

# Facility Management

DI (FH) Martin Troger

IFM - Immobilien Facility Management und Development GmbH

A-1010 Wien • Wipplingerstraße 34, Börsegebäude

Tel. 01 / 534 99 - 0 • Fax DW 707 • E-Mail: info@ifm.co.at • Homepage: www.ifm.co.at

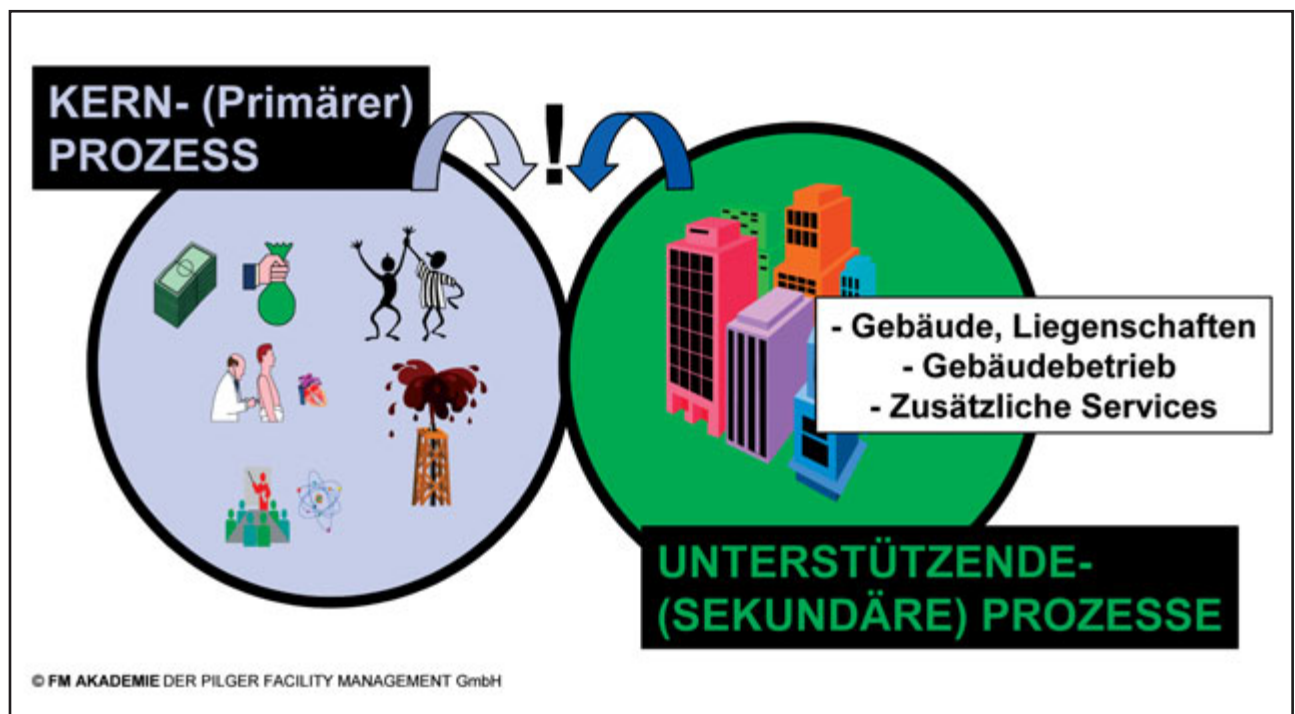
## 1. Was ist der Zusatznutzen durch Facility Management?

Die Existenzgrundlage eines jeden Unternehmens, einer jeden Organisation ist die Deckung von Bedürfnissen. Und diese Bedürfnisse können unterschiedlicher nicht sein - zum Beispiel deckt ein Krankenhaus das Bedürfnis nach medizinischer Versorgung, eine Schule deckt das Bedürfnis nach Aus- und Weiterbildung, eine Versicherung deckt das Bedürfnis nach Risikoabdeckung und das Bedürfnis nach Versorgungssicherheit, eine Autofabrik deckt das Bedürfnis nach Bereitstellung von Fortbewegungsmitteln. Gleich ist jedoch immer, dass für die Prozesse der Bedürfnisbefriedigung, die auch Kernprozesse des jeweiligen Unternehmens oder der jeweiligen Organisation genannt werden, unterstützenden Prozesse notwendig sind.

