



TRENDS IM FACILITY MANAGEMENT

SMARTE CHANCEN IM GEBÄUDEBETRIEB

Der effiziente Betrieb einer Immobilie wird angesichts steigender Energiepreise zu einem immer bedeutenderen Kostenfaktor, das Gebäudemanagement zum Schlüsselfaktor. Die steigende Datenverfügbarkeit birgt enormes Verbesserungspotenzial, bringt aber auch eine höhere Komplexität mit sich und braucht entsprechendes Personal. Nachhaltigkeit, Digitalisierung und der Fachkräftemangel sind daher auch im Facility Management derzeit die größten Herausforderungen.

TEXT: SABINE MÜLLER-HOFSTETTER

Digitale Techniken verändern das Business praktisch aller Branchen, auch das Facility Management, wo Sensoren und smarte Zähler Zahlen zum Nutzerverhalten liefern. Immobilien werden damit zunehmend zu Datenlieferanten – eine Chance nicht nur für zukünftige Bauwerke, sondern vor allem auch für den Betrieb von Gebäuden, wenn beispielsweise die Belegung von Besprechungsräumen dokumentiert oder der Status von Klimaanlagen monitort wird. Datengestützte

Erkenntnisse erleichtern definitiv die Arbeit des Gebäudemanagers.

„Die Möglichkeiten für genannte smarte Gebäude sind vielfältig“, meint auch Thomas Angerer, Geschäftsführer der Facilitycomfort Energie- & Gebäudemanagement GmbH: „Digitale Steuerung von Heizsystemen und digitale Wartungsmeldungen der Immobilie sind bereits Standard. Bei der vernetzten und zentralen Datensammlung und -verarbeitung ist vieles durch die Digitalisierung



“

Die starke Vernetzung von Systemen und Automatisierung wird in den kommenden Jahren ein großer Trend sein.

THOMAS ANGERER,
Geschäftsführer Facilitycomfort

”

jetzt im Entstehen. Noch sind einige Bauträger bzw. Hauseigentümer in diesem Bereich zurückhaltend und vorsichtig. Zu klären gilt es beispielsweise Themen wie die Datensammlung. Die starke Vernetzung von Systemen bzw. auch die Automatisierung wird in den kommenden Jahren ein großer Trend sein. Auch die energieoptimale Nutzung und Optimierung sind wesentliche Punkte bei Immobilien – dies gilt für Bestandsimmobilien als auch neu zu errichtende Gebäude. Ganzheitlichkeit ist hier ein wesentlicher Faktor. Dabei geht es um die Nutzung von Immobilien, die sich in den letzten Jahren z. B. auch durch die Covid-Pandemie geändert hat. Intelligente Systeme helfen den Kunden und den Dienstleistern flexibel zu agieren, auf Bedürfnisse besser einzugehen und Prozesse zu optimieren.“

Hürden bei der Digitalisierung

In Kürze veröffentlichen Facility Management Austria (FMA) und International Facility Management Association (IFMA) Austria das Leitdokument „Digitalisierung für das Facility Management“, ein Nachschlagewerk zu den vielfältigen und weitreichenden Aspekten eines Digitalisierungsprojekts. Bereits erschienen ist der neue Leitfaden „BIM für den Betrieb“, der dem Anwender am Beginn eines BIM-Projekts zur Orientierung und Hilfestellung dienen und eine einheitliche Sichtweise in Bezug auf Begriffe, Rollen und Aufgabenstellungen gewährleisten soll. Dabei liegt ein besonderer Fokus auf der Übergabe bzw. dem Übergang der Daten und Informationen des BIM-Modells von der Planungs- und Errichtungsphase in die Nutzungsphase. Um das sicherzustellen, soll der Leitfaden eine Unterstützung bei der Definition der Anforderungen an Daten für den Betrieb bieten. Beide Leitfäden sind unter www.fma.or.at abrufbar bzw. anzufordern.

Die Anforderungen an den digitalen Immobilienzyklus Planen, Bauen und Betreiben aus Sicht des Gebäudebetriebes wurden in einer kürzlich von FMA und IFMA Austria gemeinsam mit Digital Findet Stadt durchgeführten Umfrage eruiert. Als größte Hürden empfinden die Teilnehmer der Umfrage aus Österreich, Deutschland und der Schweiz neben Kosten-Nutzen-Betrachtungen und fehlenden Ressourcen auch den Aspekt fehlender Daten bzw. Standards und fehlendes Bewusstsein und spezifisches Know-how. Die Optimierung der Maßnahmenplanung und des Auftragsmanagements wurde mit



“

Bürogebäude sind nicht mehr nur Arbeitsorte, sondern **Begegnungszonen**, welche den **flexiblen Ansprüchen der diversen Nutzer** gerecht werden müssen.

