

Imagewandel steht an!

Modernes Facility Management senkt Kosten. Der alte Hausmeister hat ausgedient, innovatives highly sophisticated Facility Management rückt – zunehmend bereits bei der Planung einer Immobilie – an seine Stelle.

Autor: Michael Neubauer

Nach wie vor wird die FM Branche in der Öffentlichkeit als bessere Hausmeister wahrgenommen. Ein Umstand, mit dem Alfred Waschl, Präsident der IFMA Austria, nicht zufrieden sein kann. „Wir müssen sehen, dass die FM-Berufe als das wahrgenommen werden, was sie auch sind. Arbeitsplätze für höchstqualifizierte junge Menschen“, kämpft Waschl mit dem etwas verstaubten Image. Im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung haben die Automations-systeme immer mehr an Bedeutung gewonnen. Der Umfang und die Vielfältigkeit der Ausrüstung von Anlagen haben stetig zugenommen. Das schlägt sich auch in den Anforderungen an die Facility Manager nieder. Dem Computerunterstützten Facility Management (CAFM) kommt eine immer stärkere Bedeutung zu.

Gutes Facility Management ist in der Lage, die Betriebskosten langfristig zu senken und somit einen wichtigen Beitrag für die Vermietbarkeit von Gebäuden zu leisten. „Die Digitalisierung der Errichtungs- und Betriebsprozesse (Building Information Modelling (BIM), Facility Information Management (FIM)), die Vernetzung (Internet) aller Beteiligten in der jeweiligen Lebenszyklusphase, die Achtung aller Einzelleistungen (Compliance), die Nutzung mobiler Endgeräte und der Wille zur Transparenz in der Errichtung und im Be-

trieb sind das Zukunftspotenzial für wertige Immobilien, leistbare Mieten, vergleichbare Energieverbrauchswerte sowie die Optimierung der Flächenverbräuche“, so der IFMA Präsident.

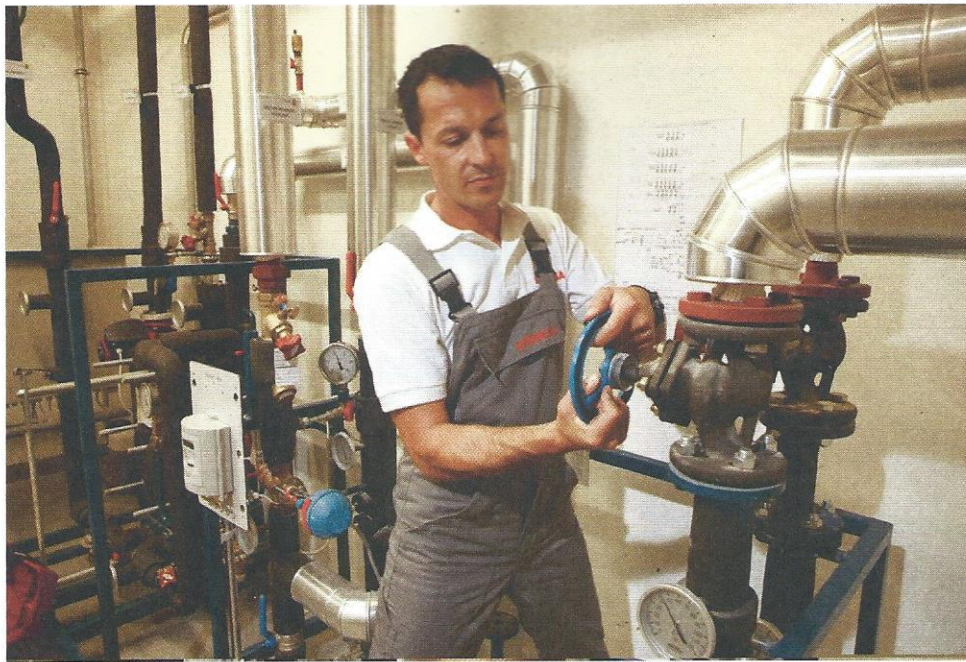
Doch wird das auch so in der Öffentlichkeit wahrgenommen? Erst vor kurzem widmete sich der WISAG FM-Club, zu dem WISAG Geschäftsführer Michael C. Wissner anlässlich des 20-jährigen Firmenjubiläums geladen hatte, dem Thema „Facility Management: Noch immer von gestern? FM-Potenziale für die Zukunft“.

