



14th Facility & Real Estate Management Congress
19 - 20 January 2012
Mobility vs. Immobility

SIEMENS

IFMA
International Facility Management Association

FMA
Facility Management Austria

fh
KufsteinTirol
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Greetings

Dipl.-Ing. (Univ.) Christian Huber

Studiengangsleiter Facility Management & Real Estate Management

Welcome to the ideas and notions of the 14th Facility & Real Estate Management Congress at the FH Kufstein Tirol. The goal of this conference is to share your visions for the new year with each other. Kufstein shall built up a networking platform at the beginning of the year to get to know the branch and to have the possibility to socialize and meet FM friends & partners. This year we have talked about the topic "Mobility vs. Immobility". The presenters and participants have discussed approaches to effectively dealing with challenges suggested by the following questions: "Which effects will future mobility have on facility management practices and the real estate industry?" "How can business models in these two areas be adapted?" "How will mobile computing support developments in mobility?" "Which demands will be made of workplace concepts in public/ private organizations?" Within the Facility Management topics of the conference the Real Estate Dialog and for the first time our Energy Dialog in cooperation with Energie Tirol took place. Therefore mayors from Tyrol and South Bavaria have been invited to discuss about possibilities for local & sustainable energy concepts in their communities.

The 14th Facility & Real Estate Management Conference was also part of our first international FM & REM WinterSchool. A number of 160 students from the Netherlands, France, Germany, USA, Shanghai, Spain, Norway & Austria have been participated. They have worked together in groups to develop a low energy campus on an old military area.

I was proud that we had the possibility to welcome our friends of EuroFM to the 1st meeting of the year 2012 in Kufstein.

At this point I also like to say thank you to our sponsors. SIEMENS as our premium sponsor was a big support for us and we a happy to have such a good working relation with each other. And IFMA and FMA Austria has sponsored students to make it possible to be a part of this event.

I'm very happy to have all the presentations combined in this book. Hope the new ideas will go around the world and we can be a step forward in the next year when we meet again here in Kufstein. I am looking forward to the 15th FM & REM Congress 2013 where we like to discuss the topic "Hotel & Leisure Facilities from the 06th until the 08th of February 2013.

Impressum

Herausgeber: Studiengang Facility- und Immobilienmanagement
Studiengangsleitung Dipl.-Ing. (Univ.) Christian Huber
Fachhochschule Kufstein Tirol Bildungs GmbH
Andreas Hofer- Straße 7
A-6330 Kufstein

ISBN: 978-3-9503491-0-8

Kufstein 2012

FM – Gespräche 2012	7	EFMC May 2011 Vienna; EuroFM & FM Gespräche Kufstein 2012	137
Dr. Siegfried Dillersberger		Ron van der Weerd, LL.M MSc.	
Mobility vs. Immobility	13	Mobility versus immobility: What is common and what is uncommon in European Facility Management? A comparative study of Germany, Finland and UK	143
Prof. (FH) Dr. Thomas Madritsch		Riina Hendriks; DI (FH) Georg Stadlhofer, MSc	
EPBD: Passive House Plus and Mobility	21	The influence communication frequency on the booking behavior of hotel guests – Implications for a marketing optimization within CRM –	151
Dr.-Ing. Fabian Ochs		Dipl.-Betriebswirt Michael Toedt	
Community Microgrids Process + Indonesia Case study	25	Trust Marketing: Overcoming Customers' high-risk Perception in Mobile Computing via Marketing to support Developments in Mobility	165
Fred Klammt		Jochen Katz , MBA, MSc, Diplom-Betriebswirt	
Mobilitätskriterien in Gebäudezertifizierungssystemen	35	RISK-MANAGEMENT IN FINANCING RESIDENTIAL REAL ESTATES	183
FH-Prof. Arch. DI Dr. Herbert C. Leindecker		Dipl. Ing. (FH) Reimar Pfalz-Liebert, M.A.	
Lebenszyklusdenken in Zeiten verstärkter Mobilität von Firmen	47	Organization and Optimization of Real Estate Asset Management-Services	203
Ing. Reinhard Poglitsch, MBA		Prof. (FH) Dr. Michael Trübestein	
Erstellung von Betreiberkonzepten für eine nachhaltige Hochschulplanung	53	Analyse der aussichtsreichen Richtungen der Entwicklung des Investitionsmarktes der Ukraine	233
Prof. Dr.-Ing., Dipl.-Ing. Architekt CFM Georg F. Wiesinger		Larysa Sysoyeva Ph.D.	
Work on the move	67	Diversifikationspotential am österreichischen Immobilien"MAKRO"markt	243
a.o. Univ.Prof. Dr. Alexander Redlein		MMag. (FH) David Koch	
Facility Management für die mobile Wissensarbeiterin	73	Working Paper : Anforderungen an räumliche Mobilität Eine Fallstudie über die Bewertung von Flexibilitätsgraden und deren Auswirkung im Lebenszyklus	247
Mag. (FH) Gernot Bleier, DI (FH) Mag. (FH) Sigrid Gruber		Emanuel Stocker , Juliane Schmidt	
Activity Based Working denkt Bürokonzepte weiter – was heißt das für FM?	79		
Mag. Karl Friedl			
Individualstructuralism	91		
Architekt Univ. Ass. DI Dr. Techn. Volker Miklautz			
Space Syntax – ein innovatives Tool zur Planung zukünftiger Arbeitsplätze	95		
Prof. Dr. Christine Kohlert			
Learning FM by Serious Games	105		
Prof. Dr. Michael May, Dipl.-Inf. Florian Holzer, Dipl.-Inf. Frank Otto			
Convergence of Workplace and Information Technology	117		
Erik Jaspers			
Sustainability in Real Estate and Facility Management with CAFM	131		
Andreas Reiter, MAS			

