



Menschen in Gebäuden

Das Facility Management (FM) wird gegenwärtig zu sehr als Kostenfaktor und zu wenig als Mehrwert für das Kerngeschäft gesehen. Mit dem Resultat, dass sich FM kaum in der Unternehmensstrategie widerspiegelt und das mögliche Potenzial nur limitiert ausschöpfen kann, schreibt die IFMA in einem Paper, das aktuelle Trends und mögliche Zukunftsszenarien für das Facility Management skizziert.

Die Wichtigkeit von Facility Management ist die wohl am meisten verkannte Komponente von Unternehmen. Das kann zu erheblichen Schäden und Unternehmensgefährdungen führen. Aus diesem Grund hat die International Facility Management Association (IFMA) Austria Trends, aber auch mögliche Vorgehensweisen ausgearbeitet.

„Der FM-Manager ist im Jahr 2030 Mitglied der Geschäftsleitung“

Laut dieser Studie hat Facility Management (FM) direkt und indirekt Einfluss auf 25 bis 50 Prozent der Vermögenswerte, je nach Industrien und Gebäudetypen, wie etwa Bürogebäude, Produktionsstätten und dergleichen. Dies entspricht 10 bis 19 Prozent

der Kostenstruktur von Unternehmen und bedeutet, dass die FM-Prozesse unweigerlich die Unternehmenszahlen beeinflussen. FM lässt Primär- und Sekundärprozesse stark ineinander verschmelzen und kann daher das Unternehmensrisiko reduzieren, indem Unternehmensziele und Kennzahlen erreicht werden, Gesetze und Vorschriften eingehalten werden können, Risikoszenarien verhindert oder reduziert werden und Gebäude geschützt werden können.



„Der HR-Direktor wird der FM-Manager der Zukunft sein“

Der „War for Talents“ wird sich fortsetzen. Erfolgreiche Unternehmen werden sich dadurch unterscheiden, wie sehr es ihnen gelingt, Talente ins Unternehmen zu holen und diese langfristig zu halten. Somit entsteht ein Perspektivenwechsel vom reinen „Human Resources“-Fokus hin zur Übernahme der Verantwortung für den Mitarbeiter-Lebenszyklus. Dem Mitarbeiter wird somit eine Kundenrolle zuteil, nämlich die des „internen Kunden“. Wenn dieser zufrieden ist, wird er die tatsächlichen Kunden der

Unternehmen bestmöglich betreuen. Es wird hier einerseits die Unternehmenskultur, aber auch der Wohlfühlfaktor im Unternehmen eine Rolle spielen. Somit nimmt der HR-Manager eine entscheidende Rolle ein. Erwähnenswert ist für die Studienautoren der Umstand, dass eine hohe Mitarbeiterfluktuation auch einen wichtigen Kostenfaktor darstellt sowie Unternehmenswerte zerstört (Verlust von Know-how etc.).

Unternehmen unterliegen heute einem Wandel vom klassischen Einzel- oder Kleingruppenbüro hin zu neuen Arbeitswelten (freie Flächen und Arbeitsbereiche bzw. New Ways of Working). Mitarbeiter wollen bei diesem Wandel mitreden und mitbestimmen dürfen. Daraus resultiert eine Umgebung, welche die Mitarbeiter glücklich stimmt und zu Höchstleistungen inspiriert.

Bei der Rolle des zukünftigen Facility Managers geht es mehr um Managementfähigkeiten und weniger um fachliche Fähigkeiten wie etwa Gebäudetechnik oder Reinigungswissen. Er ist eher der Wohlfühlbeziehungsweise Hospitality-Manager, der die Bedürfnisse der Menschen erkennt, versteht und diese richtig adressiert.

„Facility Management wird zum Minimalismus reduziert“

In Zukunft wird es als Grundvoraussetzung angesehen werden, dass Serviceleistungen wie Gebäudetechnik, Bewachung und Reinigung auf einem hohen Qualitätslevel zu erbringen sind. Der Fokus wird sich auf das Management ganzheitlicher Prozesse mit hoher Ergebnisorientierung richten. Deshalb spricht man auch von Facility Management und nicht von der Durchführung von Services, die ohnehin von Spezialisten durchgeführt werden. Die Managementkomponente wird sich also weniger auf Services an sich, sondern vielmehr auf das Gesamterlebnis des Endnutzers im Zusammenhang mit Services beziehen.

Dies impliziert, dass sich das Angebot und die Qualität von Services an den Wünschen der Mitarbeiter bzw. Menschen orientiert. Es geht zukünftig nicht mehr nur um Services, sondern um Erlebnisse für Menschen in Gebäuden. Unternehmen werden somit zu Erlebnisstätten und „Ladestationen“ für Mitarbeiter, die zur Bindung sowie Sozialisierung mit den jeweiligen Unternehmen führen. •

Zertifizierte BIM-Basis-Ausbildung für Facility Manager

Die Digitalisierung der Immobilienbranche wird als vierte industrielle Revolution bezeichnet. Dabei gibt es viele optimierbare Felder wie Prozesseffizienz, Risikomanagement, Kommunikation, Vertragsumsetzung. Bei Building Information Modeling (BIM) sprechen wir vom digitalen Erzeugen, Pflegen und Austauschen von Daten/Informationen entlang aller Phasen des Lebenszyklus. Die neue Kooperation zwischen FMA | IFMA Austria und buildingSMART Austria hat zum Ziel, dass die verschiedenen BIM-Reifegrade auch im Facility Management Niederschlag finden. Um den Nutzen im eigenen Geschäftsfeld umsetzen zu können, starten nun gemeinsame Schulungen und Zertifizierungen, welche weltweit gültig und anerkannt sind.

Informationen

fma.or.at

buildingsmart.co.at

