

Facility-Manager Alba wird agiler

Der Geschäftsbereich Facility Solutions von Alba hat sich in den vergangenen Jahren stark gewandelt. Neben der IT-Struktur wurden auch die internen Prozesse erheblich angepasst.

Das agile Arbeiten hat Nils-Peter Petersen zum Leitbild erklärt. „Wir agieren mit kleinen Teams in lose gekoppelten Einheiten.“ Dadurch wurde viel Verantwortung dezentralisiert und an die Teams abgegeben. Die dafür zunächst erforderliche Anpassung der bestehenden hierarchischen Strukturen sei eine Herausforderung gewesen. In das neue Organisationsmodell integrierte Alba ein selbst programmiertes ERP-System. Dieses ermöglicht, Aufträge mobil zu erteilen und zurückzuverfolgen. Zudem kann der Kunde darüber den Leistungsstatus abfragen. „Wir sind transparenter geworden“, sagt Petersen.

Das System war z.B. mitverantwortlich dafür, dass das Unternehmen im Juni einen

Auftrag von der Talanx-Tochter Ampega Real Estate für das Gebäudemanagement von dreizehn Gewerbeimmobilien in Frankfurt, Mainz und Würzburg mit rund 115.000 m² Gesamtfläche erhalten hat (siehe „Alba managt für Ampega RE“, IZ 28/19, Seite 11).

Einen weiteren Großauftrag generierte Alba mit dem Campus am Oktogon in Berlin Adlershof. Der Campus mit 18 Gebäuden und rund 85.000 m² Bruttogrundfläche entsteht bis 2024/2025 in der Nähe des ehemaligen Flugplatzes Johannisthal. Alba übernimmt dort unter anderem die Verwaltung und das Controlling der Mietverträge sowie die Dienstleistersteuerung. Bauherr des Projekts ist das Berliner Unternehmen immobilien-experten-ag.

Zudem berät Alba das Quartiersmanagement im 40 ha großen Berliner Quartier Heidestraße, das von Taurecon entwickelt wird. Dafür hat Alba z.B. ein Konzept entwickelt, wie sich das erwartete Müllaufkommen von rund 1,6 Mio. Liter im Monat durch intelligente Abfalltonnen um etwa ein Drittel senken lässt.

Der Bereich Facility Solutions bündelt das Engagement der Unternehmen Alba Facility Solutions und Alba Property Management. Diese sind bei einem Jahresumsatz von zusammen ca. 50 Mio. Euro für ein Gewerbeportfolio von rund 1,2 Mio. m² sowie etwa 350.000 Wohnungen verantwortlich. Die Facility-Services verteilen sich zu etwa 60% auf infrastrukturelle und zu 40% auf technische Leistungen. Im Property-Management sieht Alba ein weites Tätigkeitsfeld. „Es endet bei uns erst nach dem technischen Asset-Management.“ Regionale Kernmärkte sind Berlin-Brandenburg, Chemnitz, Dresden, Leipzig und die Regionen Rhein-Main-Neckar, Rhein-Ruhr und Bremen/Hamburg.

Für Wohnungsgesellschaften nimmt der Berliner Facility- und Property-Manager mit einem speziellen Team Schadensanzeigen von Mietern per App, Telefon oder E-Mail entgegen, um gleich mit ihnen einen Termin zu vereinbaren. Das beschleunigt die Prozesse. „Bei zwei von drei Anfragen ist der Auftrag innerhalb von fünf Tagen abgearbeitet“, erklärt Petersen. Gerade bei großen Wohnanlagen sei das ein großer Vorteil. **law**



Am Campus am Oktogon in Berlin-Adlershof ist Alba für die Verwaltung verantwortlich.

Quelle: immobilien-experten-ag.