GEORG BAIER, Immovement Management Consulting

”

großem Abstand als größte Chance gesehen, gefolgt von der Verbesserung der Bau- und Gebäudedokumentation und des Ressourcenverbrauchs bzw. Energiemanagement. Detaillierte Umfrageergebnisse und konkrete Handlungsempfehlungen werden in Kürze im Rahmen eines Papers publiziert.

Wettbewerbsfaktor Mitarbeiter

Diese Einschätzung teilt auch Georg Baier vom FM-Beratungsunternehmen immovement Management Consulting GmbH: „Der Fortschritt der Digitalisierung ist ungebrochen und beschäftigt uns im Tagesgeschäft laufend. Der Umstand, dass diverse ältere Softwaresysteme aufgrund der Datenflut an ihre Grenzen stoßen, begünstigt den zunehmenden Einsatz von CAFM-Software weiter. Eine wesentliche Herausforderung in der Beratung liegt hier darin, die häufig divergierenden Motivationen der Entscheidungsträger und der operativen Mitarbeiter aufzugreifen und das System bzw. Projekt so aufzusetzen, dass die Interessen aller Involvierten wahrgenommen und bestmöglich gewahrt werden.“

Die zunehmende Sensibilisierung von Unternehmen hinsichtlich der Wahrnehmung von Mitarbeitern als entscheidendem Wettbe-

werbsfaktor bzw. dem damit einhergehenden „War for Talents“ stärkt die Position der Branche, so Baier: „Facility Management als Wohlfühlfaktor wird in Zeiten von steigender Bedeutung von Individualität, Diversität und unternehmerischer Flexibilität fortwährend wichtiger. Bürogebäude sind nicht mehr nur Arbeitsorte, sondern Begegnungszonen, welche den flexiblen Ansprüchen der diversen Nutzer gerecht werden müssen, um diese somit auch an das Unternehmen binden zu können.“