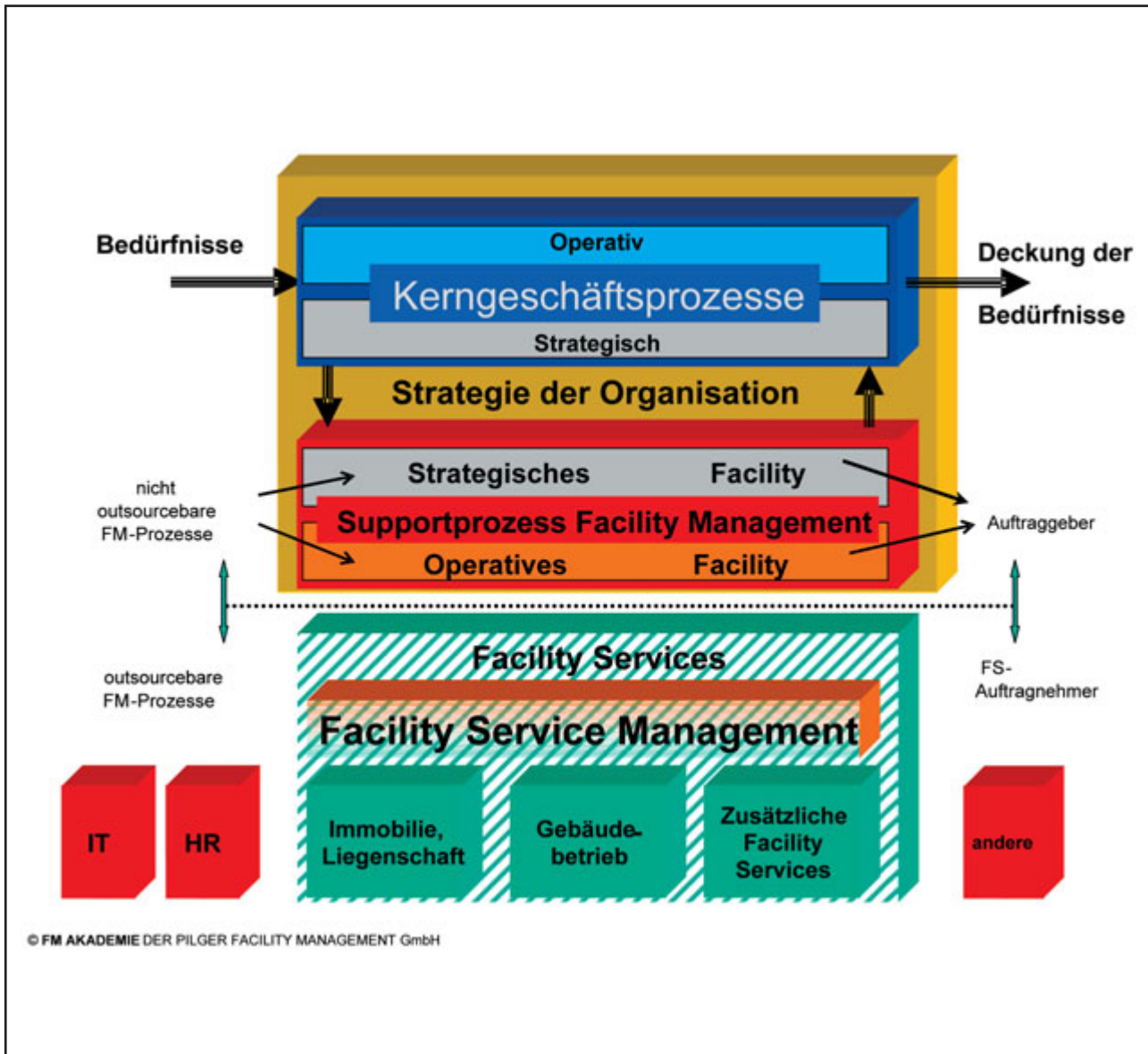
In den meisten Fällen handelt es sich bei den unterstützenden Prozessen um Gebäude und die dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen, den Gebäudebetrieb und zusätzliche Facility Services.

Durch das Management dieser Prozesse unterstützt Facility Management das Kerngeschäft des jeweiligen Unternehmens oder der jeweiligen Organisation. Die unterstützenden Prozesse werden auch als die notwendige Infrastruktur für die Kernprozesse bezeichnet.

Die ÖNORM A 7000 definiert Facility Management als ganzheitliches Management der Immobilien und der materiellen/immateriellen Infrastruktur einer Organisation mit dem Ziel der Verbesserung der Produktivität des Kerngeschäftes. FACILITY MANAGEMENT, sagt die ÖNORM weiter aus, ist ein interdisziplinärer Ansatz, der die Bereiche Technik, Ökonomie, Ökologie und Recht verbindet. Der Zusatznutzen von Facility Management ist also, dass durch die Trennung der Strukturen der Kerngeschäftsprozesse von den unterstützenden Prozessen und dem ganzheitlichen Management dieser unterstützenden Prozesse eben diese Kerngeschäftsprozesse optimal unterstützt werden. Für den Bereich Facility Management wird dieser zu deren Kerngeschäft.



## Das strategische Facility Management Modell



Mit Kerngeschäft ist jene Unternehmensfunktion beziehungsweise Funktion einer Organisation (es muss sich ja nicht immer nur um ein Unternehmen handeln) zu verstehen, welche die Bedürfnisse des Marktes deckt.

*Facility Management ist immer Mittel zum Zweck des jeweiligen Kerngeschäftes.*

Eine FM-gerechte Organisation integriert den Menschen, die Prozesse seiner Arbeit, die angewandten Technologien und den benötigten Arbeitsplatz zu einem Ganzen.

