

Prof. Dr. Michaela Hellerforth

# Facility Management

Immobilien optimal verwalten

Herzlichen Dank für die Einladung zum Vortrag

am 11.11.2008 in der

Haufe Akademie

Haufe Mediengruppe

Freiburg · Berlin · München · Zürich

# Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Einführung: Facility Management - auch ein Trend für Makler und Verwalter?</b>	13
1	Neuer Wettbewerbsfaktor oder nebensächliche Modeerscheinung?	13
2	Der Begriffsdschungel rund um das Facility Management	16
3	Wer sind die Trendsetter, und wie kann man am FM verdienen?	18
4	Fazit	36

<b>B</b>	<b>Ganz ohne Grundlagen geht es nicht: Einsatz von Facility Management und das Lebenszykluskonzept</b>	37
1	Einleitung: Hauptleistungen der Makler und Hausverwalter und deren Ausbaufähigkeit	37
2	Facility Management: Für welche Gebäude?	40
3	Maßgebender Faktor für die eigene Leistung: Die Beziehungen zu Immobilien	43
4	Das Lebenszykluskonzept im Überblick	45
5	Resümee	48

<b>C</b>	<b>Die einzelnen Lebenszyklusphasen: Möglichkeiten zur Leistungserbringung aufspüren</b>	51
1	Einführung	51
2	Erste Lebenszyklusphase: Standortsuche bzw. Projektinitiierung	56
3	Früh beginnen mit FM: Entwurfs- und Genehmigungsplanung	66
4	Verwalter und Makler müssen früh ans Objekt: Ihre Einflussmöglichkeiten bei Realisierung und Herstellung	83

- |   |  |     |
|---|--|-----|
| 5 | Was gibt es zu tun bei der Inbetriebnahme, der Übergabe und der Mängelbeseitigung? | 94  |
| 6 | Zusammenfassung: Mögliche Aufgaben der Hausverwalter und Makler                    | 108 |

<b>D</b>	<b>Aufgaben des Facility Managements in der Nutzungsphase</b>	111
1	Einleitung	111
2	Bereiche des Gebäudemanagements im Überblick	114
3	Übergänge zwischen Nutzungs- und Verwertungsphase	132
4	Grundlagen: Das Datenproblem und seine Lösung	133
5	Implementierung von Facility Management in der Praxis	150

<b>E</b>	<b>Praxisforum: Durchgreifendes Facility Management während der Nutzungsphase</b>	163
1	Leistung erbringen: Beispiele für Möglichkeiten, die Kosten zu senken und Nutzungskostencontrolling zu betreiben	163
2	Immobilieninstandhaltungs-Planung und -Controlling	182
3	Vermietung und Vermietungsmanagement im Banne des Facility Managements	229
4	Effektive Hilfen für ein neues Geschäftsfeld: Outsourcing und Vertragsmanagement	244
5	Technisches Gebäudemanagement im Fokus	283
6	Zentrale Dienste, Sicherheitskonzepte und Objektschutz als interessante FM-Leistungsbereiche?	301
7	Resümee zur Nutzung	305

<b>F</b>	<b>Was Investoren wollen: Benchmarking, Portfolio- und Risikomanagement</b>	307
1	Einführung	307
2	Was nützt Benchmarking?	307
3	Portfoliomanagement	323
4	Risiken vorausschauend managen	337

<b>G</b>	<b>Umnutzung, Stilllegung und Weiterentwicklung: Was können Makler und Hausverwalter tun?</b>	341
1	Von Immobilienverwertungen profitieren	341
2	Weiterentwicklung einer Bestandsimmobilie: Einfacher mit Facility Management?	344
3	Leerstand, Stilllegung und Abriss: Neue Konzepte finden oder den Weg des geringsten Widerstands gehen?	362
<b>H</b>	<b>Ohne Marketing funktioniert kein Facility Management</b>	375
1	Anwendungsorientierte Grundlagen des Marketings?	375
2	Kreativität in der Kommunikationspolitik als Schlüssel in der Gesamt-Marketing-Strategie des Facility Managers	377
3	Preispolitik	385
4	Internes Marketing: Mehr als Motivationstraining	400
<b>I</b>	<b>Resümee: Schnittstellenmanagement</b>	409
	<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	412
	<b>Literaturverzeichnis</b>	413
	<b>Stichwortverzeichnis</b>	429
	<b>Glossar</b>	433