



Königsdisziplin im Gebäudeservice

Die dänische ISS A/S, einer der weltweit führenden Anbieter für Facility Management, setzt auf die IoT-Plattform der Telekom und stärkt ihre Kernkompetenz für digitale Geschäftsmodelle der Zukunft.

TEXT — Sven Hansel

Frank Becker ist wieder überpünktlich im Büro. Nicht zuletzt, weil seine App ihm im Moment der Ankunft einen freien Parkplatz zugewiesen hat, gleich in der Nähe des für ihn nächstgelegenen Eingangs. Auch kann er seinem Tagesgeschäft schneller nachgehen. Im Gegensatz zu anderen Shared Offices, in denen die Mitarbeiter erst minutenlang suchen müssen, weiß sein Smartphone auch in diesem Fall, wo sich garantiert ein freier Arbeitsplatz befindet: Denn wenn ein Notebook in die Dockingstation auf dem Schreibtisch eingeklinkt wird, bekommt das die App in Echtzeit mitgeteilt und meldet den betreffenden Platz erst dann als vergeben an.

Doch das ist noch lange nicht alles: Sensoren teilen ihm darüber hinaus permanent den Kohlendioxidgehalt in den Büroräumen mit, was via App gegebenenfalls die Empfehlung auslöst: „Bitte kurz lüften!“. Ebenso entspannt gestaltet sich in Beckers Büro die Suche nach einem freien Besprechungsraum: Stellt der in allen Räumen integrierte Bewegungsmelder auch zehn Minuten nach dem Beginn eines Meetings keinerlei Aktivitäten fest, wird das Zimmer wieder freigegeben. Resümee: Unnötigen Stress vermeiden, betriebsinterne Abläufe optimieren – der Manager möchte seine App, die sich inzwischen zu einem Helferlein entwickelt hat, nicht mehr missen. Und das ist erst der Anfang: Noch weit mehr nützliche Unterstützer werden in den kommenden Monaten folgen.

IOT-PLATTFORM ALS ZENTRALES STEUERELEMENT

Beckers Arbeitgeber profitiert von einer strategischen Partnerschaft zwischen dem dänischen Facility-Management-Konzern ISS A/S und der Deutschen Telekom. So setzt beispielsweise ISS Deutschland bereits jetzt den „Connected Things Hub“ von T-Systems ein. Die IoT-Plattform wird so zum zentralen Steuerelement für alle von ISS bewirtschafteten Gebäude weltweit. In die Plattform fließen

schon heute die Daten von 20.000 Sensoren ein. Diese erfassen Messdaten wie Raumtemperatur und Kohlendioxidwerte. Eine Spezialsoftware analysiert und visualisiert diese Daten nahezu in Echtzeit und kann beim Überschreiten von Grenzwerten Gegenmaßnahmen auslösen. Das System verarbeitet dazu verschiedenste Sensordaten und schafft dadurch beispielsweise Transparenz in Bezug auf die Über- und Unterbelegung von Räumen.

„Wir verstehen uns als Impulsgeber in der Immobilienwirtschaft, der sich gemeinsam mit seinen Kunden weiterentwickeln möchte. Unser Selbstverständnis geht somit weit über das reine Erbringen von FM-Leistungen hinaus“, erläutert Tom Dreiner, Commercial Director bei ISS Deutschland, die Pläne für das gemeinsame Plattformprojekt, in dem aus seiner Sicht eine Fülle von neuen Möglichkeiten steckt.

Warum das so ist, lässt sich am ehesten aus der Philosophie des Unternehmens heraus verstehen: Die ISS – weltweit über 480.000 Mitarbeiter, knapp 10 Milliarden Euro Umsatz – definiert sich durch eine maximale Servicequalität. Dazu gehört unter anderem, dass grundsätzlich eine Eigenleistungsquote von 80 Prozent angestrebt wird und das Unternehmen stark in die Weiterbildung seiner

INTERNATIONAL SERVICE SYSTEM

ISS A/S, gegründet 1901 in Dänemark, ist die führende Unternehmensgruppe für Facility Services. ISS ist in über 70 Ländern aktiv, beschäftigt mehr als 485.000 Mitarbeiter und gehört zu den größten privaten Arbeitgebern in Europa. ISS A/S digitalisiert und vernetzt Serviceleistungen mit modernen Internettechnologien, stattet Gebäude mit Sensoren aus, die Zustands- und Nutzungsinformationen für Serviceprozesse liefern, und moderne Robotik unterstützt die Mitarbeiter bei der Leistungserbringung. Effiziente Integrated-Facility-Services-Lösungen, innovative Methoden, motivierte und gut ausgebildete Mitarbeiter, finanzielle Stabilität, hohes unternehmerisches Pflichtbewusstsein sowie ein sorgfältiger Umgang mit Gesundheit, Sicherheit und Umwelt bilden die Kernfaktoren für den nachhaltigen Erfolg des Unternehmens.