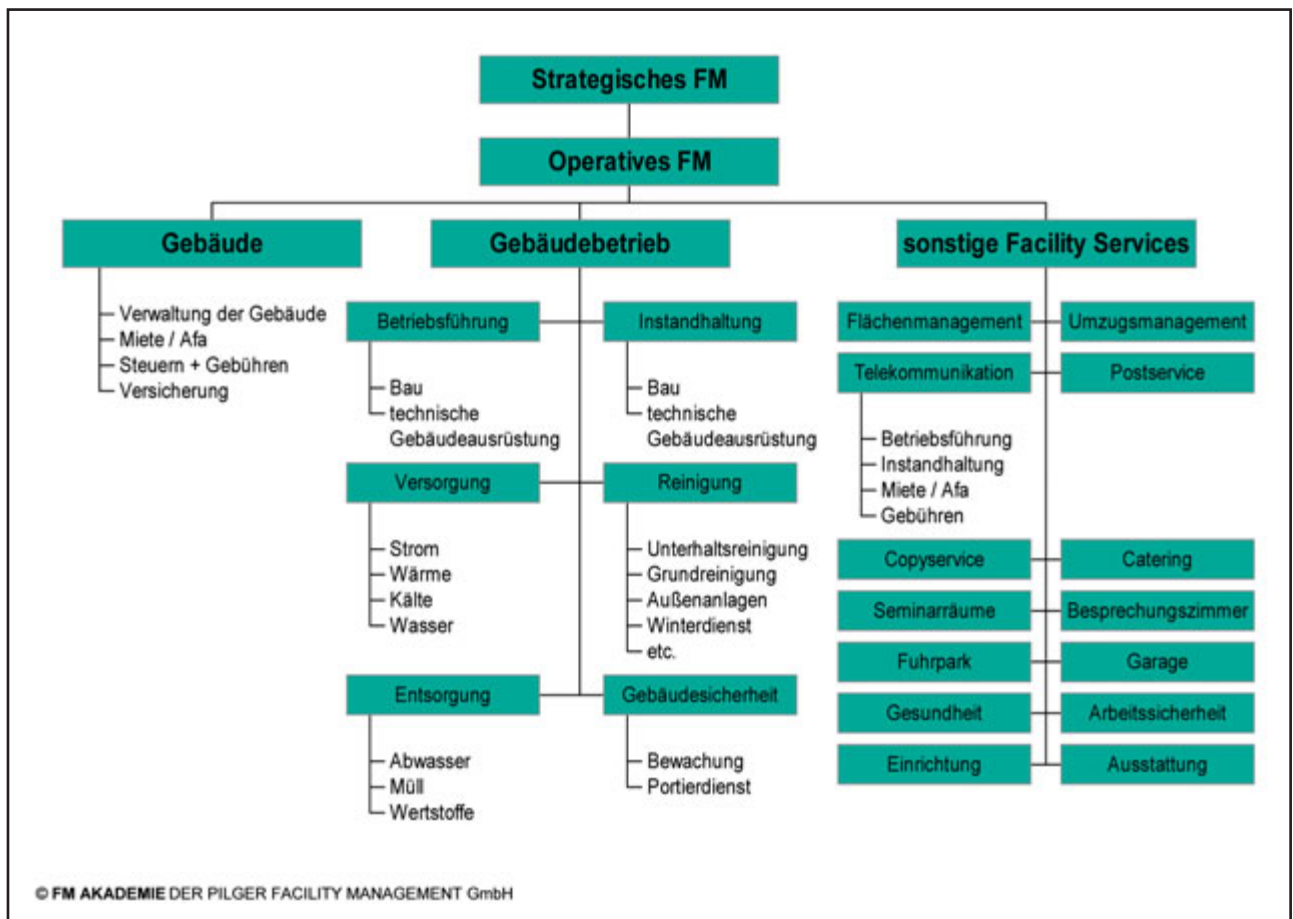
In vielen Organisationen werden noch nicht alle unterstützenden Prozesse unter einem ganzheitlichen Management organisiert. In einzelnen Organisationen werden jedoch auch die Bereiche der Informationstechnologie (IT), des Personalwesens (HR) und andere Supportprozesse, in einem Bereich - nämlich Facility Management - ganzheitlich gemanagt.

Facility Management in der eigentlichen Bedeutung des Begriffes ist stets Teil der Organisation, deren Kerngeschäft es unterstützen soll. Das Strategische Facility Management beschäftigt sich mit den bestehenden und zukünftigen Erfolgspotenzialen und stellt die Abstimmung mit den Strategien des Kerngeschäftes sicher.

Die Strategie des Kerngeschäftes und das Strategische Facility Management stellen in Summe die Strategie der Organisation dar.

