

Herausforderung für Facility Manager:



Industrie Service

Mehr Sicherheit.
Mehr Wert.



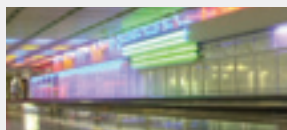
Nachhaltigkeit steigern, Investitionen sichern.

Mit TÜV SÜD Industrie Service
Einsparungen realisieren,
Ressourcen schonen und Werte steigern.



IM GESPRÄCH: DR. ULRICH KLOTZ
Der Geschäftsführer von TÜV SÜD
Industrie Service über ganzheitliche
Lösungen im Facility Management.

2



FÖRDERTECHNIK

Facility Manager im Spannungsfeld:
Zwischen Betriebskosten senken, mehr
Nutzungsqualität und mehr Verantwortung.

3



ELEKTRO- UND GEBÄUDETECHNIK

Die Verfügbarkeit und Energieeffizienz
der Haustechnik verbessern, dauerhaft
und sicher.

3



BAUTECHNIK

Fachübergreifende Expertise wird immer
wichtiger. Mängel, Schäden und hohe
Bewirtschaftungskosten vermeiden.

4



UMWELTECHNIK

Kompetentes Umweltconsulting:
Umweltrisiken frühzeitig erkennen und
sensible Bereiche eingrenzen.

4



NACHHALTIGKEITSZERTIFIKAT

TÜV SÜD SCoRE bewertet Substanz,
Energieeffizienz, Standortqualität
und zeigt Potenziale auf.

5

Neue Ansätze im Facility Management



Nachgefragt bei Dr. Ulrich Klotz:
Mitglied der Geschäftsführung der TÜV SÜD Industrie Service GmbH und Leiter des Geschäftsbereichs Real Estate Service von TÜV SÜD

Herr Dr. Klotz, ist die Nachhaltigkeit im FM nur eine Mode?

Nachhaltigkeit heißt für mich den drängenden Herausforderungen des Klimawandels und der Ressourcenverknappung konkret zu begegnen. Sie muss zur Handlungsmaxime im FM werden. Die Immobilienwirtschaft spielt schon heute eine Schlüsselrolle – 30 bis 40 Prozent des weltweiten Energieverbrauchs und 30 Prozent der Treibhausgasemissionen entfallen auf Gebäude. Gerade im Gebäudebestand stecken enorme Potenziale zur Energieeinsparung und Wertsteigerung. Richtig umgesetzt bedeutet

das zum einen die Schonung knapper Ressourcen und damit zugleich die Steigerung bzw. Absicherung des langfristigen Immobilienwerts. Für mich ist das ganz klar ein zentraler Branchentrend.

Was bedeutet das für TÜV SÜD?

Wir unterstützen das Facility Management als umfassender Berater, der sowohl die Planung von Bau-, Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten begleitet als auch die Umsetzung von Aktivitäten zur besseren Nachhaltigkeit sicherstellt. Wir geben unseren Kunden Antworten

auf die zentralen operativen und strategischen Fragen zum Werterhalt und zur Reduzierung der Lebenszykluskosten. Ein wesentlicher Schlüssel hierfür ist die Steigerung der Energieeffizienz, die optimale technische Umsetzung und genauso die verlässliche Dokumentation der Maßnahmen. Als Beispiel kann hier unser innovatives und bedarfsgerechtes Nachhaltigkeitszertifikat für Bestandsimmobilien TÜV SÜD SCoRE gelten.

Wagen Sie einen Blick in die Zukunft des FM.

Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft erfordert ganzheitliche Lösungen auch im FM. Die traditionelle Aufteilung in technisches, kaufmännisches und infrastrukturelles Facility Management wird einem integrierten Ansatz entlang der gesamten Wertschöpfungskette weichen. Allein die Steigerung der Energieeffizienz spielt in alle drei Bereiche. Dabei sind technischer Fortschritt, wirtschaftliche Maßnahmen und ressourcenschonende Lösungen aber auch entsprechendes Nutzerverhalten gleichermaßen notwendig.

