

FOTODOKUMENTATION WORLD CAFÉ WORKPLACE & WORKFORCE

POWERED BY

ALVERO
büromöbelvermietung

APLEONA

CalCon

dr.odingmbh

RealFM
Association for Real Estate
and Facility Managers



STRABAG
PROPERTY AND
FACILITY SERVICES

 TME Associates®

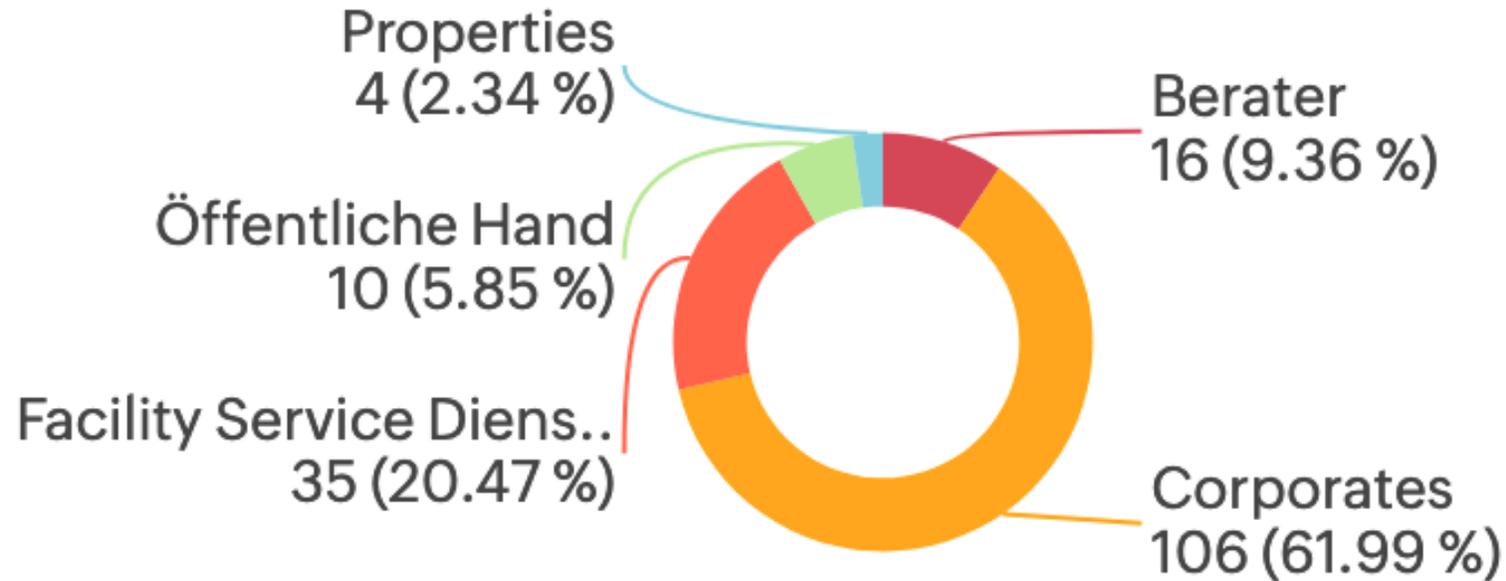
VebeGo

gefma

i²fm
FACILITY MANAGEMENT

**FACILITY
MANAGEMENT**
Integration | Planung | Gebäudemanagement

BRANCHEN DER ANWESENDEN



DAS NUTZERBOARD



Ansgar Tonhäuser
MAHLE



Jens Blankenburg
Vodafone



Daniela Albrecht
ProSiebenSat.1
Media SE



Frank Heekerens
ZF Friedrichshafen
AG



Dr. Guido Hardkop
QVC



Dr. Wolfgang Alter
Covestro



Jochen Wiener
PwC



Prof. Markus Thomzik
Westfälische Hochschule



Jürgen Janda
Europäisches Patentamt

FOTODOKUMENTATION



ALVERO
büromöbelvermietung

APLEONA

CalCon

dr.odingmbh

ISS

ifm
FACILITY MANAGEMENT

STRABAG
PROPERTY AND
FACILITY SERVICES

TME Associates®

VebeGo[®]