Analyse der aussichtsreichen Richtungen der Entwicklung des Investitionsmarktes der Ukraine

Larysa Sysoyeva Ph.D., Assistent der Professor

Ukrainian Academy of Banking of National Bank of Ukraine

Die geografische Lage der Ukraine bestimmt in Großem und Ganzem den eventuellen Entwicklungsweg des Landes. Einer solcher Wege ist eine enge Mitarbeit mit dem Zusammenschluss demokratischer europäischer Länder, die sich der Wahrung des Friedens und dem Streben nach Wohlstand verschrieben haben. Das Vorhaben des späteren EU-Beitritts könnte für die Ukraine ein guter Anstoss sein eigenes Herangehen zu den Perspektiven eigener Entwicklung zu revidieren und eine gute Motivation neue Wege der Problemlösungen zu suchen.

Die aktuelle Marktsituation in EU-Ländern kennzeichnet sich durch einen enormen Kostendruck auf die Hersteller und starken Wettbewerb. Seit kurzem viele Unternehmen haben die Möglichkeit, durch Produktionsverlagerungen von Waren und Dienstleistungen aus EU-Ländern in die Ukraine ihre Kosten zu senken und den Ertrag gleichzeitig zu erhöhen.

Nach dem politischen Wechsel in der Ukraine – dem zweitgrößten europäischen Flächenstaat mit knapp 47 Millionen Einwohnern – rückte dieses Land in den Fokus der Überlegungen westlicher Unternehmen. Anfang 2008 schaffte die Ukraine alle Voraussetzungen für den gegenseitigen Zugang zum Markt der Waren und Dienstleistungen, und im August 2008 erfolgte ihr langsehnter Beitritt in die Welthandelsorganisation (WTO).

Des Weiteren verhandeln die EU und die Ukraine derzeit über eine "privilegierte Partnerschaft", vornehmlich in den Bereichen Wirtschaftsbeziehungen und Erleichterungen im Reiseverkehr. In Folge der Finanz- und Wirtschaftskrise konnte der Zeitplan bislang nicht eingehalten werden. Jetzt gehen beide Seiten davon aus, dass das Partnerschaftsabkommen im Jahr 2011 realisiert werden dürfte.

Die Entwicklung des Kapitalmarktes basiert auf positiven Erwartungen der Investoren in Bezug auf Kapital- und Zinseinkommen bei dem bestimmten Risikograd. Die Krise hat den Kapitalmarkt in der ganzen Welt und in der Ukraine betroffen:

- 1) Investoren haben Risiken unterschätzt und große Verluste erlitten;
- 2) Industrie der Investmentbanken wurde lahmgelegt und wahrscheinlich entstehen neue Formen des Investmentgeschäfts.

Die Hauptrolle auf dem Kapitalmarkt der Ukraine gehört dem Banksystem.