Mit TÜV SÜD zum Nachhaltigkeitsmanager

Ein effizientes und nachhaltiges Immobilienmanagement trägt wesentlich zu einer langfristigen Wertstabilität und verbesserten Vermarktbarkeit bei. Ist das Gebäude energetisch für die Zukunft gerüstet? Wie werthaltig ist die Bausubstanz? Wie hoch ist der Modernisierungsaufwand für die technische Infrastruktur? Mit diesen Fragestellungen wird der Facility Manager mehr denn je zum Nachhaltigkeitsmanager. Die unabhängigen Experten von TÜV SÜD Industrie Service stehen in allen Phasen des Immobilienlebenszyklus zur Seite. Facility Manager können so die zentralen Nachhaltigkeitsaspekte abdecken.

Ob Bestands- oder Neubauten, ob Gewerbeimmobilien, große Wohnkomplexe, Sonder- oder Sozialimmobilien: die Dienstleistungen von TÜV SÜD Industrie Service verfolgen eine ganzheitliche Qualitätsperspektive. Mit interdisziplinären Teams aus Fördertechnik, Elektro- und Gebäudetechnik, Bau- sowie Umwelttechnik unterstützt TÜV SÜD Industrie Service das gesamte Aufgabenspektrum des Facility Managements. In Fragen der Reinraumtechnik stehen die Experten von TÜV SÜD Cleancert umfassend zur Seite. Darüber hinaus ist die Tochtergesellschaft TÜV SÜD ImmoWert auf die Bewertung von Immobilien für Banken, Versicherungen, Un-



ternehmen und Investoren spezialisiert. Damit erstellen die kaufmännischen und technischen Gebäudeexperten von TÜV SÜD verlässliche Konzepte zur langfristigen Wertsteigerung der Immobilie und setzen diese gemeinsam mit dem Facility Management um.

FÖRDERTECHNIK

Ganzheitlicher Service für mehr Sicherheit und Wirtschaftlichkeit



Entspricht der Aufzug, die Fahrtreppe oder der Fahrsteig dem Stand der Technik? Wie lassen sich etwaige Sicherheitsrisiken bewältigen? Facility Manager stehen mehr denn je im Spannungsfeld: zwischen Betriebskosten senken, steigern der Nutzungsqualität und einer erhöhten Betreiberverantwortung. Ohne sachverständige Unterstützung ist es nahezu unmöglich, allen Anforderungen gerecht zu werden.

Mit TÜV SÜD sind Facility Manager in der Lage, komplexe und fachübergreifende Fragestellungen zu lösen, ob bei der Modernisierung, Sanierung oder im Betrieb.

Die Experten von TÜV SÜD kennen die Rechtsvorschriften und das technisch Machbare. Sie geben Auskunft, ob die Anlagen zukunftsweisend sind, sie prüfen die Anlagen sicherheitstechnisch und sie bewerten mit dem „Zustandsbericht für Aufzüge“ den Verschleißzustand. Auch künftige Instandhaltungen lassen sich betrieblich besser planen. Der „Wartungs-Check“ ermöglicht objektive Aussagen zum Zustand der Wartung, der als Basis für eine optimale Wartungsqualität dient. Mit dem TÜV SÜD-Zertifikat „Energieeffiziente Aufzugsanlage“ erhalten Betreiber sowohl die Klassifizierung der Energieeffizienz ihrer Aufzüge, den konkreten Energiebedarf als auch Ansatzpunkte zur Energieeinsparung.

TÜV SÜD MehrWert-Sicherheits-Paket



Mit dem **MehrWert-Sicherheits-Paket** geben wir Ihnen eine wertvolle Hilfe an die Hand. Es enthält das eigens von TÜV SÜD entwickelte Betriebsbuch, um die wichtigsten Kontrollen an Ihrer Aufzugsanlage systematisch durchzuführen und zu dokumentieren. Zusätzlich erhalten Sie ein Informationsheft mit den wichtigsten Fragen und Antworten zur Betriebssicherheitsverordnung und einen hochwertigen TÜV SÜD-Warnaufsteller, der während der Sicherheitsprüfung auf die Betriebsunterbrechung hinweist.

Bestellen Sie kostenlos Ihr **MehrWert-Sicherheits-Paket** unter:
www.tuev-sued.de/nachhaltiges-FM

ELEKTRO- UND GEBÄUDETECHNIK

Know-how für sämtliche Fragen zur Anlagentechnik

Bei elektrischen und haustechnischen Anlagen treten Mängel vorwiegend an den Schnittstellen verschiedener Gewerke auf. Der Grund sind meist fehlerhafte Planungen oder Ausführungen. Heizungs- und Lüftungsanlagen, Brandschutzeinrichtungen, Alarmierungssysteme und vieles mehr wollen gut bedacht sein.

