

IM HINTERGRUND UND DOCH GANZ NAH

Der Wirtschaftszweig Facility Management wächst immer mehr, die Anforderungen sind eine eigene Wissenschaft. Nur in der landläufigen Meinung weiß kaum wer, was Facility Management alles bedeutet.

Autor: Charles Steiner

Gerade in den vergangenen Jahren wird die Gebäudeerhaltung zu einem immer wichtigeren Thema, mit dem sich auch die Wissenschaft zusehends befasst. Facility Management, das sämtliche Aktivitäten zur Gebäudewartung zusammenfasst, ist ein stark wachsender Wirtschaftszweig. Nur fristet dieser in der allgemeinen Rezeption eher ein Schattendasein. Denn wenn in einem Gebäude alles rund läuft, sieht niemand die zahlreichen Prozesse, die dahinterstehen, um einen Bau erst überhaupt büro- oder wohnungstauglich zu machen. Auch in Krankenhäusern, Museen und öffentlichen Gebäuden spielt sich das alles im Hintergrund ab. Bemerkbar werden viele der Dienstleistungen nicht. Allenfalls, wenn es um Sauberkeit geht, sind die Leistungen der Facility Manager für das Auge des Normalsterblichen sichtbar. Gerechtfertigt scheint das Schattendasein nicht. Denn ohne ein entsprechendes Facility Management ist die Wertsteigerung, geschweige denn überhaupt die Werterhaltung, eines Gebäudes nicht möglich. Nicht einmal der Betrieb ist denkbar. Und trotzdem: sowohl die Branche als auch die Auf-

traggeber hadern mit einer genauen Definition, was Facility Management überhaupt alles umfasst. Für den Vorstandsvorsitzenden der Facility Management Austria (FMA), Kurt Helmut Mraz, ist zwar das Finden nach einer Definition einfach, kompliziert wird es dann mit dem Berufsbild des Facility Managers: „Facility Management umfasst den Betrieb, die Verwaltung und die Organisation eines Gebäudes sowie die Mithilfe zur Organisation desselben im Alltag. Dazu gehören Dokumentations, Kontrollen, aber auch die Beratung für den Kunden, inwiefern er seine Flächen optimal nutzen kann.“ Bei der Bandbreite der Tätigkeit fängt es dann an, schwierig zu werden. Besonders bei den Anforderungen. Denn diese richten sich in die zu betreuenden Liegenschaften – ein FM braucht für ein Bürogebäude ein anderes Know-how als etwa für Museen oder für Krankenhäuser. In Letzteren spielen Faktoren wie Luftfeuchtigkeit oder Raumtemperatur eine andere, wesentlichere Rolle. Ein Facility Manager kann mit seiner Tätigkeit erheblich zum Wohlbefinden der Mitarbeiter beitragen und das erhöht die Produktivität. Gebäudeer-

INNOVATION UND WISSEN

Am 23. September findet erstmals in Österreich der FM-Day der Facility Management Austria (FMA) und der International Facility Management Association Austria (IFMA) unter dem Motto „Vertrauen schaffen. Gemeinsam erfolgreich sein“ im Park Hyatt in Wien statt. An der Tageskonferenz werden zahlreiche Fachleute aus Wirtschaft, Wissenschaft und Praxis aus dem In- und Ausland unter der Moderation von Josef Broukal Vorträge halten. Entscheidungsträger der nationalen Facility-Management- und Real-Estate-Management-Branche werden am FM-Day teilnehmen. Unter ihnen Investoren, Projektentwickler, Consultant, Bauträger, Errichter, Betreiber sowie Manager. Ziel der Veranstaltung ist, sowohl Netzwerke zu knüpfen als auch bestehende zu vertiefen.

haltung allein wird immer weniger als Hauptaufgabe betrachtet, wenngleich das die Kernaufgabe bleibt.

Facility Service vs. Facility Management

Die Anforderungen an den Facility Manager sind hoch. Mraz: „Ein Facility Manager muss Facility Services, also Haustechnik, Reinigung, Infrastruktur etc., koordinieren können, braucht also ein umfassendes technisches Verständnis. Dazu muss er sich eine Kostenübersicht verschaffen,



FACILITY MANAGEMENT

INFO & KONTAKT
office@fm4u.at

benötigt also auch betriebswirtschaftliches Know-how. Er muss auch kommunikativ sein, auf die Bedürfnisse der Auftraggeber reagieren können und braucht organisatorisches Talent.“ Auch soziale Kompetenz ist großgeschrieben, muss er mit einem CEO genauso kommunizieren können wie mit einem Mitglied einer Putzbrigade oder mit einem Wachmann einer Sicherheitsfirma. Er ist quasi eine Mittelsperson für Mitarbeiter, Geschäftsebene und Service-Dienstleister.

Fehlende Rückendeckung

Was der Facility Management Austria allerdings sauer aufstößt, ist die fehlende Rückendeckung vonseiten der Wirtschaftskammer. Noch immer ist Facility Management nicht in einer eigenen Fachgruppe organisiert, wie der Leiter der Taskforce Benchmarking der FMA, Alfred Waschl, zu bedenken gibt. „Bei der hohen Wertschöpfung, die Facility Management umfasst, ist eine entsprechende Nomenklatur in der Kammer nicht existent.“ Mehrere Versuche habe man vonseiten der FMA bereits unternommen, das zu ändern, so Mraz, doch diese scheiterten in der Regel an „Berührungsängsten“ von den handwerklichen Fachbereichen. Ein Kuriosum in Anbetracht der Tatsache, dass die Wertschöpfung im Facility-Management-Bereich – eingeschlossen auch Facility Services – in Österreich geschätzte elf Milliarden Euro beträgt. Mehr als 100.000 Gebäude werden österreichweit betreut, in Quadratmetern ist das ein „hoher zweistelliger Millionenbereich“, wie Waschl einschätzt. Bestrebungen, sich über eine Fachgruppe in der Wirtschaftskammer zu organisieren, gebe es bereits. «