

„Sicherheit“ als Wertschöpfung – Fachartikel Immobilien Manager

„Sicherheit“ als Wertschöpfung bei Gewerbeimmobilien

Hohe Leerstände kennzeichnen den deutschen Immobilienmarkt. Dynamik, Kreativität und Innovation sind angesagt. Präzise vorbereitete Immobilieninszenierungen sollen die wenigen Mietinteressenten überzeugen. Kann „Sicherheit“ dazu beitragen und eines der Auswahlkriterien für eine Anmietung oder sogar Zünglein an der Waage sein? Kann Sicherheit – richtig vermarktet und gezielt eingesetzt – zur Wertschöpfung beitragen? Sicherheit spannt einen großen Bogen. Die Berücksichtigung der gesetzlich verankerten Auflagen des Baurechts und der technischen Regeln ist obligatorisch. Sicherheit geht aber weiter und berücksichtigt die vielfältigen anderen Risiken, die sich aus den unterschiedlichsten Bedrohungsarten und Gefahren ergeben.

Sicherheit geht aber weiter und berücksichtigt die vielfältigen anderen Risiken, die sich aus den unterschiedlichsten Bedrohungsarten und Gefahren ergeben.

Sicherheit geht aber weiter und berücksichtigt die vielfältigen anderen Risiken, die sich aus den unterschiedlichsten Bedrohungsarten und Gefahren ergeben.

Die fünf Säulen einer Wertschöpfung durch „Sicherheit“:

1. **Unterstützung bei der Immobilienvermarktung**
2. **Gerichtsfeste Erfüllung der gesetzlich verankerten Verantwortung des Unternehmers oder Eigentümers**
3. **Beseitigung bzw. Minimierung der Risikopotentiale**
4. **Optimierung der Baukosten**
5. **Zielorientierte Unterstützung des Facility Managements und des Risk Managements**

1. Sicherheit als unterstützende Komponente in der Vermarktung

Global Economy und Global Risk sind nicht zu trennen. Terroranschläge wie am 11. September 2001 in New York, oder am 11. März 2004 in Madrid und deren Auswirkungen setzten sicherlich Maßstäbe. Obwohl die

Sicherheitsdienste von einer steigenden Gefahr in Deutschland sprechen, sieht sich die deutsche Wirtschaft davon (noch) nicht betroffen. Dieser Standpunkt ist zwar nachvollziehbar, aber nicht repräsentativ und wohl auch nicht besonders innovativ.



Bild 1 Global Economy Risks

Wer hätte nicht gern einen Global Player als Ankermieter gewonnen?“ Vielfach wird vergessen, dass „Global Risk“ eine unmittelbare Folge ist und entsprechend hohe Flexibilität, Kreativität und vorausschauendes Handeln bei der Projektentwicklung erfordert. Gerade für amerikanische und britische Unternehmen hat „Sicherheit“, bezogen auf die Terrorgefahr, einen deutlich höheren Stellenwert. Von den vielfachen Gefahren und Risiken, die durch kriminelle Handlungen oder menschliches Versagen entstehen und letztendlich alle Unternehmen betreffen, ganz zu schweigen.

Das Bedürfnis nach Sicherheit wird in der neuesten Studie der DeTelImmobilien „Was Büronutzer wollen“ deutlich. Die Infrastrukturausstattung für IT und TK wird mit „sehr wichtig“ bis „wichtig“ bewertet. In Folge müssen die technische Infrastruktur, der Objektschutz, der Brandschutz und das Sicherheits- und Facility Management ganzheitlich betrachtet werden. Die hohe bis sehr hohe Verfügbarkeit aller Komponenten ist eine unmittelbare Folge.

Es kann daher von großem Vorteil sein, dem Mietinteressenten ein logisch konzipiertes und ökonomisch ausgerichtetes Sicherheitskonzept zu präsentieren. Die Immobilie wächst in ihrer Attraktivität und unterstützt damit die erfolgreiche Immobilienvermarktung. Sinnvolle

„Sicherheit“ als Wertschöpfung – Fachartikel Immobilien Manager

Investitionen in den Grundausbau schaffen zusätzlichen betriebswirtschaftlichen Verhandlungsspielraum und technische Voraussetzungen zur problemlosen Berücksichtigung der Mietsonderwünsche.

organisatorischen Vorgaben für den Betrieb und das Risk Management.