Kreditvolumina, die von den Banken gewährt wurden, sind um 37-faches gestiegen. Am 01.01.2001 beträgt es 732,823 Milliarden UAH. (1EUR=10,50 UAH).

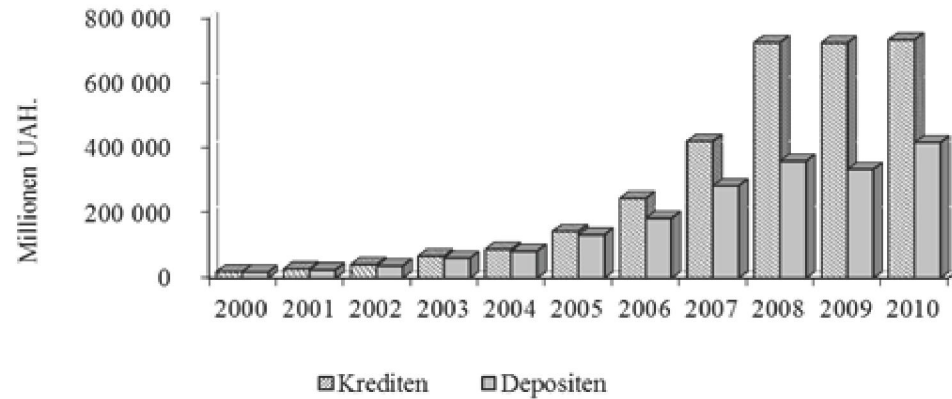


Abbildung 1 – Kreditvergabe und Depositen 2000 bis 2010 [1]

Die Dynamik der langfristigen Krediten und Depositen überschneidet sich mit den allgemeinen Marktendenzen. Das Volumen der Kredite mit der Gültigkeitsdauer über ein Jahr ist im Laufe von 2005 - 2009 Jahren um 9-faches gestiegen. Das Volumen der Fremddepositen mit der Gültigkeitsdauer über ein Jahr ist im Laufe von 2005-2010 Jahren um 9-faches gestiegen (Abbildung 2).

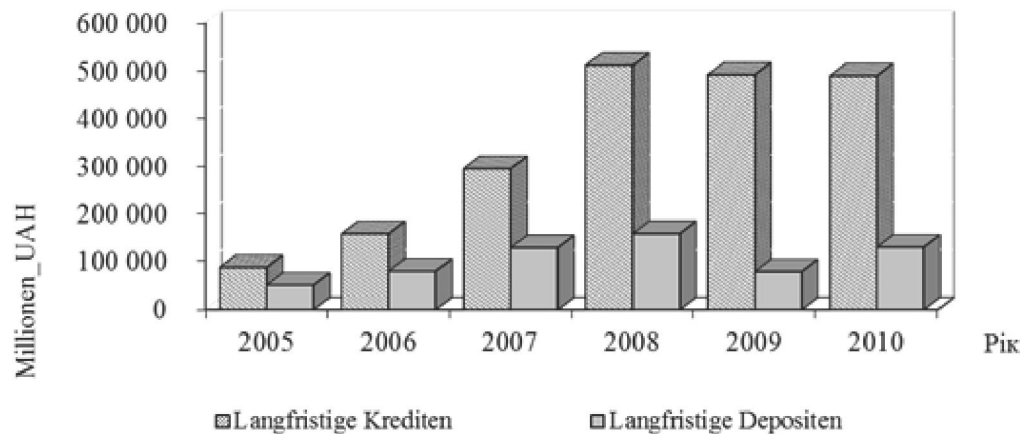


Abbildung 2 - Die Dynamik der langfristigen Krediten und Depositen 2005-2010 [1]

Das Banksystem der Ukraine ist kreditorientiert, wovon die Struktur vom Kredit- und Beteiligungsportfolio der ukrainischen Banken zeugt. Wie es auf der Abbildung 3 gezeigt wurde, betrug der Anteil der Kredite für natürliche und juristische Personen zum 01.01.2011 - 88,55%.