RealFM
Association for Real Estate
and Facility Managers

gefma

FACILITY
MANAGEMENT
Integration | Planung | Gebäudemanagement

Prof. Dr. Markus
Thomzik
Professor
Westfälische HS

www.nutzerkongress.de

Ergebnisse der Projektschmiede

Corporate Ressourcen Strategie – starke Workforce, bester Workplace

**Datadriven zum Workplace.
Erfassen, wie, wann, wo gearbeitet wird.
Wie man das als Projekt aufsetzt.**

**Jonas Wolter & Martin Büttner
RTL Deutschland**

ALVERO
büromöbelvermietung

APLEONA

CalCon

dr.odingmbh

ISS

i²fm
FACILITY MANAGEMENT

STRABAG
PROPERTY AND
FACILITY SERVICES

TME Associates

VebeGo

RealFM
Association for Real Estate
and Facility Managers

gefma

**FACILITY
MANAGEMENT**
Integration | Planung | Gebäudemanagement

Datadriven zum Workplace.
Erfassen, wie, wann, wo gearbeitet wird.
Wie man das als Projekt aufsetzt.

Spannender Einsatz
v. Sensorik
- mit Mietmodell

Datenschutz

Ziel ist nur
die Arbeitsplätze
auf
=> nicht die Arbeits-
platzbedingungen

Müssen die Daten
zu 100% korrekt sein!

Kombination
Sensor data Daily
Umfragen alle 3 Mon.

Wenig Sensoren
→ Lichtschranken
30-50 Sensoren
Was, was, wo?
Tätigkeitsbefragung
→ DSGVO-Konform
Konferenzraum
Arbeitsplatzbereich
Kaffeebraut / Kantine

KANTINE = TREFFER
PRÄSENZ

EXISTIERENDE
SYSTEME
NUTZEN

IMPACT
UND
SINN

Anonymisierte Daten
= kein Thema (BR, etc.)

Betriebsrat mitnehmen

Sensorik
↳ viel weniger als gedacht
↳ punktuell für spez. Fragen

Erhebung

1. Wann?
2. Was?
3. Wo?

Fit für die Stakeholder: Argumentationsketten für neue Workplacemodelle mit dem Mittleren und Top-Management.

Frank Heekerens & Manuel Mayor
ZF Friedrichshafen AG

ALVERO
büromöbelvermietung

APLEONA

CalCon

dr.odingmbh

ISS

i²fm
FACILITY MANAGEMENT

STRABAG
PROPERTY AND
FACILITY SERVICES

TME Associates®

VebeGo[®]

RealFM
Association for Real Estate
and Facility Managers

gefma

FACILITY
MANAGEMENT
Integration | Planung | Gebäudemanagement

Ergebnisse der Projektschmiede

Corporate Ressourcen Strategie – starke Workforce, bester Workplace

Eingriffstiefe Workplace-Entwicklung: Muss man alles umbauen?

