

Facility Management im Bauwesen und in der
Immobilienbewirtschaftung

Ideale – Praxis – Aussichten

Von Reto Bühler

IPB Seminar 3, 22/23. Oktober 2002

Übersicht

Bedeutung und Inhalte FM

1. Was beinhaltet FM in der Theorie?
2. Was sind die konkreten Aufgaben des Facility Managers?

Aktuelle Herausforderungen

3. Marktsituation und –entwicklung
4. Berufsbild und Berufsstand
5. Standards und Verständigung
6. Nutzbringende Umsetzung im eigenen Unternehmen

Definitionen (1)

GEFMA

Facility Management ist die Betrachtung, Analyse und Optimierung aller kostenrelevanten Vorgänge rund um ein Gebäude, ein anderes bauliches Objekt oder eine im Unternehmen erbrachte (Dienst-) Leistung, die nicht zum Kerngeschäft gehört.

Hochschule Wädenswil

Unter Facility Management versteht die Hochschule Wädenswil das ganzheitliche Management der Anlagen, Einrichtungen und Dienstleistungen zur Unterstützung des Kerngeschäftes einer Unternehmung. Dabei stehen zwei Aspekte im Vordergrund:

- Der langfristig optimale Einsatz der Ressource Immobilie über den ganzen Lebenszyklus (Immobilienmanagement)
- Die professionelle Gestaltung der personenbezogenen Dienstleistungen zur Schaffung von optimalen Wohn-, Arbeitsplatz- und Aufenthaltsverhältnissen (Hospitality Management)

Definitionen (2)

Facility

- Notwendige bauliche Infrastruktur für das Kerngeschäft
- Produktion und Betrieb erfordern Fachleute aus unterschiedlichsten Ingenieur-Disziplinen
- Systematische Ausbildungen vorhanden

Management

- Führungsarbeit, um im Team ein definiertes Ergebnis zu erreichen
- Erfordert Führungsfachleute
- Systematische Ausbildungen nicht vorhanden

Definitionen (3)

Facility Management erfordert einen interdisziplinären Denkansatz, Lösung komplexer Kommunikationsaufgaben, Teamarbeit, flexible und dynamische Organisationsstrukturen sowie den Bezug zum gesamten Lebenszyklus der Immobilie.

Damit erfordert Facility Management zuerst ein Umdenken: die bisherige Organisation muss geändert werden; bislang erfüllte Aufgaben müssen anders als bisher erbracht werden.

Quelle: Erhard H. Rossig

Berufsbild (1)

Was sind in Ihren Augen die 5 wichtigsten Aufgaben eines Facility Managers?

Berufsbild nach BIFM

UNDERSTANDING BUSINESS ORGANISATION

1. Understanding the Structure and Behaviour of Organisations
2. Understanding Business and Organisational Strategy
3. Developing FM Strategy

