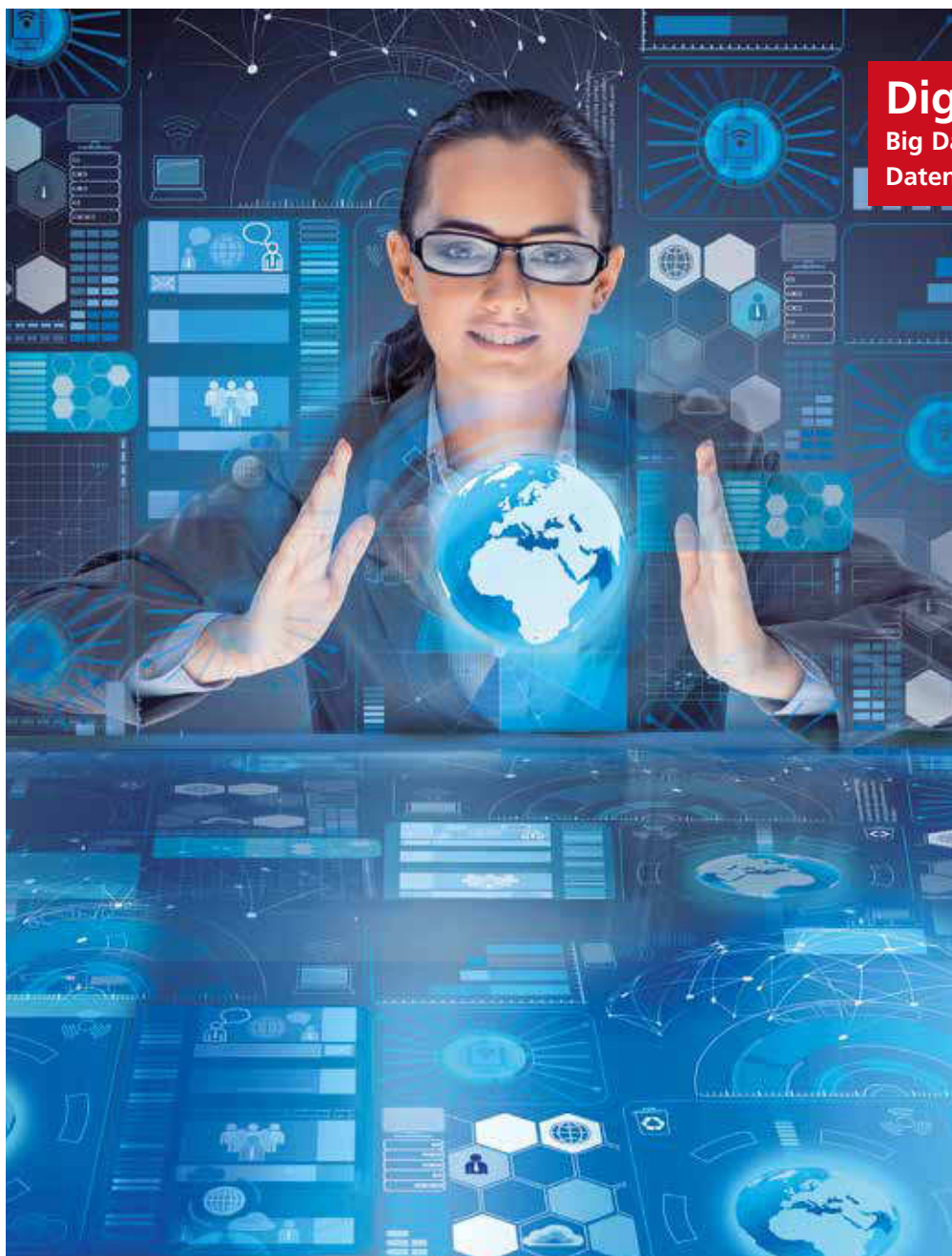


Der Facility Manager

Mit Stellenmarkt auf S. 6

Oktober 2017
Heft 10, Jahrgang 24

Gebäude und Anlagen
besser planen, bauen, bewirtschaften



Digitalisierung

Big Data • Datenmodell •
Datensicherheit • CAFM-Praxis 26

Expo Real 18

CREM in der
Industrie 22

Radon-
Belastung 50

Microsoft-
Zentrale 64

Mit Betongold bereit für die Industrie 4.0?



