



Status quo im Facility Management

Die Anzahl unternehmensinterner FM-Abteilungen bleibt auf einem hohen Niveau, die Abteilungen werden aber kleiner. Ein Großteil der Unternehmen setzt zudem auf externe Dienstleister. Ein Trend zum Komplettanbieter ist nicht erkennbar.

Alexander Redlein ist Leiter des Instituts für Immobilien und Facility Management der TU Wien. In der FM-Branche ist Redlein aber dennoch für viele ein rotes Tuch. Nicht nur seine wiederholt vorgebrachte Forderung nach einem unternehmensinternen Facility Manager wird von vielen FM-Dienstleistern kritisch beäugt, auch mit seiner Weigerung, die Dienstleistungsanbieter als echte Facility Manager anzuerkennen, hat er sich keine Freunde gemacht. Dennoch wird die Branche hellhörig, wenn Redlein seine Studien über unternehmensinterne FM-Abteilungen präsentiert. Die Ergebnisse seiner aktuellen Umfrage bestätigen den Trend frü-

herer Untersuchungen. Während in den letzten Jahren bereits eine nachlassende Dynamik festgestellt wurde, lag 2012 der Anteil der Unternehmen mit eigener FM-Abteilung mit 87 Prozent sogar leicht unter dem Vorjahreswert von 90 Prozent. Dieses Ergebnis hat aber vor allem methodische Gründe, erklärt Redlein: »Im Jahr 2012 haben mehr »kleine« Unternehmen bzw. Unternehmen, die im Ranking der Top 500 weiter unten rangieren, an der Umfrage teilgenommen. Dies erhöht die Wahrscheinlichkeit, dass keine FM-Abteilung vorhanden ist.« Der Anteil der FM-Abteilungen sei aber immer noch auf hohem Niveau. Der Großteil der FM-Abteilungen im Jahr 2012 ist mit drei bis fünf

Mitarbeitern besetzt. »Seit dem Jahr 2007 ist ein Trend hin zu kleineren und schlankeren Abteilungen erkennbar«, erklärt Redlein. Hierarchisch eingegliedert sind die meisten FM-Abteilungen in der zweiten Managementebene (54 %), gefolgt von der Stabstelle Geschäftsführung (35 %).

Die Dienstleister

Trotz der zahlreichen internen FM-Abteilungen kommen auch die Dienstleister auf ihre Kosten. Ein Großteil der Unternehmen (63 %) hat drei bis zehn externe Dienstleister unter Vertrag. Nur 6 % der Unternehmen haben nur ein bis zwei externe Dienstleister unter Vertrag. Dieser Anteil hat sich in den letzten Jahren nicht wesentlich verändert. Der oftmals kolportierte Trend zu nur einem Komplettanbieter für alle Services ist nicht erkennbar. Die am häufigsten an externe Dienstleister ausgelagerten Services/Bereiche sind Reinigung, Winterdienst, Klima/Lüftung/Heizung, Außenbereich und Entsorgung. Bei der Auswahl externer Dienstleister sind vor allem Kompetenz, Qualität, Preis Leistungsverhältnis, aktive Leistungserbringung und Flexibilität von entscheidender Bedeutung. In der bewussten Positionierung der Dienstleister als Service-Anbieter sieht Redlein auch die große Chance für die Branche. »Es ist sicher kein Zufall, dass diejenigen Unternehmen, die bewusst den Service-Charakter anstelle des Management-Charakters in den Vordergrund stellen, wirtschaftlich so viel besser dastehen«, spielt Redlein auf die Umwälzungen in der FM-Branche der letzten Jahre an. □

WO GESPART WERDEN KANN

Die höchsten Einsparungspotenziale aus Sicht der FM-Verantwortlichen:

Energie	51 % der Befragten
Reinigung	43 %
Personal	20 %
Wartung/Instandhaltung	15 %
Sicherheit	5 %
Fuhrpark	4 %
Entsorgung/Abfall	4 %

Mehr Offenheit

Ein Gastkommentar von Gerhard Schenk, Geschäftsführer von HSG Zander.



Facility Management – sei es jetzt operatives, in Form einer erbrachter Dienstleistung oder dispositives, in Form der Definition der Leistungsinhalte – ist eine der komplexesten Dienstleistungen, die es überhaupt gibt, insbesondere im operativen Bereich. So muss der durchführende

Facility Manager im Hinblick auf das am häufigsten anzutreffende Leistungsbild der Branche über eine Reihe von Qualifikationen und Eigenschaften verfügen. Er/Sie sollte eine technische Ausbildung, zumindest entsprechende Kenntnisse haben, sollte eine Managementausbildung und/oder entsprechende Erfahrung mitbringen, sollte kundenorientiert sein – mit psychologischem Talent –, sollte natürlich auch kaufmännisch bewandert sein, sprachgewandt, belastbar, stressresistent... Ganz schön viel für das, was am Ende des Tages bezahlt und daher auch geleistet wird – immer wieder anzutreffende positive Ausnahmen selbstverständlich ausgenommen. Wobei an diesem Umstand durchaus beide Partner ihre Verant-

wortung zu tragen haben: einerseits die Anbieter, die ihren Kunden vorgaukeln, dass derartige Fähigkeiten um wenig Geld erhältlich sind, andererseits aber auch die Kunden, die glauben, diese Fähigkeiten um wenig Geld auch wirklich erhalten zu können. Und dann bei Schlecht- oder gar Nichterfüllung auch nicht die notwendige Konsequenz ziehen. Dabei geht es hierbei um eine Schlüsselfunktion im Zusammenhang mit der Gebäudenutzung, die sich sehr stark auch auf den Grad der Nutzungszufriedenheit auswirkt. Und diese wiederum in weiterer Folge in gewissem Umfang dann auch auf die Produktivität der Nutzer dieses Gebäudes. Von den Kosten ganz zu schweigen. Das führt trotz der Positionierung von FM immer noch zu Unterschieden zwischen offensiv gemanagten Immobilien zu passiv betreuten Immobilien in der Größenordnung von 25–30%. Conclusio: Wir brauchen so viel mehr positive Ausnahmen, dass diese letztendlich zur Regel werden. □

Mehr
Tageslicht
Mehr
Komfort
Weniger
Energieverbrauch

Meisterwerke für mehr Tageslicht.