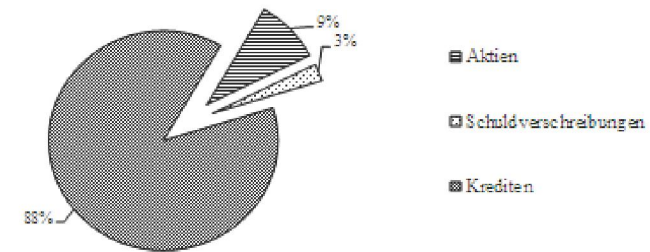
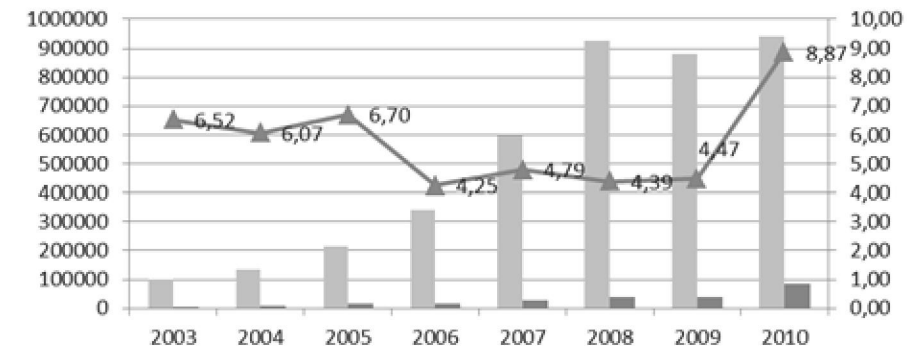


Abbildung 3 –Struktur der Hauptquellen von der Finanzierung der Wirtschaftssubjekte der Ukraine am 01.01.2011[3]

Trotz der Reduzierung der Bankinvestitionen im Jahre 2009 in die Wertpapiere, betrug ihr Anteil am 01.01.2011 - 8,87 % und erreichte ihren Höhepunkt im 2010 (Abbildung 4).



Insgesamt ist der Börsenmarkt in der Ukraine sehr schwach entwickelt aus folgenden Gründen:

- aufgrund des niedrigen Einkommens Pro-Kopf, was für die Wirtschaft der Ukraine kennzeichnend ist. Haushalte ziehen die Aktiven mit wenigen Risiken, zum Beispiel die Bankdepositen, vor.
- Großbesitzer sind an der Umwandlung in eine Aktiengesellschaft und der Reduzierung eigenen Anteils im Unternehmenskapital nicht interessiert, darum ziehen sie die Finanzmittel in Form von den Bankkrediten heran.

Abbildung 4 – Der Anteil des Wertpapierbestandes an den Bankaktiven 2003 bis 2010 [2]

Die wirtschaftliche Situation in der Ukraine 2000 bis 2010 scheint sich nicht zu stabilisieren. Die Investitionstätigkeit bleibt aufgrund der anhaltend zurückhaltenden Kreditvergabe der Banken ausgesprochen schwach. Aber in dem kommenden Jahr dürfte das Wachstum mit einer weiteren Stabilisierung im Banksektor etwas kräftiger werden (Abbildung 5).

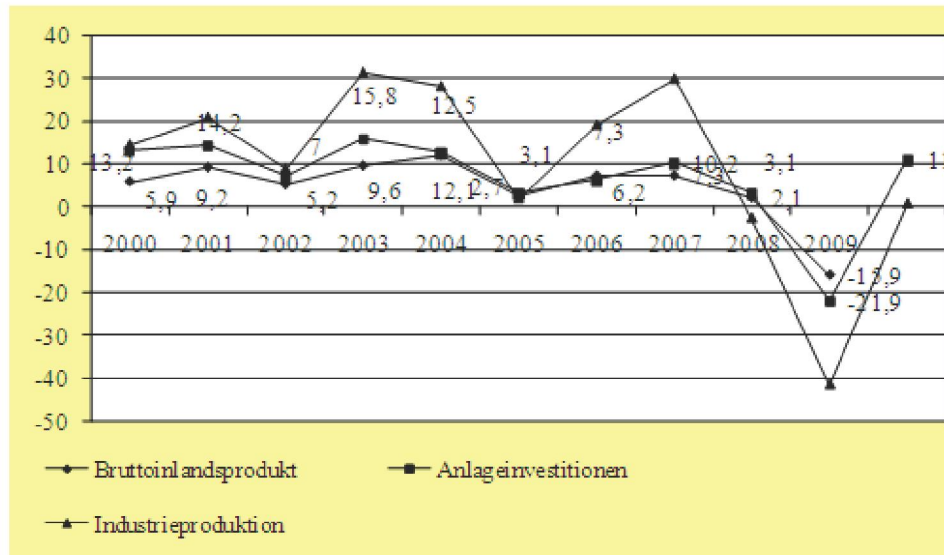


Abbildung 5 – Wirtschaftliche Indikatoren in der Ukraine 2000 bis 2010 [3]