Frank Werker
i²fm GmbH

ALVERO
büromöbelvermietung

APLEONA

CalCon

dr.odingmbh

ISS

i²fm
FACILITY MANAGEMENT

STRABAG
PROPERTY AND
FACILITY SERVICES

TME Associates®

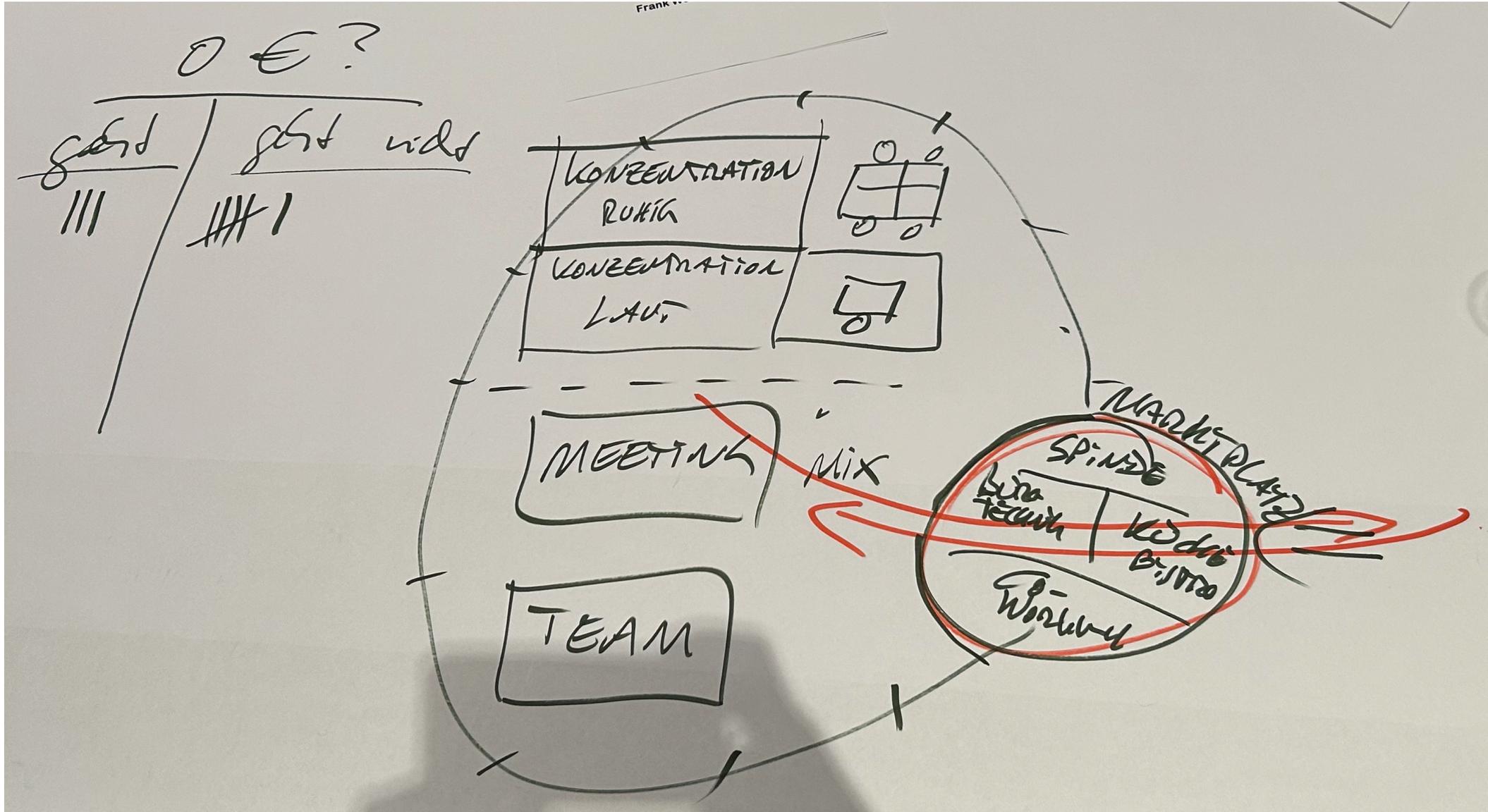
VebeGo[®]

RealFM
Association for Real Estate
and Facility Managers

gefma

FACILITY
MANAGEMENT
Integration | Planung | Gebäudemanagement

Eingriffstiefe Workplace-Entwicklung: Muss man alles umbauen?



Auswirkungen auf den Auftraggeber: Wie gemeinsam mit Arbeits- und Fachkräftemangel im Servicebereich umgehen?