Bild: Matthias Buehner - Fotolia.com

Wer sich mit dem Phänomen Industrie 4.0 beschäftigt, stößt derzeit auf eine regelrechte Begriffsflut. Industrial Internet of Things oder Smart-, Data- und Mobile-Manufacturing sind hierfür nur einige Beispiele, die jedoch belegen: Die Digitalisierung verändert Produktionsprozesse umfassend. Denn beim sogenannten Internet der Dinge stehen bereits Halbprodukte während des Fertigungsprozesses in vielfachem Austausch mit den Maschinen, dem bedienenden Personal und selbst der umgebenden Immobilie. Doch um auf dem aktuellsten Stand zu bleiben, müssen Industrieunternehmen Kapital mobilisieren. Lohnt es sich hierfür, über einen Verkauf der Produktionsimmobilien nachzudenken?

Unternehmensimmobilien binden in der Regel einen großen Teil des bilanziellen Kapitals und sind beispielsweise durch die laufende Instandhaltung zudem ein nicht unerheblicher Kostenblock. Doch der Anteil der im Eigentum deutscher Unternehmen befindlichen Immobilien an allen Gewerbeimmobilien ist im internationalen Vergleich sehr hoch. So liegt Studien zufolge die durchschnittliche Eigentumsquote deutscher Corporates, also von Unternehmen ohne immobilienwirtschaftliches Kerngeschäft, über alle Nutzungsarten ihrer Immobilien hinweg bei mehr als 70 Prozent. Zum Vergleich: In Asien befinden sich laut Schätzungen etwa 20 Prozent und in Nordamerika rund 30 Prozent der Immobilien im Eigentum der Unternehmen.

Sicher – für diese unterschiedlichen Eigentumsstrukturen gibt es Erklärungen. So war und ist in zahlreichen asiatischen Ländern der Erwerb von Immobilien für die Unternehmen stark rechtlich reglementiert. Und im Vergleich zu den USA sind deutsche Immobilienbestände historisch gewachsen. Festzuhalten ist: Strategisch geplante Desinvestments, also Verkäufe von Unternehmensimmobilien, sind zumindest zur Kapitalbeschaffung für das Kerngeschäft hierzulande noch eher unüblich. Damit bleibt ein nachhaltiges Instrument des Corporate Real Estate Managements, kurz CREM, zur Kapitalfreisetzung noch weitgehend ungenutzt. Und das trifft insbesondere auf Produktionsimmobilien zu. Diese halten viele Eigentümer selbst

sowie auch manche Investoren oder Entwickler für eine äußerst spezielle Anlageklasse innerhalb der Unternehmensimmobilien.

Zweifel an Drittverwendungsfähigkeit

So sind beispielsweise Fabrikgebäude als häufigste Form von Produktionsimmobilien meist maßgeschneidert für eine bestimmte Produktion. So kommen Zweifel auf, ob sie den Anforderungsprofilen potenzieller Käufer genügen. Darunter fällt beispielsweise die Drittverwendungsfähigkeit und damit die Eigenschaft einer Immobilie, nach Ausfall eines Mieters ohne größere Veränderungen von einem anderen Mieter genutzt werden zu können. So ist es sinnvoll, sich zunächst etwas

näher mit den Charakteristika dieser Form von Gewerbeimmobilien zu beschäftigen.

Stark vereinfacht kennzeichnet Produktionsimmobilien ihre direkt oder indirekt an Produktionsprozesse gebundene Verwendung. Zumeist sind sie dabei in wesentlichen Teilen der Industrie zu finden wie der Automobil- und Automobilzulieferbranche, dem Maschinenbau, der Prozessindustrie sowie der Pharmabranche. Sie bestehen in der Regel nicht aus Ensembles, sondern aus einzelnen Hallenobjekten, weisen oft nur einen moderaten Büroflächenanteil auf und befinden sich in der Regel auf geschlossenen Werksgeländen. Prinzipiell sind sie für vielfältige Fertigungsarten geeignet, bieten sich aber auch häufig für Lagerung, Forschung oder Groß- und Einzelhandel an. Größtenteils befinden sie sich in dezentralen Stadtteilen und gewachsenen Gewerbe- und Industriegebietslagen mit gutem Anschluss an die Hauptverkehrsstraßen.

Vermögen vorhanden

Vor grundsätzlichen Überlegungen allerdings, ob und wie sinnvoll ein Verkauf dieser Produktionsimmobilien überhaupt ist, lohnt sich zunächst ein Blick auf das potenziell frei werdende Kapital. Hier liefert die „Initiative Unternehmensimmobilien“ für



Bild: Nataliya Hora - Fotolia.com

Erhebungen von Bulwiengesa zufolge beträgt der Wert aller deutschen Unternehmensimmobilien 550 Mrd. Euro. Auf Produktionsimmobilien entfallen dabei fast 300 Mrd. Euro, wovon 120 Mrd. Euro als investmentfähig gelten.