Die Tendenzen der Auslandsinvestitionen in die Länder von Mittel- und Osteuropa zeigen, dass Boom der Kapitalanlagen zu fallen beginnt. Anstatt dessen verteilen sich die Investitionen zwischen Ländern und Branchen um. So kann auf Grund der begünstigenden politischen Lage der Zufluß von Auslandsinvestitionen in die Ukraine im Laufe von einigen Jahren auf Drei-, Vierfache steigern.

Nach eingeleiteten Reformen, die vor allem auf den Schutz der Auslandsinvestitionen ausgerichtet waren, wurde die Ukraine als ein Anlageland für internationale Investoren attraktiver. Ausländische Direktinvestitionen tragen zu Wachstum und Beschäftigung bei. Aber bislang lag die Summe der Auslandsinvestitionen in der Ukraine im Vergleich zu anderen Reformländern vergleichsweise niedrig. Trotz einer Stabilisierung der Wirtschaftslage und einem dynamischen Wachstum betrug die Summe der ausländischen Direktinvestitionen in der Ukraine zum 01.01.2011 nur rund 40 Mrd. US-\$. Im Vergleich zum Nachbarland Polen bedeutet dieses weniger als ein Sechstel der Summe an Auslandsinvestitionen. Von der aktuellen internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise ist die Ukraine jedoch auch stark betroffen.

Aber direkte Investitionen haben Zuwachs. Sie sind aus 125 Weltländern gekommen. Unter 10 Hauptinvestoren, deren Anteil an den direkten Investitionen über 82% des Gesamtvolumens der direkten Investitionen beträgt, befinden sich Zypern – 9914,6 Mio. USD, Deutschland – 7076,9 Mio. USD, die Niederlande – 4707,8 Mio. USD, Russland – 3402,8 Mio. USD, Österreich

– 2658,2 Mio. USD, Frankreich – 2367,1 Mio. USD, Vereinigtes Königreich – 2298,8 Mio. USD, Schweden – 1729,9 Mio. USD, Virgin Islands, British – 1460,8 Mio. USD, die USA – 1192,4 Mio. USD. Es ist davon auszugehen, dass wegen der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise - welche die Ukraine mit voller Härte traf - in den Jahren 2009 und 2010 keine weitere Zunahme ausländischer Direktinvestitionen erfolgen wird.

Als bedeutendstes Problem bei den Auslandsinvestitionen wurden die instabile Gesetzgebung und die Korruption in den ukrainischen Administrationen angesehen. Viele ausländische- und ukrainische Analysten sahen jedoch nicht nur die Untätigkeit der bisherigen Regierungen bei der Beschaffung von Auslandsinvestitionen, sondern zum Teil auch eine Behinderung ausländischer Investoren durch bürokratische Geschäftsgebahren.

Investiert in der Ukraine wurde vor allem in den Finanzsektor (20,0 % der gesamten ausländischen Investitionen), den Handel (10,4 %), in Immobilien (10,0 %), die Metallindustrie (5,2 %) und in die Nahrungsmittelindustrie (4,6 %). Kurz- und mittelfristige Investitionen werden jetzt vornehmlich in den Bereichen erfolgen, die für die Ukraine als besonders dringend eingestuft werden: Energie (regenerative Energiesysteme sowie Energieeinsparung), Metallurgie, Infrastruktur, Agrar. Besonders große Hoffnungen werden dabei auf den Agrarsektor gesetzt.