Torsten May
Strabag Property and Facility Services

ALVERO
büromöbelvermietung

APLEONA

CalCon

dr.odingmbh

ISS

i²fm
FACILITY MANAGEMENT

STRABAG
PROPERTY AND
FACILITY SERVICES

TME Associates

VebeGo

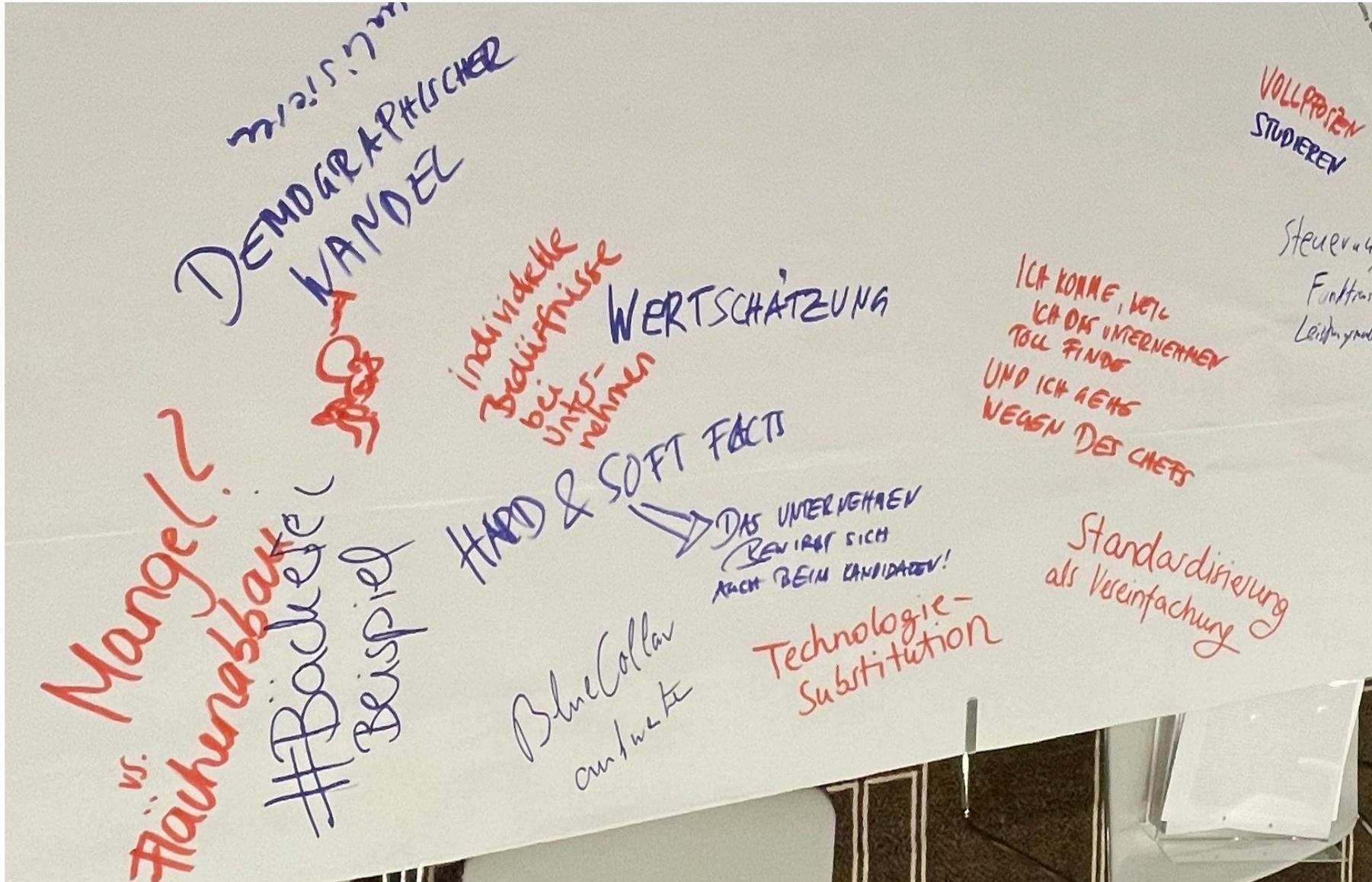
RealFM
Association for Real Estate
and Facility Managers

gefma

**FACILITY
MANAGEMENT**
Integration | Planung | Gebäudemanagement

Auswirkungen auf den Auftraggeber:

Wie gemeinsam mit Arbeits- und Fachkräftemangel im Servicebereich umgehen?



Auswirkungen auf den Auftraggeber:

Wie gemeinsam mit Arbeits- und Fachkräftemangel im Servicebereich umgehen?