Weitere wichtige Fragen werfen sich auf, deren Beantwortung in diesem Beitrag nicht



Bild 2 Bedrohungsarten

2. Die gerichtsfeste Erfüllung der gesetzlich verankerten Verantwortung des Unternehmers oder Eigentümers

Das natürliche Bedürfnis nach Sicherheit und Risikominimierung wird zusätzlich von gesetzlichen und wirtschaftlichen Regelwerken bestimmt. „Organisationsverpflichtung“, „KonTraG“, „Basel II“, „Kommunikations- und Datenschutz“, „Arbeitsschutz“, „Umweltschutz“, Versicherungsbedingungen u.v.m. sind eng miteinander verknüpft und verpflichten das Management zum vorbeugenden Handeln: „Die Gefahr von Verlusten und Schäden, die in Folge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und Systemen oder in Folge externer Ereignisse eintreten, angemessen einzuschränken oder gar zu verhindern“. Letztendlich läuft es darauf hinaus, ein funktionierendes Risk Management einzurichten, welches alle auf das Unternehmen oder Objekt zutreffende Bedrohungsarten und Gefahren berücksichtigt.

Die Erfüllung dieser Vorgaben und Auflagen sollte gerichtsfest dokumentiert werden. U.a. mit dem vollständigen Sicherheitskonzept (Schutzzieldefinition, Bedrohungsanalyse, Risikopotentialbewertung, Maßnahmenplanung, Restrisikobewertung), der Bestandsdokumentation, den Revisionsvorgaben und den

möglich ist: Wo liegt die Grenze zwischen der Organisationsverantwortung des Mieters und der des Vermieters. Sind die damit verbundenen Pflichten und Rechte zwischen Vermieter und Mieter klar geregelt? Was ist, wenn im Fall einer Nutzungsunterbrechung Schadenersatzforderungen entstehen? Kann dem Versicherungsunternehmen im Schadensfall bewiesen werden, dass der Organisationsverpflichtung vollumfänglich nachgekommen wurde. Können Versicherungsleistungen verweigert werden? Sind straf- und zivilrechtliche Folgen für das Management auszuschließen?

3. Beseitigung bzw. Minimierung des Risikopotentials durch ein logisch aufgebautes Sicherheitskonzept

Hand aufs Herz: Die Beschreibungen der Sicherheitsmaßnahmen, der Sicherheitstechnik und der organisatorischen Maßnahmen sind in der Baubeschreibung oft äußerst dürftig. Gut, es mag manchmal gewollt sein, aber unklar oder falsch formulierte Beschreibungen versetzen den Mieter in die Lage - zum geeigneten Zeitpunkt und mit fachkundiger Unterstützung - nicht geschuldete Leistungen zu fordern oder Streitpotential aufzubauen. Bei dieser Gelegenheit vielleicht eine Anmerkung: Wenn es um Sicherheit geht, gerade im Bereich des Objektschutzes, sind

„Sicherheit“ als Wertschöpfung – Fachartikel Immobilien Manager

viele der Planer und Projektbeteiligten um Lösungsvorschläge nicht verlegen. Die Berücksichtigung sachlich und inhaltlich falscher Vorschläge kann schwerwiegende Folgen haben und den Bauherren vielleicht viel Geld kosten.

Mit dem Sicherheitskonzept früh beginnen.

Das Sicherheitskonzept berücksichtigt die allgemeinen Schutzziele des Objektes und die voraussichtlichen und besonderen Schutzziele des oder der Mieter. Die sich aus dem Sicherheitskonzept ergebenden Maßnahmen können sich auf Ver- und Entsorgungskonzept, Verkehrsleitplanung für Personen und Fahrzeuge, Brandschutzmaßnahmen, Fluchtwege, technische Gebäudeausrüstung, Sicherheitstechnik, Kommunikationstechnik und die Gestaltung des Freigeländes auswirken. Der gesetzliche Brandschutz deckt zwar den Grundbedarf, ist aber nicht in jedem Fall geeignet, Verfügbarkeitsanforderungen zu erfüllen. Mögliche Fehlentwicklungen werden früh erkannt und können im Planungsprozess

Mit der Risikoanalyse Ausmaß und Eintrittswahrscheinlichkeit des Schadens bewerten und Investitionen rechtfertigen.

Die Bewertung der Risikopotentiale ist abhängig von den Schutzziele und den damit verbundenen Verfügbarkeitsanforderungen. Unabhängig vom Ausmaß eines Schadens ist die Wahrscheinlichkeit seines Eintretens von Bedeutung. Gerade Ereignisse mit geringer Eintrittswahrscheinlichkeit verursachen extreme Schäden (z.B. Bombenanschlag, Flugzeugabsturz, Großbrand). Die Risikobewertung rechtfertigt letztendlich die geplanten oder getätigten Investitionen zur Risikominimierung. Überzogene Forderungen können identifiziert und relativiert werden.

Der Teufel steckt im Detail - die kumulierende Wirkung (Kettenreaktion).

Kumulierend können kleine Ereignisse verheerende Folgen haben. Das Risiko ergibt sich aus einem Netzwerk von Abhängigkeiten. Der geübte Blick des Sicherheitsexperten, der geprägt ist vom Gedanken „Was ist Wenn“, ist dabei nicht nur auf den Objektschutz und Brandschutz ausgerichtet, sondern besonders auch auf die technische Gebäudeausrüstung. Übersehene Details gilt es zu analysieren, zu bewerten und mit entsprechenden Schutzmaßnahmen zu belegen.

