



Umdenken

Wie eine sinnvolle Kreislaufwirtschaft aussehen kann, erörtert ÖGNI-Chef Peter Engert im Interview

SEITE 4



Digitale Helfer

Wie bedarfsorientierte Reinigung mithilfe der Digitalisierung jetzt schon gelingt

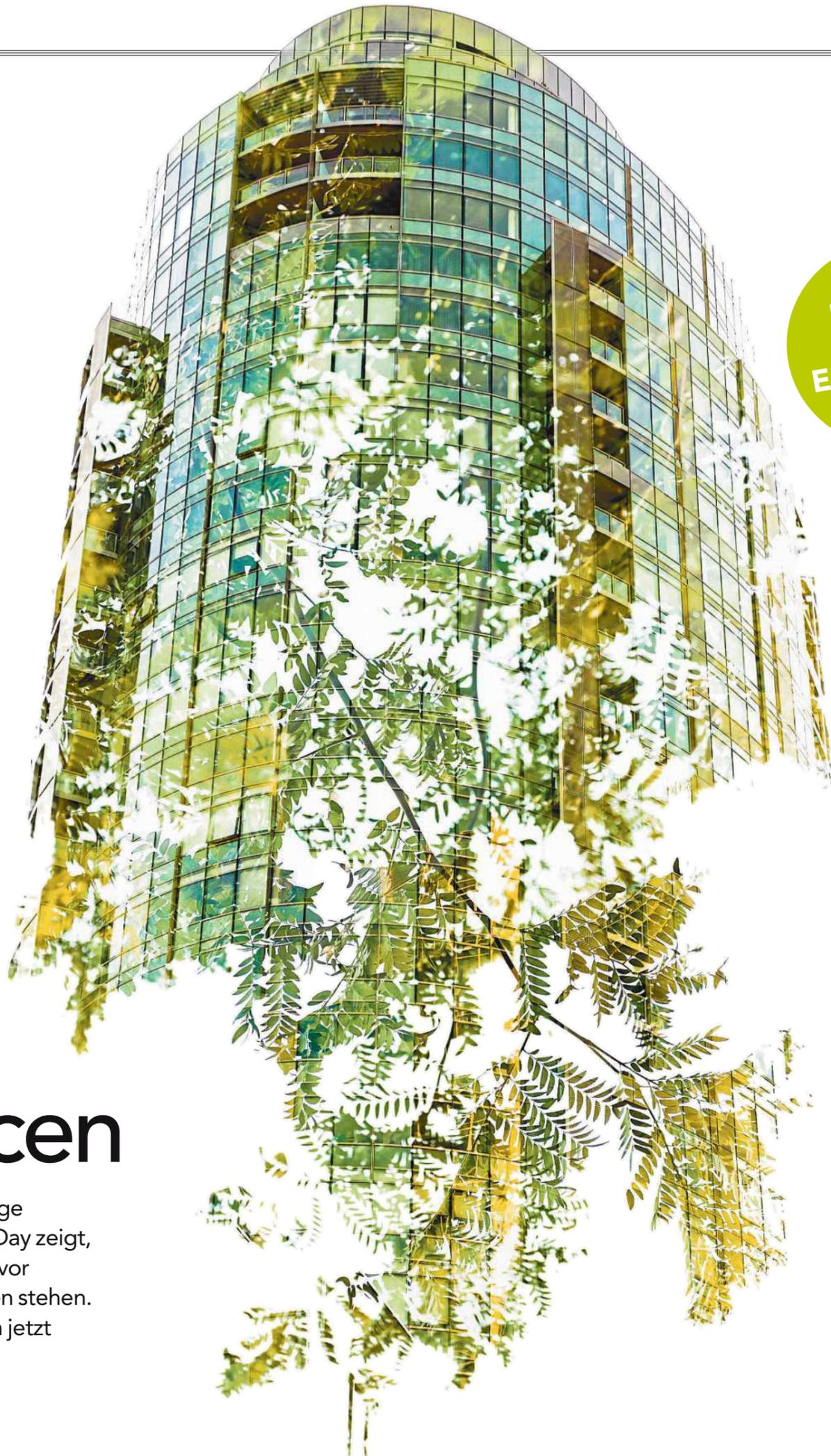
SEITE 6

FACILITY MANAGEMENT DAY

BEILAGE IM **KURIER**

ENTGELTLICHE BEILAGE

FREITAG, 1. OKTOBER 2021



Beilage
zum
Entnehmen

Chancen

Wandel. Der diesjährige Facility Management Day zeigt, dass Facility Manager vor großen Veränderungen stehen. Wie sie diese Chancen jetzt nutzen können.



Ganzheitliche Gebäudebetreuung
für größtmögliche Effizienz und Sicherheit

FIX
GEBÄUDESICHERHEIT + SERVICE

fix-fm.com

„Die Krise führte zum Paradigmenwechsel“

FM-Day. Georg Stadlhofer, Präsident IFMA Austria, über die neuen Herausforderungen für das Facility Management



Die Vorstandsvorsitzende der FMA, Doris Bele, und IFMA Austria Präsident Georg Stadlhofer freuen sich über mehr als 200 anwesende und über 60 via Bildschirm zugeschaltete Gäste



Am 15. September konnte nach einer coronabedingten Pause im Vorjahr der FM-Day heuer wieder abgehalten werden. Er stand unter dem Motto „Veränderung leben. Chancen nutzen“. Welche Chancen und neuen Perspektiven im Laufe des Tages von Expertinnen und Experten diskutiert wurden, erörtert der Präsident der IFMA Austria, Georg Stadlhofer, im Interview.

Wie war Ihr genereller Eindruck von dem Brancheneignis nach der pandemiebedingten Pause?