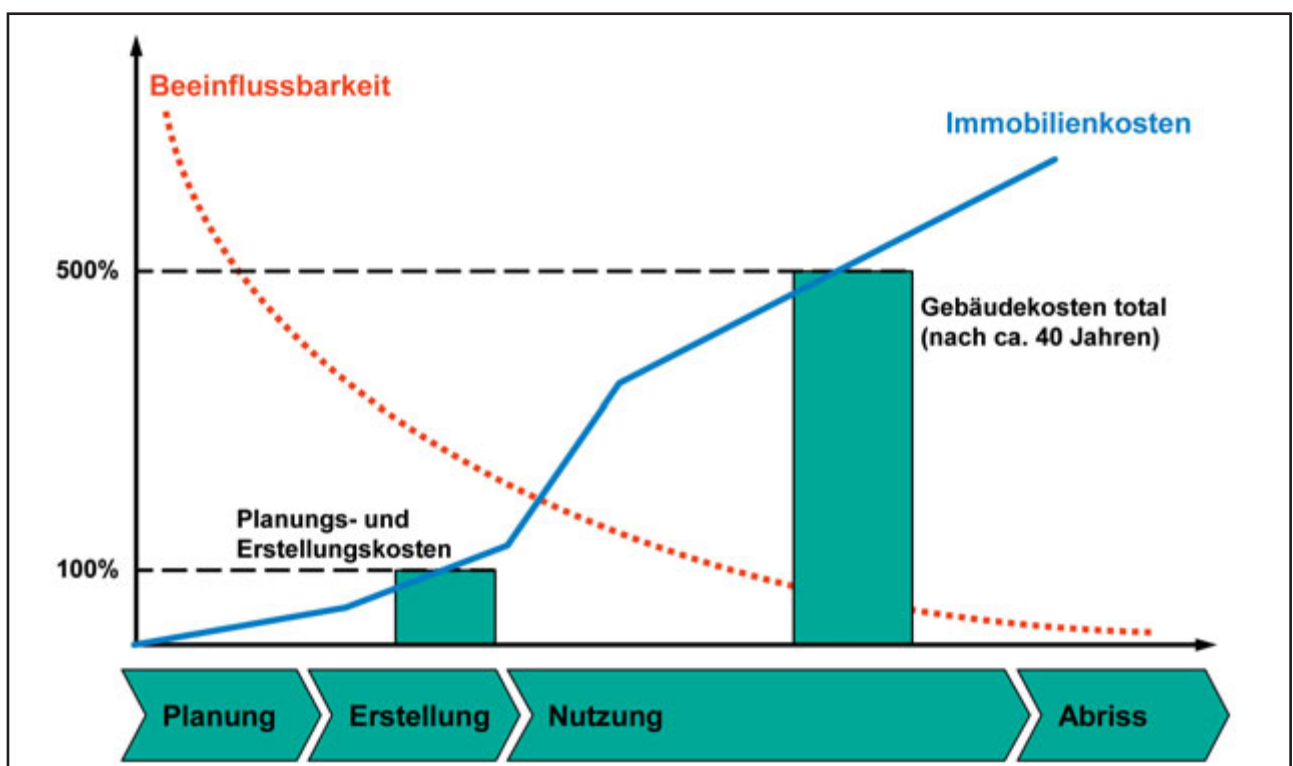
Das operative Facility Management ist Teil der Managementaufgaben einer Organisation und betreibt das gegenwärtige Geschäft so, dass dadurch weder bestehende noch zukünftige Erfolgspotenziale geschädigt werden. Im Minimum bedeutet das für das operative Facility Management, dass sich dieses auf die qualifizierte Bestellfunktion (Planen - Entscheiden - Kontrollieren) beschränkt. Beim Management der Facility Services spricht man vom Facility Service Management (FSM). Auftraggeber des FSM ist das Operative Facility Management.

Inhalte des Facility Managements



2. Facility Management und die Immobilie

Ein Aspekt im Zusammenhang mit dem ganzheitlichen Management, das das Facility Management auszeichnet, ist die Lebenszyklusbetrachtung.





Die Kosten einer Immobilie über den gesamten Lebenszyklus sind 5- bis 7-mal so hoch wie die Investitionskosten. Dabei ist zu beachten, dass rund 75 % der Nutzungskosten mit der Planung und deren Umsetzung bereits festgelegt werden.

Es ist deshalb von großer Wichtigkeit, die Kompetenz eines Facility Managers in der Planungs- und Errichtungsphase einzubinden, um neben der Nutzung auch die zukünftigen Nutzungskosten zu optimieren. Man spricht hier von einem facilitären Projektmanagement.

### 2.1 Ziele des Investors

Oberstes Ziel des Investors ist die Steigerung der Rentabilität seiner Kapitalanlage. Die Rentabilität wird verbessert durch

- Erhöhung der Vermietbarkeit durch Entwicklung und Betreiben einer Immobilie, die den Anforderungen der Nutzer entspricht - Nutzungsoptimierung.
- Erhöhung der Vermietbarkeit der Immobilien und damit Vermeidung von Leerständen durch Schaffung von Zusatznutzen.
- Senkung der Investitions- bzw. Baukosten, sowie der Baunutzungskosten.
- Erhaltung bzw. Steigerung des Wertes der Kapitalanlage durch Optimierung der Instandhaltungserfordernisse für das Bauwerk und der technischen Gebäudeausrüstung.

