

Der Facility Manager

Mit Stellenmarkt auf S. 9

November 2018
Heft 11, Jahrgang 25

Gebäude und Anlagen
besser planen, bauen, bewirtschaften

25 Jahre

1994-2018 38

Unsere Wegbegleiter 90

Vergangenheit – Gegenwart – Zukunft 104

FM und Gesellschaft 122



www.facility-manager.de
Immer auf dem Laufenden

Facility Management im 360°-Rundblick



Peter Drucker aus Wien ist einer der erfolgreichsten Management-Vordenker aller Zeiten. Seine Bücher, z. B. „Was ist Management? Das Beste aus 50 Jahren“, verlangen dem Leser mehr ab als ständiges „Trendsurfen“, bringen aber dafür dauerhaft nützliche Erkenntnisse.

Mir hat bei Drucker stets gefallen, dass er Prinzipien vermittelt. Dies schätze ich auch am Management-Ansatz Facility Management. Auch hier sind die wesentlichen Prinzipien von Anfang an klar gewesen:

- Facility Management ist ein ganzheitlicher Management-Ansatz, und wir schöpfen nur dann sein Potenzial aus, wenn wir Facility Management als solchen sehen, bestellen, praktizieren, bezahlen und weiterentwickeln.
- Raum ist kein Besitzstand einer Organisationseinheit, sondern kapitalintensive Ressource des Prozesses „Behausung“. Solche Facilities sind laufend an Veränderungen im Kerngeschäft anzupassen. Facility Management muss die „Immobilität“ einer seiner Ressourcen, nämlich der Immobilie, in flexible Raum- und Arbeitsplatz-Angebote für die Organisation transformieren.
- Kostenoptimierung ist selbstverständlicher Bestandteil jedes Wirtschaftens. Schluss also mit der Jammerei, dass Immobilien- und Facility Management immer Kosten sparen müsse. Stattdessen eliminieren Profis jede Ressourcenvergeudung, die dem Kerngeschäft nicht den vereinbarten Nutzen bringt – das ist nämlich wirkliches Kostensparen.
- FM ist Service mit ganzheitlicher Strategie.

Die Schaffung der ISO-Normenreihe „ISO 41000 Facility Management“ hat vieles weiter geklärt (auch wenn progressivere Elemente, welche gerade von den drei deutschsprachigen Ländern, aber auch von Südafrika, eingebracht worden sind, keine Mehrheit fanden). In der ISO DIN 41011 findet sich seit 2017 die weltweite Definition von Facility Management (die deutsche Übersetzung stammt vom Autor):

„Facility Management ist die Organisationsfunktion, welche Menschen, Orte und Prozesse in der gebauten Umwelt integriert, mit dem Zweck der Verbesserung der Lebensqualität der Menschen und der Produktivität des Kerngeschäfts.“

Ein sehr dichter Satz mit einigen wichtigen Prinzipien:

- Facility Management ist eine Organisationsfunktion, so wie Marketing, Logistik, Personalmanagement oder Qualitätsmanagement. Nicht, ob es FM geben soll, steht zur Diskussion, sondern wie man es managen soll.
- FM geschieht überall dort, wo Menschen Prozesse an Orten in der gebauten Umwelt realisieren.
- FM hat zwei parallele Zwecke: Lebensqualität für die Menschen und Produktivitätsverbesserung für das Unternehmen, die Organisation.

Die ISO hat Facility Management als „Management System Standard“ genormt, so wie z. B. das Qualitätsmanagement. FM wird damit zertifizierbar. Wie lange wird es dauern, bis dieser Standard so allgemein akzeptiert und umgesetzt sein wird wie ISO 9000? Nicht erschrecken, bitte – es kann die nächsten 25 Jahre dauern. Und so wie beim Qualitätsmanagement wird es Geduld, Beharrlichkeit und Leadership brauchen.

Welche Prinzipien sollen wir uns für die nächsten 25 Jahre vornehmen? Zum Großteil solche, die es schon gibt, aber auch manche neu entstehende:

1. Management macht den Kern von Facility Management aus, denn Management ist die vielleicht wichtigste gesellschaftliche Kraft für das Meistern der globalen Herausforderungen (Peter Drucker).
2. Die Managerinnen und Manager im FM sollen managen, also integrierend planen, organisieren, führen und kontrollieren (im Sinne von Controlling). Wenn sie das gut machen, werden sie den richtigen Platz und die entsprechende Anerkennung innerhalb oder auch außerhalb der Organisation erhalten. Das bringt mehr als viel Lamento, dass FM von den Chefs nicht verstanden würde und wann es denn „endlich in den Chefetagen ankommen“ würde.
3. Facility Management muss seine Fixierung auf den Büroarbeitsplatz überwinden (Immobilien-Management ist da schon viel weiter): Eine Polizistin arbeitet auf der Straße, eine Elektronikfertigungsspezialistin im Reinraum, ein Dreher in der Fertigungshalle, ein Pfleger im Altenheim, eine Sozialarbeiterin im Hinterhof, ein Häftling im Gefängnis, ein Rezeptionist im Hotel,

eine Reinigungskraft im Park, eine Ethnologin im Busch, eine Unfallchirurgin in der Notaufnahme, ein Student in der Bibliothek – viel mehr Arbeitsplätze als alle Büros zusammengekommen und viel mehr Herausforderungen.

4. Modulares Planen und Bauen kann zu „modularem Facility Service“ führen: Die Mitarbeiterin informiert sich beim smarten CAFM, was ihr Nutzen bringen kann, bestellt und konfiguriert für sich diese Leistung, welche dann teilweise von Robotern erbracht wird.
5. Immobilien- und Facility Management braucht zu allen Zeiten EINEN letzten Referenzpunkt, einen unverrückbaren „Polarstern“. Und das ist der Mensch, welcher in der Vielfalt seines Lebens Behausung braucht und für welchen die „Facility“, die Möglichkeit zur Lebensqualität und Arbeitsproduktivität, zu erbringen ist. Das ist unser gesellschaftlicher Nutzen als Immobilien- und Facility Manager/-Innen und unsere gesellschaftliche Verantwortung.

Peter Prischl, Managing Director International, Drees & Sommer ■



DIGITAL FACILITY MANAGEMENT / End-to-End

Wie flexibel und transparent möchten Sie Ihre Immobilien steuern und entwickeln?

Sprechen Sie mit uns über Ihre Möglichkeiten!



www.digital-fm.net

ISS Deutschland
Theodorstraße 178
40472 Düsseldorf
info@de.issworld.com
www.de.issworld.com