Auch die Anzahl der Banken mit ausländischem Kapital erhöht sich in der

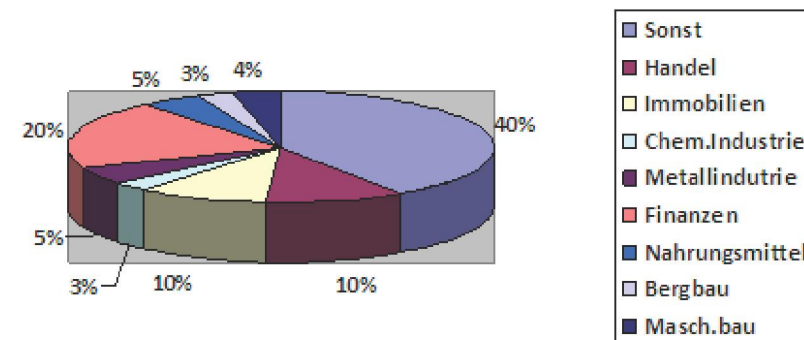


Abbildung 6 - Ausländische Direktinvestitionen nach Branchen, zum 01.01.2011, in % [3]

Zeitperiode von 2006 bis 2011: durchschnittlich auf 10 Einheiten pro Jahr. Von 2000-2004 gab es 6-7 Banken mit ausländischem Kapital. Im Jahre 2011 beträgt der Anteil des ausländischen Kapitals im Aktienkapital der Banken etwa 40 %. In der Spitzengruppe der Auslandsbanken befinden sich 2 Banken „Raiffaisen Bank Awal“ und „Ukrsibbank“, die dem österreichischen Finanzkonglomerat „RZB-UNIQA“ und französischen Finanzkonglomerat „BNP Paribas“ gehören.

Wenn man die Struktur der Kapitalinvestitionen analysiert, muss man erwähnen, dass die Sachanlageninvestitionen in der Struktur des Investitionen

Gesamt volumens zum 01.01.2011 96,3% betragen. Die Investitionen in die immaterielle Aktiva betragen nur 3,69%. Das zeugt von der unzureichenden Entwicklung des Segments der Kapitalanlage in die Rechte am geistigen Eigentum, Erfindungen, Entwicklungsarbeiten usw. und vom Mangel am Investitionsinteresse an diesem Segment seitens Investoren, was in absehbarer Zeit zeitgemäße technische Umrüstung, den Einsatz neuer Technologien und die Modernisierung der Produktion unmöglich macht (Abbildung 6). Der Markt für erneuerbare Energien ist überhaupt in der Ukraine unentwickelt. Auch weltweit steigt die Nachfrage nach erneuerbaren Energien. Deutsche Anbieter von Techniken zur Nutzung erneuerbarer Energien sind

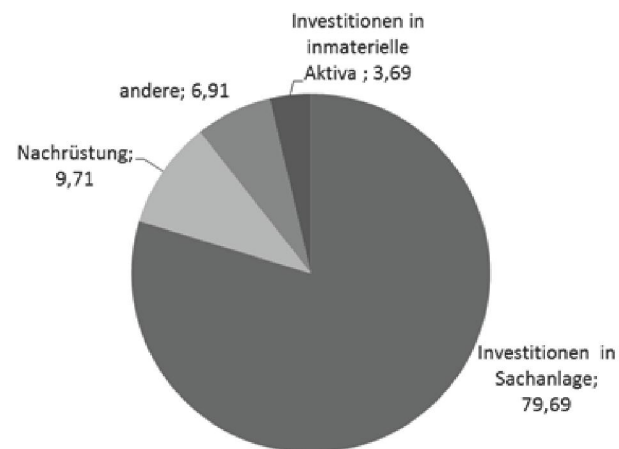


Abbildung 7 – Struktur der Kapitalinvestitionen in der Ukraine zum 01.01.11[3]

weltweit führend. Deutschland und die USA sind die größten Exporteure von Windenergietechnologien, Deutschland und China – die größten Exporteure von Photovoltaikanlagen und -komponenten. Der Import von Photovoltaikanlagen und -komponenten in die Ukraine wird zunehmend durch chinesische Anbieter dominiert. Wir hoffen, dass der Markt für Komponenten und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und die Nachfrage in der Ukraine steigen wird.

Im neuesten Renewable Energy Country Attractiveness Indices– der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young wurde die Ukraine als attraktiver Wachstumsmarkt für erneuerbare Energien aufgeführt. Die Sonnen-, Wind- und Wasserkraftindustrien erscheinen als erstklassige Sektoren für erneuerbare Energien in der Ukraine auf. Das Potenzial der Ukraine für erneuerbare Energien kann als "beeindruckend" und führt die steuerlichen Anreize für grüne Energiekonzerne aufbeschreiben: ab dem 1.Januar 2011 eine zehnjährige Befreiung von Körperschaftssteuer auf den Umsatz, eine Mehrwertsteuerbefreiung auf bestimmte Importe und eine 75%-ige Verringerung der Grunderwerbssteuer beim Kauf von

Grundstücken für grüne Energieprojekte. Durch die Energiewende wird dieser Markt noch weiter wachsen.

