

Facility Management

Das Facility Management umfasst sämtliche Leistungen und Abläufe, welche sich auf die Bewirtschaftung von Immobilien oder Flächen beziehen. Seine Aufgabe liegt vor allem in der Organisation und Koordination sowie der Information und Dokumentation. Ein Schwerpunkt liegt in der Kontrolle der Einhaltung von Qualitäten, Quantitäten, Kosten und Terminen für alle Leistungen, die im Rahmen der Bewirtschaftung erbracht werden. Wesentliche Merkmale des FM sind das eingesetzte Personal, die Aufbau- und Ablauforganisation im Unternehmen sowie die Art der Informationsbeschaffung, -strukturierung und -verarbeitung.

Ziele und Nutzwert des Facility

Managements sind:

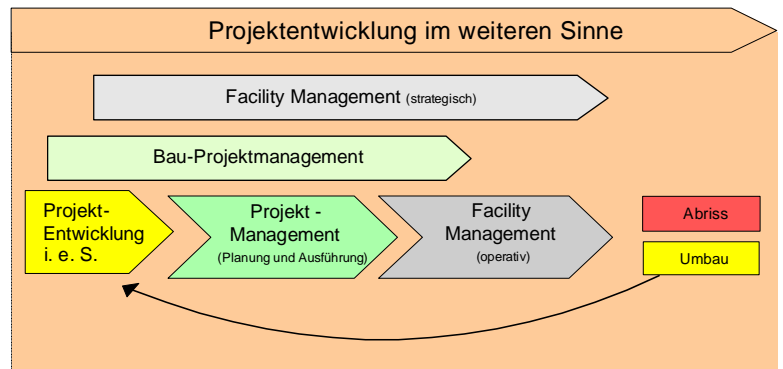


Abb. 1

- Ganzheitliche und interdisziplinäre Betrachtung der Liegenschaftsverwaltung,
- Reduzierung von Reibungsverlusten durch nicht organisationsgerechte und uneindeutige Definition von personellen Zuständigkeiten,
- Vermeidung von Organisationslücken und Verantwortungsdefiziten,
- Straffung der Organisation, Schaffung von Synergieeffekten,
- Transparenz durch Aufbereitung der Liegenschaftsflächen,
- Reorganisation der immobilienbezogenen Datenbestände,
- Reduktion des Aufwands zur Datenerfassung und Vermeidung von Mehrfachbearbeitungen,
- Einheitlich strukturiertes Immobilien-Informationssystem,
- Verwendung von Kennwerten zum Vergleich der Immobilien,
- Steigerung der internen und externen Kundenzufriedenheit durch Steigerung der Qualität und Senkung der Kosten und Termine.

Die Aufzählung verdeutlicht die Potentiale eines strukturierten und konsequenten Facility Managements. Ganzheitliches FM beginnt dagegen wesentlich früher. Bereits in der Projektentwicklung sollten die wesentlichen Parameter der Planung, welche Einfluss auf die Gebäudebewirtschaftung nehmen, erörtert und vorgegeben werden. Wir unterscheiden somit zwischen dem strategischen und dem operativen FM.

Das operative FM umfasst das eigentliche Gebäudemanagement während der

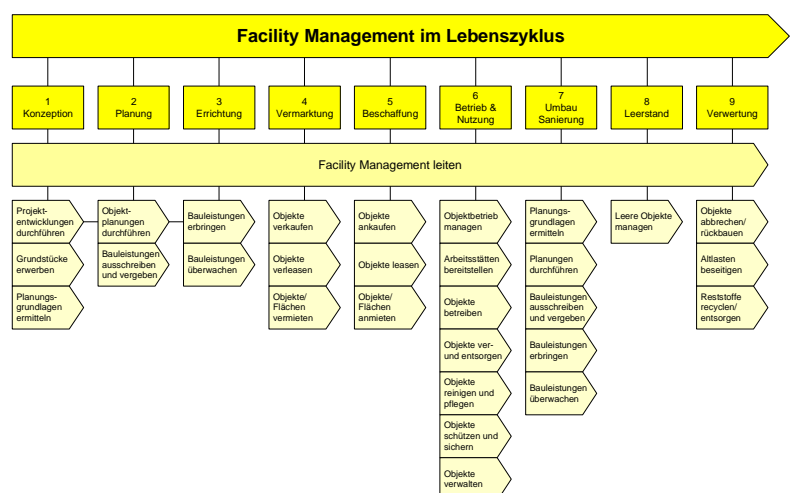


Abb. 2

Nutzungsphase. Es teilt sich das Technische, das Infrastrukturelle und in das Kaufmännische Gebäudemanagement. Zusammengefasst und vernetzt werden diese Teildisziplinen durch ein Informationsmanagement. GM umfasst die operative Planung, Arbeitsvorbereitung und Organisation sämtlicher Maßnahmen, die für die Bewirtschaftung von Gebäuden und Liegenschaften erforderlich sind. In Deutschland wird ein Einsparpotential bei den Bewirtschaftungskosten mit teilweise über 70% gesehen.