TÜV SÜD unterstützt bereits in der Planungsphase und hilft bei der Errichtung sämtlicher haustechnischer Anlagen mit baubegleitenden Kontrollen. Die Sachverständigen führen zudem alle erforderlichen Prüfungen durch – vor der Inbetriebnahme und wiederkehrend. Das Ziel ist: Zuverlässigkeit, Sicherheit und Wirtschaftlichkeit über die gesamte Nutzungsdauer.

Die Optimierung der haustechnischen Anlagen hat auch einen entscheidenden Einfluss auf die Energieeffizienz. Damit die Energie dauerhaft wirtschaftlich und sicher genutzt werden kann, müssen Facility Manager auch den baulichen Wärmeschutz und die technische Gebäudeausrüstung im Blick haben. Hinzu kommen planerische Anforderungen aus nationalen und internationalen Normen und Regelungen. Mit den erfahrenen Elektro- und Gebäudetechnik-Spezialisten von TÜV SÜD an ihrer Seite können Facility Manager die Qualität und den ökonomischen Betrieb haustechnischer Anlagen verbessern und zugleich unnötige Folgekosten vermeiden.

112.21-RLT 06.51	ZEIT-PRG Entriegeln	112.21-RLT 06.83	ZEIT-PRG Entriegeln
ZEIT-PRG Zuluft Abluft 22.5 23.7	112.21-RLT 06.82	ZEIT-PRG Entriegeln	112.21-RLT 06.81
NEIN	ZEIT-PRG Entriegeln Zuluft Abluft 19.1 24.1	112.21-RLT 06.81	112.21-RLT 06.5
WOB Schirm	ENTR NEIN	ZEIT-PRG Entriegeln Zuluft Abluft 18.6 25.2	112.21-RLT 06.72
RLT-Zentrale Kälteschirm 112.21-RLT 06.72	ENTR NEIN	ENTR NEIN	112.21-RLT 06.72

BAUTECHNIK

Sachverständige Unterstützung für Neubau- und Sanierungsvorhaben

Mängel oder Schäden an Gebäuden können maßgeblich zu Mietausfällen oder hohen Bewirtschaftungskosten führen und die Investitionssicherheit in Frage stellen. Immer wichtiger ist ein integriertes, bautechnisches Expertenwissen, das von der technischen Beratung bis zum Projektmanagement reicht – von der Begutachtung, über die Schadstoffsanierung bis zur bautechnischen Abnahme.

TÜV SÜD unterstützt die fach- und termingerechte Umsetzung komplexer Neubau- und Sanierungsvorhaben.

Facility Manager profitieren von einer ganzheitlichen Beratung, die auch die Spezialgebiete wie Brandschutz, Schallschutz, Energieberatung oder Baustoffuntersuchungen umfassend abdeckt. Technische Vorschriften werden eingehalten und die korrekte Ausführung sämtlicher Bau-



schritte im baubegleitenden Qualitätscontrolling überprüft und dokumentiert. Ungeplante Folgekosten können somit gleich von Anfang an vermie-

den werden. An der Seite des Facility Managements sorgen die Bautechnik-Experten von TÜV SÜD für mehr Planungs- und Nutzungssicherheit.



UMWELTTECHNIK

Umweltrisiken aufspüren und Rechtssicherheit gewinnen

Bei großen Bauvorhaben, vor Modernisierungen, Sanierungen oder auch bei Nutzungsänderungen sind Bodenaltlasten, Schadstoffe in Gebäuden oder in der Bausubstanz abzuklären. Zu spät erkannte Umweltrisiken können bei der Bewirtschaftung einer Immobilie erhebliche finanzielle Risiken bergen. Betreiber sind zur rechtskonformen Umsetzung verpflichtet.

Die Umweltexperten von TÜV SÜD bieten ein Leistungsspektrum, das alle relevanten umweltrechtlichen und -technischen Fragestellungen vereint. Mit dem kompetenten Umweltconsulting können Facility Manager die Chancen und Risiken frühzeitig überblicken.