Deutschland interessante Daten. Im aktuellen Marktbericht des 2. Halbjahres 2016, der auf den Daten von Bulwiengesa beruht, beträgt der Wert aller deutschen Unternehmensimmobilien 550 Mrd. Euro, wovon die Hälfte als investmentfähig gilt. Auf Produktionsimmobilien entfallen dabei fast 300 Mrd. Euro. Davon sind dem Bericht zufolge fast 120 Mrd. Euro und damit 40 Prozent investmentfähig. Kurz: Ein beträchtlicher Wert, der den Unternehmen für Investitionen in die Zukunft und damit für Industrie 4.0 zur Verfügung stünde. So ist es durchaus angebracht, einen genaueren Blick auf das CREM-

Instrument Desinvestments im Allgemeinen und für Produktionsimmobilien im Speziellen zu werfen.

Nicht ohne unser Tafelsilber

Mit Blick auf die Praxis sowie auf Ergebnisse von CREM-Theorien und Studien kann ein hoher Anteil an Immobilieneigentum mitunter Ballast bedeuten. Das zeigt sich unter anderem an niedrigeren Börsenbewertungen oder hohen Betriebs- und Anpassungskosten. Hinzu kommt, ob das in Immobilien gebundene Kapital überhaupt effektiv eingesetzt ist. Plausibler ist, dass sich höhere Renditen

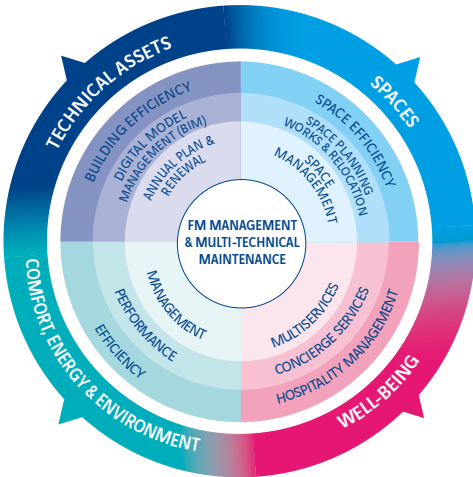
Unsere FM-Visionen für das digitale Zeitalter

Wir machen mehr aus Ihren Liegenschaften und deren Potential



4.-6.10.2017
Stand C1.130
Metropolregion
Rhein-Neckar

Wir optimieren Ihre Investitionen und stärken Ihre gesellschaftliche Verantwortung



Wir sorgen für leistungsfähige, auf ihre Identität zugeschnittene Flächen



VINCI Facilities GmbH
Tel. +49 711 93347-0
www.vinci-facilities.de

Damit jeder einzelne sein Potential voll entfalten kann

Wir freuen uns auf das Gespräch mit Ihnen!

Bild: cassis - Fotolia.com



Immobilieigentum kann mitunter Ballast bedeuten. Das zeigt sich unter anderem an niedrigeren Börsenbewertungen oder hohen Betriebs- und Anpassungskosten.

mit Investitionen in die Kernkompetenzen und somit in das Kerngeschäft erzielen lassen – und das erschwert mitunter eine personalintensive und mühsame Entwicklung und Verwaltung einer Immobilie, in der die Produkte erzeugt werden.

So sprechen einige gute Argumente für Desinvestments, um damit den Weg für die Industrie 4.0 bei Industrieunternehmen zu ebnet. Mittels Sale-and-Lease-Back können die Corporates nach dem Verkauf die Objekte vom neuen Eigentümer zurückmieten, der dann für Instandhaltung, Umbau und Mietservices zuständig ist. Auch ein Verkauf nicht betriebsnotwendiger Immobilien ist

möglich. Und doch stocken in der Realität solche Transaktionen in Deutschland. Das mag bisweilen auch an der Haltung der Corporates liegen, ihr Immobilienvermögen als Tafelsilber und damit als eiserne Reserve halten zu wollen. Doch bei Produktionsimmobilien gibt es – wie zuvor kurz angerissen – noch weitere Besonderheiten, die das CREM vor Herausforderungen stellen.

Unterschätzte Ladenhüter?