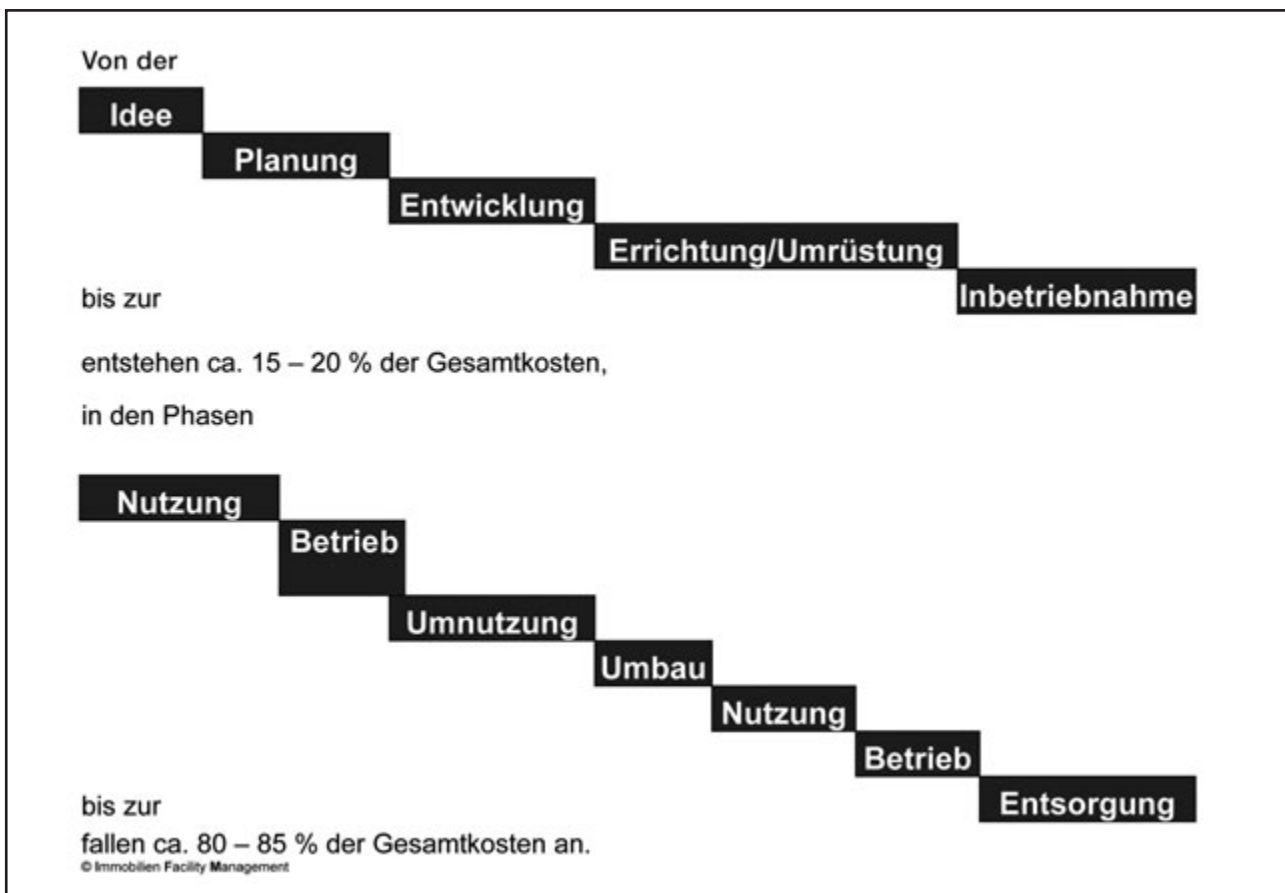
- Zeitgerechtes Schaffen von Vorsorgen für die Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen.
- Erhöhung der Vermietbarkeit durch Anpassen der Immobilie an veränderte Nutzungsanforderungen.
- Senkung der Instandhaltungskosten.

### 2.2 Ziele des Nutzers

Bei den Nutzern steht die Produktivität des Arbeitsplatzes im Vordergrund. Diese kann unter anderem verbessert werden, durch

- Steigerung der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens durch Schaffung optimaler Bedingungen für die betriebliche Leistungserbringung (Funktionalität der Immobilie).
- Steigerung der Produktivität der Mitarbeiter durch Erhöhung der Qualität von Arbeitsplatz und Arbeitsplatzumgebung.
- Optimierung des Zusammenwirkens der Immobilien, Betriebsmitteln und Menschen.
- Senkung der Kosten der Immobilie durch Senkung der Baunutzungskosten.
- Steigerung der Anpassungsfähigkeit des Unternehmens an veränderte Gegebenheiten durch Erhöhung der Nutzungsflexibilität der Immobilie.