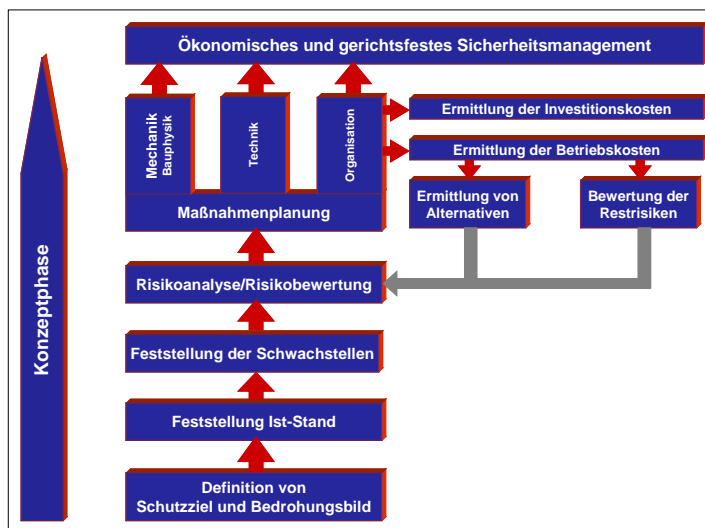


Bild 3 Ökonomisches und gerichtsfestes Sicherheitsmanagement

berücksichtigt werden.

Bedrohungsarten und Gefahren genau definieren.

Sie sind vielfältig und bei jedem Objekt bzw. Unternehmen unterschiedlich ausgeprägt. Die sich ergebenden Risikopotentiale sind zu ermitteln. Ein Mieter mit hohem Schutzbedürfnis kann das Risikopotential des Objektes extrem erhöhen. Der Vermieter sollte darauf vorbereitet sein. Nicht umsetzbare Sicherheitsmaßnahmen oder zu hohe Mieterausbaukosten können einen Vertragsabschluss schnell scheitern lassen.

dabei nicht nur auf den Objektschutz und Brandschutz ausgerichtet, sondern besonders auch auf die technische Gebäudeausrüstung. Übersehene Details gilt es zu analysieren, zu bewerten und mit entsprechenden Schutzmaßnahmen zu belegen.

Beispiel: Eine schlecht konzipierte Zutrittskontrolle ermöglicht ein unbefugtes Eindringen in einen technischen Bereich. Ein mangelhaftes Störmanagement meldet die Manipulation verzögert oder gar nicht. Die Intervention erfolgt verspätet. Mögliche Folge sind Imageschäden, Mietkürzungen,

erhöhte Wiederherstellungskosten usw.

4. Optimierung der Baukosten durch logische Maßnahmen

Sicherheit ist eine logische Synthese aus baulichen, technischen und organisatorischen Maßnahmen. Verbleibende Restrisiken sind zu ermitteln (die absolute Sicherheit gibt es nicht). Widerstandszeitwerte und Interventionszeiten sind genau abzustimmen. Die organisatorischen Kernmaßnahmen sind zu erarbeiten. Sie unterstützen bauliche und tech-

„Sicherheit“ als Wertschöpfung – Fachartikel Immobilien Manager

nische Maßnahmen und schließen Sicherheitslücken.

Die Zutrittskontrolle ist ein zentraler Bestandteil des Objektschutzes. Sie ist die Komponente die alle „berührt“, den Mieter, den Besucher, den Lieferanten, den Dienstleister und den Betreiber. Fehler in der Planung und im Bau wirken sich direkt auf den Mieter aus. Kapazitätsplanungen an Vereinzelungsanlagen, Untersuchungen zur Verkehrsführung der Personengruppen oder Verknüpfungen der Zutrittskontrolle mit der Aufzugssteuerung tragen zur Planungstransparenz und Kostenoptimierung bei. Die Baubetriebsphase, Übergangsphase und Mietphase sind ohne Rückwirkungen möglich. Die Berücksichtigung nachträglicher Mietsonderwünsche ist ohne Auswirkung auf den Türenbestand und den Brandschutz möglich.

5. Zielorientierte Unterstützung des Facility Managements und des Risk Managements und ein letztes Wort

Das beste Sicherheitskonzept verliert seine Wirkung, wenn geplante Maßnahmen während der Planungs- und Bauphase verändert oder gar gestrichen werden. Entstehende Lücken im Sicherheitskonzept und in der Sicherheitsorganisation können sich einerseits auf das Bedrohungs- und Risikopotential auswirken und andererseits ein funktionierendes Facility Management und Risk Management erheblich erschweren. Notwendige Änderungen sollten daher kompetent bewertet und durch alternative Lösungen ersetzt werden.



Bild 4 Kumuliertes Risiko