Als Spezialimmobilien mit in der Regel eingeschränkter Drittverwendungsfähigkeit gelten sie als risikobehaftet und kaum rentabel für Investoren sowie hochgradig spezifisch aus Nutzersicht. Häufig schät-

zen die Corporates selbst ihre Immobilien, Flächen und deren Nutzung als sehr speziell ein. Das muss jedoch nicht immer der Fall sein. Bei fehlendem CREM-Fokus auf die Bewertung von Desinvestment-Opportunities bleiben Vermarktungspotenziale auf der Strecke. Gerade hier kommt CREM nämlich die Aufgabe zu, Transparenz über Unternehmensimmobilien an den Immobilienkapitalmärkten zu schaffen, also Vorteile zu identifizieren und zu übermitteln sowie in den Dialog mit potenziellen Investoren zu treten. Denn die Nachfrage – oder zumindest ein erstes Interesse – ist aufgrund des aktuell immens hohen Anlagedrucks der Investoren durchaus vorhanden.

Grund hierfür ist beispielsweise, dass sehr viele Unternehmen trotz unterschiedlicher Branchenzugehörigkeit sehr ähnliche Anforderungen an den Standort stellen: Stimmen müssen für sie beispielsweise Verkehrsanbindung, eine hohe Dichte möglicher Arbeitskräfte und Kundennähe. Hier dürften in der Nähe großer Ballungsräume nur wenige Unterschiede bestehen. Das erhöht für Investoren die Wahrscheinlichkeit einer Nachnutzung. Hinzu kommt: Auf dem Weg zur Industrie 4.0 verändern sich die Produktionsflächen. Wird die Fertigung datenintensiver, so verschiebt sich der Bedarf von reinen Produktionsflächen hin zu Rechenzentren und Büros.

Kurzum: Auch für Industrieunternehmen lohnt es sich, ihre Produktionsimmobilien zumindest zu prüfen und Desinvestments im Sinne eines aktiven Portfoliomanagements zu erwägen. Dafür ist Immobilien-Know-how und Kapitalmarktzugang gefragt. Wird CREM dabei von Anfang an strategisch eingebunden, kann es maßgeblich zum zukünftigen Unternehmenserfolg beitragen.

Thomas Häusser, Christoph Zimmer ■

Bild: anyaberkut - Fotolia.com



Mittels Sale-and-Lease-Back können die Corporates nach dem Verkauf die Objekte vom neuen Eigentümer zurückmieten, der dann für Instandhaltung, Umbau und Mietservices zuständig ist.

THOMAS HÄUSSER IST PARTNER UND CHRISTOPH ZIMMER SENIOR PROJEKTPARTNER DER DREES & SOMMER SE.

STRATEGIE



Einkauf vs. FM

Sind Einkäufer und Facility Manager die natürlichen Feinde im Unternehmen? Die Praxis zeigt, dass ein Miteinander gewinnbringender ist.

MARKT



Sicher im Aufwind

Anlässlich der neuen Lünendonk-Liste 2017 „Sicherheitsdienstleister“ analysieren wir den Markt für Sicherheitsdienstleistungen und ihre Bedeutung im Kontext des Facility Managements.

TECHNIK



Kontrollierte natürliche Lüftung

Der Verband Fensterautomation und Entrauchung (VFE) belegt die Vorteile und Potenziale der kontrollierten natürlichen Lüftung (KNL) mit einem Whitepaper. Das fasst die Ergebnisse des KonLuft-Forschungsprojekts zusammen und attestiert der KNL eine hohe Energie- und Kosteneffizienz.



Dachoberlichter im Winter

Starke Schneefälle können die Tragfähigkeit von Flachdächern ebenso wie von Dachoberlichtern und Lichtbändern gefährden. Deshalb ist die Schneelast eine wichtige Kenngröße bei der Planung und Bemessung von Produktions- und Lagerhallen. Wir erklären, was bei der Bauplanung und der Schneeräumung zu beachten ist.



Labore für Legionellenuntersuchung

Die 42. BImSchV schreibt die mikrobiologische Untersuchung von Kühlwasser in Verdunstungskühlanlagen zum Schutz vor Legionellen vor. Wir stellen vor, welche Labore die Analysen durchführen dürfen und was Betreiber dabei zu beachten haben.

Anzeigenschluss: 28. September 2017
Erscheinungstermin: 26. Oktober 2017

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 (verantwortl.), 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 Bogenstätter, Ulrich Glauche, Marion Grewe,
 Thomas Häusser, Melanie Meinig, Marion Peyninghaus,
 Ralf Pieper, Dieter Roas, Sebastian Schröder, Torsten Schubert,
 Ester Thanner, Regina Zeitner, Christoph Zimmer

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 Voss, Tel. 08233/381-125
 birgit.voss@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, 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

Bild: pressmaster - Fotolia.com

Bild: Robert Kneschke - Fotolia.com

Bild: D+H Mechatronic AG

Bild: FVLR

Bild: Bilderbox