Georg Stadlhofer: Zu unserer großen Freude ist uns ein toller hybrider Event gelungen mit einem hochkarätigen Publikum und einem vollen Haus. Rund 200 Gäste waren vor Ort, mehr als 60 an ihren Bildschirmen. Facility Management hat ja als Branche insgesamt einen großen Impact und Corona hat auch uns massiv getroffen. Immerhin haben wir rund 200.000 Beschäftigte, stemmen 18 Mrd. Euro des Bruttoinlandsprodukts und sind für das Wohlergehen von mehr 2,5 Mio. KundInnen und NutzerInnen verantwortlich. Facility Management ist für jeden, der in der Arbeitswelt zu tun hat, relevant. Durch die Krise wurde offensichtlich, das FM wesentlich dafür ist, sichere Arbeitsumgebungen für MitarbeiterInnen zu gewährleisten. Die gesamte Branche, von der Reinigungskraft über den Gebäudetechniker bis zum Immobilienmanager/der -managerin, hat dazu beigetragen, dass viele Bereiche der Wirtschaft möglichst reibungslos weiterlaufen konnten.

Mit welchen Veränderungen war die FM-Branche besonders konfrontiert?

Besonders interessant war für uns, dass wir als Branche plötzlich sehr sichtbar wurden. Es taten sich Themen auf, die vorher weniger oder gar nicht relevant waren. Die Mitarbeiter-Hygiene rückte ganz stark in den Mittelpunkt. Homeoffice wurde ein zentrales Thema und damit die Frage, wer kümmert sich um die Infrastruktur. Wenn Homeoffice nicht möglich war, musste für die Schaffung einer sicheren Arbeitsumge-



Georg Stadlhofer, Präsident IFMA Austria

bung gesorgt wurden. Es mussten Richtlinien erstellt werden, wie man generell mit dieser neuen Situation umgeht. In all diesen Bereichen waren wir als Facility ManagerInnen massiv gefordert und konnten mit unseren vielfältigen Kompetenzen entsprechend punkten.

Haben sich daraus auch neue Chancen ergeben?

Aus dieser Situation sind viele neue Chancen entstanden. Besonders in Unternehmen, wo wir als FM intensiv mit IT- und Personalabteilungen kooperiert haben, konnten wir hervorragend funktionierende Lösungen erarbeiten. Geschaffen wurden u. a. Desk Sharing Concepts, die effiziente Vernetzung von Homeoffice und Büro, aber auch unterschiedliche Arbeitsumgebungen, die sich langfristig weiterentwickeln werden. Durch COVID-19 hat sich auch herauskristallisiert, dass die individuell abzuarbeitenden Tätigkeiten sehr gut vom Homeoffice erledigt werden können. Auf der anderen Seite fällt den Arbeitsräumen im Unternehmen verstärkt die

Aufgabe zu, Orte der Begegnung, der Kommunikation und der Identifikation mit dem Unternehmen zu sein, denn diese Themen benötigen physische Kontakte. Meiner Meinung nach werden ein bis zwei Tage im Homeoffice in vielen Unternehmen künftig die Norm sein. Hier wurde durch Corona ein Paradigmenwechsel eingeleitet.

Erfolgreiches Krisenmanagement ist in dieser Zeit besonders gefragt. Wie gut sind Facility ManagerInnen dafür gerüstet?

Speziell punkten konnten wir mit regelmäßiger, gezielter Kommunikation. In den meisten Fällen wurden die bewährten internen Kommunikationskanäle im Unternehmen effizient genutzt. Verhaltensmaßnahmen, wie Handhygiene, Abstand halten, Masken tragen, etc. wurde über Intranet, E-mail oder andere eingespielte Kanäle kommuniziert. Das hat sehr gut funktioniert.

Welche speziellen Führungsqualitäten sind von Facility

ManagerInnen gefragt, um MitarbeiterInnen effizient durch eine solche Krise zu begleiten?

In Zeiten, in denen die Hierarchien aufgebrochen werden, ist patriarchale Führung passé. ArbeitnehmerInnen haben heute immer häufiger keine fixen Arbeitszeiten mehr, in denen sie anwesend sind. Das stellt auch Führungskräfte vor neue Anforderungen. Es muss verstärkt mit Zielen geführt, andere Anreize müssen geboten werden. Dazu müssen hybride Arbeitswelten mit neuen Kommunikationstechnologien geschaffen bzw. ausgebaut werden. Auch hier sind die Kompetenzen von FM gefragt, die passenden Lösungen für die jeweilige Arbeitssituation und den Arbeitsort zu finden. Unternehmen werden dann erfolgreich sein, wenn sie es schaffen, ihren MitarbeiterInnen sinnvolle Aufgaben mit Eigenverantwortung zu geben, an denen sie wachsen können und die ihnen Spaß machen. Das trifft na-

türlich auch auf das FM zu.

Inwieweit hat Corona die Bereitschaft zur Digitalisierung beschleunigt?

Da die Datenmenge in unserer Branche schon immer sehr groß war, sind viele Betriebe die Digitalisierung betreffend schon relativ gut aufgestellt. Sicher gibt es auch noch etliche, die hier Nachholbedarf haben.

Facility Management hat auf Klimaschutz und Energieeffizienz keinen unwesentlichen Einfluss. Wie geht die Branche mit diesen Herausforderungen um?

Die Themen Klimaschutz und Nachhaltigkeit werden uns auch nach Corona intensiv weiter beschäftigen. Der Betrieb von Gebäuden ist für rund 30 Prozent des CO₂-Ausstoßes verantwortlich. Als Branche stellen wir uns der

Verantwortung, die daraus erwächst. Dabei reicht es nicht, Gebäude nur energiesparend und nachhaltig zu errichten, wir müssen sie auch so lange und so ressourcenschonend wie möglich betreiben.

