

Eine Disziplin kämpft mit der Zukunft

Auch das Facility Management wird immer mehr zur datengetriebenen Disziplin. Vom Image des besseren Hausmeisters kann es sich dennoch schwer lösen. Gemeinsam stellt das die Branche vor Probleme: Ihr gehen die Nachwuchskräfte aus.

„Im Facility Management zeichnet sich ein erheblicher Mangel an Arbeitskräften ab. Die Branche muss dringend neue Talente anziehen.“ Das ist ein Ergebnis einer globalen Studie der beiden Verbände IFMA (International Facility Management Association) und RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), bei der mehr als 2.500 Facility Manager weltweit befragt wurden. Und die müssen es wissen. Auch die österreichische Branche steht vor dem Problem, wobei sie bemerkenswerterweise schon vor fast einem Jahr die Nachwuchssorgen im Zuge des FM-Days mit dem Motto „Generationen“ thematisiert hatte.

Dabei wäre das Facility Management ja ein hochspannender Zweig. Tja, bloß ist das Image ein anderes. „Bislang wird das Facility Management oft als eine Art ‚Hausmeistertätigkeit‘ abgetan. Darin liegt auch die Erklärung für die Probleme, die die Branche bei der Suche nach jungen Nachwuchskräften hat. Doch genau die braucht sie, um altersbedingte Abgänge auszugleichen“, meint Ralf Pilger, Geschäftsführer der WISAG Gebäudetechnik Hessen und deutscher RICS-Sprecher für den Bereich FM. Als Ausweg sehen die Verbände, die wahre Bedeutung des FM stärker hervorzukehren – nicht die ope-

rationalen Dienstleistungen wie Reinigen oder Wartungen, sondern die strategische Komponente, der Beitrag des FM zur Produktivität ganzer Firmen und Organisationen. Wobei, die Forderung ist nicht ganz neu, es ist vielmehr ein Ur-Problem dieser Disziplin: Während die einen über Dumping in der Vergabe von Reinigungsleistungen diskutieren, arbeiten die anderen an Normen für die Betreiberverantwortung und wieder andere untersuchen abstrakte strategische Managemententscheidungen. Alles ist FM. In der Kommunikation nach außen ist das aber schwer und oft genug auch innerhalb der Branche. Andererseits: Gerade diese Vielseitigkeit macht FM so spannend.

Und dann auch noch BIM

Und nun kommt auch noch die Digitalisierung daher. Sie macht es nicht einfacher, wie das Beispiel BIM (Building Information Modeling) zeigt. BIM selbst ist im Prinzip auch simpel. Es vereinfacht – konsequent angewendet – die komplexen Aspekte von Planung, Bau und Betrieb eines Gebäudes, reduziert Fehleranfälligkeit, macht Kosten transparent, steigert die Geschwindigkeit von Prozessen und stärkt die Zusammenarbeit aller am Projekt Beteiligten. Das ist genau das, was das Facility Management immer schon gefordert hat. Klar, BIM ist derzeit auch für Planer und Architekten (auf dieser Ebene wird es auch hauptsächlich diskutiert und weniger für die Betriebsphase) noch Zukunftsmusik, alle reden davon und niemand wendet es wirklich großflächig an. Noch. Die Zeiten werden sich rasch ändern und im Zuge der zunehmenden Vernetzung von intelligenten Gebäuden und der Entstehung von „Smart Cities“ bekommen die Daten in der Betriebsphase



Das ist das Problem von FM: Man kann nur die einzelnen Teile wie etwa „Sicherheit“ gut darstellen. Denn: Wie sieht strategisches Management aus?

FM-DAY

Am 27. September 2017 findet der dritte österreichische FM-Day der Facility Management Austria und IFMA Austria unter dem Motto „Weitblick schaffen. Visionen entwickeln.“ traditionell im Park Hyatt Vienna im Zentrum von Wien statt. Den Tunnelblick ablegen und Bereitschaft zur Veränderung zeigen, neue Technologien und Arbeitsweisen sowie andere Kulturen kennen und schätzen lernen: In der heutigen Zeit rücken alle immer enger zusammen – unterschiedlichste Lebensauffassungen und Kulturen prallen aufeinander – ohne sich wirklich näher zu kommen. Der FM-Day 2017 beschäftigt sich mit den Triebkräften dieser Entwicklungen. Wie auch mit der Digitalisierung. „Wertschätzung und die klassische Handschlagqualität spielen weiterhin eine wesentliche Rolle, selbst im Berufsleben eines Facility Managers 4.0“, heißt es im Programm. Eröffnet wird der FM-Day 2017 von Christoph Stadlhuber, CEO der SIGNA Prime Selection AG. Abends wird Kira Grünberg, ehemalige Stabhochspringerin, in einem packenden Interview mit Gerald Groß über ihre Herausforderungen reden.

