

Internationale Standards für komplexe Aufgaben

Facility-Management. Gestiegene Ansprüche: von der Einhaltung der Zertifizierungskriterien bis zum Reinigen der Rutschen im modernen Büro.

VON ELLEN BERG

Die Facility-Management-Verbände im deutschsprachigen Raum bündeln ihre Kräfte: Anfang Oktober unterzeichnete die Facility Management Austria (FMA) einen Kooperationsvertrag mit dem deutschen Schwesterverband GEFMA (German Facility Management Association), Mitte November wurde zudem eine gemeinsame Broschüre mit der entsprechenden Schweizer Organisation veröffentlicht. Ziel des gemeinsamen Engagements ist es, ein einheitliches Verständnis der Aufgaben und Anforderungen in der FM-Branche zu etablieren. Denn die Zeiten, in denen der Begriff Facility-Manager ein besser klingendes Synonym für den Hausmeister war und es kein Wissen über den eigenen Häuserblock oder Firmenkonzern hinaus brauchte, sind lang vorbei.

Breiteres Tätigkeitsfeld

„Viele unserer Mitgliedsunternehmen sind EU- oder zumindest österreichweit tätig“, erklärt Peter Kovacs, Vorstandsvorsitzender der FMA. „Da geht es darum, gleiche Leistungsinhalte zu definieren oder sicherzustellen, dass die Mitarbeiter nach den gleichen Standards aus- und weitergebildet werden“, erklärt er.

Denn zum Thema FM gehört neben den klassischen Reinigungs- und Wartungsaufgaben heute eine Vielzahl operativer und strategischer Tätigkeiten, was die Branche nicht zuletzt auch dem Bedeutungszuwachs der Green beziehungsweise Blue Buildings verdankt. „In dieses Thema sind wir stark eingebunden“, so Kovacs. „Schließlich sind wir diejenigen, die die wesentlichen Aspekte der Zertifizierungsverfahren, die in der Planungsphase festgelegt werden, hinterher umsetzen.“

Eine Aufgabe, der man sich mit großen Ehrgeiz widmet, die aber deutlich leichter zu erfüllen wäre, würden die FM-Experten oft



Die Facility-Manager wollen künftig noch höher hinaus.

[fotolia.com]

nicht erst nach der Fertigstellung einbezogen. „Beginnend mit dem architektonischen Prozess bis zur Konzeptionierung wird so auf Dinge vergessen, die später Kosten verursachen“, weiß Thomas Ditttrich, Geschäftsführer von Reiwag. „Die wirklichen Kosten liegen nämlich in der Erhaltung und nicht in der Errichtung.“

Früher einbinden

Zwar sei das Maß der Einbindung der Facility-Manager gestiegen, eine frühere Involvement könne

INFO

Facility Management Austria (FMA) hat gemeinsam mit den Schwesterorganisationen RealFM und svitFM Schweiz die Broschüre „**Funktions- und Leistungsmodell im Facility-Management**“ erstellt. Der neue Leitfaden kann unter der E-Mail-Adresse office@fma.or.at bezogen werden. www.fma.or.at

aber dazu beitragen, viele Kosten zu sparen. Eine Meinung, die auch Kovacs teilt: „In der Konzeptions- und Errichtungsphase kann man noch Maßnahmen steuern – wenn alles fertig ist, kann man nur mehr optimieren“, so der Verbandsvorsitzende.

Neue Arbeitswelten

Ein Bereich, in dem das bereits passiert, ist die Realisierung moderner Bürokonzepte. Die schönen neuen Arbeitswelten mit Rutschen und Ruhensischen, die dafür sorgen sollen, dass die Mitarbeiter sich wohlfühlen, verlangen den operativen Mitarbeitern des Facility-Managements andere Dinge ab als die klassischen Bürolandschaften der Vergangenheit. Denn irgendwann muss die Rutschen auch putzen „und schauen, dass sie auch nach ein paar Jahren noch sicher sind“, fügt Kovacs hinzu.

Hier werden die FM-Manager aber inzwischen von Anfang an ge-

nauso eingebunden wie etwa in Change-Management-Prozesse. Einfacher ist deren Arbeit dadurch aber nicht geworden: „Die geänderten Arbeitswelten erfordern neue Zugänge, bei denen ich beispielsweise Mitarbeiter erreichen muss, die nur mehr fallweise im Büro sind und sich einen Schreibtisch teilen“, so Kovacs. Grundsätzlich bedürfe es in zunehmendem Maß sozialer Kompetenz; wie groß das Spektrum der Anforderungen sei, lasse sich auch daran ablesen, wie vielfältig die akademischen Ausbildungsangebote in diesem Bereich in den vergangenen Jahren geworden sind.

