

ZEILGALERIE GLÄNZEND IN SZENE GESETZT

Besondere Projekte haben uns von ray schon immer gereizt. Dazu gehört auch eines unserer jüngsten: der Einsatz in der Zeilgalerie Frankfurt. Über die Entscheidung für die Zusammenarbeit sprach Sven Müller-Sönnewald von der ray facility management group, mit Georg Glatzel, dem Vorstandsvorsitzenden der IFM Immobilien AG.

SMS: Die IFM Immobilien AG hat sich als Investor und Projektentwickler auf Objekte spezialisiert, die zwar über Toplagen verfügen, aber nicht mehr wettbewerbsfähig sind. Was hat Sie an der Zeilgalerie in Frankfurt am Main besonders interessiert?

GG: Die Zeilgalerie passt optimal zu unserer Anlagestrategie. Die Zeit ist nach jüngsten Erhebungen die Einkaufsstraße mit der zweithöchsten Frequenz in Deutschland. In den letzten Jahren wurde die Immobilie von Cashflow-orientierten Investoren gehalten, was zu einem erheblichen Instandhaltungsstau geführt hat. Dies hat sich nicht nur im äußeren Erscheinungsbild bemerkbar gemacht, sondern auch in dem daraus resultierenden Mieterbesatz und der damit verbundenen Ertragssituation. Die IFM Immobilien AG hat das erhebliche Wertschöpfungspotenzial dieser Immobilie in einer absoluten Toplage erkannt und wird dort ein vollkommen neues Shopping-Erlebnis schaffen.

SMS: Welchen spontanen Eindruck hatten Sie vom Pflegezustand des Objekts bei ihrem ersten Besuch?

GG: Der Pflegezustand der Zeilgalerie hat der Philosophie unseres Unternehmens nicht einmal annähernd entsprochen. Es waren erhebliche Defizite in den Bereichen Reinigung, Instandhaltung und Instandsetzung offensichtlich. Diese Defizite arbeiten wir nun nach und nach ab.

SMS: Bei ihren Projekten legen Sie einen besonderen Schwerpunkt auf die Revitalisierung. Diese umfasst bauliche Veränderungen ebenso wie neue Nutzungskonzepte und individuelle Vermietungs- und Vermarktungskonzepte, mit denen die Immobilie als Marke etabliert werden soll. Ein wichtiger Baustein im Bereich der baulichen Veränderungen und des Unterhalts der Immobilie ist das Facility Management. Welchen Beitrag leistet das Facility Management zum Markenbild?



GG: Auch bei Einzelhandelsimmobilien gilt: Es gibt keine zweite Chance für den ersten Eindruck. Für das Image einer Einzelhandelsimmobilie sind daher neben zielgruppenspezifischen Shopangeboten Faktoren wie Sauberkeit, Ordnung und ein Sicherheitsgefühl entscheidend wichtig. Der Kunde muss sich vor Ort wohlfühlen. Nur dann wird er die Zeilgalerie auch zukünftig wieder besuchen. Diese Wohlfühlatmosphäre kann nur durch das Zusammenspiel unterschiedlicher Maßnahmen entstehen. Das Facility Management ist hier selbstverständlich von großer Bedeutung.





SMS: Was waren für Sie die dringlichsten Maßnahmen, die in Bezug auf den Pflegezustand eingeleitet werden mussten?

GG: Mit dem Start des neuen Facility-Manager-Dienstleisters musste der Gesamteindruck der Zeilgalerie umgehend sichtbar verbessert werden. Durch umfassende Reinigungsarbeiten konnte — vor allen in den stark frequentierten Eingangs- und Verkaufsebenen — eine deutliche Verbesserung der Gesamtsituation für unsere Kunden und Mieter herbeigeführt werden.

SMS: Für die Neuausrichtung der Zeilgalerie haben Sie eng mit der Firma SURCON, einer Facility-Management-Beratung, zusammengearbeitet. Welche Vorteile sehen Sie in dieser Kooperation?

GG: Für die IFM ist es wichtig, hervorragende Ergebnisse zu erzielen. Um dies zu erreichen, greifen wir gerne auf externes Know-how zurück, wenn wir in der Zusammenarbeit — wie im Falle der Firma SURCON — einen Mehrwert für uns sehen und wir auf diese Weise schneller und besser die von uns gesteckten Ziele erreichen können.

SMS: Welche Kriterien waren Ihnen bei der Auswahl eines neuen FM-Unternehmens am wichtigsten?

GG: Wir waren auf der Suche nach einem kompetenten Partner, der genau wie wir bereit ist, die Herausforderungen, die die Zeilgalerie in sich trägt, anzunehmen und zu bewältigen. Bei der Auswahl der Anbieter haben wir uns ganz bewusst für einen Mix aus führenden Dienstleistungsunternehmen und regionalen Anbietern entschieden.

SMS: Warum haben Sie sich für die ray facility management group entschieden?

GG: Eine solche Entscheidung ist natürlich von einer Vielzahl von Vergabekriterien abhängig. Die ray facility management group konnte für die IFM das wirtschaftlich attraktivste Angebot erstellen. Neben den üblichen Kriterien wie Betreiberkonzept, Preis und Qualifikation haben uns aber vor allem die eingebrachten Vorschläge während der Vergabephase sowie die Motivation der Mitarbeiter überzeugt.

>>>





SMS: Seit drei Monaten arbeiten Sie mit ray zusammen. Wie ist ihr aktueller Eindruck von der Zusammenarbeit?

GG: Gerade die Start-up-Phase hat gezeigt, dass die Zeilgalerie kein „normales“ Objekt ist. Durch die enge und gute Zusammenarbeit von Centermanagement und ray konnten auftretende Probleme jedoch schnell und pragmatisch gelöst werden. Die durchgeführten Sonderreinigungen zeigen ihre Wirkung und bilden die Basis für ein gepflegtes Erscheinungsbild der Zeilgalerie.



SMS: Das Projekt Zeilgalerie ist auf zwei Jahre angelegt. Umbau- und Modernisierungsschritte werden folgen. Welche weiteren Aufgaben werden im Bereich FM damit verbunden sein?

GG: Wir werden die geplanten Umbaumaßnahmen bei laufendem Betrieb durchführen. Dies erfordert von allen Projektbeteiligten ein höchstes Maß an Konzentration und Disziplin. Auch das Facility Management steht hier vor der Herausforderung, einen reibungslosen Ablauf der Maßnahmen und den bestmöglichen Gebäudebetrieb zu gewährleisten bzw. zu unterstützen. Zudem wird die Optimierung der Kostenstrukturen ein großes Thema sein. Der Gebäudebetrieb sowie Modernisierungen der haustechnischen Anlagen bieten ein erhebliches Optimierungs- und Wertschöpfungspotenzial.



SMS: Herr Glatzel, vielen Dank für das Gespräch!



Sven Müller-Sönnnewald, Prokurist, ray facility management group
Dipl.-Ingenieur Tobias Sauerbier, Geschäftsführer,
IFM Asset Management GmbH



Dipl.-Volkswirt Georg Glatzel, Vorstandsvorsitzender,
IFM Immobilien AG