



Im Bereich Facility-Management lässt sich an vielen Rädchen drehen und optimieren.

Future-Business

Kosten sparen und den nachhaltigen Wert der Immobilie sichern – wenn man es richtig macht, zahlt sich Facility-Management auf jeden Fall aus.

TEXT: EVA BRUNNSTEINER

Facility-Management hat ein Ziel: das Kerngeschäft bestmöglich zu unterstützen und die Performance des Auftraggebers zu verbessern – egal ob Gebäude geplant, errichtet oder betrieben werden, ob materielle oder immaterielle Komponenten bereitgestellt werden, ob inhouse oder extern Facility-Management gemanagt werden oder ob Einzeldienstleistungen erbracht werden. Nur wenn alle an der Planung, Errichtung und am Betrieb von Immobilien Beteiligten an einem Strang ziehen, entstehen bessere Gebäude. Eines ist allen gemeinsam: Wenn nicht rechtzeitig kommuniziert wird, kostet das überdurchschnittliche Betriebs- und Energiekosten, ein hoher Erhaltungsaufwand und in der Folge unzufriedene Benutzer. Schwierigkeiten in der Vermietung oder weiteren Verwertbarkeit sind vorprogrammiert. Allzu oft ist die mangelnde Kommunikation zwischen den einzelnen Fachexperten aus Planung, Errichtung und Facility-Management der Grund.

Was ist Facility-Management?

Es ist immer schwierig, einen Prozess und ein komplexes System zu beschreiben. Deswegen gibt es die Definition nach ÖNorm EN 15221-1. Nach dieser Norm wird unter Facility-Management die Integration von Prozessen innerhalb einer Organisation zur Erbringung und Entwicklung der vereinbarten Leistungen, die zur Unterstützung und Verbesserung der Effektivität ihrer Hauptaktivitäten dienen, verstanden.

Um sich den Begriff Facility-Management besser vorstellen zu können, wird Facility-Management in drei Themenbereiche unterteilt: in das technische, kaufmännische und infrastrukturelle Facility-Management (FM).

- Zum technischen FM gehören Wartungen, Instandhaltungen, Störungsmanagement, Umbauten/Adaptierungen und Gebäudedokumentation.
- Dem kaufmännischen FM werden Budgetierung, Kostenverfolgung, Vertragsmanagement, Anlagenbuchhaltung und Einkauf zugeordnet.
- Und drittens werden dem infrastrukturellen FM Energiemanagement, Flächenverwaltung, Übersiedlungsmanagement, Empfangsdienst, Reinigung, Catering und Security zugerechnet.

Marktvolumen in Österreich

Das gesamte Marktvolumen des Facility-Managements in Österreich beträgt nach einer vorsichtigen Schätzung zirka sieben Milliarden Euro mit rund 450.000 Arbeitsplätzen. In Deutschland liegt das Volumen bei 130 Milliarden und fünf Millionen Mitarbeitern insgesamt im FM. Man sieht, welches Potential eigentlich dahintersteckt: insgesamt mehr als fünf Prozent des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland. In Österreich beträgt der Anteil von FM am BIP zwischen fünf Prozent und sechs Prozent pro Jahr, bezogen auf die Ergebnisse der vergangenen Jahre.

Auch die Marktsituation in Österreich und Deutschland hat sich insgesamt sehr verändert. Der Preisdruck auf die Unternehmen ist sehr groß geworden. Die Unternehmen versuchen ein Maximum an Leistung und ein Minimum an Kosten zu erreichen. Ein enormes Preisdumping zulasten der Qualität ist die Folge.