Trend zum Multidienstleister

Und wo liegen die Herausforderungen der Zukunft? „Ein großer Trend ist die Entwicklung hin zum Multidienstleister“, weiß Ditttrich, dessen Unternehmen neben Österreich noch in Tschechien, der Slowakei, in Rumänien und Kroatien vertreten ist. „Es ist den Kunden sehr wichtig, die Dienstleistungen bündeln zu können und einen Ansprechpartner zu haben, der für alles verantwortlich ist.“

Gefragt sind One-Stop-Shops, die einerseits die Reinigung, den Winterdienst und die Grünflächenbetreuung übernehmen, andererseits – wenn möglich – aber auch die Schnittstellen zu technischen Dienstleistungen wie Heizung, Sanitär und Klimaanlage bilden.

Eine Entwicklung, die Einsparpotenziale für beide Seiten bringen kann. „Wenn die Reinigungsdame in der Früh durch die Büros geht und dabei schaut, ob auch alle Lampen brennen, bringt das schon große Synergieeffekte“, verdeutlicht Kovacs. Denn besonders bei den technischen Dienstleistungen – und dazu gehört auch das berühmte Auswechseln der Glühbirne – ortet Ditttrich momentan die größten Zuwachsraten: „Hier haben wir im Vorjahr einen Zuwachs von 15 Prozent verzeichnet, und für heuer dürften wir auf eine ähnliche Steigerung kommen.“

TERMINE

Kongress: BauZ! im Zeichen der Sanierung

Vom 27. bis 29. Jänner 2016 findet im Rahmen der Bauen & Energie Messe Wien auch die BauZ!, der Wiener Kongress für zukunftsfähiges Bauen, statt. Unter dem Titel „Neues von alten Häusern“ widmen sich die internationalen Referenten diesmal den Themen Sanierung, Umnutzung und Recycling. Anmeldungen bis 15. Dezember profitieren von einem Frühbucherbonus.

Web: www.bauz.at

Vortrag: Krisen-Baukultur in Spanien

Über die Krise als produktiven Zustand in der spanischen Baukultur spricht der Madrider Architekt Nacho Ruíz Allén im Rahmen eines Vortrags im Wiesener Hager Vortragssaal, Gonzagagasse 15, in 1010 Wien. Er präsentiert innovative Konzepte, die in den vergangenen Jahren von engagierten Architekten- und Künstlerkollektiven entwickelt wurden und sich Themen wie der Reaktivierung von Leerständen, Nutzung lokaler Ressourcen oder partizipativen Prozessen widmen. Eintritt ist frei, der Vortrag in Englisch. Anmeldung unter: office@orte-noe.at

IMPRESSUM: IMMOBILIEN

Redaktion: Madeleine Napetschnig, Erich Ebenkofler, Daniela Tomasovsky.
Telefon: 01/514 14-283, 01/514 14-217, 01/514 14-417
E-Mail: vorname.nachname@diepresse.com
Anzeigen: Irene Sandraschitz
Telefon: 01/514 14-235
Immobilien im Internet: Immobilien.DiePresse.com

Morgenluft in Warschau

Hotels. Investoren sehen sich verstärkt im CEE-Raum um, besonders Polen gilt als neuer Hotspot. Manches Objekt verkauft sich sogar, bevor es noch gebaut ist.

VON PATRICK BALDIA

Hotelinvestments in Europa haben sich in den vergangenen Jahren von einer speziellen hin zu einer breiter akzeptierten Investmentklasse entwickelt. Für heuer rechnen die Experten von CBRE mit einem neuen Rekordvolumen von mehr als 20 Mrd. Euro. „Die Investoren haben erkannt, dass Hotels nachhaltiger sind als Büroimmobilien“, erklärt Martin Löcker, COO des Hotelentwicklers UBM.