VOLLZEITLICH
STUDIERTEN

im Fk
hängenbleiben

Steuerungsmodelle
Funktions- &
Leistungsmodell

Bürokratie
abwachen
ausländische
Mitarbeiter
holen

Demografischer Wandel

Berufung
Qualifikation

Zusätzliche
Anforderungen
professionalisieren

Ausbildung / Nachwuchs

Füreinander Arbeiten
Partnerschaftsmodelle
HR-Recruiting

Wertschöpfung durch
Selbstverwirklichung der Leistung

Anforderungen reduzieren / flexibilisieren
Silos aufbrechen, gemeinsame Ziele

Attraktivität
des FM

Zuwanderung
mögliche Lösungen
↳ Outworking?

Ergebnisse der Projektschmiede

Corporate Ressourcen Strategie – starke Workforce, bester Workplace

CoReFM Corporate Real Estate und Facility Management: Betrieb und Bereitstellung wachsen endlich zusammen!

Dirk Otto
Apleona GmbH

ALVERO
büromöbelvermietung

APLEONA

CalCon

dr.odingmbh



i²fm
FACILITY MANAGEMENT

STRABAG
PROPERTY AND
FACILITY SERVICES

 TME Associates®

VebeGo[®]

RealFM
Association for Real Estate
and Facility Managers

gefma

**FACILITY
MANAGEMENT**
Integration | Planung | Gebäudemanagement

CoReFM Corporate Real Estate und Facility Management: Betrieb und Bereitstellung wachsen endlich zusammen!

Bestand ≠ Bedürfnisse

Idee	CoRe FM
------	---------

CREM + FM nächst zusammen organisatorisch unter einem Dach bereitstellen + betreiben

Schnittstelle zum Kerngeschäft zur Vermeidung von Abweichung Flächenbedarf, - beschaffung

* Strategie | Plan | Ansatz | Faktoren

Produktion + Kunde ist der Treiber für Produktionsflächen → LÖSUNGSENTWICKELUNG

Was braucht das Kerngeschäft? → Schnittstelle

+ flexible Flächen + Umstellung

Verfahren in CoReFM

Bestandsmodell - interne Vermittlung - Markt an Flächen

Finanzmodelle

FLÄCHENSTRATEGIE - ENTWICKELN mit

Rückkopplung (GP) / OG | HR | NW | IT | MITBEREICHEN LEITUNDE / MA-VERTRÄGER (PR/RR) MESEN BEFRAGEN etc.

Interdisziplinäres Business

Business wird nicht genau was sie sind

Bedarfe werden angerechnet

Performance Messung: Wie man den Nutzwert und die Effizienz guter Workplaces dauerhaft aufrecht erhält.

Christoph Rogge
F. Hoffmann-La Roche

ALVERO
büromöbelvermietung

APLEONA

CalCon

dr.odingmbh

ISS

i²fm
FACILITY MANAGEMENT

STRABAG
PROPERTY AND
FACILITY SERVICES

TME Associates

VebeGo

RealFM
Association for Real Estate
and Facility Managers

gefma

**FACILITY
MANAGEMENT**
Integration | Planung | Gebäudemanagement

Performance Messung:

Wie man den Nutzwert und die Effizienz guter Workplaces dauerhaft aufrecht erhält.

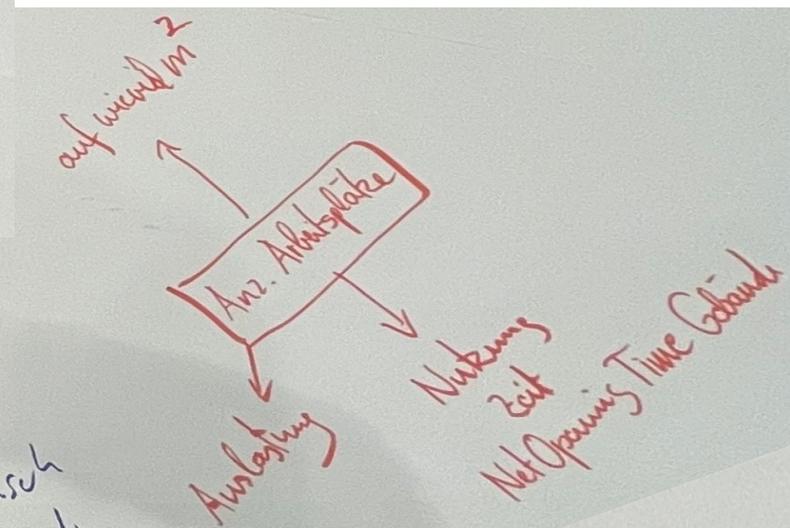
Analyse Tools
↳ Buchungstapp
↳ Sensorik

Kosten
↓
Belastung

Sfactors
Sensor happy

Was will ich wie messen?