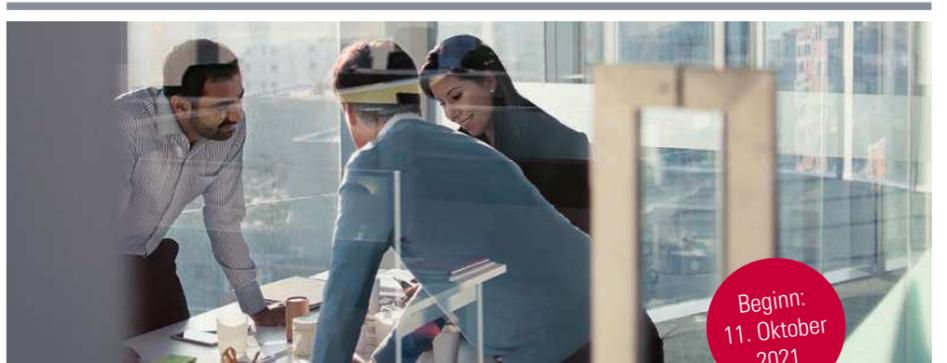
Aber auch hier gibt es spannende neue Ansätze. Mit unserem Forschungsprojekt „Power Pack Immobilie“ wollen wir das Gebäude selbst als vernetzten

Energieerzeuger und -speicher in das Versorgungsnetz einbinden.

Wenn es uns gelingen soll, den CO₂-Ausstoß bis 2040 auf Null zu reduzieren, braucht es solche neuen und kreativen Lösungen. Aber auch beherzte und geförderte Investitionen in Gebäude und betriebliche Infrastruktur. Insgesamt also ein unglaublich spannendes Aufgabengebiet für alle jene, die wirklich etwas bewegen wollen!



IMPRESSUM **Medieninhaber und Verleger:** Mediaprint Zeitungs- und Zeitschriftenverlag Ges.m.b.H. & Co KG, Muthgasse 2, 1190 Wien (Redaktionsadresse) **Autoren:** Claudia Weber, MSc. claudia.weber@frauenbuero.at, Ilse Königstetter, ilse.koenigstetter@frauenbuero.at (www.frauenbuero.at) **Layout:** KURIER-Kreation **Fotoredaktion:** Susanne Schoberberger **Hersteller:** Mediaprint Zeitungsdruckereiges.m.b.H. & Co KG, Richard-Strauss-Strasse 23, 1230 Wien **Projektverantwortlicher:** Peter Stein, peter-stein@chello.at, 0660/7630929



Beginn:
11. Oktober
2021

Universitätslehrgang

Facility & Property Management

Abschluss: Master of Science (MSc)

Dauer: 4 Semester, berufsbegleitend

Kontakt: +43 (0)2732 893-2666, elfriede.neuhold@donau-uni.ac.at

www.donau-uni.ac.at/dbu/fpm

Donau-Universität Krems. Die Universität für Weiterbildung.



Auf dem richtigen Weg

Nachhaltig. Was Facility Management für die effiziente Nutzung von Gebäuden und betrieblichen Infrastrukturen leisten kann

Klimaschutz und Energieeffizienz sind die großen Herausforderungen unserer Zeit. Die Bemühungen zur Bewältigung der Problemfelder waren bisher keineswegs ausreichend. Im Jahr 2017 betrug die Treibhausgas-Emissionen Österreichs 82,3 Mio. Tonnen Kohlenstoffdioxid-Äquivalent (CO₂-Äquivalent) und lagen damit um 3,3 Prozent bzw. 2,7 Mio. Tonnen über dem Niveau von 2016 und um 4,6 Prozent über dem Wert von 1990 – in Österreich konnte somit gegenüber 1990 keine Emissionsreduktion realisiert werden.

Was Facility Manager wissen müssen

Facility Management (FM) hat einen wesentlichen Einfluss auf die effiziente Nutzung und den Betrieb von Gebäuden und Infrastruktur, wo etwa 30 Prozent der gesamten CO₂-Emissionen entstehen. Die bereits heute bekannten Vorgaben aus dem European Green Deal, der Europäischen Richtlinie für energieeffizienten Betrieb (EPBD – Energy Performance of Buildings Directive) und dem österreichischen Regierungsprogramm 2020 zu Klimaschutz und Energieeffizienz haben somit auch Auswirkungen auf Errichtung,



Die unmittelbare Bedeutung des Klimaschutzes für unsere Gesellschaft rückt immer mehr Menschen ins Bewusstsein

Sanierung, Nutzung und den Betrieb von Gebäuden und Infrastrukturen. Facility ManagerInnen müssen ihren Fokus daher schon heute auf folgende Entwicklungen und Aspekte richten:

- **Vorgaben zu erneuerbaren Energien und energetischer Sanierung:** Das energetische Ziel der neu errichteten Gebäude wird das Nullenergiehaus bzw. Plusenergiehaus. Sämtliche erforder-

lichen bau- und gebäudetechnischen Maßnahmen werden einzuhalten sein.

- **Energieeffizientes Betreiben:** Zur Sicherstellung des energieeffizienten Betriebs sind regelmäßige Monitoring-

Werte und eine entsprechend intelligente Steuerung erforderlich. Bei Inspektionen muss künftig zudem auf den korrekten energieeffizienten Betrieb der Anlagen geachtet werden.

- **Smart Readiness Indicator (SRI):** Der SRI wird als Kenngröße zu erstellen sein. Er misst die technologische Leistungsfähigkeit eines Gebäudes und soll anzeigen, wie intelligent ein Gebäude in Bezug auf bestimmte Ausrüstungsmerkmale (intelligente Zähler, Automationsysteme, Sensorik, etc.) auf ein weitgehend dekarbonisiertes, erneuerbares Energiesystem vorbereitet ist.

- **Kreislaufwirtschaft:** Neben den Aufgaben des Abfallmanagements werden Unternehmen im nächsten Jahrzehnt dazu verpflichtet sein, über die Stoffflüsse im gesamten Unternehmen Buch zu führen und ihre CO₂-Emissionen zu erklären. Damit wird das Ressourcenmanagement – soweit es nicht spezielle Ressourcen des Kerngeschäfts betrifft – eine wesentliche Aufgabe des Facility Managers.

