

Systemrelevante Hausmeister

Property Management. Der Mehraufwand bei der Reinigung und Wartung von Immobilien verstärkt den Trend zur Digitalisierung in der Branche - und erfordert viel Flexibilität.

VON ANDRÉ EXNER

Kann man mit einem Besen Heldentaten vollbringen? Ja, sagt Property-Management-Anbieter **Attensam** in seinen aktuellen Werbespots. Diese zeigen, wie Hausbetreuer Türgriffe und Lifte desinfizieren und die Umgebung keimfrei halten. „Damit wollen wir unseren Mitarbeitern dafür danken, dass sie tagtäglich Höchstleistungen vollbringen“, sagt Geschäftsführer Oliver Attensam: „Obwohl sie alle Reinigungsprofis sind, stehen sie oft im Hintergrund und sind kaum sichtbar - das wollen wir mit dieser Kampagne ändern.“

Dabei ist Property Management eine systemrelevante Branche, wie sich im Frühjahr gezeigt hat: Desinfektion, Wartung und Reinigung haben enorm an Bedeutung gewonnen. Dazu galt es, „eingemottete“ Gewerbeimmobilien von Einkaufszentren über Hotels bis zu Bürohäusern am Leben zu erhalten. Nun sind diese Zeiten vorbei, die Immobilien werden wieder bezogen - doch in einer Welt mit Corona gilt eine ganze Reihe neuer Regeln. Wie Vermieter ein „Soft Reopening“ ihrer Gewerbeimmobilien planen sollten, haben die Experten von BNP Paribas in einer Studie zusammengefasst. Die Vorschläge reichen von täglicher Desinfektion über MNS-Masken mit Firmenlogos bis zu automatischen Einträgen in Kontakt-Tagebüchern.

Sicherheit und Reporting

Tatsächlich wird das Management von Gebäuden nun nicht nur noch wichtiger, sondern begegnet auch neuen Herausforderungen, meint Lukas Schwarz, Head of Asset Services und Property Management beim international agierenden Immobiliendienstleister CBRE. Er hat vier Bereiche identifiziert, die sich durch die Krise in den vergangenen Monaten grundlegend verändert haben: Der Objektsicherungsbedarf sei gestiegen, ebenso die Kommunikation mit allen Stakeholdern sowie das Reporting. Außerdem sind wesentlich mehr Verhandlungen notwendig. „Wir gehen davon aus, dass der gesamte Property-Management-Markt sich durch die Coronakrise verändern wird“, sagt Schwarz. Zwar habe jedes Objekt je nach Nutzung andere Erfordernisse, einige Anforderungen ließen sich aber auf alle Immobilien umlegen: „Verträge wer-



Corona stellt das Management von Gebäuden vor neue Herausforderungen.

[Getty Images]

den in Zukunft anders gestaltet, aber auch Sicherheit und Hygiene bleiben als große Themen erhalten“, so Schwarz.

Ein wichtiger Punkt betrifft die E-Mobilität: So hat Wisag Gebäudetechnik in der Zentrale des IT-Konzerns SAP in Wien neue Ladestationen für Elektroautos installiert. Facility Management sei mehr als nur Gebäudebewirtschaftung, meint Geschäftsführer Werner Moldaschl. Vielmehr gelte es, neue Trends zu antizipieren: „Eine solche Entwicklung ist E-Mobility. Unternehmen können mit Ladestationen auf Parkflächen Mitarbeitern den Umstieg auf ökologische Fahrzeuge schmackhaft machen.“ Dass dabei der in Zeiten von Viren wieder beliebtere Individualverkehr mit dem Nachhaltigkeitsgedanken kombiniert werden kann, sei ein wichtiger Faktor.

Mehr Digitalisierung

Ob die Mitarbeiter MNS-Masken mit Firmenlogos in der U-Bahn tragen oder mit dem E-Auto anreisen: Die Bürohäuser werden sich wieder füllen, denn Karriere macht man nun einmal nicht im Home-Office. Daher geht in der Property-Management-Branche keine Krisenstimmung um, obwohl man auch hier coronabedingte Einbußen hinnehmen musste. Dazu gehört beispielsweise Strabag PFS

Österreich, das mit 60 Millionen Euro Umsatz zu den führenden Playern des Landes zählt. Zum Kundenkreis gehören Retailer wie Ikea, Infrastrukturunternehmen, Industriebetriebe und Einrichtungen im Gesundheitswesen.

„Das laufende Geschäftsjahr ist ein Jahr der Konsolidierung“, sagt Martin Schenk, Vorsitzender der Geschäftsführung von Strabag PFS. „Wir nutzen diese Phase und setzen alles daran, den erwarteten Umsatzrückgang mittelfristig auszugleichen, etwa durch Zukäufe. Ich bin überzeugt, dass uns das auch gelingen wird.“ So übernimmt Strabag PFS ab Jänner das technische Management für Büros und das Rechenzentrum der Raiffeisen-Holding NÖ-Wien - und setzt dabei auf Hightech und Digitalisierung. „Wir arbeiten an einem

AUF EINEN BLICK

Property Management ist die Schnittstelle zwischen Eigentümer, Nutzern und externen Partnern. Der Property Manager stellt den Ablauf der Services sicher und sorgt für die Einhaltung der Vorgaben. In Zeiten von Corona gehört die Festlegung neuer Gebäudebetriebsstrategien ebenso dazu wie die Implementierung erhöhter Reinigungszyklen, die Errichtung von Desinfektionszonen, das Anbringen von Abstand-Piktogrammen oder eine intensivere Bewachung der Objekte.

Tool zur Messung, Vergleichbarkeit und Reduzierung von CO₂-Werten“, berichtet Schenk. „Damit können wir Empfehlungen zur Reduzierung von Emissionen geben, was bereits viele Unternehmen für ihre CSR-Berichterstattung fordern.“

Verhandlungen um Mietzins

Auch dieses Beispiel zeigt: Ein Mopp und ein Schraubenzieher reichen im Property Management künftig nicht mehr - statt Hausmeistern und Call-Center-Mitarbeitern braucht es engagierte Digitalisierungsexperten. Und Mediatoren: Der in der Coronakrise erhöhte Organisationsaufwand wird die Branche nicht nur vor Ort, sondern auch in der Administration beschäftigen, meint Schwarz. Denn es geht nicht nur um Hygiene, sondern auch ums Geld, und eine wichtige Aufgabe von Property Management seien die Koordination und Unterstützung von Mietzinsverhandlungen. „Gerade dabei haben sich unsere internationale Vernetzung und Best-Practice-Beispiele aus anderen Märkten bezahlt gemacht“, sagt der CBRE-Manager. Denn nicht nur Viren zu eliminieren, hilft: Wer im aktuellen Umfeld erfolgreich zwischen Geschäftsmietern und Vermietern vermittelt, ist der wahre Held der Stunde.