



FACILITY UND PROPERTY MANAGEMENT

FACILITY MANAGEMENT AUTOMATISIEREN: LIEBER FRÜHER ALS SPÄTER!

Ein stetig wachsender Tech-Sektor, das Internet der Dinge (IoT), „intelligente“ Gebäude und erhöhte Sicherheitsbedenken haben die Immobilienbranche in den jüngsten Jahren stark verändert. Der Autor ist überzeugt, dass diese Trends nicht nur unsere zukünftigen Arbeitsweisen verändern werden, sondern auch das Facility Management. Fest zugewiesene Arbeitsplätze gehören ihm zufolge bald der Vergangenheit an. Um sich ständig verändernde Bürokonzepte besser bewirtschaften zu können, würden Facility Manager und Immobilienentwickler dazu gezwungen, in Technologien zu investieren, die mit dem Trend des flexiblen Arbeitsplatzdesigns mithalten können. Welchen Platz dabei Robotik und Künstliche Intelligenz einnehmen, erläutert er unter anderem im folgenden Beitrag. Red.

Ein Großteil der Facility und Portfolio Manager nutzt noch immer nicht die Betriebsdaten, die innerhalb eines Gebäudes gemessen werden können, um intelligentere und schnellere Entscheidungen im Rahmen ihres Aufgabefeldes zu treffen. Die Anzahl an Daten und Informationen, die hier zusammengetragen werden, ist enorm. Die Digitalisierung macht es möglich, diese (in Softwaretools) zu sammeln und mittels durchdachter Analysen effektiv zu nutzen. Der Trend geht zur Echtzeit-Datenerfassung und -auswertung. Dabei sammeln Sensoren im und am Gebäude Informationen über seine Nutzer und den Objektzustand, etwa in Bezug auf die Anwesenheit von Personen, aktuelle Raumtemperaturen oder die Luftfeuchtigkeit bis hin zum Kohlendioxidgehalt.

Gebäudemanager sollten allerdings nicht sämtliche verfügbaren Daten auswerten, sondern sich auf jene konzentrieren, die den Immobilienzustand beziehungsweise die Unternehmensziele beeinflussen könnten. Anderenfalls verlieren sie sich leicht in Datenwüsten und verschwenden Zeit damit, Unmengen an Daten zu sichten und sich mit – zugegeben oftmals sehr interessanten, aber doch – Belanglosigkeiten zu befassen. Mit den wichtigsten Messgrößen jedoch können Facility Manager viel fun-

diertere Entscheidungen treffen, um ihre Immobilien proaktiv zu managen. Eine bessere Mieterbindung und kürzere Reaktionszeiten bei Arbeitsaufträgen sind dabei nur zwei der möglichen Optimierungspotenziale.

Große Umbrüche in der Arbeitslandschaft

Geht es speziell um die Arbeitswelt und die Entwicklung moderner Büros, sehen sich Facility Manager im Augenblick größeren Umbrüchen gegenüber: Komplett offene Büroräume gehören mittlerweile ebenso der Vergangenheit an wie Zellenbüros. In aktuellen Studien wurde untersucht, welche Arbeitsplatzformen die Zusammenarbeit und Effizienz fördern und welche Arbeitsumgebungen die Produktivität der Mitarbeiter eher beeinträchtigen.

Der offene Büroplan ist zwar nach wie vor sehr beliebt. Jedes Großraumbüro birgt jedoch auch Effizienzverluste und Einschränkungen des Mitarbeiterwohlbefindens. Jüngste Forschungen aus Skandinavien bestätigen, dass große, offene Bürolayouts die Konzentration beeinträchtigen und Entfremdungsgefühle verursachen. Der Trend geht vielmehr dahin, sich Büroarbeitsplätze zu teilen.

Einige große Unternehmen haben die Zeichen der Zeit erkannt und ihre Niederlassungen und Firmensitze an Standorte umgesiedelt, die Möglichkeiten für neue innovative Arbeitsumgebungen bieten. Hintergedanke dabei ist, Toptalente anzulocken und langfristig zu binden. Firmenvergünstigungen und -vorteile sind heutzutage zwar immer noch attraktiv und waren besonders bei etablierten Unternehmen stets ein Mittel zur Rekrutierung,

sind für die jüngeren Generationen aber weniger ausschlaggebend. Eine wesentlich höhere Bedeutung hat heutzutage das Wohlbefinden am Arbeitsplatz.

Ein holistischer Ansatz ist gefragt

Für dieses Wohlbefinden der Mitarbeiter werden künftig vor allem auch Facility Manager zuständig sein. Sie werden nicht mehr nur für den reibungslosen Betrieb des Gebäudes verantwortlich sein, sondern für die komplette Arbeitsumgebung und das -ambiente. Nicht mehr nur die traditionellen Gesundheits- und Sicherheitsparameter wie Raumtemperatur und Brandschutz werden in ihrer Verantwortung liegen. Für Facility Manager wird es vielmehr darum gehen, Arbeitsplätze für die Mitarbeiter attraktiv zu machen.