- **Fördermittel:** Durch Inanspruchnahme von einschlägigen Fördermitteln werden Unternehmen schneller und effektiver in der Lage sein, sich an die neuen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen anzupassen.

Das *Whitepaper „Energieeffizienz und Klimaschutz“* können Sie über office@fma.or.at oder office@ifma.at beziehen.

Noch viel Luft nach oben

Digitalisierung. Praktischer Leitfaden für Facility Manager

Die Digitalisierung verändert bestehende und ermöglicht neue Geschäftsmodelle und Produkte in der Immobilienwirtschaft. Das größte Potenzial wird dabei dem Facility und Property Management zugeschrieben. Eine Digitalisierungsmaßnahme ist immer mehrdimensional. Sie erfordert Grundlagen technischer, organisatorischer, wirtschaftlicher und rechtlicher Natur. Darüber hinaus gilt es, das Digitalisierungsdreieck aus Daten, Prozessen und Werkzeugen bzw. Tools ins Gleichgewicht zu bringen und zu halten. Der Mensch bleibt dabei in allen Phasen eines Digitalisierungsprojekts von der Idee und Konzeption über die Planung, die Umsetzung und die Implementierung bis in den laufenden Betrieb der entscheidende Faktor. Mit der Pandemie nahm die technologische Beschleunigung der letzten Jahre noch einmal zusätzlich Fahrt auf. Homeoffice sowie hybride Modelle wurden vor der Corona-Krise in der Regel in monate- oder gar jahrelangen Umstellungsprojekten und auch nur zaghaft, für wenige „Auserwählte“, eingeführt. Dass es dann im Jahr



Neue Technologien bringen wirtschaftliche Vorteile

2020 dennoch für die meisten in kürzester Zeit verhältnismäßig gut funktionierende, hat viele überrascht. Damit diese kurzfristig initiierte Transformation nicht in wenigen Monaten wieder verpufft, gilt es, das Gelernte dauerhaft im Unternehmen zu implementieren.

Lernen, wie es geht

In der Regel sind Experten aus der Bau- und Immobilienwirtschaft mit durchschnittlichen IT-Kenntnissen ausgestattet und können nur selten die Vielschichtigkeit eines Digitalisierungsprojekts in vollem Umfang ab-

schätzen. Umgekehrt kennt ein IT-Profi auch nicht alle Dimensionen des Facility Managements. Das von FMA und IFMA Austria erarbeitete Leitdokument „Digitalisierung für das Facility Management“ geht auf exakt diese Problemstellung ein und gibt einen Überblick über die wesentlichen Bereiche für eine erfolgreiche Umsetzung. Das Leitdokument erscheint im November 2021 und ist über die Geschäftsstelle der FMA oder der IFMA Austria zu beziehen. *Vormerkungen sind ab sofort unter office@fma.or.at und office@ifma.at möglich.*

Schöne, neue Arbeitswelt

Talente. Qualifizierte Mitarbeiter suchen modernes Umfeld

Die demografische Entwicklung und die stetig fortschreitende Globalisierung verschärfen den „War for Talents“. Um in diesem Wettbewerb qualifizierte MitarbeiterInnen gewinnen und halten zu können, bedarf es eines modernen Arbeitsumfeldes und einer attraktiven Unternehmenskultur, innerhalb der/die Einzelne als anspruchsvolle/r (interne/r) Kunde/Kundin gesehen wird. Für beide Bereiche sind sowohl Facility Management als auch Human Resources zuständig und verantwortlich. FM trägt unmittelbar und wesentlich zur Zufriedenheit, Gesundheit und Produktivität der MitarbeiterInnen bei. Ohne ein funktionelles, ergonomisches, gesundes und sicheres Arbeitsumfeld werden die MitarbeiterInnen auf Dauer keine guten Leistungen erbringen können. Im Zuge der Corona-Krise wurden innerhalb kürzester Zeit bestehende und bewährte Arbeitsmodelle auf den Kopf gestellt. Über Nacht wechselte in vielen Betrieben die gesamte Belegschaft ins Homeoffice und die MitarbeiterInnen kommunizierten digital. Diese Trends waren



Technikaffiner Nachwuchs will umworben werden

schon vor COVID-19 erkennbar, wurden aber durch die Krise um ein Vielfaches beschleunigt. Eine aktive Zusammenarbeit von FM und HR trägt in diesem Zusammenhang wesentlich zum Unternehmenserfolg bei.

Attraktive Arbeitsplätze sind gefragt

Um als Arbeitgeber dauerhaft erfolgreich im Geschäft zu bleiben, muss man neben konkurrenzfähigen Gehältern, Zusatzleistungen, Karrierechancen und Weiterbildungsangeboten (=HR) vermehrt ein attraktives, gesundes, flexibles Arbeitsum-

feld bieten (=FM). Manche Unternehmen definieren sich geradezu über ihre modernen bis ausgeflippten Arbeitsplatzmodelle. Dem kann sich auf Dauer kein Arbeitgeber entziehen, will er weiterhin junge, insbesondere technologieaffine Talente rekrutieren. Es gilt, hier eine Balance zu finden, um auch die älteren Generationen für die neue Arbeitsweise zu gewinnen und engagiert und motiviert zu halten. *Whitepapers zu „FM meets HR“ und „Aufbruch zu neuen Arbeitswelten“* können Sie über office@fma.or.at oder office@ifma.at beziehen.