Lebenszyklus und Nachhaltigkeit

Der Ursprungsgedanke von FM war die Steuerung der Objekte, um Kosten zu sparen. Die Dienstleistungen wurden gebündelt und outsourct. Kurt Mraz, Vorstandsmitglied der FMA, führt dazu aus: „Facility-Management leistet einen erheblichen Beitrag zu nachhaltigem Werterhalt der Immobilie. Heutzutage haben die Immobilien eine Lebensdauer von 60 bis 70 Jahren. Je nachdem, wie viel man in die Basis investiert, kann man die Lebensdauer steuern. Das heißt sowohl verlängern als auch entsprechend verkürzen. Facility-Management ist heute ohne nachhaltiges Denken und Handeln nicht möglich.“

Wolfgang Gleissner, Geschäftsführer der BIG, erläutert auf die Frage, was für ihn als Vertreter eines der größten Immobilieneigentümer Österreichs der wirtschaftliche Nutzen von Facility-Management ist: „Es geht um den gesamtheitlichen Ansatz einer Immobilie, ausgehend von den Fragen: Was will der Kunde heute, und was will er morgen? Grundsätzlich geht es darum, möglichst langfristig im gesamten Prozess der Betriebsplanung zu denken. Wie funktioniert die Betriebsführung? Das gesamte Projekt nutzt wenig, wenn es schlecht genutzt wird. Es braucht dazu jeden Einzelnen, damit es funktioniert. Das Gebäude sollte nicht nur technisch, sondern optimal genutzt werden. Wenn man das so lebt, dann hat man schon einen großen Schritt gewonnen. Die BIG versucht auf die sich über die Jahre verändernden Funktionen der Gebäude einzugehen und zum Beispiel bei den Bildungsbauten wie Schulen auf diese Veränderungen Rücksicht zu nehmen.“

Facility-Management und Industrie 4.0

Industrie 4.0 ist das Schlagwort für die Zukunft der globalen Wirtschaft. Andreas Dankl von dankl+partner consulting gmbh sieht den Zusammenhang von Facility-Management und Industrie 4.0 so: „Die Grundprinzipien von Industrie 4.0 wie kollaborierende Maschinen, sparsame Anlagen, kurze Transportwege und fehlerfreie Werkstücke gelten natürlich auch für die Bereiche Instandhaltung oder Facility-Management.“

Im technischen Facility-Management ermöglicht etwa die mittlerweile standardmäßig eingebaute Sensorik in der technischen Gebäudeausstattung (zum Beispiel Klimazentralen, Lifte, Energieversorgung) das rechtzeitige Erkennen und Melden von Fehlern, die automatisierte Kommunikation mit Fehlerdiagnosesystemen und Leitwarten und in weiterer Folge das frühzeitige Einleiten von ausfallvermeidenden Maßnahmen. Dadurch lassen sich kostspielige Reparaturen und Störungen im Betriebsablauf vermeiden.

VERANSTALTUNGSTIPP

FM-Day 2015

Am 23. 9. 2015 findet der erste österreichische FM-Day unter dem Motto „Vertrauen schaffen. Gemeinsam erfolgreich sein.“ im Park Hyatt Vienna statt.

Information: Claudia Laubner FMA | IFMA Austria
T +43(0)1/5122975
<http://fm-day.at>



„Die Frage ist: Was will der Kunde heute, und was will er morgen? Dafür ist eine gesamtheitliche Betrachtungsweise notwendig.“

WOLFGANG GLEISSNER,
BUNDESIMMOBILIENGESELLSCHAFT



„Facility-Management leistet einen erheblichen Beitrag zum nachhaltigen Werterhalt der Immobilie.“

KURT MRÄZ,
FACILITY MANAGEMENT AUSTRIA

Die Fehlerdiagnostik unterstützt eine präzise Ursachenerkennung und liefert die Entscheidungsgrundlage für die Auswahl des „richtigen“ Servicetechnikers und der notwendigen Ersatzteile. Dies steigert die Einsatzproduktivität, indem vermeidbarer Zeitaufwand zur Fehlersuche oder Ersatzteilentnahme oder Mehrfachwege für den bedarfsgerecht qualifizierten Servicetechniker signifikant gesenkt werden können.

Weitere Nutzenaspekte von Industrie 4.0 bzw. FM 4.0 sind natürlich in der Energiebedarfsoptimierung von vernetzten Anlagen und Systemen zu sehen. Zudem ließe sich das bereitzustellende Personal für ungeplante Instandsetzungsmaßnahmen erheblich reduzieren. □

AUSTROTHERM
XPS® TOP TB
in Dämmdicken
bis 400 mm



austrotherm.com

AUSTROTHERM
Dämmstoffe