MANAGING PEOPLE

4. People Management
5. Communication
6. Working with Suppliers and Specialists

MANAGING PREMISES

7. Property Portfolio Management
8. Understanding Building Design
9. Building Fabric Maintenance

MANAGING SERVICES

10. Managing Building Services
11. Managing Support Services
12. Project Management
13. Managing Customer Service

MANAGING THE WORKING ENVIRONMENT

14. Environmental Issues
15. Space Management

MANAGING RESOURCES

16. Procurement
17. Risk Management
18. Financial Management
19. Quality Management
20. Information Management

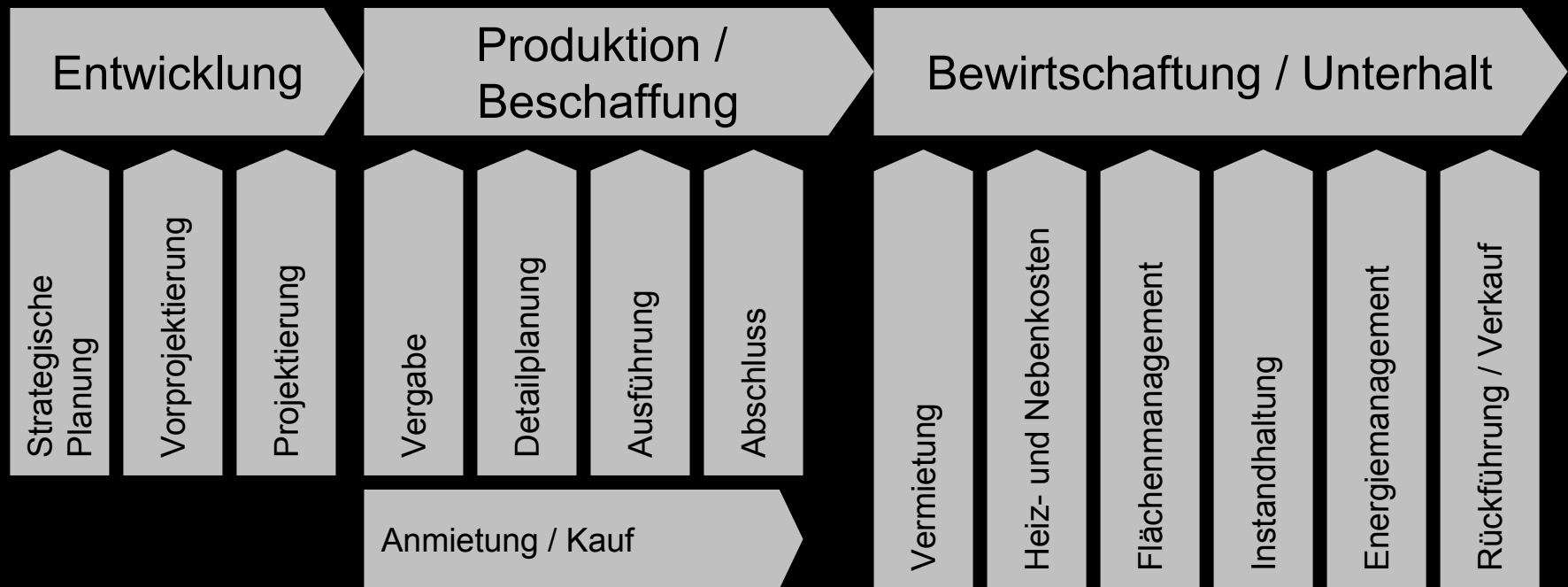
Berufsbild nach IFMA Schweiz

AUFGABENBEREICHE

- Objektwahl / Neubauplanung initiieren
- Unterhalts-, Umnutzungs- und Erneuerungsstrategien (z.B. Risiko- und Entwicklungsanalysen, Investitionspläne usw.)
- Entscheidung resp. Entscheidungsvorbereitung über Facilities
- Kostenverantwortung (betriebswirtschaftliche Vorgaben, z.B. Renditen, EBIT-/ROI Zielsetzungen erfüllen)
- Vermietung
- Entscheidung über Outsourcing und Consulting
- Verantwortlich für Auftragsmanagement und Leistungsplanung (z.B. Nutzungsanweisungen / Service-Level-Agreements, Leistungs- und Qualitätskontrollen usw.)
- Betriebsoptimierung
- Rechtsgeschäft im Interesse des Eigentümers führen (Investitionen, Kauf, Verkauf usw.)
- Informationsmanagement (Zentrale Datenhaltung, Auswertung Gebäudeautomation / Berichte / Nutzerreklamationen, Controlling)
- Übersicht Facility Management-Markt
- Mitarbeiterführung und -förderung

Harmonisierte Leistungserbringung auf dem Immobilien-Lebenszyklus

FM = Management von Dienstleistungen, Projekten und Kosten für ein Immobilien-Portefeuille



Marktsituation - Beteiligte

Eigentümer
interne/externe

Nutzer
Eigene Mitarbeitende
Fremdmieter
Kunden
usw.



Bewirtschafter
Verwalter
Betreiber
Dienstleister
Center Management

Marktsituation - Anforderungen

Eigentümer

z.B. minimales Risiko für Kapitalanlage
Rentabilität
Wertsteigerung
usw.