### 2.3 Ein Gebäudeleben



Ein Gebäude wird errichtet, um jahrzehntelang Nutzen zu bringen. Es wird in der Zeit genutzt, betrieben, oft mehrmals umgenutzt und umgebaut. Billige Bodenbeläge - die nur aufwendig zu reinigen sind - „eingesparte“ Wärmedämmungen, „eingesparte“ Zählereinrichtungen - die eine Energieoptimierung bzw. die verbrauchergerechte Zuordnung und Ortung unmöglich machen, Glasfassaden, Glasdächer - deren Reinigung nur mittels Hebezeugen gefahrlos möglich ist, in der Herstellung billige haustechnische Anlagen mit enormem Wartungsaufwand und hohem Energieverbrauch u.v.a.m. sind bekannt. Entscheidungen, die bei Betrachtung der reinen Investitionskosten gute, bei Gesamtkostenbetrachtung aber dramatisch schlechte Ergebnisse verursachen.

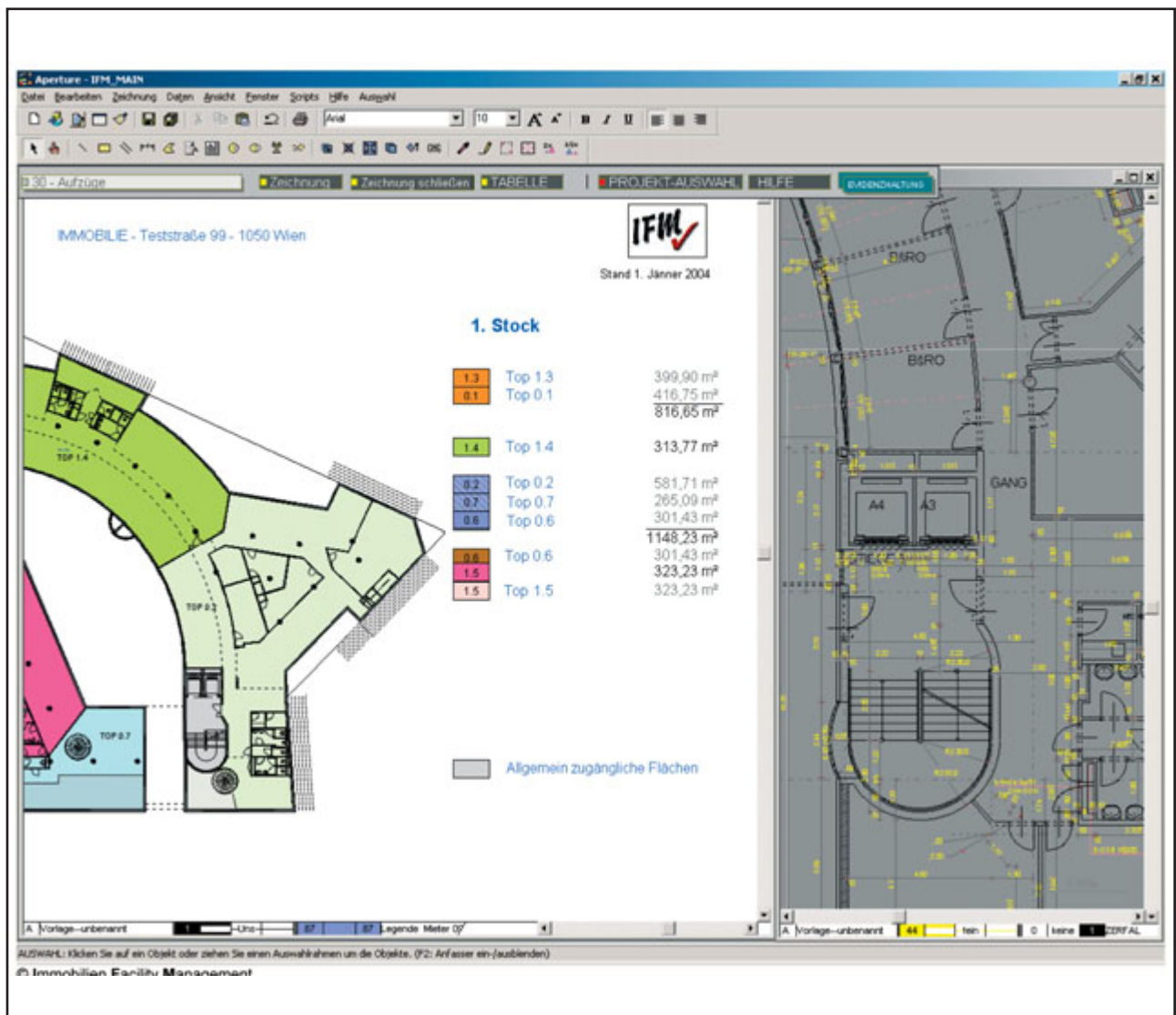
Aufgabe des Facility Managers ist es, den Gesamtüberblick zu bewahren und solche Zusammenhänge sichtbar zu machen. Gebäude sind fast nie Selbstzweck, sondern haben die Aufgabe, die Ziele des Investors (zu geringstmöglichen Gesamtkosten den erforderlichen bzw. gewünschten Nutzen zu bringen) zu realisieren. Die Konzeptions-, Planungs- und Errichtungsphasen sind daher für

den wirtschaftlichen Gesamterfolg für das „Gebäudeleben“ prägend. Die Höhe der Betriebskosten von Gebäuden (80-85 % der Gesamtkosten der Immobilie) wird größtenteils in diesen Phasen entschieden!

