

FM-Trends: Neue Herausforderungen, nachhaltige Lösungen



Martin M. verantwortet bei SAUTER Deutschland in der Region Süd-Ost die Planung, Leitung und Kontrolle des Start-up Prozesses bei Übernahme von Immobilien im Bereich Facility Management. Er ist Hauptansprechpartner für Kunden und Kundinnen in der Start-Phase eines Objekts und für die Einarbeitung sowie Übergabe an die Objektleitung verantwortlich. Wir sprachen mit ihm über die Zukunft des Facility Managements.

Sie kommen ins Spiel, wenn ein Gebäude fertig zur Übergabe ist. Wie steht es um das Qualitätsniveau aktueller Neubauten?

Im Großen und Ganzen sind wir zwar auf einem guten Weg – es gibt allerdings durchaus noch Luft nach oben, was die Energieeffizienz im Betrieb von vielen Gebäuden angeht.

Wo sehen Sie noch Verbesserungsbedarf?

Viele Bauherren sind nach wie vor der Ansicht, dass Facility Management mit der Übergabe und der Gebäudenutzung beginnt. Dabei wird oft übersehen, dass die meisten Kosten nicht in der Bauphase, sondern in der Nutzungsphase eines Gebäudes entstehen. Deshalb sollte das Facility Management bereits in der Planung und Entwicklung mit einbezogen werden. Denn Facility Manager wissen aus langjähriger praktischer Erfahrung, wo die meisten Betriebskosten entstehen – und wie man sie durch effiziente Planung verringern kann.

Wie geht man dabei systematisch vor?

Am besten nach der Richtlinie GEFMA 116: Planungs- und baubegleitendes Facility Management. Mit zehn Themenbereichen und 77 Fokusthemen unterstützt sie vor allem Bauherren, Planer und Facility Manager dabei, einen ganzheitlichen Prozess für Planung, Bau und Betrieb zu entwickeln. Dieser bildet in jeder Phase des Bauprojekts die wichtigsten Schlüsselthemen für einen erfolgreichen Lebenszyklus der Immobilie ab. Die neue Richtlinie ist übrigens auch ein wichtiger Erfolgsfaktor beim Thema ESG (Environmental, Social, Governance).

Was hat sich im laufenden Facility Management geändert?

Sehr viel. Dank Gebäudeautomatisierung, moderner TGA (RLT, versch. Wärmeerzeugungen, Elektro) und Betreuung der umfangreichen sicherheitsrelevanten Anlagen (BMA, Sprinkler, Sicherheitsbeleuchtung, etc.) treten klassische Hausmeisteraufgaben wie Auf- und Zusperrern oder Glühbirnenwechsel in den Hintergrund. Der Facility Manager ist heute weniger ein Handwerker als vielmehr ein Berater, in allen technischen Angelegenheiten im Gebäude. Hierbei liegt der

Fokus eindeutig auf dem Management und weniger auf der operativen Ausführung. Diese übernehmen Fachfirmen oder unsere Techniker. Der Facility Manager ist der erste und wichtigste Ansprechpartner für den Mieter.

Welche neuen Herausforderungen gibt es da?

Als Facility Manager muss man heute vor allem flexibel sein – so flexibel wie die moderne Gebäudenutzung. Die Zeiten von 20-Jahres-Mietverträgen und Nine-to-five-Belegung sind nicht mehr der Standard. Gebäude werden heute von oft wechselnden Mietern in hochflexiblen Modellen genutzt. Arbeitsplätze werden im Shared-Desk-Modell vergeben, Projektgruppen brauchen plötzlich mehr Raum, Abteilungen werden umstrukturiert, Arbeitszeiten flexibilisiert. Diesen permanenten Änderungen muss auch das Facility Management immer wieder neu gerecht werden, mit individualisierten Lösungen.

Wo gibt es den meisten Beratungsbedarf?

Im Energiesektor. Heizen, Kühlen, Lüften und Beleuchten sind heute viel teurer als noch vor fünf Jahren. Hinzu kommt der bereits erwähnte permanente Wandel in der Nutzungsstruktur. Das Facility Management muss ihm konsequent folgen, sonst beheizt man unter Umständen Räume, die gar nicht genutzt werden – oder es ist im Besprechungsraum kalt bei einer kurzfristig anberaumten Konferenz. In Zeiten billiger Energie war das noch nicht so wichtig: Da hat man einfach durchversorgt und Verluste in Kauf genommen. Heute geht das nicht mehr – eine Zeitenwende, wenn Sie so wollen.

Ist diese Zeitenwende auch bei den Eigentümern angekommen?

Noch nicht so ganz. In puncto Energieeinsparung wird seitens der Eigentümer vielfach nur das gemacht, was unbedingt nötig ist, oft wird sogar unsaniert verkauft, um zu sparen. Doch damit erreicht man meist das Gegenteil.

Warum?

Weil der Wert einer Immobilie heute ganz entscheidend von seiner Energieeffizienz und dem Digitalisierungsgrad abhängt. Der Bedarf an Gewerbeflächen ist rückläufig, besonders bei Büros. Das liegt zum Teil an der schwächelnden Konjunktur, vor allem aber an Shared-Desk- und Home-Office-Konzepten. Den Käufer oder Mieter freut's: Er kann aus einem Überangebot wählen – und entscheidet sich im Zweifelsfall immer für das energiesparende Smart Building. Wer diesen Mega-Trend verschläft, muss erhebliche Preisabschläge hinnehmen. Nicht selten wird ein Gebäude mit Sanierungsstau gar zum unverkäuflichen und nicht mehr vermietbaren Stranded Asset.

Wie kann man das verhindern?

Indem man jemanden fragt, der was davon versteht. Wir von SAUTER bieten ein ganzes Bündel von Maßnahmen zum [energieeffizienten Facility Management](#) an. Es reicht vom Monitoring über die Energieberatung, Planung und ROI-Berechnung von Effizienzmaßnahmen, Finanzierung und Umsetzung bis hin zu Inbetriebnahme-Management und ESG-Taxonomie-konformem Reporting. So braucht es für die Erhebung der benötigten Energieverbrauchsdaten eines Gebäudes ein systematisches Analyse- und Dokumentationswesen durch den Einsatz moderner Software. Auch hier unterstützen wir, etwa mit Softwarelösungen wie [amanteia](#), mit der Budget- und Dekarbonisierungsziele eingehalten werden können.

Wo sehen Sie weitere wichtige Trends?

Effizientes, nachhaltiges Wirtschaften wird für viele Betreiber und Nutzer immer wichtiger, nicht nur aus Kostengründen. Man will mit der Natur im Einklang sein. Dazu braucht es neue und kreative Ideen.

Zum Beispiel?

Begrünte Dächer statt Bitumen, Blumenwiesen statt englischer Rasen, Ziegen statt Rasenmäher, eigene Bienenvölker und vieles mehr. Vor Kurzem hatten wir beispielsweise mit einer ziemlichen Taubenplage an einem hochwertigen Bürogebäude zu kämpfen. Früher hätte man da für sehr viel Geld sehr hässliche Vergrämungstechnik an den Fassaden wie Spikes oder Taubennetze installiert. Wir haben in Rücksprache mit dem Kundeneinen Falken eingesetzt. Durch diese Maßnahme werden die Tauben effizient vom Objekt ferngehalten. Die Natur kehrt zurück, auch im Gewerbegebiet. Für mich ist das eine sehr schöne Entwicklung, die Schule machen sollte.