IHR EXPERTE WENN ES UM NACHHALTIGE GEBÄUDE GEHT.

besuchen Sie uns unter

➔ www.ogni.at

Mit Nachhaltigkeit voran

Grüner wirtschaften. Die Energie- und Gebäudemanagement GmbH Facilitycomfort spricht sich für mehr Nachhaltigkeit im Facility Management aus

Nachhaltiges und ressourcenschonendes Leben ist eines der großen Themen unserer Zeit. Dieser Trend spiegelt sich immer mehr in unserem Alltag wie in der Arbeitswelt oder auch im Privatleben. „Als Unternehmen muss man sich dem Thema annehmen, seine Arbeitsweise überdenken und die Potenziale für ein nachhaltiges sowie ökologisches Arbeiten erkennen“, sagt Thomas Angerer, Geschäftsführer der Energie- und Gebäudemanagement GmbH Facilitycomfort. Dabei würden Eigentümer bzw. Verwalter von Immobilien sowie Immobilienentwickler bei Nachhaltigkeit und Umweltbewusstsein ebenso in der Verantwortung stehen wie auch FM-Dienstleister. Diese Aufgabe stellt die Immobilien- sowie FM-Branche vor Herausforderungen und bringt zahlreiche Fragen mit sich. Wie kann ich Nachhaltigkeit im Unternehmen leben, wie kann es in der Unternehmenskultur verankert werden? Ein weiterer wichtiger Faktor, den Angerer anspricht und den man nicht außer Acht lassen darf, sind die Kosten: „Klimaschutz und Effizienz bedarf zumeist Investitionen in die bestehende Infrastruktur sowie den Aus-



„Als FM-Dienstleister muss man selbst nachhaltig und umweltbewusst agieren“, sagt Thomas Angerer, Geschäftsführer von Facilitycomfort

bau und die Errichtung von neuer Infrastruktur. Ebenso sind die laufenden Kosten zu beachten. Auf lange Sicht lassen sich aber durch Investitionen in Gebäude und Anlagen eine kontinuierliche Effizienzsteigerung und auch Einsparungen erzielen. Man

muss nur den ersten Schritt setzen“, so Angerer.

Bewusstseinsänderung

Ein Vergleich mit der Energiewirtschaft zeigt das Umdenken im Bereich Klimaschutz bei Kund*innen. Energie musste noch vor einigen Jah-

ren immer günstig sowie versorgungssicher sein und dies war unabhängig von der Erzeugung. Am Markt gab es mit der Zeit eine Bewusstseinsänderung und jetzt ist eine grüne, nachhaltige Energieversorgung sehr wichtig. „Facility Management kann

und wird sich in eine ähnliche Richtung entwickeln. Unternehmen werden ihren CO₂-Fußabdruck nachhaltiger gestalten und so wird auch die Notwendigkeit für ein grünes Facility Management steigen, um wirklich nachhaltig zu sein“, sagt Angerer. Er zeigt

ein Beispiel dafür auf, wie man Nachhaltigkeit im Facility Management umsetzen kann. Das sind neue Geschäftsfelder wie die Fassadenbegrünung. „Gerade im urbanen Raum gibt es eine Vielzahl an Möglichkeiten für die Umsetzung. Im täglichen Gebrauch setzen wir als Unternehmen immer mehr auf Elektro- & Hybridfahrzeuge, die verwendeten Reinigungsmittel sind auf ökologischer Basis und das Abfallmanagement auf dem letzten Stand“, so der Profi. Aber wo und wie sollte ein Unternehmen beginnen? Thomas Angerer: „Ein erster wichtiger Schritt ist die Erhebung des CO₂-Fußabdrucks, damit man besser versteht, wo man ansetzen und so über die Zeit seinen CO₂-Fußabdruck kontinuierlich senken kann. Nachhaltigkeit gehört in die gesamte Unternehmensstrategie implementiert, muss messbar sein und die Mitarbeiter*innen müssen dahinter stehen. Als FM-Dienstleister muss man selbst nachhaltig und umweltbewusst agieren. Wenn man es im eigenen Unternehmen umgesetzt hat und lebt, kann man für seine Kund*innen ein wichtiger Partner für eine grüne Zukunft werden.“

„Ein generelles Umdenken ist notwendig“

Am Puls. Wie eine sinnvolle Kreislaufwirtschaft aussehen kann, erörtert ÖGNI-Chef Peter Engert im Interview

Kürzlich fand der vierte Innovationskongress IMMO FutureLab mit zahlreichen Expert*innen aus der Immobilienbranche mit dem Schwerpunktthema Kreislaufwirtschaft statt. Wo greift die Kreislaufwirtschaft aus Ihrer Sicht bereits und in welchen Bereichen besteht Nachholbedarf?

Peter Engert: Aus meiner Sicht sind die besten Baustoffe die, die ewig halten. Die zweitbesten sind jene, die – im Idealfall ohne Recycling – wiederverwertet werden können. Sie sollten einfach abgebaut und an anderer Stelle wieder eingebaut werden können. Erst an dritter Stelle stehen die recycelbaren Materialien. Was gänzlich vermieden werden sollte, sind Deponien. Die Wiederverwendung ist allerdings auch ein großes Problem, einfach weil zu wenige Bestandsgebäude erfasst sind. Zwar gibt es schon entsprechende Projekte, wie etwa an der technische Universität in Wien, die Bestandsgebäude erfassen, aber insgesamt gesehen stecken wir da noch in den Kinderschuhen. Da wird sich noch eine Menge tun müssen, um eine vernünftige Kreislaufwirtschaft voranzubringen.

Wenn wir die Klimaziele erreichen und die Umweltschonenden wollen, müssen noch viel mehr von der Kreislaufwirtschaft inspirierte Maßnahmen ergriffen werden. Welche könnten da aus

Ihrer Sicht sofort umgesetzt werden?

Was mir sehr gefallen würde, wäre die verbindliche Verpflichtung, im Neubau nur recyceltes Material einsetzen zu dürfen und kein neues Objekt auf der „grünen Wiese“ zu errichten. Da wir noch immer viel zu viel Land verbauen, sollte der Landverbrauch eingeschränkt werden. Wenn die Chance vorhanden ist, ein Gebäude auf einer versiegelten Fläche zu errichten, dann sollte das auch gemacht werden.

Welche Maßnahmen sollten schrittweise in Angriff genommen werden?

