

## Zu Green FM gehört auch die Arbeitskraft

**Facility Management.** Zur nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung tragen viele scheinbare Kleinigkeiten bei - darunter auch zahlreiche Faktoren, die die Mitarbeiterzufriedenheit erhöhen.

VON WOLFGANG POZSOGAR

Es grünt so grün in immer mehr Gebäuden - Green Facility Management liegt im Trend und soll Bürohäuser, Supermarktfilialen und viele andere Bauwerke ökologischer machen. Ganz neu ist die in jüngster Zeit intensiver propagierte Idee nicht. Schon Ende des vergangenen Jahrzehnts hat ein deutsches Unternehmen für Gebäudeausrüstung und -management Green Management propagiert, um die Energieeffizienz von Bauwerke zu steigern.

### Der Öko-Aspekt in allem

Immobilien dienstleister Wisag setzt seit 2010 auf Green FM in Form ökologischer Verfahren und Prozesse. Das deutsche Unternehmen mit Tochter in Österreich sieht diese Philosophie nicht nur auf das Thema Energie beschränkt: „Jede Dienstleistung, die wir erbringen, hat ökologische Auswirkungen“, erläutert Holger Kube von der 2COM Immobilien Competence Consulting & Management, die WISAG im Bereich Green FM begleitet. Deshalb müssen auch Tätigkeiten wie Gebäudereinigung, Garten- und Landschaftspflege oder Sicherheit unter dem ökologischen Aspekt gesehen werden, meint der Experte.

Oft geht es dabei um kleine, aber letztlich nicht unwesentliche Dinge wie etwa den Streumittel Einsatz: „Kaum jemand weiß, welche Streumittel sein Dienstleister einsetzt und welche ökologischen Auswirkungen diese haben“, sagt Kube im Hinblick auf den eben zu Ende gegangenen Winter. Hier Verbesserungen zu erzielen müsse nicht mehr kosten, meint der Experte. Zwar seien umweltverträgliche Streumittel möglicherweise teurer, „aber das Mittel muss ja nicht unbedingt auf 100 Prozent des Firmengeländes eingesetzt werden“, meint Kube. Unterm Strich könne sich in solchen und ähnlichen Fällen sogar eine Einsparung ergeben. Wesentlich für ein solch ökologisch und ökonomisch vorteilhaftes Ergebnis sei eine fundierte Beratung durch den

Facility Manager und Bereitschaft, das Gewohnte zu überdenken, erklärt Kube: „Es geht auch darum, beispielsweise Standardanschreibungen neu zu gestalten.“

### Nachtarbeit kostet (Nerven)

Dass das Überdenken bestehender Vorgangsweisen in vielen Bereichen interessante Möglichkeiten für den nachhaltigen Betrieb eines Gebäudes eröffnet, meint man auch bei der Simacek Facility Management Group. Bei der Büroreinigung etwa sei nicht nur der Einsatz ökologisch zertifizierter Produkte wichtig. Eine Reinigung des Büros tagsüber, nennt Ina Pfneiszl von Simacek als Beispiel, spare Energie, da das Haus in den Nachtstunden nicht beleuchtet werden müsse. Die Tagreinigung bringe noch dazu höhere Qualität sowie mehr Zufriedenheit mit dem Service. Pragmatisch geht Simacek auch im Energiebereich vor, erzählt der dafür verantwortliche Manager, Gerald Maier-Sauerzapf. Bei einem Kunden wurden in den Filialen kostengünstige, aber effi-

ziente Geräte zur Messung des Stromverbrauchs installiert. „Damit kann minutengenau gemessen werden“, erzählt Maier-Sauerzapf. Durch Analysen lassen sich in der Folge Energieverluste aufspüren. Als Beispiel nennt er einen Boiler, der auch des Nachts lief, obwohl in dieser Zeit kein Warmwasser gebraucht wurde. Eine simple Zeitschaltuhr brachte Abhilfe und sparte Energie. Gerade bei mittelständischen Betrieben ließen sich durch solch effizientes Energiemonitoring und Energiemanagement oft ohne große technische Maßnahmen 30 bis 50 Prozent Einsparungen erzielen, behauptet Maier-Sauerzapf: „Das ist Green FM.“

### Wohlfühlen bringt Gewinn

Eine wichtige Rolle spielen die Mitarbeiter. Sowohl bei WISAG als auch bei Simacek streicht man hervor, dass nicht nur ökonomische und ökologische, sondern auch soziale Kriterien zu berücksichtigen seien. Dem stimmen selbst Experten zu, die die Beifügung Green zu FM eher als Marke-

tinggag sehen. „Untersuchungen zeigen, dass optimale Arbeitsplatzgestaltung, Haustechnik, die für richtige Temperatur und Luftbewegung am Arbeitsplatz sowie richtige Beleuchtung sorgt, die Produktivität wesentlich verbessern können“, erläutert Albert MM Pilger, FH-Professor und Berater für FM. Ähnlich argumentiert Alexander Redlein, Universitätsprofessor an der TU Wien. Green FM sollte keineswegs auf Nachhaltigkeit bei Energie und anderen Betriebsmitteln beschränkt sein: „Der dritten Säule, den Menschen, optimale Bedingungen zu bieten, muss ein ebenso wichtiges Thema sein.“ Der Gebäudebetrieb mache in der Regel nur ein Viertel der Personalkosten aus: „Wenn es gelingt, durch optimale Bedingungen am Arbeitsplatz die Zahl der Krankenstandstage um 38 Prozent zu verringern, wie es eine Studie zeigt, und die Mitarbeiter produktiver sind, dann trägt dies deutlich mehr zu einem höheren Gewinn bei als Senkungen der Betriebskosten. Das ist Green im Sinne von nachhaltig.“



Zufriedene Mitarbeiter sind produktiver? Wenn ja, kann das den Gewinn stärker steigern als eine Betriebskostensenkung. [pixabay.com]