Allein in Deutschland berücksichtigen die Experten von TÜV SÜD fast 10.000 Umweltvorschriften. Basis der Environmental Due

Diligence ist in der Regel das am jeweiligen Standort geltende Umweltrecht. Ausgehend von einer Standortbesichtigung inkl. der Erkundung der Nachbargelände grenzen die Experten umweltsensible Bereiche ein und ermitteln das Risikopotenzial. Das ganzheitliche Know-how macht es möglich, dass auch Wechselwirkungen von Altlasten, Luft und Wasser, Gefahrstoffen analysiert und in die Umsetzung der Modernisierungsmaßnahmen einbezogen werden. Dabei beschleunigen die Ergebnisse der Umweltmessungen und Umweltanalytik die Genehmigungsverfahren und unterstützen die objektive Bewertung von Investitionen.

TÜV SÜD SCoRE (Sustainability Certification of Real Estate)



Das erste deutsche ganzheitliche Nachhaltigkeitszertifikat für Bestandsimmobilien ist ein wirksames Instrument zur Einschätzung und Steigerung der Nachhaltigkeit von Büro- und Verwaltungsgebäuden. Im Verlauf der Bewertung werden technische Eigenschaften sowie Standortqualität und etwaige Umwelt Risiken der Immobilien erfasst. Zugleich wer-

den vorhandene Energieeffizienzreserven ermittelt und Potenziale für technische Nachrüstung oder Optimierung aufgezeigt. Facility Manager profitieren von der kombinierten technischen, ökologischen und immobilienwirtschaftlichen Expertise von TÜV SÜD sowie von der schnellen und kostengünstigen Umsetzung.



Ein Auszug aus unseren Leistungen:

Als unabhängige, erfahrene Sachverständigenorganisation ist TÜV SÜD Ihr Berater in allen Fragen der Sicherheit, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit Ihrer Anlagen und Gebäude. Spezielle Einzelleistungen erbringen wir für Sie genauso wie die Lösung komplexer, fachübergreifender Aufgaben.

Fördertechnik

- Errichtungsbegleitende Qualitätssicherung
- Unterstützung bei den Sicherheitstechnischen Bewertungen und Gefährdungsbeurteilungen nach BetrSichV
- Wiederkehrende Prüfungen nach BetrSichV
- Elektrische Messungen jeglicher Art
- Energieeffizienzklassifizierung von Aufzugsanlagen
- Zustandsberichte / Zustandsgutachten
- Ermittlung des Benutzer- und technischen Anforderungsprofils
- Maßnahmenplanung bei Modernisierung, Sanierung
- Wartungs-Check
- Aufzugswärterschulung
- Gutachterliche Tätigkeiten

Elektro- und Gebäudetechnik

- Planungs- und errichtungsbegleitende Qualitätskontrollen und Prüfungen
- Prüfungen vor der Inbetriebnahme und wiederkehrend
- Energetische Untersuchungen und Bewertungen
- Brandschutz-, Entrauchungs- und Evakuierungsgutachten
- Durchführung von Risikoanalysen für EMV-gerechten Blitzschutz
- Funktions- und Sicherheitsprüfungen
- Analyse der Stromversorgung