Die neue Dachfenster-Generation.

VELUX®



Mehr Tageslicht
Bis zu 10% mehr Glasfläche durch schlankere Rahmen



Mehr Komfort
Mit neuer VELUX INTEGRA® Fernbedienung und flüsterleisem Motor



Weniger Energieverbrauch
Durch die neue VELUX ThermoTechnology™



Flexible Einbauhöhen:
Standard & NEU: Dachhauteben!

Mehr unter: www.velux.at/fachkunden

➤ *Theorie & Praxis*

Kommunales Facility Management

In Zukunft soll Facility Management nicht mehr nur auf einzelne Gebäude oder Objekte abzielen, sondern auf die Infrastruktur ganzer Gemeinden und Städten. **Ein entsprechendes Pilotprojekt** für diesen ganzheitlichen Managementansatz läuft aktuell in Stockerau.

Von Bernd Affenzeller



Kommunales FM trifft in vielen Bereichen die klassische Stadtplanung, hat aber immer die strategische Ausrichtung der gesamten Gemeinde im Fokus. Denn eine Wohngemeinde hat andere Bedürfnisse als ein Tourismuszentrum oder ein Industrie- und Gewerbestandort.

Geht es nach dem Institut für Immobilien und Facility Management der TU Wien, dann könnten die Gemeinden in ihrer strategischen Planung und Ausrichtung vor größeren Umwälzungen stehen. Kommunales Facility Management heißt das Zauberwort. Technisch ausgedrückt bedeutet das »die Verschmelzung einer Entwicklungsstrategie mit Empfehlungen für ein effizientes zielgruppenspezifisches Facility Management sowie einer Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation im Bereich Facility und Immobilienmanagement«. Was das konkret heißt, erklärt Institutsleiter Alexander Redlein. »Bislang war Facility Management immer auf einzelne Gebäude oder Objekte bezogen. Unter »Kommunalem FM« ist hingegen das

ganzheitliche Management der Infrastruktur zu verstehen.« Dabei steht am Anfang die Formulierung einer Strategie, in welche Richtung sich eine Gemeinde entwickeln soll. »Eine Wohngemeinde hat andere Bedürfnisse als ein Tourismuszentrum oder ein Industrie- und Gewerbestandort«, erklärt Redlein. Anhand dieser strategischen Ausrichtung werden Leitprojekte formuliert, wie etwa die Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen oder eine Verkehrsberuhigung. Und schließlich geht es um die notwendigen Investitions- und Betriebskosten für diese Leitprojekte und die dafür notwendige Infrastruktur.

Praxisbeispiel Stockerau

Was sehr theoretisch anmuten mag, hat bereits einen praktischen Hintergrund.

In Stockerau ist aktuell ein Pilotprojekt am Laufen. »Die einzelnen Tools gibt es schon lange. Aber in Stockerau wird erstmals ein ganzheitliches Konzept entwickelt und umgesetzt, von der Strategie über Leitprojekte bis hin zur Flächenwidmung und Bebauungsplanung plus der monetären Bewertung des Ganzen«, erklärt Redlein. Dabei betrachtet das Team der TU Wien auch die internen Abläufe der Gemeinde, um sicherzustellen, dass die Leitprojekte intern richtig gesteuert und betreut werden.

Das strategische Ziel in Stockerau war schnell formuliert: Die größte Stadt des Weinviertels will keine sogenannte »Schlafstadt« sein, sondern eine lebendige und lebenswerte Stadt mit eigenem Gewerbe und Industrie, wo ein relevanter Prozentsatz der Bevölkerung nicht nur schläft, sondern auch arbeitet. Erste Leitprojekte waren die Belebung der Innenstadt sowie die bessere Nutzung bestehender Gewerbeflächen.

Damit führt das Facility Management die unterschiedlichen Planungsdisziplinen der Regional- und Stadtplanung zusammen. »Es ist eigentlich ein logischer Schritt«, sagt Redlein. »Wir fassen den Begriff des FM einfach ein Stück weiter und reden nicht mehr vom Management eines Gebäudes, sondern einer ganzen Stadt.«

Aktuell laufen vielversprechende Vorgespräche mit anderen Gemeinden, das Konzept des »Kommunalen FM« in Umsetzung zu bringen. □

➤ HINTERGRUND ◀

➤ **Seit 2011** darf der Rechnungshof auch Gemeinden ab 10.000 Einwohner prüfen. Mittels des neuen Tools »Gemeinde-Monitoring« können die Finanzen aller 2.356 Gemeinden in Österreich überwacht werden. Gleichzeitig müssen Gemeinden aber gezielt Schritte setzen, um für ihre Bürgerinnen und Bürger weiterhin attraktiv zu bleiben und um zukünftigen Herausforderungen vorausschauend zu begegnen. Deshalb suchen Gemeinden auch nach neuen innovativen Lösungen, um finanzielle und personelle Ressourcen möglichst effizient einzusetzen. Einer dieser Lösungen soll »Kommunales FM« sein.