FM made in Austria

Nachhaltigkeit. Facility Management leistet wichtige Beiträge zu Energiesicherheit und Ressourcenschonung und beginnt damit schon vor der Planung von Gebäuden.

Dass FM ein Kernthema jedes Betriebs sein sollte bzw. müsste, dafür sprechen harte Zahlen. „Zirka 40 bis 50 % des Ressourcenverbrauchs kommen vom Bau und Betrieb von Bauwerken", sagt Gerhard Grafl, Vertriebsleiter des Allround-Facility-Management-Anbieters STRABAG Property and Facility Services. „Rund ein Viertel der CO_2-Emissionen wird durch Heizen verursacht und in Altbauten wird drei- bis fünfmal so viel Energie verbraucht wie in Neubauten."

Und doch: „Das Verständnis für Facility Management steckt hierzulande noch immer in den Kinderschuhen", meint der Leiter der Interessengemeinschaft der Facility-Services-Anbieter der FMA und Geschäftsführer der Dr. Sasse Gebäudedienste GmbH, Andreas Bake. „Leider gibt es das allumfassende Bewusstsein noch nicht. Die Unternehmen denken sehr kurzfristig und nicht daran, was in 10 oder 20 Jahren sein wird." Das bestätigt Alexander Redlein, Executive-Vorstand des europäischen Facility-Management-Dachverbands EuroFM. Als Professor des FM-Studienganges an der TU Wien bildet er nicht nur die neue Generation an Facility Managern aus. Sein Team forscht nach streng wissenschaftlichen Kriterien. „Selbst bei den 500 größten Unternehmen Österreichs ist das Bewusstsein bei den kleineren Betrieben gering", sagt Alexander Redlein. „Die Kleinen wissen oft gar nicht, was sie für ihre Infrastruktur überhaupt ausgeben."

Schwachstellen entdecken und Kosten optimieren

Doch genau darum geht es beim grünen Facility Management. Nicht nur um gesenkte CO_2-Werte zum Schönreden von Nachhaltigkeitsberichten, sondern um die optimale Nutzung der Infrastruktur, die das Kerngeschäft erst möglich macht. Das beginnt schon bei der Planung von neuen Gebäuden. „Wenn sich ein Architekt auslebt und ein Gebäude mit einer tollen Glasfassade gestaltet, wird der Inhaber zwar stolz auf sein tolles Bauwerk sein", erklärt Andreas Bake. „Doch bei kleinen Unternehmen fragt sich, ob sich das überhaupt lohnt. Denn die höheren Reinigungskosten tun später vor allem KMUs weh." Durch kluges Facility Management werden nicht nur die Investitionskosten, sondern die Kosten über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie optimiert. „Hier bietet sich an, ein Energiemanagementsystem nach ISO 50001 zu installieren", rät Gerhard Grafl. „Mit Hilfe solcher Systeme entdeckt man Schwachstellen und sorgt letztlich dafür, dass einmal erzielte Einsparungen auch nachhaltig bleiben."

Das Energiemanagement ist einer der Schlüsselprozesse, mit denen erkannt wird, ob das FM einen nachhaltigen Nutzen hat. „Dadurch erkennt man schnell, was man tun kann, um Energie zu sparen", weiß

© STRABAG

STUDIENGANG MBA PROFESSIONAL FACILITY MANAGEMENT

Dauer: 4 Semester, berufsbegleitend
Voraussetzungen: akademischer Studienabschluss oder vergleichbare Qualifikation, mindestens zweijährige einschlägige Berufserfahrung
Unterrichtssprache: Deutsch, Englisch
Abschluss: Master of Business Administration (MBA)
Lehrgangsgebühren: 19.500 Euro (MwSt.-frei)
Nächster Programmstart: 14. März, Anmeldeschluss 31. Jänner 2013

Margot Grim. Sie kümmert sich beim Beratungsunternehmen e7 Energie Markt Analyse GmbH um die Beratung von Bauherren zum Thema Energieeffizienz. „Verbrauch und damit Kosten werden kontinuierlich überwacht. Andere Schlüsselprozesse für grünes Facility Management sind das Flächen-, Beschaffungs-, Daten-, Werterhaltungs-, Abfall- und das Reinigungsmanagement." Besonders wichtig ist, dass FM immer beim Nutzer ankommt. „Es nutzt nichts, wenn Energie eingespart wird und der Nutzer friert", sagt Margot Grim. „Das Facility Management muss immer auf den Nutzer hingetrimmt werden." Die wichtigste Arbeit zur nachhaltigen Kosten- und Ablaufoptimierung wird schon zu Beginn geleistet. „Die jeweilige Firma sollte klare Strukturen aufbauen und herausfinden, was es überhaupt braucht, wie die Prozesse ablaufen und überprüft werden und wer die Verantwortung dafür trägt", sagt Grim. „Hier besteht leider noch immer ein riesiger Mangel. Es gibt viele Topgebäude ohne richtige Führung."