Der Facility Manager hat damit, basierend auf seiner Gesamtnutzen- und gesamtkostenorientierten Sichtweise und seinen Erfahrungen aus dem Gebäudebetrieb, darauf hinzuweisen, dass durch sinnvolle Erhöhung der Errichtungskosten ein erhebliches Kostensenkungspotenzial realisiert werden kann.

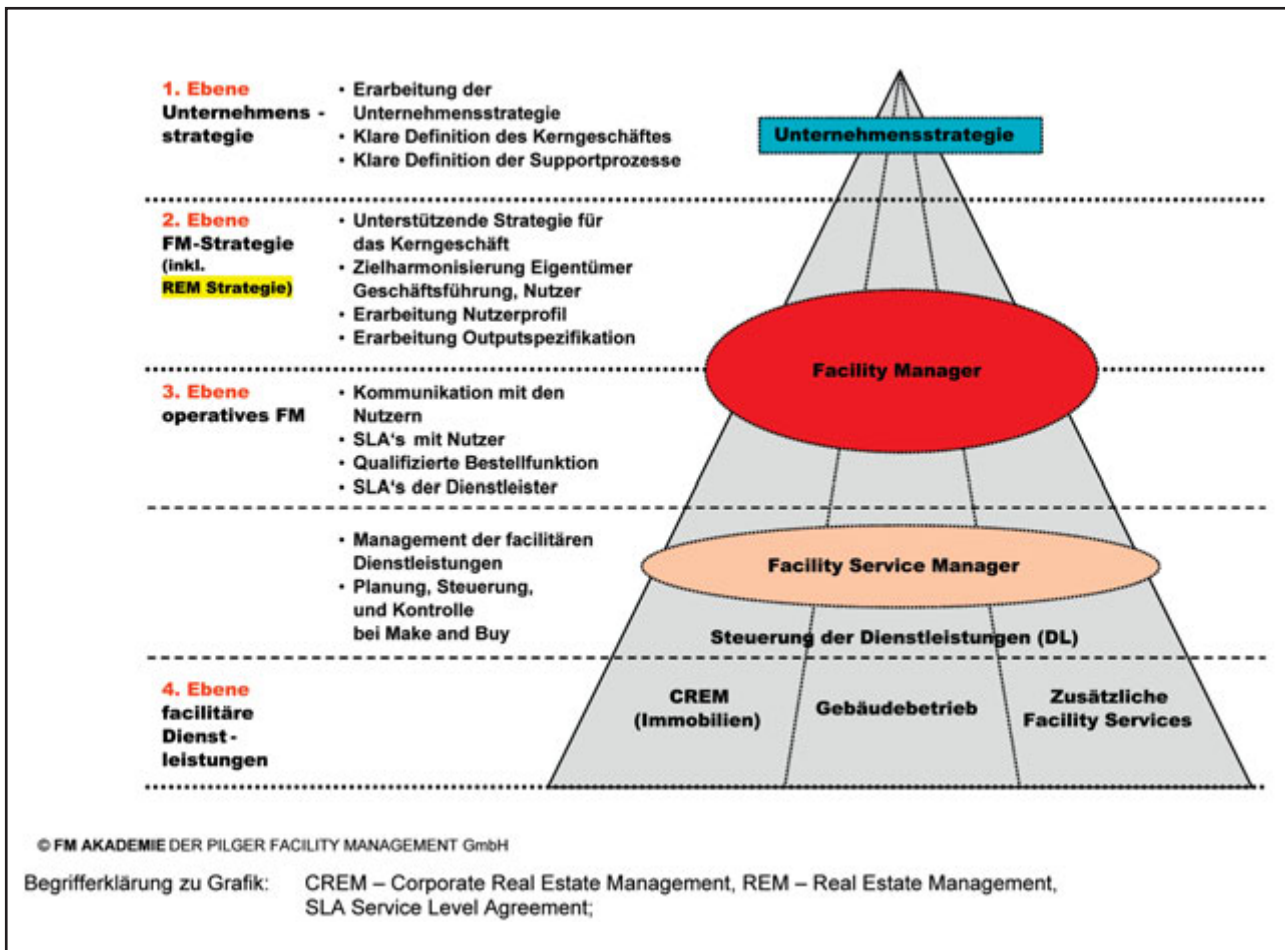
Die Einbindung des Facility Managers in der Nutzungsphase ermöglicht

- Optimierung der technischen Gebäudebewirtschaftung,
- Kostenanalysen und Aufzeigen von Einsparungsmöglichkeiten,
- Transparenz durch intelligente Grafik,
- Reduktion von Schnittstellen,
- Komfortable Flächen- und Raumplanung/ Umzugsmanagement,
- Dokumentenverwaltung „auf Knopfdruck“



### 3. Die Aufgabenbereiche des Facility Managers

Vom strategischen Ansatz des ganzheitlichen Managements der unterstützenden Prozesse und den dargestellten Inhalten des Facility Managements sind die Aufgabenbereiche des Facility Managers abzuleiten.