Für Menschen, die viel Zeit an ihrem Arbeitsplatz verbringen, ist das Arbeitsumfeld ebenso wichtig für die Gesundheit, wie Belange außerhalb des Arbeitsplatzes. So sollten Facility Manager berücksichtigen, dass zukünftige Arbeitsräume gezielter auf die individuellen physischen und psychologischen Bedürfnisse der Mitarbeiter auszurichten sind. Facility Manager sind deshalb dazu aufgefordert, einen holistischen Ansatz anzuwenden, wie Nutzer ein Gebäude erleben. So berücksichtigen beispielsweise neue Beleuchtungskonzepte die Bedürfnisse des Einzelnen. Der bisherige Ansatz eines für alle gleichen Universalkonzeptes wird nicht mehr akzeptabel sein.

Kürzere Reaktionszeiten und genauere Gebäudedaten

Auch übermäßiger Lärm in der Arbeitsumgebung beispielsweise erzeugt Stress und beeinträchtigt die Produktivität. Der Facility Manager wird sich dem Thema Wohlbefinden daher zukünftig intensiver widmen müssen. Diese Trends stellen auch ein gut funktionierendes technisches Facility Management vor Herausforderungen. Nämlich Räume mit Mehrzwecknutzen zu schaffen und effizient zu verwalten, um den unterschiedlichsten Anforderungen innerhalb eines Unternehmens gerecht zu werden. Nehmen Facility Manager diese

DER AUTOR

**SANDER
VAN DE RIJDT**

Geschäftsführer
Gesellschafter,
PlanRadar GmbH,
Wien



Quelle: PlanRadar



Herausforderungen an und sehen sie als Chance, können sie von den Trends zu mobilen Arbeitsplätzen und vielfältigen Arbeitswelten profitieren und ihre Arbeit professionalisieren.

Kürzere Reaktionszeiten und genauere Gebäudedaten ermöglichen ein gezieltes Management und reduzieren den Arbeitsaufwand. Beispielsweise erfährt es ein Facility Manager über digitale Sensorik rechtzeitig bevor ein Mangel am Gebäude offen zutage tritt und ehe das Wohlbefinden der Nutzer von der Fehlfunktion beeinträchtigt werden kann. Auch gezielte präventive Wartungsarbeiten werden möglich, beispielsweise kann der nächstgelegene Gebäudetechniker eine Benachrichtigung erhalten, dass ein bestimmter Boden beginnt unter die gewünschte Temperatur zu fallen, noch bevor sich ein Mieter beschwert. Mobilität und Digitalisierung ist die neue Grundlage für die nächste Generation von Lösungen, die uns in Echtzeit über die Geschehnisse innerhalb eines Gebäudes informiert.

Robotik und Künstliche Intelligenz halten Einzug

Neue Technologien bleiben für das Immobilienmanagement treibende Kraft. Immer mit dem Ziel, intelligentere Entscheidungen für ein insgesamt qualitativeres Gebäude- oder Immobilienmanagement treffen zu können. Das Internet der Dinge, der schnelle Fortschritt der Robotertechnologie (zum Beispiel „Cobots“) und die Bereitschaft der Benutzer ihre Daten mit tragbaren Technologien zu erfassen, bilden die Voraussetzungen dafür, ein zukunftsgerichtetes Facility Management aufzubauen. Beispiel Sicherheit: Einer besonders sensiblen Datenverarbeitung beziehungsweise der Geheimhaltung unterliegenden Geschäftstätigkeiten kann relativ einfach mittels „intelligenter Mitarbeiterpässe“ Rechnung getragen werden. So werden Roboter zu „Datenhütern“.

Auch die „Künstliche Intelligenz“ (KI) wird eher früher als später ihren Platz im Facility Management finden. Der Grund dafür ist schlicht und einfach das hohe Automatisierungspotenzial vieler Facility-Management-Aufgaben. Durch KI-optimierte Maschinen können höhere Effizienzpotenziale realisiert werden, die bei gleichzeitig niedrigeren Kosten höhere Sicherheit und einen Mehrwert für Kunden schaffen. Es ist eine aufregende, aber herausfordernde Zeit für die Facility-Management-Branche. Gebäudemanager werden viele Fähigkeiten neu erlernen müssen, um mithalten zu können.

IMMOBILIEN FINANZIERUNG

— DER LANGFRISTIGE KREDIT —

**Ihr Anspruch ist Expertenwissen.
Unserer auch!**

Mit der „Immobilien & Finanzierung“ sind Sie noch näher am Markt.

Unser RESEARCH SERVICE für Sie:

**AKTUELLE STUDIEN ZU DEN
IMMOBILIENMÄRKTEN
zum kostenlosen Download**

www.kreditwesen.de/research