Ob man sich einen Anbieter an Bord holt oder einen technisch versierten Mitarbeiter mit dem Facility Management beauftragt, ist oft auch eine Frage der Unternehmensgröße und der „Denke" des Topmanagements. „Bei großen Immobilien ist es gut, wenn ein professioneller Facility Manager ständig im Planungsprozess dabei ist", meint Margot Grim. „Bei kleineren Immobilien sollte ein Experte zumindest bei der Bedarfserhebung dabei sein und in der Planung zeitweise einen kontrollierenden Blick d'rüberwerfen oder für einen Wartungsvertrag verpflichtet werden. Wichtig ist auf jeden Fall, dass das oberste Management erkennt, dass Facility Management eine kostenrelevante Steuerungsgröße für das Kerngeschäft ist." FM-Experte Alexan-

Andreas Bake, Leiter der Interessengemeinschaft der Facility-Services-Anbieter der FMA

Alexander Redlein, Executive-Vorstand des europäischen Facility-Management-Dachverbands EuroFM

RIHA-Tür besteht auf Anhieb WK5-Prüfung

Einbruchhemmende Sicherheitstür mit Winkhaus-Mehrfach-Verriegelung erstmals in Österreich in bisher höchster Klasse erfolgreich geprüft

Die neue RIHA-Tür mit einer Sicherheitstür-Verriegelung mit sechs Schwenkriegeln von Winkhaus lässt Einbrecher verzweifeln. Als erste Wohnungstür bestand sie in Österreich eine WK5/RC5-Prüfung und unterstreicht damit die Vorreiterstellung des erfolgreichen Entwicklers und Herstellers von Sicherheitstüren.

„Als erster Anbieter werden wir eine WK5-Tür am österreichischen Markt einführen", kündigt Alfred Riha, Geschäftsführer der RIHA Ges.m.b.H., an. Seit Jahren ist das Unternehmen technisch in Österreich führend im Bereich einbruchhemmender Türen. „Wir sind spezialisiert auf einbruchhemmende Türen", erläutert Alfred Riha. Neben Einbruchhemmung der Klassen WK1 bis WK5 können RIHA-Türen auch Brandschutz, Schallhemmung, Beschusshemmung und Wärmeschutz bieten.

Hohes Sicherheitsniveau mit Winkhaus Verriegelungen

RIHA stattet alle Brillant-Sicherheitstüren – sowohl in ein- als auch in doppelflügeliger Ausführung – mit Sicherheitstür-Verriegelungen von Winkhaus aus. Das gilt auch für die RIHA-Brandschutztüren. „Dabei erreichen wir mit nur zwei Schwenkriegeln schon eine Einbruchhemmung gemäß WK3/RC3", bestätigt Alfred Riha.

Zum Einsatz kommen hier Winkhaus-Sonderverriegelungen mit besonders starken und weit hinterkrallenden Stahl-Schwenkriegeln. Sie hielten erfolgreich den WK5-Tests stand. Dabei waren sie gemäß der EN 1627 fünfzehn Minuten vielen Strapazen ausgesetzt, wie beispielsweise Einbruchsversuche mittels Bohrmaschine, elektrischer Stich- oder Säbelsäge und Winkelschleifer sowie Schraubendreher, Keile, Hammer, Stemmeisen, Sägewerkzeuge, Schlagaxt, Meißel usw.

Auf Anhieb bestand die einbruchhemmende RIHA-Brillanttür mit der stabilen Sicherheitstür-Verriegelung von Winkhaus die anspruchsvolle WK5-Prüfung.

www.winkhaus.at

der Redlein ist beim Thema KMUs und Outsourcing eher vorsichtig, ist doch neben dem mangelnden Bewusstsein die Kostenfrage ein Schreckgespenst. „Das ist genau der Grund, dass diese Unternehmen nichts machen, da sie sich nicht ausliefern wollen."

Kein Allheilmittel und außerdem nicht billig

Es gibt zwar einige Zertifikate, die bei der Orientierung im Planungsprozess helfen können. Aber sich nur danach zu richten, ist irreführend, meint Alexander Redlein. „Im Planungsprozess 2 % des Volumens für einen Berater zu investieren, nur um ein Zertifikat zu bekommen, ist nicht sinnvoll. Da müsste es erst mal ein Zertifikat geben, mit dem auch 2 % der Betriebskosten eingespart würden."

Der Schwerpunkt des Facility Managements liegt im Betreiben von Immobilien. Hier kann sich während des Lebenszyklus einiges ändern, worauf gut durchdacht reagiert werden sollte. „Ein Verwaltungsgebäude bleibt zwar meist ein Verwaltungsgebäude, aber im Laufe der Zeit können Räume oder Etagen einer anderen Nutzung zugeführt werden", sagt Gerhard Grafl. „Aus einem Konferenzraum wird ein Großraumbüro oder aus einer Abstellkammer ein klimatisierter Technikraum. Besonders in solchen Fällen ist intelligentes FM gefragt, um optimale Nutzung und einen dauerhaft niedrigen Energieverbrauch zu gewährleisten."