Bautechnik

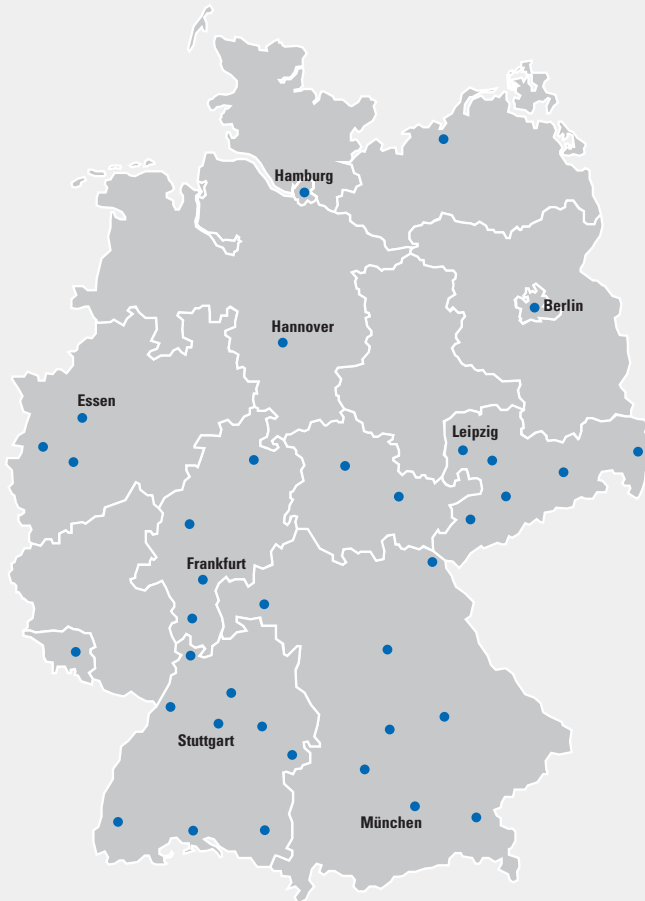
- Energieberatung für Wohn- und Nichtwohngebäude
- Baubegleitendes Qualitätscontrolling
- Schallschutzkonzepte
- Lüftungskonzepte
- Rechtsverbindliche Abnahme von Gemeinschaftseigentum
- Bauzustandserfassung
- Sanierungskonzepte und Baustoffuntersuchung
- Projektmanagement / Bauherrenvertretung
- Bautechnische Abnahmen

Umwelttechnik

- Innenraum- und Gebäudeschadstoffuntersuchungen
- Untersuchung auf Asbest und künstliche Mineralfasern
- Altlasten- und Rückbaumanagement
- Flächenrecycling
- Umwelt-/Bauleitplanung
- Genehmigungsmanagement
- Environmental Due Diligence
- Emissions-/Immissionsmessungen (Lärm, Luft, Geruch etc.)

Sie finden uns bundesweit ganz in Ihrer Nähe.

Bei Fragen oder für weitere Informationen stehen wir Ihnen zur Verfügung.
Rufen Sie uns an! Wir beraten Sie gerne.



TÜV SÜD
Industrie Service GmbH
Westendstr. 199
80686 München
Telefon: 0800 – 888 44 44
fm@tuev-sued.de

TÜV SÜD ImmoWert GmbH
Westendstr. 199
80686 München
Telefon: 0800 – 151 53 00
bewertung@tuev-sued.de

TÜV SÜD Cleancert GmbH
Friedrich-Ebert-Str. 1, Haus 33
51429 Bergisch Gladbach
Telefon: 0800 – 888 44 44
cleancert@tuev-sued.de

TÜV SÜD Industrie Service GmbH bietet Ingenieur-, Prüf- und Beratungsdienstleistungen für Planer, Bauherren und Betreiber von Gebäuden und Infrastruktureinrichtungen an. Unsere Leistungspalette umfasst den gesamten Lebenszyklus Ihres Objekts. Aufgrund unserer interdisziplinären Arbeitsweise und des detaillierten Know-hows unserer 2.400 Mitarbeiter lösen wir selbst komplexe, fachübergreifende Aufgaben.

TÜV SÜD ImmoWert GmbH hat sich auf die Bewertung komplexer Wohn-, Gewerbe-, Sonder- und Managementimmobilien für Banken, Versicherungen, Wirtschaftsunternehmen und Investoren spezialisiert. Von acht Standorten aus führen die Immobilien-Experten in ganz Deutschland Verkehrswert-, Beleihungswert- und Marktwertgutachten durch.

TÜV SÜD Cleancert GmbH unterstützt in allen Feldern der Reinraumtechnik von der Beratung und Projektentwicklung über die Zertifizierung und Re-Zertifizierungen bis hin zu Schulungen.

Impressum

Herausgeber und verantwortlich für den Inhalt:

TÜV SÜD Industrie Service GmbH
Westendstraße 199 · 80686 München
is-marketing@tuev-sued.de

Redaktion: Sonja Kuhlmann, TÜV SÜD;
Intellisource GmbH

Layout: Christian Mentzel,
cmuk Gruppe für Gestaltung

Fotonachweis: mj-foto@fotolia.de (1),
tortenboxer@fotolia.de (4 o.), simon ebel@fotolia.de (4 u.),
TÜV SÜD (1, 2, 3, 5, 6)