Eine vernünftige Kreislaufwirtschaft betrifft nicht nur die Bauwirtschaft, dafür braucht es ein generelles Umdenken in der Gesellschaft. Früher war es selbstverständlich, kaputte Geräte oder Schuhe auch mehrmals zu reparieren. Heute kaufen wir alles neu. Wir haben viele Möglichkeiten, Schritte aus der Wegwerfgesellschaft heraus zu machen. Lassen Sie mich ein Beispiel für die Baubranche nennen: Es gibt eine große Zahl bestens erhaltener Türschnallen, die man mit minimalem Aufwand so aufbereiten könnte, dass sie so gut wie neu sind und problemlos in einem neuen Gebäude eingesetzt werden könnten. Wenn hier ein Umdenken stattfindet, sind wir in die richtige Richtung unterwegs.



Peter Engert, Geschäftsführer der ÖGNI

Der effektivste Klimaschutz entsteht durch Gebäude, die über einen langen Zeitraum genutzt werden, ohne abgerissen zu werden. Wie müssen diese konzipiert sein?

Wir müssen Gebäude bauen, in denen Menschen sich wohl fühlen. Dann werden sie sich gerne dort aufhalten und Sanierungen und Instandhaltungsarbeiten wer-

den eine Selbstverständlichkeit. Wenn ein Bürogebäude allerdings nur für eine einzige Nutzung konzipiert wird und es keine Möglichkeit gibt, diese zu verändern oder umzuwidmen, wird es irgendwann wertlos und muss abgerissen werden. Wir müssen daher bei der Errichtung von Gebäuden noch viel mehr auf größte Flexibilität achten.

Die Planung einer Immobilie hat einen elementaren Einfluss auf ihre Errichtung und Nutzung. Durch den Einsatz digitaler Tools könnte hier die Latte für die Nachhaltigkeit entschieden höher gelegt werden, um künftige Gebäude bewerten zu können. Warum gelingt das noch immer nur schleppend?

Ich glaube, dass die wirtschaftlichen Vorteile der Digitalisierung noch nicht ausreichend erkannt wurden. Durch die steigenden Anforderungen an die Nachhaltigkeit kommt das jetzt verstärkt ins Bewusstsein. Wenn ständig beobachtet werden muss, wie viel Abfall ich als mittelständisches Unternehmen produziere, dann werde ich das digital machen, damit ich nachweisen kann, dass der Abfall minimiert wird. Wenn ich darüber hinaus meinen Energieverbrauch feststellen will, muss ich an vielen Stellen messen. Läuft etwa die Klimaanlage gleichzeitig mit der Heizung, wird der Stromverbrauch hoch sein. Auf Basis dieser Daten können leichter Entscheidungen in Richtung Nachhaltigkeit getroffen werden.

Um ein Gebäude effizienter zu betreiben, werden verlässliche Daten benötigt. Daran kann auch ein Gebäudebetreiber erkennen, wie wichtig Digitalisierung ist. Das bedeutet zunächst natürlich auch eine Investition, wird aber längerfristig wirtschaftliche Vorteile bringen.

Wie kann man Unternehmen motivieren, hier zu investieren?

Dazu braucht es einerseits einen erweiterten Blick in die Zukunft und mehr gute Anbieter, die attraktive Produkte mit Pepp an die Hausbetreiber bringen. Gegenwärtig ist der Markt noch relativ schwach. Darüber hinaus ist dabei zu bedenken, dass Investoren und Facility Manager getrennt zu betrachten sind, weil sie unterschiedliche Interessen verfolgen. Das lässt sich nur lösen, wenn man sinnvolle Partnerschaften anstrebt, von denen alle Beteiligten profitieren.

Ist BIM eine Voraussetzung für Digitalisierung oder können auch nicht mit BIM gebaute Häuser digitalisiert werden?

Natürlich kann ich das, aber BIM macht es wesentlich einfacher, weil man schon in der Planungsphase sehr viel prognostizieren kann und ein ganzheitliches Bild erhält. Dennoch kann man eine Immobilie auch digitalisieren, ohne die Immobilie mit BIM geplant zu haben. Voll entfalten kann sich BIM dann, wenn es über den gesamten Lebenszyklus reicht. Bei der Nutzung von BIM ist noch sehr viel Luft nach oben.

Weitere Informationen zur Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft findet man online unter: www.oegni.at

Gebäudeservices werden neutral

CO₂-neutral. FIX setzt kräftigen Impuls in Sachen Nachhaltigkeit

Gebäude und ihre Technik haben einen wesentlichen Einfluss auf die Umwelt. Dabei kommt es immer mehr auf die „inneren Werte“ – also die Technologien – an, nicht nur auf Dämmung und Isolation. Die Spezialisten der FIX Gebäudesicherheit + Service GmbH kennen sich da bestens aus. Darum setzt das Unternehmen jetzt einen starken Impuls in Sachen Nachhaltigkeit und unterstreicht damit seine Vorreiterrolle in Österreich.

Seit über 30 Jahren ist das Team der FIX Gebäudesicherheit + Service GmbH für einen sicheren und zuverlässigen Gebäudebetrieb im Einsatz. Von mittlerweile sieben Standorten aus werden jährlich rund 8000 Kunden und – im Bereich Facility Services – etwa 1000 Immobilien betreut. Nachhaltigkeit ist dabei ein zentrales und äußerst vielschichtiges Thema, denn gerade die Gebäudetechnik bietet viele Anknüpfungspunkte, den CO₂-Ausstoß zu reduzieren. FIX ist aber noch einen Schritt weitergegangen und hat auch die eigenen Services umweltoptimiert.