„Dass wir in der IoT-Plattform die Informationen von vielen Unternehmen mit unterschiedlichsten Gebäuden an verschiedensten Standorten sammeln, macht unsere Dashboards immer aussagekräftiger.“

TOM DREINER

Commercial Director, ISS Deutschland



Mitarbeiter investiert. Ziel ist es, die Wertschöpfung für die Kunden durch die Dienstleistungen zu steigern, wozu – so die Erwartungen – auch die IoT-Plattform in den kommenden Jahren einen entscheidenden Beitrag leisten soll.

ANONYMISIERTE BENCHMARKS FÜR KUNDEN

Das beginnt damit, Serviceleistungen der tatsächlichen Gebäudenutzung anzupassen. Hoch frequentierte Räume werden intensiver gereinigt als Räume, die zuvor kaum oder gar nicht genutzt wurden. Ein weiteres Beispiel: Servicemitarbeiter erhalten eine Mitteilung per Smartphone-App, wenn im Handtuchspender Papier nachgelegt werden muss. Die Datenbasis erlaubt darüber hinaus Analysen zur Gebäudenutzung, die Einblick in die komplexen Prozessketten des Großgebäude- und Liegenschaftsmanagements geben. Der Plan ist es, so Tom Dreiner, „mit den in der Plattform gesammelten Daten unseren Kunden anonymisierte Benchmarks zur Verfügung zu stellen“. Kunden von ISS haben den Vorteil, in Sachen Sensorik keine eigene Infrastruktur zur Verfügung stellen zu müssen, sondern dass der Dienstleister stets selbst installierte Sensoren per Funk verbindet. Möchte der Kunde dennoch ein eigenes CAFM-System einsetzen, „dann können wir uns darin über Schnittstellen einklinken“, berichtet der ISS Manager.






Inhaltliches Ziel des Benchmarks ist im ersten Schritt, Erfahrungswerte zu sammeln: Wie viele Sensoren und Messungen sind notwendig für eine optimale Aufenthaltsqualität in Büros? Mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI) lässt sich die Anzahl der Sensoren deutlich reduzieren. Natürlich führen diese Messungen auch zu sehr naheliegenden Ergebnissen und sorgen unter anderem dafür, dass Unternehmen zum Beispiel ihre Energiekosten senken können. So bekommen sie ein sehr detailliertes, transparentes Bild über die tatsächliche Nutzung ihrer Flächen. Die Königsdisziplin wird jedoch das sein, was Tom Dreiner griffig als „Predictive Facility Management“ beschreibt. Angelehnt an die IoT-Projekte in der herstellenden Industrie, will ISS künftig präzise, KI-basierte Voraussagen zur Gebäudenutzung treffen können.

AUSSAGEKRÄFTIGE DASHBOARDS

Dahinter steht der Gedanke, dass die gemessenen Daten die Immobilienstrategie des Kunden optimieren: Wie verhält es sich mit dem Werterhalt des Gebäudes? Wie lassen sich die Gebäude am effektivsten nutzen? Ist es sinnvoll, Gebäudeteile abzumieten, andere Gebäude zusammenzulegen? Was kostet mich die Quadratmeterfläche in ähnlicher Lage in einer anderen Stadt? Welche Kosten entstehen mir dort bei der Bewirtschaftung? Auf all diese Fragen bekommen die Kunden des Unternehmens durch die auf der IoT-Plattform aggregierten Daten eine belastbare Antwort. „Dass wir in der Plattform die Informationen von vielen Unternehmen mit unterschiedlichsten Gebäuden an verschiedensten Standorten sammeln, macht unsere Dashboards immer aussagekräftiger“, betont Tom Dreiner nicht ohne Stolz.

Zum Verständnis: Bereits seit Juli 2019 erbringt ISS die Facility Services für sämtliche der bundesweit 9.000 Standorte der Deutschen Telekom und ist somit in der Lage, auf einen gewaltigen Datenpool zu setzen. Dadurch kann der Dienstleister seine Angebote in Zukunft auch über die optimale Büronutzung hinaus ausbauen. Denn was für Office-Standorte gilt, trifft zweifellos auch auf Produk-

tionsanlagen und Fabrikhallen zu. Gerade hier bringt die Messung von Verläufen und etwa Warenströmen in der Intralogistik einen höheren Nutzen und die verbauten Sensoren können mit ihren Daten deutlich mehr bewirken. Hierbei verfolgt ISS das Ziel, die Ausrichtung von Produktionsanlagen unter dem Einfluss der Digitalisierung zu optimieren. „Wenn Unternehmen künftig Standortentscheidungen treffen und ihre Immobilienstrategie überdenken, kann unser Angebot von Predictive Facility Management in der Praxis einen wertvollen Beitrag dazu leisten“, unterstreicht Dreiner.

-  JPaetz@t-systems.com
-  www.issworld.com
-  <https://t1p.de/t-systems-iot>