister?
- Gibt es Unterschiede zwischen betrieblich und nicht betrieblich genutzten Immobilien?

Grafik 1: Facility Management verspricht mehr Nutzen als eine (einmalige) Kostenreduktion





Grafik 2: Die drei Elemente des integralen Facility Managements

■ Ist zwischen Büro- und Produktionsimmobilien zu unterscheiden?

Das Beispiel der Pharmaserv Marburg, die Eigentümer und Betreiber des Pharma- und Biotechparks „Behringwerke“ in Marburg ist, gibt Antworten auf diese Fragen: Das Unternehmen besitzt und bewirtschaftet rund 100 Immobilien (Büro-, Labor-, Produktions- und Logistikimmobilien) und vermietet diese Flächen an die Standortnutzer, zumeist internationale Pharma- und Biotechunternehmen. Zusätzlich bietet die Pharmaserv die gesamte Energieversorgung und Entsorgung wie auch weitere Dienstleistungen an.

Durch die Kombination von Besitz und Betrieb werden die notwendigen Anreize zur kontinuierlichen Kostenoptimierung geschaffen. Erst durch diese übergreifende Sicht können organisatorische Bündelungen und vor allem investitionsgetriebene Kostenoptimierung kontinuierlich vorangetrieben werden. Echte Lebenszyklusbetrachtung wird durch Lebenszyklusverantwortung nicht nur möglich, sondern unentbehrlich. Eine ganzheitliche, sprich integrale Sicht geht noch weiter: Nebst Eigentum und Betrieb kommt eine dritte

Komponente hinzu: die Entwicklung des Standortes (der Immobilie(n) und der Infrastruktur). Hier werden die üblichen Tools des Asset und Property Managements genutzt und sind „natürlicher“ Bestandteil.

Das Nutzenversprechen vom FM kann so auch ausgeschöpft werden (Grafik 2). Davon profitieren die Nutzer des Standortes, weil die Infrastruktur parallel zu ihrem Kerngeschäft kontinuierlich weiterentwickelt wird.



Markus Schwerzmann
Geschäftsführer Infrareal AG,
Partner/Gesellschafter Pharmaserv
GmbH, Marburg