

HEUTE FOLGE 4 VON 8: WERTSCHÖPFUNG

# Für den Werterhalt und die mögliche Wertsteigerung eines Gebäudes spielt das Facility Management eine entscheidende Rolle

*Auf dem deutschen Immobilienmarkt haben sich neben den Selbstnutzern von gewerblichen Objekten weitere wichtige Player etabliert: Investoren, die ihre Flächen vermieten. Im Zuge dieser Entwicklung hat sich gezeigt, dass auch das Gebäudemanagement für den wirtschaftlichen Erfolg einer mit Renditeerwartungen verknüpften Immobilieninvestition eine große Bedeutung hat. Denn niemand sonst auf der Vermieterseite hat die Prozesse im alltäglichen Betriebsablauf so genau im Blick – und niemand sonst steht in so engem Kontakt mit dem Mieter und ist damit über dessen Befindlichkeiten stets auf dem Laufenden.*

**AUF DEN ERSTEN BLICK** ist wirtschaftlicher Erfolg in der Immobilienwirtschaft eine ganz einfach zu messende Größe. Über die Laufzeit einer Investition muss mit dem jeweiligen Objekt mehr eingenommen als ausgegeben werden. Stellt sich der Erfolg ein, hat er meist viele Väter: Das jeweilige Objekt wurde dann eben günstig eingekauft, gut vermietet und zu einem attraktiven Preis verkauft. Das Facility Management muss hier ebenfalls miteinbezogen werden, es spielte allerdings bei der Betrachtung der Erfolgsfaktoren unter Immobilieninvestoren in der Vergangenheit nur eine untergeordnete Rolle. Doch je weiter die Professionalisierung in der deutschen Immobilienwirtschaft voranschreitet, umso mehr findet ein Wandel in dieser Betrachtung statt.

Der Grund ist eine Verschiebung des Schwerpunkts im Immobiliengeschäft hierzulande. Neben Eigentümern wie beispielsweise Industrieunternehmen oder kommunalen Einrichtungen, die ihre Immobilien selbst nutzen, haben Investoren, die ihre Gewerbeflächen möglichst profitabel vermieten wollen, stark an Bedeutung

gewonnen. Für diese Anleger sind die laufenden Mieteinnahmen somit der entscheidende Schlüsselfaktor. Sie entscheiden über Erfolg oder Misserfolg einer Immobilieninvestition, weil sie sowohl Einfluss auf die Ausschüttungen als auch auf die Objektbewertung haben. Die Wertschöpfung im Immobiliengeschäft spiegelt sich also in der nachhaltig erzielbaren Miete wider, was die Wiedervermietbarkeit von Flächen unmittelbar einschließt.

Nur mit dem schönen Spruch „Lage, Lage, Lage“ ist es da nicht mehr getan. Um die Zufriedenheit der Mieter sicherzustellen, ist eine wettbewerbsfähige Ausstattung der Flächen ebenfalls unabdingbar – und ein reibungsloser Ablauf im Alltag. Hier hat das Facility Management eine Schlüsselrolle: Wo auftretende Mängel rasch behoben werden, wo permanent an der Optimierung der laufenden Betriebskosten gearbeitet wird und wo infrastrukturelle Services wie die Gebäudereinigung oder die Empfangsdienste perfekt funktionieren, trägt dies zur Zufriedenheit des Mieters bei. Ansonsten sucht der über kurz oder lang das Weite – aus einer prognostizierten Wertschöpfung kann dann rasch eine Wertvernichtung werden. Vor diesem Hintergrund lässt sich der wachsende Einfluss des Facility Managements auf den Werterhalt während der Betriebsphase eines Gebäudes, beziehungsweise auf einen möglichen Wertzuwachs, an zwei wesentlichen Punkten festmachen: Niemand sonst auf der Vermieterseite hat einen so intensiven Einblick in den Betriebsablauf einer Immobilie und das damit verbundene Optimierungspotential wie der beauftragte Gebäudedienstleister – und niemand sonst ist so dicht dran am Mieter.

Was die Optimierung im Betriebsablauf betrifft, so verfügen breit aufgestellte Facility-Management-Unternehmen über die Möglichkeit, auf Erfahrungen mit einer Vielzahl von Objekten zurückzugreifen. Ein Benchmark-Vergleich von Kennziffern, zum Beispiel im Energiever-



Das Facility Management gehört bereits seit Jahren zum Ausstellerkreis der EXPO REAL, der internationalen Fachmesse für Immobilien und Investitionen.

brauch, kann so schnell Wege für eine potentielle Kostenoptimierung aufzeigen, bei der Aufwand und Ertrag in einem angemessenen Verhältnis stehen. Ihre Konzentration auf das Kerngeschäft, eben das technische, infrastrukturelle und kaufmännische Gebäudemanagement, sichert zudem eine verlässliche Steuerung der entsprechenden Betriebsabläufe in einer Immobilie. Eine vorausschauende Gebäudeflexibilität bei der Planung, laufende Instandhaltungsmaßnahmen und vorbeugende Maßnahmen zur Schadensvermeidung wirken sich zudem positiv auf eine Verlängerung der Nutzungsphase aus.

Nicht zu unterschätzen ist gleichzeitig die unmittelbare Nähe des Gebäudedienstleisters zum Mieter im Alltag. Das Facility Management ist von allen Beauftragten auf Eigentümerseite – inklusive des Eigentümers selbst – am häufigsten im Objekt und kennt damit die Anforderungen der Nutzer ganz genau. Die Gebäudemanager nehmen deshalb als Erste wahr, wenn ein Mieter unzufrieden ist und einen Umzug ins Auge fasst. Das macht eine rechtzeitige Reaktion auf vorhandene Missstände möglich, mit der sich wiederum ein Leerstand der Flächen und damit wirtschaftlicher Schaden vermeiden lässt.

Die Bedeutung des Facility Managements für die Wertschöpfung in der Immobilienwirtschaft ist inzwischen erkannt. Die Kunst für Immobilieninvestoren besteht vor allem darin, ihren Gebäudemanagement-Dienstleistern den nötigen Freiraum und die richtigen Anreize zu verschaffen, um das vorhandene Kostensenkungspotential auch auszuschöpfen beziehungsweise die Mieterzufriedenheit zu sichern. Dabei sind Transparenz über Leistungen und Kosten sowie umfassende Dokumentationen wichtig für die erfolgreiche Zusammenarbeit. Dies trägt gleichzeitig dazu dabei, den Beitrag des Facility Managements zum Erfolg einer Immobilieninvestition über den Gebäudelebenszyklus hinweg sichtbar zu machen.

Ohne professionelles Facility Management kommen heute weder das öffentliche Leben noch unsere hoch entwickelte Industrie aus. „FM – Die Möglichmacher“, eine Initiative von 13 führenden FM-Anbietern und dem Branchenverband GEFMA, stellt in dieser Serie Branchenthemen und Vorteile eines intelligenten Facility Managements dar.

Mehr unter: [www.fm-die-moeglichmacher.de](http://www.fm-die-moeglichmacher.de)