www.fm-day.at

DER FACILITY MANAGER DER ZUKUNFT

Geht es nach Peter Kovacs, Leiter Objektmanagement, MA 34 – Bau- und Gebäudemanagement sowie Vorstand der Facility Management Austria (FMA), muss der Facility Manager der Zukunft in vier Bereichen fit sein: Er braucht Sozialkompetenz, Fachkompetenz, Methodenkompetenz und Individualkompetenz. Wichtig ist, dass er das Umfeld, in dem er seine Funktion ausübt, versteht, nur so kann er die Geschäftsprozesse des Kerngeschäfts effektiv unterstützen. Dabei muss er auch die Zukunft antizipieren, was uns wieder zur strategischen Dimension bringt. Er muss in der Lage sein, künftige Entwicklungen zu erkennen und entsprechend zu agieren.

• Sozialkompetenz

Für den richtigen Umgang mit Menschen ist sie unabdingbar für Leitungs- und Führungsaufgaben in allen Hierarchieebenen von Facility-Management-Organisationen und -Abteilungen (von der Funktion eines Vorarbeiters eines Facility-Dienstleisters bis zum Verwaltungsdirektor eines Krankenhauses).

• Fachkompetenz

Diese korrespondiert mit den Funktionen und Strukturen im Facility Management. Den unterschiedlichen Aufgabebereichen des Berufsbildes Facility Management entsprechend gibt es ein vielschichtiges Bündel erforderlicher Fachkompetenzen. Je nach Aufgabenprofil sollte die Fachkompetenz dann auch das entsprechende Kompetenzprofil aufweisen.

• Methodenkompetenz

Die Fähigkeit, Informationen und spezifisches Wissen zu beschaffen und zu verwerten und Ergebnisse von Handlungen richtig zu beurteilen, hilft, Fachkompetenz aufzubauen. Sie kann in der Aus- und Weiterbildung in Workshops und Fallstudien erarbeitet und in der Praxis (Training on the Job) kontinuierlich verbessert werden.

• Individualkompetenz

Als Selbstkompetenz oder persönliche Kompetenz umfasst sie die eigene Methodenkompetenz im Sinne der Selbstreflexion der eigenen Berufstätigkeit. Auch die Lernkompetenz und die Kommunikationskompetenz zählen dazu.

eine immer wichtigere Rolle, wie das aktuelle Whitepaper „Building Information Modeling – BIM“ des Marktforschungsunternehmens Lünendonk & Hossenfelder, Mindelheim zeigt (kostenlos unter www.bimmobilie.de erhältlich).

Wo bleibt das FM?

FM ist eigentlich die letzte Phase bei BIM, die von den Daten profitieren kann, mit ihnen aber auch richtig umgehen muss. Übersichtlich wird das Ganze anhand des 7D-Modells. Es enthält neben dem dreidimensionalen virtuellen Gebäudemodell auch die Faktoren Zeit (4D), Kosten (5D), Lebenszyklusaspekte (6D) sowie Betriebsdaten (7D). Die letzten beiden Dimensionen ermöglichen vor allem einen nachhaltigen Betrieb des fertiggestellten Gebäudes. Bei 6D werden Lebenszyklusaspekte wie Gebäudebewirtschaftung und Abriss berücksichtigt – auch um Nachhaltigkeitszertifikaten zu entsprechen. Für 7D-BIM werden schließlich Betriebsdaten in BIM erfasst und somit Wartung und Reparaturen transparent gemacht, was Kostenverursacher aufdecken kann.

Man braucht kein Technikexperte zu sein, um zu verstehen, was da an Potenzial schlummert. Genau jetzt wären richtig gute Leute gefragt, die solche Themen anpacken. Und das hat wenig mit Reinigung oder Hausmeistertätigkeiten zu tun. ■

BAUTRÄGER, MAKLER, VERWALTER.

WIR GEBEN WIEN EIN ZUHAUSE.

WWW.IMMOBILIENCARD.AT



Mag. (FH) Max Muster
 Österreich Immo Muster GmbH
 Name des Unternehmens
Geschäftsführer
 Stellung im Unternehmen
 Wien
 Bundesort
AT 01005289
 Firmenbuchnummer

Jetzt wird Ihr Immobilienprofi sichtbar.



Hier finden Sie Ihren Immobilienprofi.



Eine Initiative der gewerblichen Immobilienwirtschaft