Nutzer

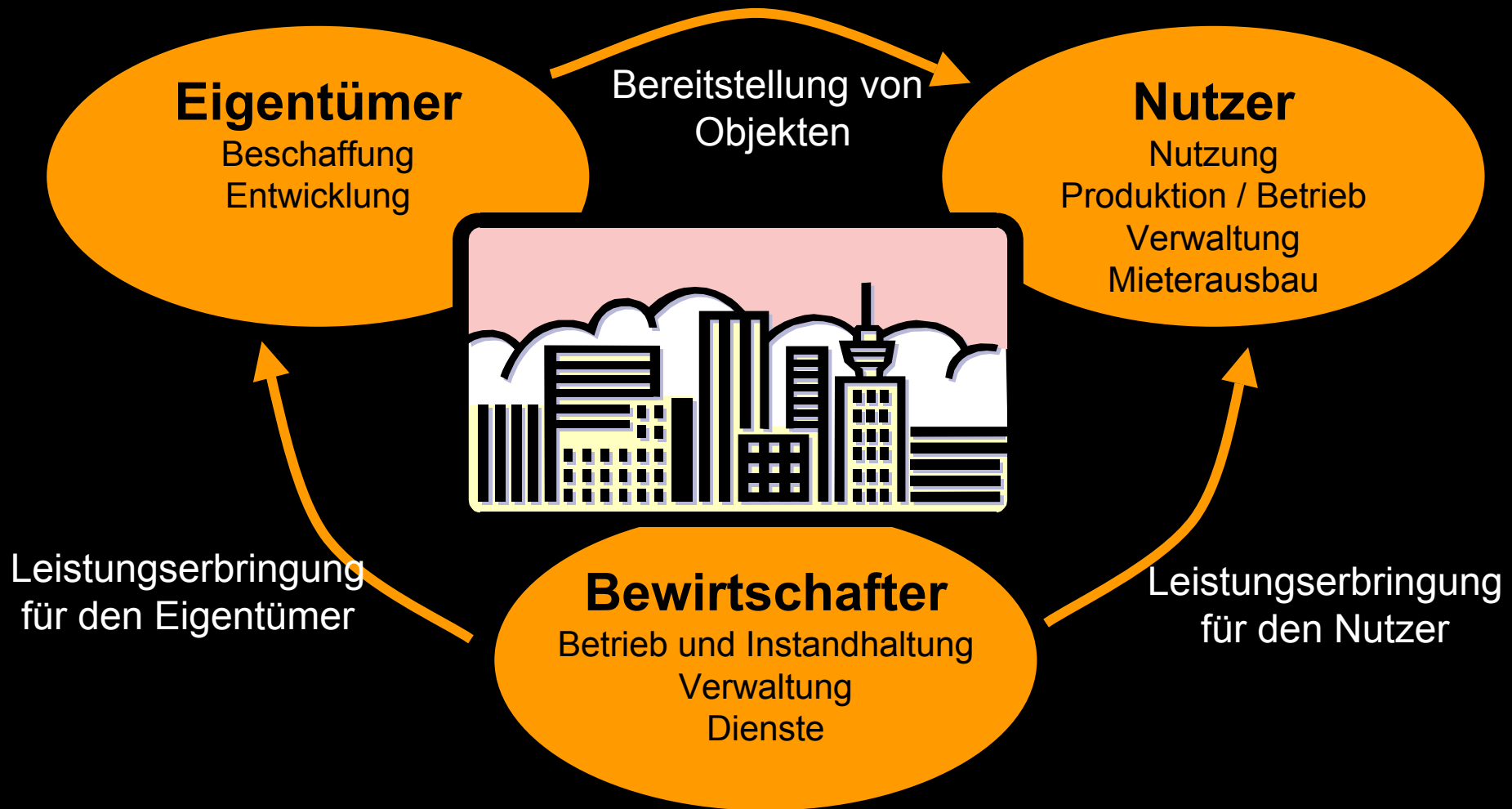
z.B. Tiefe Mietkosten
Transparente Nebenkosten
Ursachengerechte K'verteilung
Optimaler Arbeitsplatz
Kundenservice



Bewirtschafter

z.B. Gute Leistungsvergütung
Zufriedene Kunden (Eigent./Nutzer)
Klare Verträge
usw.

Marktsituation - Prozesse



Marktentwicklung

- Gebündelte Dienstleistungen im GU/TU-Modell
- Spezialfirmen als Subunternehmer z.B. für Instandhaltung, Dienste
- Neue Tätigkeitsbereiche für Architekten und Fachplaner z.B. CAD-Datenmanagement
- Angebot für spezifische Beraterleistungen

Berufsbild und Berufsstand

- Professionalisierung durch spezifische Ausbildungen und Berufsverbände
- Quereinstieg ins Facility Management für Bau und Immobilienspezialisten
- Neue Berufsbilder durch Spezialisierungen

Standards und Verständigung

- Standardisierungen durch Berufsverbände (GEFMA, IFMA), halbstaatliche Organisationen (DIN, ISO), Internationale Angleichungen (EU)
 - Kennzahlen, Messverfahren, Benchmarking
 - Kostenrechnung
- Glossar und Fachbücher

Mögliche Erfolgsfaktoren im FM



Mögliche Nutzen in Ihrem Unternehmen

Ziele	Massnahmen
Prozesse verbessern (Zeit, Qualität, Kosten)	<ul style="list-style-type: none">• Prozessmanagement einführen• Informationen und Dokumente bereitstellen• Standards und EDV-Tools einführen
Ressourcen sparen (Flächen, Energie, usw.)	<ul style="list-style-type: none">• Kosten- oder Marktmiete einführen• Energiemanagement einführen• ...
Kosten sparen / Rendite erhöhen	<ul style="list-style-type: none">• Leistungserfassung und Kostenverrechnung einführen• ...
Kundenzufriedenheit verbessern	<ul style="list-style-type: none">• Klare Verträge vereinbaren• ...