VLAN Performance
Virtuelle vs. reale Zeit?
Aufnahme MP = Naturall?



Von Fläche zu Zeit

OEE

Wie werden Teams so produktiv wie möglich?

Was brauchen Leute am Arbeitsplatz?

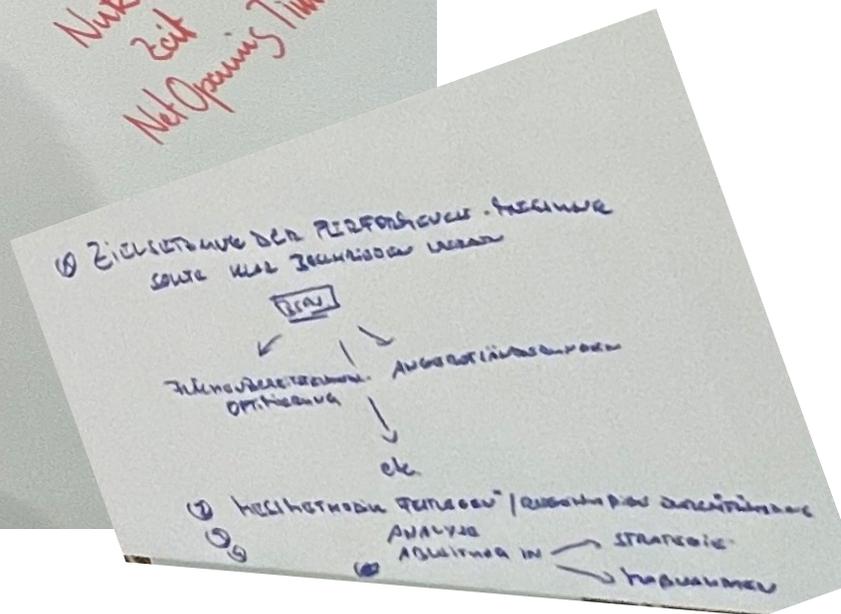
Keine Geld für emotionale Arbeit ins Büro!

"Mit der Büro-masse spielen"

- 1 Mensch
- 2 Gebäude
- 3 Unternehmen
- 4 andere Faktoren

Honeypot ist keine Gewissheit.

Buchungssysteme für HP, um Auslastung zu messen



Total dezentral – wie die Sparda Bank ihr Filialnetz für eine Office Hubstruktur nutzt

Simone Endres
Sparda-Bank Berlin eG

ALVERO
büromöbelvermietung

APLEONA

CalCon

dr.odingmbh

ISS

i²fm
FACILITY MANAGEMENT

STRABAG
PROPERTY AND
FACILITY SERVICES

 TME Associates®

VebeGo[®]

RealFM
Association for Real Estate
and Facility Managers

gefma

**FACILITY
MANAGEMENT**
Integration | Planung | Gebäudemanagement

Total dezentral – wie die Sparda Bank ihr Filialnetz für eine Office Hubstruktur nutzt



Ergebnisse der Projektschmiede

Corporate Ressourcen Strategie – starke Workforce, bester Workplace

New Work, neues Nutzungskonzept, Partizipation, Bedarfsplanung, Sharing: Kommunen werden zu Vorreitern echter New Work Projekte!

Simone Russo
Stadt Bochum

ALVERO
büromöbelvermietung

APLEONA

CalCon

dr.odingmbh

ISS

i²fm
FACILITY MANAGEMENT

STRABAG
PROPERTY AND
FACILITY SERVICES

TME Associates®

VebeGo[®]

RealFM
Association for Real Estate
and Facility Managers

gefma

FACILITY
MANAGEMENT
Integration | Planung | Gebäudemanagement

New Work, neues Nutzungskonzept, Partizipation, Bedarfsplanung, Sharing:
Kommunen werden zu Vorreitern echter New Work Projekte!