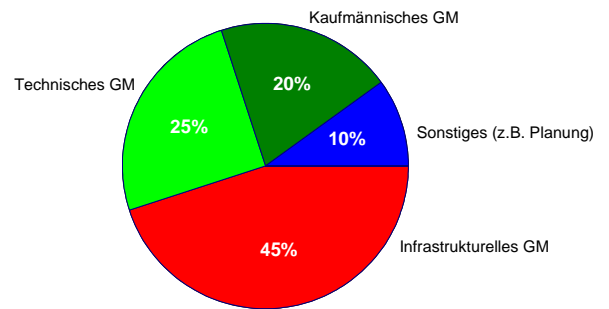


Abb. 3: Marktsegmente im Gebäudemanagement nach Funktionen

Das Technische Gebäudemanagement TGM umfasst alle Leistungen, die zum Betreiben der baulichen und technischen Anlagen erforderlich sind. Infrastrukturelles Gebäudemanagement IGM beinhaltet Dienste, die im Grenzbereich zwischen dem Technischen und dem Kaufmännischen GM liegen, sich jedoch klar von den Kernkompetenzen des Nutzers abgrenzen und extern vergeben werden können. Die Bedeutung des IGM ist daran erkennbar, dass dessen Leistungen mit 45% den größten Anteil am gesamten GM ausmachen. Kaufmännisches Gebäudemanagement KGM umfasst in erster Linie die Tätigkeiten, die traditionell zur Haus- und Mieterverwaltung gezählt werden.

Folgende Grafik stellt diese Teilung dar und benennt Einzelleistungen aus dem GM:

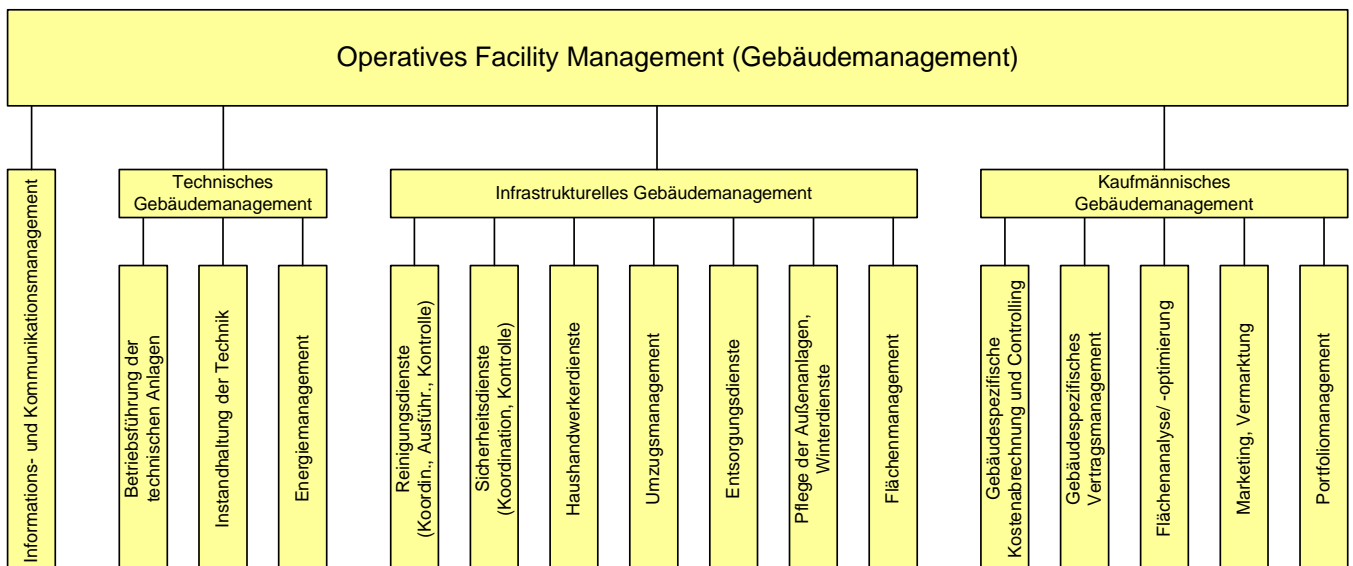


Abb. 4

Kontakt und weitere Informationen: Hauke Guttenberg
 guttenberg@luebeck.org
 0451 / 79 888 32