Erster CO₂-neutraler Facility-Service-Dienstleister

„Wir unterstützen unsere Kunden dabei, ihre Gebäude nachhaltiger zu machen. Uns



Robert Punzenberger, Geschäftsführer der FIX Gebäudesicherheit + Service GmbH, setzt auf Transparenz: „Wir sorgen für nachhaltige Gebäude, also müssen wir selbst nachhaltig agieren, sonst sind wir nicht glaubwürdig“

kommt damit eine Vorbildrolle zu. Darum haben wir unsere sieben Standorte unter die Lupe genommen und uns überlegt, wo man wie optimieren kann“, erklärt Robert

Punzenberger. Ein Engagement, das Wirkung zeigt: FIX befindet sich an allen Unternehmensstandorten in der Finalisierungsphase und wird mit Jahresende 2021 das Ziel

erreichen, der erste CO₂-neutrale Facility-Service-Dienstleister Österreichs zu sein. Ein wichtiger Ansatz sind dabei die Energiequellen. Das Unternehmen bezieht Öko-

Strom aus Wasserkraft, verfügt über eine eigene 400-Kilowatt-Fotovoltaikanlage und heizt bzw. kühlt mit Hackschnitzel. Der unmittelbare Energieverbrauch und die aus

ihm resultierenden Emissionen sind nur ein Aspekt der Nachhaltigkeit. FIX denkt weiter, setzt seine Maßnahmen strategisch quer durch die gesamte Unternehmensorganisation auf und bindet auch die Mitarbeitenden proaktiv ein.

CO₂-neutral zum Kunden

Es gibt Überlegungen, die FIX-Fahrzeugflotte auf Elektrik umzustellen. Zudem macht die Vielzahl der bereits gesetzten Maßnahmen den CO₂-Ausstoß der Fahrzeuge schon heute mehr als wett. „Wir freuen uns, jetzt CO₂-neutral zu unseren Kunden zu kommen. Ein entscheidender Aspekt dabei ist: Wir haben unsere Standorte und unsere Prozesse so geplant, dass wir innerhalb einer halben Stunde garantiert vor Ort sein können. Das verkürzt die Wege und schont maßgeblich die Ressourcen“, sagt Robert Punzenberger. Regionalität und Nachhaltigkeit gehören bei FIX also untrennbar zusammen. Darauf wird auch beim Einkauf geachtet – in der gesamten Peneder-Unternehmensgruppe. Das ist einer von vielen Bausteinen der Nachhaltigkeit, auf die die Mitarbeitenden besonders stolz sind.

www.fix-fm.com



TEAMS WORK.



STRABAG
TEAMS WORK.

Vertrauen Sie auf unsere professionellen Dienstleistungen rund um Ihre Immobilie – weil Erfolg nur im Miteinander entstehen kann. In Deutschland, Österreich, Polen, der Tschechischen Republik und der Slowakei ist STRABAG Property and Facility Services mit einer Leistung von 549 Mio. € eine der führenden Komplettdienstleisterinnen für Kaufmännisches, Technisches und Infrastrukturelles Facility Management, Labordienstleistungen sowie Industrieservices. Möglich wird dies durch das Know-how und das Engagement unserer rund 9.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die sich lösungsorientiert und qualitätsbewußt für intelligente Kundenservices einsetzen.

www.strabag-pfs.at

Digitale Helferlein in der Praxis

Starker Partner. Wie bedarfsorientierte Reinigung mithilfe der Digitalisierung gelingt

Die Fähigkeit, Innovationen mit hohem potenziellen Mehrwert zu erkennen, rasch zu konkretisieren und als digitale Lösungen für ihre Kunden in der Praxis umzusetzen, macht STRABAG Property and Facility Services (STRABAG PFS) besonders attraktiv für ihre Kunden. Die Immobiliendienstleisterin ist ein starker Partner für Innovationen und Digitalisierung. Das zeigen drei Praxisbeispiele.

Bedarfsorientierte Reinigung

Als eines der ersten Unternehmen in Österreich setzt STRABAG PFS digitale bedarfsorientierte Reinigung ein. Dabei erfassen Sensoren laufend Bewegung und Nutzungsintensität in den jeweiligen Räumen.

So wird täglich ein optimaler Reinigungsplan berechnet und auf das jeweilige Tablet am Reinigungswagen übertragen. Alternativ können auch Leistungsverzeichnisse ohne Sensorik digitalisiert werden und so die Reinigungskräfte dabei unterstützen, alle Reinigungen „wie bestellt“ durchzuführen. Mittels Scanner kann die Reinigungskraft jeden Raum schnell erfassen, sie sieht sofort auf ihrem Tablet, welche Reinigung durchzuführen ist. Dies ermöglicht den gezielten Einsatz von Ressourcen im notwendigen Umfang. Periodisch bzw. zeitungebundene Tätigkeiten können besser geplant und flexibel umgesetzt werden. Das hilft Schwankungen der berechneten Reinigungsstunden zu glätten und bei der Erstellung fixer Dienstpläne.



Das Tablet am Reinigungswagen zeigt der Reinigungskraft sofort den aktuellen Reinigungsplan

Kundenspezifische Online-Schulung

Bilder sagen mehr als Worte. In diesem Sinn wurde in Abstimmung mit einem langjährigen Kunden eine speziell angepasste Online-Schulung entwickelt. In eigens angefertigten Videos werden Reinigungskräfte persönlich und unter Aufsicht in den geforderten Hygiene- und Desinfektionsmaßnahmen geschult. Mehrsprachige Aufbereitungen, detaillierte Darstellungen und laufende Zwischentests nach jedem Kapitel sichern das Verständ-

nis aller Inhalte. Diese digitale Lösung gewährleistet eine automatisierte zentrale Erfassung und Verwaltung aller Schulungen inklusive Zertifikat nach Absolvieren der Schulung.