Noch die wichtigste Quelle für erneuerbare Energien in der Ukraine ist Wasserkraft. Die installierte Leistung beträgt 150 MW, das Potenzial der Wasserkraftindustrie in der Ukraine wird auf 2,3 GW geschätzt. Das Land verfügt über 22.400 Flüsse, sodass im ganzen Land kleine Wasserkraftanlagen errichtet werden könnten.

Die Ukraine bietet darüber hinaus ein grosses Potenzial für Solaranlagen. Laut Forschungen führt die Ukraine als ein Land mit günstigem Steuerklima auf – die Einspeisungsgebühr im Land beträgt über EUR 0,40/kWh. Zudem rühmt sich die Ukraine der grössten Fotovoltaik-Anlage in Mittel- und Osteuropa. Die Kapazität dieser Anlage beträgt 80 MW. Kennzeichnend für die moderne Entwicklung der einzelnen führenden Länder ist die wachsende Rolle der finanziellen Absicherung der modernen Technologien, intensive Expansion der Anlagefonds in den Bereich der Innovationproduktionen und der neuen High-Tech-Entwicklungsarbeiten. Ebendaher ist die Suche nach neuen Finanzquellen der Innovationen eine Garantie zur Sicherung des wirtschaftlichen Wachstums der europäischen Gemeinschaft, zu der auch die Ukraine gehört. Heutzutage sind die Möglichkeiten der Banken bei der finanziellen Sicherung der innovativen Technologien begrenzt. Die Probleme liegen auch in den Risiken der innovativen Kreditierung, in dem Mangel an den notwendigen Technologien und Erfahrungen in der Steuerung der Projektfinanzierungen. Für eine weitere Verbesserung des Investitionsklimas in absehbarer Zeit benötigt die Ukraine die Schaffung eines Grund- und Bodenmarktes, eine Vervollkommnung des Wertpapiermarktes sowie die Verabschiedung einiger Gesetzen.

- 1.Statistik / Nationalbank der Ukraine : <http://www.bank.gov.ua/Statist/sfs.htm>
- 2.Daten der Kommission des des Wertpapierbestandes : <http://www.ssmc.gov.ua/ShowPage.aspx>
- 3.Daten des Staatlichen Amtes für Statistik der Ukraine : <http://www.ukrstat.gov.ua>

The author

Larysa Sysoyeva Ph.D., Assistent der Professor

Ukrainian Academy of Banking of National Bank of Ukraine

Von 1983 bis 1993 besuchte ich die allgemeinbildende Schule, die ich mit Auszeichnung absolviert habe. Nach dem Abschluss der allgemeinbildenden Schule begann ich mein Studium an der ökonomischen Fakultät der staatlichen Universität zu Sumy (die Ukraine). Die Ausbildung dauerte von 1993 bis 1998 und schloss mit der Staatsprüfung. 1998 bekam das Diplom des Spezialisten. 1998-2000 - die Arbeitsstelle als Ökonomin auf einer Bank. 2000-2005 – die Arbeitsstelle als Auditor auf der Bank. 2005-2009 – das Studium in der Aspirantur an der Bankakademie der Nationalbank der Ukraine. Während meines Studiums hatte ich die Gelegenheit zur Fortbildung in Deutschland und im Rahmen dieser Fortbildung besuchte ich zweimal den Deutschkurs im Goethe-Institut in Rothenburg ob der Tauber (2005) und in Bonn (2006). Zur Zeit bin ich Ph.D., Assistent der Professor des Lehrstuhles für Bankbetriebslehre und unterrichte Fächer wie Bankregulierung und Bankensysteme im Rahmen Bachelor und Magisterprogrammen. 2011 hatte ich die Verteidigung der Doktorarbeit auf das Thema „Banken der Ukraine in den Integrationsprozessen auf dem Investmentmarkt“.

Arbeitsgebiete: Finanzregulierung, Investmentmarkt, International Banking.
Publikationen: 3 Monographien ;
ca. 20 Artikel in ukrainischen und internationalen Fachzeitschriften;
ca. 10 kleine Beiträge.