Auch bei einzelnen Renovierungsarbeiten lohnt es sich, den Blick auf das große Ganze zu erweitern. „In fast allen Fällen ist es im Sinne der Energieoptimierung, wenn man verschiedene Maßnahmen miteinander verknüpft", rät Grafl. „Zum Beispiel beim Fenstertausch und der Beschaffung einer neuen Heizungsanlage. Durch die Verbesserung der Gebäudeisolation kann die neue Heizungsanlage kleiner dimensioniert werden."

CSR als gewichtiges Argument

Solche Veränderungen müssen aber erst einmal der Geschäftsführung richtig verkauft werden. Darum werden die künftigen Facility Manager an der TU Wien im Studiengang Professional MBA FM nicht nur in harten Fakten wie Bautechnik und Architektur unterrichtet. Die Schwerpunkte sind BWL, Organisation und Management. „Das Facility Management ist so versessen darauf, Anlagen zum Heizen zu erneuern und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen", sagt Studiengangsleiter Redlein. Doch hier ist es wichtig, die Sprache des Vorstandes zu sprechen. „Statt das Argument zu bringen, dass die Änderungen technisch notwendig sind, ist es erfolgreicher, die Verbesserung mit den festgelegten Corporate-Social-Responsibility-Zielen in Zusammenhang zu setzen und darzustellen, wie die CSR-Ziele damit erreicht werden können."

Auch wenn die Corporate-Social-Responsibility-Vorhaben freiwillige Ziele zum Beitrag der Wirtschaft zu einer nachhaltigen Entwicklung sind, sind diese doch in irgendeiner Form in jedem Unternehmen vorhanden – ob jährlich neu in einer Satzung formuliert oder als Teil der Unternehmensstrategie. Redleins Studenten – vom Juristen bis zum Architekten – werden jedenfalls bestens nachgefragt. Beim Studium mit den bis zu 15 Personen kleinen Gruppen wird sehr auf Qualität geachtet. Der Austausch in Diskussionen mit international tätigen Facility Managern, die Erarbeitung wissenschaftlicher Studien und das internationale Netzwerk machen diesen Studiengang so besonders. Angst vor Arbeitslosigkeit müssen seine Studenten nicht haben. „Es steht ein Generationenwechsel an, die ersten Facility Manager gehen und viele Nachfolger werden gesucht", sagt Redlein. Bleibt zu hoffen, dass noch mehr Unternehmen das Potenzial des professionellen Facility Managements erkennen. *(ek)*

Margot Grim, e7 Energie Markt Analyse GmbH

Gerhard Grafl, STRABAG Property and Facility Services

NACHHALTIGKEITSRADAR 2012

Unterschiedliche Interessen und Erwartungen stellen für FM-Dienstleister eine Herausforderung dar, wenn es um bedarfsgerechte Lösungen für mehr Nachhaltigkeit bei Immobilien geht. Dem Ruf nach einer höheren Nachhaltigkeitskompetenz muss ein intensiverer Austausch zwischen Kunden und Dienstleistern vorausgehen. So die Schlussfolgerungen aus einer aktuellen Marktstudie der WISAG Facility Service Holding. Besonders relevant: Investitionen in nachhaltigen Gebäudebetrieb müssen sich schnell rechnen. Während 2011 der Wert hier noch bei 3,02 lag, steigt er 2012 signifikant auf 2,0 an. Demnach messen die Befragten kurzen Amortisationszyklen mittlerweile eine noch größere Bedeutung zu. Zudem werden in konventionellen Immobilien nachhaltige Dienstleistungen nur dann nachgefragt, wenn sie zu Kostensenkungen im Betrieb führen (Wert: 2,47). Hier zeigt sich nach Ansicht von **Ralf Hempel**, Geschäftsführer der WISAG Facility Service Holding, ein Dilemma: „Zwar können wir als Dienstleister auch bei Bestandsimmobilien für mehr Nachhaltigkeit sorgen, doch ohne grundlegende Investitionsbereitschaft seitens der Eigentümer werden wir den Immobilienbestand nicht ökologisch machen."

Nach Ansicht der Studienleiter lassen sich die Ergebnisse des WISAG Nachhaltigkeitsradars trotz des Fokus auf Deutschland auch auf den österreichischen Immobilienmarkt anwenden. Bestätigt wird diese Annahme durch die kürzlich erschienene Studie „Analyse 2012: Nachhaltigkeitsthemen bei Immobilieninvestitionen" von Ernst & Young Real Estate. Demnach werden in Österreich Energieeffizienz, Lebenszykluskosten und Betriebskosten noch stärker als nachhaltigkeitsbeeinflussende Kriterien gesehen als in Deutschland und der Schweiz.