ANPASSUNG
AUF EIGENE DNA

BÜROVERLUST!!!

ALLES ZUSÄTZLICH

KOMPETENTE
PROJEKTEILNEHMER

STÄNDIGER
PROZESS

1:1
KOMMUNIKATION

Einheitliche
Arbeitsmittel

Produktivität verstehen, Zusammenarbeit gestalten & in Büroinfrastruktur „übersetzen“

Hier blieb die Tischdecke leer,
aber sehen Sie sich zu diesem Thema den PROOF Webcast mit Axel Mayser, Allianz, an:

<https://proof.i2fm.de/wie-sinnvoll-ist-der-abmiet-reflex/>

Use Case Abmietentscheidung

Hier blieb die Tischdecke leer,
aber sehen Sie sich zu diesem Thema den PROOF Webcast an:

<https://nutzerkongress.de/weniger-flaeche-flexiblere-bueros/>

Use Case Carve-out – Use Case Untervermietung: Plötzlich muss das Gebäude geteilt werden

Jens Blankenburg
Vodafone

ALVERO
büromöbelvermietung

APLEONA

CalCon

dr.odingmbh

ISS

i²fm
FACILITY MANAGEMENT

STRABAG
PROPERTY AND
FACILITY SERVICES

TME Associates®

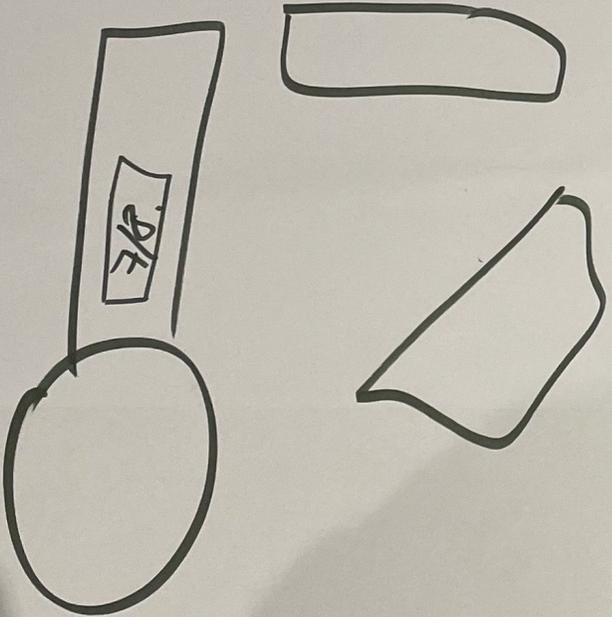
VebeGo[®]

RealFM
Association for Real Estate
and Facility Managers

gefma

FACILITY
MANAGEMENT
Integration | Planung | Gebäudemanagement

Use Case Carve-out – Use Case Untervermietung: Plötzlich muss das Gebäude geteilt werden



Untervermietung

- WG - Ansatz?
- Warm - Mietvertrag möglich? NEIN!
- Betriebsnebenkosten
- Desk - Rent?
- **Quartier - Manager → Miet - Management**
- Ladeinfrastruktur
- Nutzung Gemeinschaftsflächen
 - Kantine
 - Eventflächen
 - Gym
- Zutrittsregelungen
- Putzmittelräume
- Service - Hotline

→ Vertraulichkeit? ↓

- Sprünge?
- SLA / LU
- Intervalle
- Mitbestimmung / Betriebsrat

- Umbau durch Untermieter?
- Corporate wird Dienstleister für Untermieter
- Services vereinbaren und Steuern
- Signage / Werbung - DNA
- Anforderung an Untermieter
 - ESG
 - Ethik

SAVE THE DATE

NUTZERKONGRESS 2024

05.-06. November 2024

ALVERO
büromöbelvermietung

APLEONA

CalCon

dr.odingmbh

ISS

ifm
FACILITY MANAGEMENT

STRABAG
PROPERTY AND
FACILITY SERVICES

TME Associates

VebeGo

RealFM
Association for Real Estate
and Facility Managers

gefma

FACILITY
MANAGEMENT
Integration | Planung | Gebäudemanagement

www.nutzerkongress.de