

Drees & Sommer begleitet die Paul HARTMANN AG bei globalem Real Estate Management

In Zukunft setzt die Paul Hartmann AG, Hersteller von Medizin- und Pflegeprodukten, auf ein globales Real Estate Management (REM). Bislang haben die unterschiedlichen Unternehmen und die weltweit verteilten Standorte der Hartmann-Gruppe weitgehend eigenständig agiert, was Rolle, Aufgaben und Verantwortlichkeit ihrer Immobilien anbelangt. Drees & Sommer begleitet die Neuausrichtung des Immobilienmanagements mit REM-Beratungsleistungen, wie der Neuorganisation des Computer-Aided-Facility-Managements, kurz CAFM, und der Anlagenaufnahme mit Zustandsbewertung. Für die Konzernzentrale in Heidenheim an der Brenz sollen zudem Standards etabliert werden hinsichtlich der Nutzung und Effizienz der Immobilie, die dann weltweit übertragen werden sollen.

Als international tätiges Unternehmen entwickelt die Hartmann-Gruppe mit Sitz in Heidenheim an der Brenz innovative medizinische Lösungen. Diesem Innovations-Anspruch soll künftig auch das eigene Immobilienmanagement gerecht werden. „Das übergeordnete Management im Bereich Real Estate schafft Transparenz, entwickelt Standards und bietet der Hartmann-Gruppe einen deutlichen Mehrwert bei der strategischen Entwicklung sowie dem Betrieb des globalen Immobilienportfolios“, erklärt Stefanie Meinzer, REM-Verantwortliche bei Hartmann. Um das Ziel zu erreichen, alle immobilienbezogenen Themen wie Planung, Bau, Betrieb, Mietmanagement oder Controlling zu bündeln, unterstützt Drees & Sommer das Unternehmen. Dabei gilt es, neue Prozesse für die Zusammenarbeit aller Gesellschaften zu gestalten und ein geeignetes Betreibermodell abzuleiten mit Blick auf Eigen- und Fremdleistungsstrategie bei Vergaben. Ziel ist dabei außerdem, ein unternehmensindividuelles Controlling aufzusetzen, das die entsprechenden Anforderungen an das Real Estate Management von Hartmann abbildet.

Erst organisieren, dann digitalisieren

Grundlage dafür, Informationen von der Objektebene bis hin zur Portfolioebene sinnvoll zu verknüpfen und für das Immobilienmanagement zentral zu nutzen, ist ein standardisiertes und durchgängiges Datenkonzept, das belastbare und aktuelle Daten garantiert. Relevante Fragestellungen sind dabei zum Beispiel, wie sich die langfristige Budgetplanung aufgrund der aktuellen Zustandsbewertung der Gebäude entwickelt, wie lange Mietverträge laufen, in welchen

Bandbreiten Mieten und Bewirtschaftungskosten im Marktabgleich liegen oder wie sich der Flächenbedarf im Kerngeschäft entwickelt.

Um den Einflüssen der Digitalisierung auf das Real Estate Management gerecht zu werden, erweitert Hartmann hierfür sein CAFM-System. Die vorhandenen Daten werden gesammelt, vereinheitlicht, digital gespeichert, verknüpft und zentral gesteuert. Schnittstellen zwischen Eigentümer, Dienstleister und Nutzer können so noch klarer gestaltet, effektiver und effizienter genutzt werden. „Wer sich wie Hartmann entscheidet, sein Immobilienmanagement zu digitalisieren, muss zunächst heterogene Daten zusammentragen und entsprechend aufbereiten, um sie in das bereits bestehende System zu integrieren. Langfristig gesehen zahlt sich die Investition durch einheitliche und schlankere Prozesse sowie deutliche Qualitäts- und Kostenvorteile aus“, erklärt Thomas Häusser, Partner der Drees & Sommer SE. Um diese Herausforderungen zu meistern, werden aktuell das entwickelte Betreibermodell sowie die organisatorische Ausrichtung und Zusammenarbeit zwischen der Zentralfunktion und lokalen Einheiten, Prozesse und Werkzeuge anhand eines Piloten bei der Hartmann AG analysiert und umgesetzt. Ziel ist es, das Projekt in Phasen von den deutschen bis hin zu den internationalen Standorten durchzuführen.

Moderne Arbeitswelten in nachhaltigen Gebäuden

Hartmann begreift neue Arbeitswelten und Nachhaltigkeit als Herausforderungen eines modernen Real Estate Managements. Daher soll in Zusammenarbeit mit den Workplace-Experten von Drees & Sommer ein Konzept für eine zukunftsorientierte Belegung und Nutzung der Gebäude am Standort Heidenheim erarbeitet werden, das dann als Standard weltweit etabliert werden kann. Das neue teamorientierte Arbeitsplatzkonzept wird für rund 1.000 Mitarbeiter – sowohl in den geplanten Neubauten, als auch in den bestehenden Gebäuden die Nutzeranforderungen optimal widerspiegeln.

Beim geplanten Bürogebäude und Forum in Heidenheim, die bis 2020 entstehen, strebt die Paul Hartmann AG außerdem eine Green Building-Zertifizierung an. Dafür führt Drees & Sommer im Rahmen der Nachhaltigkeitsberatung eine Potenzialanalyse durch. Die Ergebnisse dienen dann als Basis für das Ziel der Hartmann AG, nachhaltige und energieeffiziente Gebäude zu realisieren.



Bildunterschrift: Die Paul Hartmann AG entwickelt ein globales Real Estate Management und setzt gleichzeitig auf moderne Arbeitswelten in nachhaltigen Gebäuden. ©Paul Hartmann AG

* * *

Drees & Sommer: Innovativer Partner für Beraten, Planen, Bauen und Betreiben.

Drees & Sommer begleitet private und öffentliche Bauherren sowie Investoren seit über 45 Jahren bei allen Fragen rund um Immobilien und Infrastruktur. Das partnergeführte Unternehmen mit Hauptsitz in Stuttgart ist mit rund 2.400 Mitarbeitern an insgesamt 43 Standorten weltweit vertreten.

Seine Leistungen erbringt Drees & Sommer unter der Prämisse, Ökonomie, Qualität und Ökologie zu integrieren. Diese ganzheitliche und nachhaltige Herangehensweise heißt bei Drees & Sommer „the blue way“.

Drees & Sommer steht gemeinsam mit EPEA Internationale Umweltforschung in Hamburg für Cradle to Cradle® in der Baubranche und bringt Bauherren, Investoren, Architekten und Produkthersteller zusammen, um das Thema voranzutreiben.