

FACILITY MANAGEMENT PERSONAL IM WANDEL

Das Thema Personalmangel ist im Facility Management zweischneidig. Einerseits ist es gerade der Personalmangel, der Unternehmen zwingt, Sekundärprozesse wie die Bewirtschaftung der Immobilie auszulagern, andererseits macht das eigene Personal den FM-Dienstleistern Sorge.

Zunehmende gesetzliche Regulierungen und Personalmangel sind die treibenden Faktoren, wenn Unternehmen die Bewirtschaftung ihrer Immobilie in fremde Hände geben, lautet das Ergebnis einer deutschen Studie. Befragt wurden mittelständische Unternehmen aus Industrie, Handel, Verkehr, Logistik sowie Informations- und Kommunikationstechnologie.

Während für Großunternehmen und Konzerne ein Vertrag mit einem Facility Manager selbstverständlich ist, sind mittelständische Unternehmen stark in der Region verwurzelt. Damit geht ein hohes soziales Verantwortungsgefühl gegenüber den eigenen Mitarbeitern einher sowie die Angst um den Ruf in der Region. Der Fachkräftemangel auf der einen und der Anstieg von gesetzlichen Vorschriften auf der anderen Seite lassen viele befürchten, dass für die Bewirtschaftung ihrer Immobilie künftig kein geeignetes Personal zur Verfügung stehen wird.

Aber wie sieht es generell mit qualifiziertem Personal im Facility Management aus? Die Digitalisierung gewinnt gerade in der Gebäudebewirtschaftung immer stärker an Bedeutung, führt aber gemeinsam mit der

Flexibilisierung von Arbeitszeit und Arbeitsplätzen auch dazu, dass sich die FM-Branche neue Konzepte überlegen wird müssen.

„Es wird hier weniger um neue Anforderungen für bestehende FM-Mitarbeiter gehen. Vielmehr geht es um neue Jobs innerhalb der Spannweite von Facility Manager. Um dem Nutzer das bestmögliche Gefühl im Gebäude zu geben, werden Manager mit sehr stark ausgeprägten Soft Skills vonnöten sein. Solche wie Hospitality Manager, Well-Being Manager, Fitness Manager etc. Die Herausforderung für bestehende FM-Mitarbeiter wird sein, diese neuen Trends auch zu akzeptieren und mit Teamgeist zu befeuern“, sagt Reinhard Poglitsch, ISS World Services und IFMA Austria-Präsident. Woher diese „neuen“ FM-Mitarbeiter kommen werden? Solche Manager gibt es in anderen Industrien wie im Hotelbereich, im Gesundheitswesen, meint Poglitsch und ergänzt: „Ist es nicht schön zu sehen, wie Facility Management einen ganz anderen Stellenwert bekommen wird?“

Bleibt noch die Frage der Bezahlung. Wie einige Branchenvertreter meinen, seien die Auftraggeber nicht bereit, jene Preise zahlen, die den Dienstleistern wiederum die Anstellung



Nur wer jetzt die Schritte für FM 4.0 und neue Arbeitswelten setzt, erhält in Zukunft eine Chance.



DORIS BELE, Vorstand Facility Management Austria

von Spezialisten ermöglicht. Dazu Poglitsch: „Die FM-Branche ist solange unattraktiv, solange sie weiterhin jammert und im eigenen Saft brät.“ Der Mehrwert solcher neuen Funktionen ermögliche ganz andere Effizienz- und Produktivitätssteigerungen. Somit könnten



Wir müssen uns über die HR-Schiene besser in die Unternehmen hineinbringen, damit Facility Management nicht am Ende der Wertschöpfungskette steht.



REINHARD POGLOTSCH,
ISS World Services und IFMA Austria-Präsident

Unter bestimmten Voraussetzungen greifen Teilnehmer stärker auf Dienstleister zurück

Frage:
Unter welchen Voraussetzungen würden Sie externe Unterstützung in Anspruch nehmen?



Quelle: Limmithin & Partner 2017, Professionelles Gebäudemanagement im Mittelstand 2017



Ich freue mich auf die Ausschreibung und die Verhandlung, wo es nicht mehr um den Preis, sondern um die Immobilie und die Mitarbeiter geht.



GERHARD GRAFL, Porreal

Manager solcher Kategorien aber auch der FM-Manager selbst viel besser bezahlt werden. Dies auch nicht zuletzt durch gesteigerte Anforderungen. Poglitsch: „Da befinden wir uns in ganz anderen Levels. Die Erfahrung zeigt mir, dass solche FM-Manager 6.000 Euro brutto und mehr verdienen können. Der Kunde selbst ist rasch überzeugt, wenn ihm der Mehrwert monetär und nachvollziehbar dargestellt werden kann.“

Gerhard Grafl (Porreal) fordert ebenfalls ein Umdenken auf Auftraggeberseite ein: „Es muss jedem Eigentümer klar sein, dass sich die Betreuung einer modernen Immobilie nicht mit dem Kostensatz einer alten Immo-

bilie ausgehen kann. Durch die Vielzahl an neuen, vernetzten Technologien wird aus dem altbekannten HKLS/E-Techniker ein Spezialist, der auch noch die Aufgaben eines ‚Wohlfühlmanagers‘ übernehmen soll. Die ‚neue Arbeitswelt‘ benötigt auch den ‚neuen Auftraggeber‘, der auch die Mittel bereitstellt. Auch wenn man immer mehr von Quereinsteigern in der Branche spricht (Licht/Luft/Mediation-Manager), auch diese müssen in einem angemessenen Maß bezahlt werden.“



GERHARD SCHENK,
GF Apleona HSG GmbH

»Die Preise in der Branche geben es nicht her, dass wir mehr bezahlen können, um noch besser ausgebildete Spezialisten zu beschäftigen.«

Im Zuge der Diskussion um und über Facility Management wird immer wieder die Bedeutung des handelnden Mitarbeiters – des Facility Managers oder auch Objektmanagers – betont. Und tatsächlich hat dieser in den klassischen Outsourcing-FM-Verträgen eine multifunktionale Herausforderung.

Lesen Sie den kompletten Kommentar von Gerhard Schenk auf unserer Website www.a3bau.at/kommentare

FM DAY 2018

Am 26. September 2018 findet der vierte österreichische Facility Management Day unter dem Motto „Mehrwerte schaffen. Menschen begeistern.“ statt. In Anlehnung an die letztjährige Konferenz beschäftigt sich der FM Day 2018 mit den folgenden Megatrends:

» Kollaborationen bestimmen unseren Alltag – Vertragsmodelle, die eine Begegnung aller Beteiligten auf Augenhöhe, eine einheitliche Sprache ermöglichen, sind Basis einer zielorientierten Planung und Umsetzung unserer Projekte. Dazu ist es oftmals notwendig, Strategien und Geschäftsprozesse anzupassen.

» Die Digitalisierung bestimmt mehr denn je sowohl unser Berufs- als auch unser Privatleben. Daten bedeuten Vermögen und werden als Öl des 21. Jahrhunderts bezeichnet. Gleichzeitig heißt es, dass Besitz belastet. Folglich wäre es ein Mehrwert, in erster Linie jene Daten zu besitzen, welche man auch wirklich für den jeweiligen Fall benötigt.

» Der Mensch steht im Mittelpunkt: Mitarbeiter sind Botschafter des Unternehmens und verkörpern sein Image. Wie reagieren wir auf all die Herausforderungen? Mit welchen Werkzeugen sind die an uns gerichteten Aufgaben zu bewältigen? Antworten auf diese Fragen soll es am FM Day 2018 geben.

Mehr Informationen unter: www.fm-day.at