Zuletzt haben Investoren diese Asset-Klasse verstärkt auch in der CEE-Region ins Visier genommen. Als interessantesten Markt bezeichnet Martin Schaffer, Managing Partner beim Hotelimmobilienexperten MRP Hotels, dabei Polen. „Internationale Investoren aus den USA oder Großbritannien – vor allem aber aus Deutschland – schätzen die Größe und Stabilität des Marktes“, so der Experte. Neben großen Sekundärstädten wie Krakau, Posen oder Breslau punkte Polen mit Wirtschafts- und Konsumwachstum sowie einer starken

Industrie. Laut aktuellen Zahlen von STR Global ist der Ertrag pro Zimmer in allen CEE-Hauptstadt-Märkten – mit Ausnahme von Moskau und St. Petersburg – zwischen Jänner und Oktober gestiegen. Die stärksten Zuwächse wurden mit jeweils 17 Prozent in Budapest und Prag verzeichnet, gefolgt von Bratislava (16 Prozent), Bukarest (elf Prozent) sowie Warschau und Sofia (jeweils zehn Prozent). „Das ist ein gutes Zeichen und zeigt, dass die Märkte stabil sind und sich wieder auf dem Wachstumspfad befinden“, so Schaffer.

Warschau top, Bratislava floppt

Was Neuentwicklungen betrifft, sehen Experten derzeit Russland und die Ukraine als die schwierigsten Märkte, und das wird sich in den kommenden ein, zwei Jahren auch nicht ändern. Insgesamt zeigt sich ein differenziertes Bild: Laut Martin Thom, Head of Hotels Valuation Germany & CEE bei CBRE, denken etwa Hotelmarken-Entwickler derzeit darüber nach, ein neues Angebot in Prag auf den Markt zu brin-

gen. Mit Bratislava ist es hingegen nicht so gut bestellt. „Dort sind 2007, zum denkbar schlechtesten Zeitpunkt, neue Hotelflächen auf den Markt gekommen. Bis diese vom Markt absorbiert werden, wird es noch einige Zeit dauern“, weiß Thom. Zusätzlich leide Bratislava unter der Konkurrenz von Wien.

Schaffer wiederum erwartet auch auf dem Balkan nur vereinzelt neue Projekte. „Die Mehrzahl neuer Developments wird sich auf rumänische Sekundärstädte und Belgrad – den in dieser Hinsicht dynamischsten Markt – konzentrieren“, prophezeit er.

Oder Polen: „Wir sehen hier sehr viel Wachstumspotenzial“, erklärt Löcker. UBM hat erst Ende Oktober die Pläne für das neue Holiday Inn Warschau City Centre mit 254 Zimmern präsentiert. Spätestens Anfang 2018 soll es bezugsfertig sein. Verkauft ist das Hotel, das in der zentralen Twardastraße errichtet wird, bereits. Das in Planung befindliche Gebäude ist seit Mitte November im Besitz von Union Investment.



Di Sandra Bauerneind, Geschäftsführerin EHL Immobilien Management GmbH

Was eine gute Hausverwaltung ausmacht

Eine gute Hausverwaltung macht mehr als nur die Betriebskosten vorzuschreiben. Die tatsächlichen Tätigkeitsbereiche hängen allerdings stark von der Art der Immobilie ab. Wenn es sich um ein Wohnungseigentumsobjekt handelt (im Falle von den typischen Eigentumswohnungen), so kommt das Wohnungseigentumsgesetz zur Anwendung. Die Hausverwaltung vertritt dabei die Interessen der Wohnungseigentümer und hat nach wirtschaftlichen Grundsätzen vorzugehen. Im Rahmen der ordentlichen Hausverwaltung kann der Verwalter selbst entscheiden bzw. unterliegt die Beschlussfassung der einfachen Mehrheit der Eigentümer. Zu derartigen Maßnahmen zählen zum Beispiel die Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft, die Bildung einer angemessenen Rücklage oder der Abschluss einer entsprechenden Versicherung. Die außerordentliche Verwaltung umfasst sämtliche Maßnahmen, die über eine ordentliche Bewirtschaftung des Objektes hinausgehen, wie nützliche Verbesserungen oder sonstige bauliche Maßnahmen. Im Bereich des Alleineigentums ist der Leistungsumfang im Verwaltungsvertrag entsprechend genau zu regeln. Unabhängig von den gesetzlichen oder vertraglichen Grundlagen muss es aber Ziel jeder guten Hausverwaltung sein, die Liegenschaft sowohl für Bewohner/Nutzer als auch Eigentümer vorausschauend und optimal zu bewirtschaften.

