

Berufsbild “Facility Manager / Managerin”

1 Zielsetzung

Facility Manager sind verantwortlich für die Bereitstellung der Gebäude und Dienstleistungen für das Kerngeschäft in einem Unternehmen, und zwar in strategischer und operativer Hinsicht. Facility Manager sind fähig, Arbeitsplätze, Aufenthalts- und Wohnverhältnisse, welche den wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Anforderungen entsprechen, auf professionelle Art zu gestalten und auch entsprechende Dienstleistungen anzubieten. Sie sind in der Lage Nutzer, Standorte (Gebäude, Anlagen, Einrichtungen) und Abläufe als ein zusammenhängendes organisatorisches Gebilde zu behandeln und den gesamten Lebenszyklus, von der Planung und Erstellung bis zur Entsorgung, zu beachten. Ziel ist die Erhöhung der Wirtschaftlichkeit, die Werterhaltung, die Optimierung der Nutzung und die Minimierung des Ressourceneinsatzes zum Schutz der Umwelt.

Zu diesem Zweck müssen Facility Manager

- Die Anforderungen der Unternehmensleitung und -bereiche an die Facilities (Gebäude, Gebäudetechnik, Infrastruktur, Dienste) sowie die Kundenbedürfnisse erfassen.
- Diese Anforderungen kritisch hinterfragen, kommentieren und mit den Nutzern diskutieren.
- Ein Konzept und eine strategische Planung entwickeln, wie die geforderten Facilities termin-, kosten- und qualitätsgerecht mit einer zukunftsgerichteten Nutzungsflexibilität dauerhaft bereitgestellt werden können.
- Hierfür alle erforderlichen Massnahmen zur Umsetzung treffen.
- Die Eigentums- und Bauherreninteressen gegenüber Behörden, Nutzern und Dienstleistern vertreten.

2 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

3 Zielgruppe

Facility Manager sind in der Führung oder als Berater tätig. Sie erbringen die Leistungen intern oder extern.

Sie können ihre Aufgaben betriebsintern, bei einem FM-Dienstleister (operatives FM) oder bei einem Planer (Berater) wahrnehmen.

4 Anforderungen an die Qualifikation

Facility Manager benötigen vor allem ein Verständnis für die übergeordneten Zusammenhänge. Für Spezialkenntnisse in einzelnen Fachgebieten können sie fallweise auf Fachleute zurückgreifen.

Im Einzelnen:

- Bautechnik, Gebäude, Bauphysik, Anlagentechnik, Automatisierung, Technisches Gebäudemanagement, inkl. Lebensdauer- und Verfügbarkeits-Analytik
- Dienstleistungsmanagement (Reinigung, Textilmanagement, Catering, Hospitality Management usw.)
- Immobilienökonomie und -verwaltung, Betriebswirtschaftslehre, Kaufmännisches Gebäudemanagement
- Recht (insbesondere Vertrags- und Arbeitsrecht)
- Umwelt, Ökologie, Energiemanagement
- Management-Theorien und -Techniken, inkl. Projektmanagement
- Informatik
- Personalführung, Kommunikation

Verfasser: Reto Bühler und Heinrich Gugerli,
Arbeitsgruppe Ausbildung, IFMA Schweiz

Vernehmlassung: Vorstand und Generalversammlung IFMA Schweiz
Hochschule für Architektur und Technik Bern, Hochschule für Technik St. Gallen, Hochschule Wädenswil