Anton Bondi de Antoni, Bondi Immobilien Consulting, bemerkt einen Wandel in den vergangenen 15 Jahren, der sich in den kommenden Jahren fortsetzen werde: „Früher war Facility Management der klassische Hausmeister. Inzwischen haben aber alle begriffen, dass die Anforderungen schwieriger und technischer werden und es einer professionellen Steuerung bedarf, um die Kosten im Griff zu haben.“ Für ihn sei die zentrale Anforderung an einen FM-Dienstleister, „dass man einen zentralen Ansprechpartner hat“. Peter Kovacs, von der MA34 der Stadt Wien, ortet noch nicht in allen Bereichen das notwendige Bewusstsein für Facility Management. Bei Städten und Gemeinden sieht er zunehmend



„FM bietet Arbeitsplätze für höchstqualifizierte junge Menschen.“

Alfred Waschl,
Präsident der IFMA Austria



einen ‚Aha-Effekt‘, wenn man Best-Practice-Beispiele zeigt und sie sehen, dass sie Einsparungspotentiale nutzen können. Norbert B. Lessing, Hilton Hotels Österreich, sieht das Energiemanagement neben dem Personal als großen Kostenpunkt und deshalb als wichtiges Thema: „Für unsere Gäste muss nonstop alles funktionieren. Aber anstatt die Geräte durchlaufen zu lassen, geht es darum, sie gesteuert laufen zu lassen.“

„Je später FM ins Spiel kommt, desto mehr Zeit und Geld sind später notwendig, um das Gebäude an die Bedürfnisse des Unternehmens und der Kunden anzupassen.“ Dass FM auch seinen Preis haben muss, verstehe sich dabei von selbst. Aktuell ist die Branche in einen Preiskampf verfallen. Vor allem, weil viele Ausschreibungen dem Billigstbieterprinzip folgen. Dabei sind nicht selten Marktteilnehmer zu beobachten, die Preise unterhalb ihrer Gesteungskosten anbieten, um schlicht Beschäftigung für ihre Mitarbeiter zu beschaffen oder um Bestandskunden und Marktanteile zu halten. Am extremsten wirkt sich der Preisdruck im infrastrukturellen Facility Management aus. Denn die Auftraggeber sind der Auffassung, dass sie Dienstleister in diesem Bereich leicht austauschen können. Das technische Facility Management und das Property Management sind ebenfalls betroffen, wenn auch weniger stark. Hinzu kommen die kontinuierliche Steigerung der Personalkosten

aufgrund zu starrer Tarifverträge sowie die Inflation. Alles zusammen macht es vielen Anbietern immer schwerer, bei gleichbleibender Qualität rentabel zu arbeiten.

Ein gutes Beispiel, wie sich die Branche verändert hat, lässt sich an Attensam deutlich erkennen. Sukzessive wurde der Aufgabenbereich des klassischen alten Hausmeisters modernisiert, aktualisiert und ausgebaut. So wie die Entwicklung von Immobilienprojekten, so entwickelten sich auch die laufende Immobilienbetreuung und erforderlichen Services weiter. Bereits während der Konzeption und Planung einer Immobilie sind Entscheidungen zu treffen, die die spätere Nutzung und deren Kosten beeinflussen. Gebäudekonzeption und Raumaufteilung sind somit mitentscheidend für den Aufwand für Wartung und Instandhaltung, Pflege, Reinigung und Kontrolle. „Wenn möglich, sollten Immobilieneigentümer daher bei der Immobilienplanung ansetzen und bereits in dieser Phase die später erforderlichen Services für den laufenden Betrieb der Immobilie berücksichtigen“, unterstreicht Michael Kasparu, Leiter Facility Services bei Attensam Hausbetreuung, den Einfluss der Planung von Immobilien auf die Umsetzung von Facility Services. „Früher wurden die Gebäude nur bis zur Fertigstellung geplant. Heute weiß man, dass ein sehr hoher Kostenanteil aber während der Nutzungsphase anfällt“, weiß Experte Kasparu aus der täglichen Praxis. ■

FMDAY.15

23. September 2015