Im Zusammenhang mit dem Gebäudebetrieb und den zusätzlichen Facility Services gilt es unter anderem, folgende Aufgabenbereiche zu koordinieren:

- Versorgung (Energie, Wasser)
- Betrieb und Instandhaltung und damit Optimierung der Instandhaltungserfordernisse des Bauwerkes
- Betrieb und Instandhaltung und damit Optimierung der Instandhaltungserfordernisse der technischen Gebäudeausrüstung
- Flächenmanagement
- Übersiedelungen
- Bautechnik
- Reinigung, allumfassend
- Abfallbewirtschaftung
- Gebäudesicherheit und Empfangsdienste
- Catering
- Druck- und Kopierdienste
- Bürodienste
- Fuhrparkmanagement
- Logistik
- Postverteilung
- Büromaterial und viele andere Dienste ...

#### 3.1 Der Facility Manager als Koordinator

Die Kernaufgabe des Facility Managers ist also die Koordination vieler Teilaufgaben und damit die optimale Unterstützung des jeweiligen Kerngeschäftes. Je nach Verantwortungsbereich bedeutet das auch eine Reihe strategischer und operativer oder taktischer Aufgaben, wie Budgeterstellung, Optimierung, Controlling, Vertragsmanagement und Kommunikation mit allen Beteiligten (Personen, Abteilungen, Firmen, Behörden und andere).

Facility Management besteht nicht nur aus einer Vielzahl unterschiedlicher Bereiche und Dienstleistungen in seiner Gesamtheit sondern beschäftigt sich auch sehr oft mit mehreren Gebäuden und Einrichtungen, die völlig unterschiedliche Anforderungen (Nutzungen) haben.

Viele große Unternehmen, wie z.B. Banken, Versicherungen, Industrieunternehmen, Hotels, Veranstaltungs-, Sport- und Freizeitorganisationen haben eine Reihe von Gebäuden, Anlagen, Einrichtungen und erforderliche Dienstleistungen, bei denen eine gesamtheitliche Betrachtung und ein einheitliches Management entscheidende Vorteile bringen kann.



## 3.2 Der ganzheitliche Ansatz

Eine der Hauptaufgaben im Facility Management ist die Notwendigkeit einer (durch die zentrale Stellung erst ermöglichten) gesamtheitlichen Betrachtung des Kosten-/Nutzenverhältnisses.

Unzählige Bereiche und Aspekte sind hier zu berücksichtigen. Der wichtigste ist eindeutig, dass Facilities über ihre gesamte Nutzungsdauer betrachtet werden müssen - siehe dazu auch „Facility Management und die Immobilie“, Kapitel 9.4.

Die Gesamtbetriebskosten - betrachtet über ein „Gebäudeleben“ ab der Inbetriebnahme, das heißt Betriebsführung und Instandhaltung (Inspektion, Wartung, Instandsetzung), Versorgung (Energie, Wasser), Reinigung (Unterhaltsreinigung, Grundreinigung, Sonderreinigung, Glasreinigung, Fassadenreinigung, Außenanlagen, Winterdienst, Taupunktkontrolle) und viele andere, übersteigen die ursprünglichen Investitionskosten um ein Vielfaches. Diese Betriebskosten bergen demnach auch ein erhebliches Kostensenkungspotential. ▶

**Sie sollen sich auf Ihr Kerngeschäft voll konzentrieren können!**

## Facility Management

bedeutet für uns:

- Werterhaltung und Wertsteigerung
- Optimierung der Gebäudenutzung
- Ständige Verfügbarkeit aller technischen Einrichtungen
- Erhöhung der Wirtschaftlichkeit
- Minimierung der Betriebskosten

**Ihrer Immobilien**



Mit

steht Ihnen ein kompetenter Partner zur Verfügung:

## Unser Kerngeschäft ist das Management Ihrer Immobilien

Die Mitarbeiter der IFM kombinieren das fachliche Know-how in der Betreuung der Technischen Gebäudeausrüstung mit ausgeprägtem Service-Denken und sind für ihre Kunden an Werktagen in der Zeit von 7.30 bis 18.30 Uhr erreichbar.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage:

**Immobilien Facility Management und Development GmbH**

1010 Wien, Wipplingerstraße 34, Börsegebäude

T: +43/1/534 99-0, F: DW 707

E: [info@ifm.co.at](mailto:info@ifm.co.at)

[www.ifm.co.at](http://www.ifm.co.at)

**RUSTLERGRUPPE**