Service on Demand in Echtzeit

Mehr Transparenz und Flexibilität schafft eine digitale Lösung bei den aktuell noch handschriftlich geführten „WC-Kontrolllisten“ an den Eingangstüren von Sanitäranlagen. Anforderungen und technische Möglichkeiten für

eine smarte Lösung wurden in einer gemeinsame Entwicklung mit einem spezialisierten österreichischen Anbieter für FM-Lösungen erarbeitet. Das Ergebnis: Ein einzigartiges Display, das Kundenfeedback mittels einfach zu bedienender Smiley-Buttons mit Personenzählung durch Sensoren vernetzt. Die bedarfsorientierte Anforderung von Services wie z.B. eine WC-Kontrolle, erfolgt bei Überschreitung der definierten Kundenzufriedenheit, Besucherfrequenz oder Reinigungszeit. Das System be-

nachrichtigt eine Servicekraft über ihr Mobiltelefon, bei tatsächlichem Bedarf und in Echtzeit. Nach erfolgter Reinigung bestätigt die Reinigungskraft den erbrachten Service am Display. Auch andere Vorfälle, z.B. eine defekte Türe, können über dieses System einfach automatisiert gemeldet werden. Die zentrale Datenerfassung erhöht die Transparenz für den Auftraggeber und auf fest vereinbarte Reinigungsintervalle kann verzichtet werden. Eine Auswertung der gesammelten Daten über Besucherfre-

quenz, Kundenzufriedenheit und Reinigungen helfen bei weiteren Optimierungen. Bedarfsorientierte Services sparen Zeit, Geld und erhöhen die Kundenzufriedenheit. Zusätzlich reduzieren sich im Sinne der Nachhaltigkeit auch Wasser- und Reinigungsmittelverbrauch. Zum Einsatz kommen die stromgebundenen (Anzeige per Tablet) Displays „Check me now“ von GreenBird, eine batteriebetriebene Lösung „Smart Service Display“ wird voraussichtlich Anfang 2022 verfügbar sein.

STRABAG PROPERTY AND FACILITY SERVICES GMBH

Fachleute generieren kreative Lösungen

Potenziale ausschöpfen. Warum gelungenes Immobilienmanagement den Klimawandel positiv unterstützen kann

Die großen Herausforderungen der Facility Managementbranche stellen sich heute durch den Klimawandel, Sustainable Development Goals und Nachhaltigkeit in Verbindung mit der Digitalisierung. „Nachdem der Klimawandel immer mehr in die immobilienbezogenen Entscheidungen einfließt, sollten Facility Manager die Ursachen und Wirkungen des Klimawandels kennen und konkret wissen, welche Handlungsmöglichkeiten sie im Neubau sowie im Gebäudebestand haben“, skizziert Dr. Elfriede Neuhold, Lehrgangsleiterin des Zentrums für Immobilien- und Facility Management an der Donau-Universität Krems, relevante Basic Assets. Um den vielfältigen Anforderungen des Berufsbildes gewachsen zu sein, bietet das Zent-



Zentrumsleiter DI Dr. Floegl und Lehrgangsleiterin Dr. Neuhold



rum verschiedene Ausbildungsschienen an. „Zur Verfügung stehen Facility und Property Management (FPM) und Real Estate Management (REM) als berufsbegleitende Master-Lehrgänge“, erörtert DI Dr. Helmut Floegl, Leiter des Zentrums für Immobilien- und Facility Management. „FPM befasst sich mit der Zukunftsfähigkeit der Immobilien und den Prozessen der Verwaltung und des Betriebs und REM setzt den Schwerpunkt auf Projektentwicklung und Asset und Port-

folio-Management mit dem Ziel, den Wert des Immobilienbestandes zu vermehren“, so der Zentrumsleiter weiter.

Wichtige Qualifikationen

Der Erfolg von Facility Managern hängt stark davon, wie kompetent sie neue Aufgaben in Projekten planen und umsetzen können – mit Einbindung aller Beteiligten innerhalb und außerhalb des Unternehmens. Covid 19 konfrontierte auch diese Berufsgruppe mit ganz neuen Fragen. „Am Beginn der Pande-

mie waren vor allem die Krisenmanagement-Kompetenzen entscheidend. In vielen Unternehmen wurden dabei die Schwächen ihres Risikomanagements sichtbar“, berichtet DI Dr. Floegl. Hier gibt es Nachholbedarf. Ganz entscheidend sind für den Zentrumsleiter darüber hinaus die Managementkompetenz mit Teamorientierung und die Entscheidungskompetenz mit Führungsverantwortung. In der Fachkompetenz geht es um das Verstehen von Maßnahmen zur Erreichen der Klimaziele und zum Ressourcenmanagement.

Fachleute gesucht

In etlichen Unternehmen gibt es einen hohen Bedarf an qualifizierten Facility Managern. Die Berufsaussichten sind also durchaus ermuti-

gend. „Viele Unternehmen bauen selbst interessierte Mitarbeiter auf, von denen dann etliche konsequent den Facility und Property Master-

lehrgang an der Donau-Universität absolvieren“, weiß Lehrgangsleiterin Dr. Neuhold.

Relevante Aufgaben

Wesentliche Entwicklungspotenziale sieht sie in Umweltthemen, in der Sanierung von Bestandsgebäuden anstelle von Neubauten in Verbindung mit neuen Konzepten zur Versorgung mit erneuerbarer Energie, aber auch in der fortschreitenden Digitalisierung. Von besonderer Bedeutung ist für die Expertin auch die Mensch-Gebäude-Wechselwirkung. Facility Manager sollten diese Zusammenhänge und ihre Wirkungen kennen und die Kompetenz haben, moderne Workspaces einzurichten, die gelungene Kommunikation gewährleisten.

4. Immobilien-Zukunftstag

Der Immobilien-Zukunftstag des Departments für Bauen und Umwelt am 14. Oktober 2021 ist auch ein Vorlesungstag im ersten Modul der Universitätslehrgänge Real Estate Management, MSc; Facility und Property Management, MSc; Building Innovation, MEng sowie Sanierung & Revitalisierung, MSc. Online-Anmeldung unter: www.donau-uni.ac.at

Wir.Sind.FM.
Unser Team für Ihre Immobilie.

Mehr Infos:
facilitycomfort.at

FACILITYCOMFORT
Für meine Immobilie.