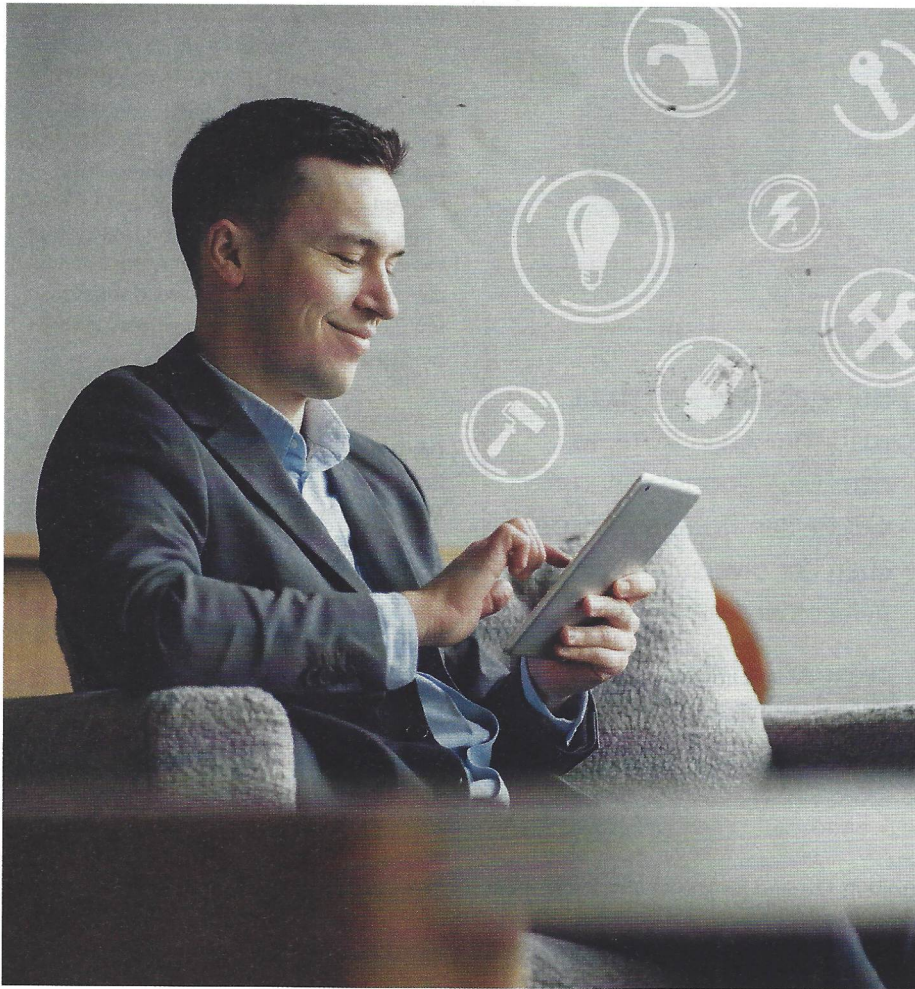
Schwierige Personalsuche

Der Fachkräftemangel spielt in vielen Branchen eine große Rolle. Gerade Dienstleistungsunternehmen mit hohem Personaleinsatz wie die FM-Branche stehen vor einer besonderen Herausforderung, qualifizierte Mitarbeiter zu finden. „Auf der einen Seite ist die Lehrlingsausbildung ein wichtiger und richtiger Weg, Fachkräfte auszubilden bzw. diese auch langfristig an ein Unternehmen zu binden. Auf der anderen Seite sollten bestehende Mitarbeiter durch attraktive Angebote langfristig an das Unternehmen gebunden werden“, erklärt Angerer (Facilitycomfort): „Wichtige Faktoren hierbei sind insbesondere die Ausbildungs- und Entwicklungsmöglichkeiten im Job. Personalentwicklungsmaßnahmen, Karrierewege und transparente Aufstiegsmöglichkeiten müssen ermöglicht und aufgezeigt werden. Es gibt aber auch viele weitere Punkte, die Mitarbeitern wichtig sind. Dazu zählen etwa hochwertige Arbeitskleidung, Vergünstigungen, flexible Arbeitszeitmodelle, attraktive Arbeitsplätze, Veranstaltungen, Gesundheitsangebote oder Bonusmodelle. Der Gesamtmix macht einen attraktiven Arbeitgeber aus.“

Die Digitalisierung könnte aber auch bei diesem Problem helfen. Hoffnung auf Entlastung des Personals machen intelligente Technologien wie UV-C-Roboter, die über WIFI aus der Ferne programmiert werden können, um beispielsweise Räume automatisch zu desinfizieren. Sie verfügen mittlerweile über eine Reihe technologischer Funktionen für einen rationalisierten Desinfektionsprozess.

Dauerbrenner Nachhaltigkeit

Das Thema Nachhaltigkeit nimmt in der FM-Branche einen immer größeren Stellenwert ein. Durch steigende Energie- und Rohstoffpreise, neue legislative Anforderungen im »



Non-Financial Reporting und einem steigenden Interesse am Klimaschutz suchen Kunden aktiv nach Leistungen und Umsetzungsstrategien bei ihren FM-Partnern, so Angerer: „Dabei geht es um Einsparungspotenziale, wie zum Beispiel beim Energieverbrauch auf Kundenseite oder die Errichtung von PV-Anlagen und E-Ladestationen bis hin zu Dach- und Fassadenbegrünungen. Aber auch der ökologische Fußabdruck der Dienstleister ist ein Punkt, der nachgefragt wird. So sind die Verwendung von ökologischen Reinigungs- und Betriebsmitteln oder ein nachhaltiges betriebliches Mobilitätsmanagement zunehmende Anforderungen. Nachhaltigkeit muss in einem Unternehmen eine aktive Haltung sein, die mit Werten und der Strategie verbunden ist, aus denen wiederum Ziele sowie messbare Maßnahmen abgeleitet werden müssen.“

Das Facility Management fit für „Sustainability und Digitalisierung“ zu machen, darum geht es auch Mikis Waschl, der zum neuen Präsidenten der IFMA Austria gewählt wurde: „Denn das eine geht ohne das andere nicht.“ Gemeinsam mit dem Netzwerk der FMA wurde kürzlich die CO₂-Countdown-Initiative unter dem Motto „Jedes Gebäude zählt. Jeder Beitrag zählt. Jeder Tag zählt.“ gestartet. „Gebäude klimaneutral zu machen und zu betreiben, ist eines unserer Hauptziele“, so FMA-Vorsitzende Doris Bele. Die motivierendsten und inspirierendsten Einreichungen – noch möglich bis 31. Juli 2022 – werden mit dem CO₂-Countdown-Award prämiert, der im Rahmen der Jahreskonferenz, dem FM Day, am 21. September 2022 im Park Hyatt Vienna verliehen wird. Details unter: www.co2countdown.at. ■



“

Wenig überraschend findet durch diese gesteigerte Wertschätzung und Wahrnehmung auch der War for Talents im FM intensiv statt.

DORIS BELE,
FMA-Vorsitzende

”

“

Mit den richtigen Fachkräften können auch die aktuellen Megathemen Digitalisierung und ESG gemanagt werden.

MIKIS WASCHL,
Präsident IFMA Austria

”

FM Day 22 – Innovationen fördern. Werte pflegen.

Die Themenschwerpunkte des diesjährigen Netzwerktreffens lauten:

- # Arbeitswelten neu entdecken
- # Countdown Klimaneutralität starten
- # Digitalisierung effizient nutzen
- # Kompetenzen bewusst ausbauen

Der FM Day 2022 geht am 21. September wie gewohnt im Park Hyatt Vienna über die Bühne.