

## Schwerpunkt: Gebäudemanagement

# Berufsbild des Facility Managers im Wandel – Qualifikation als Wettbewerbsvorteil

**Aus dem Hausmeister mit Schlüssel und Besen ist längst eine Schlüsselfigur im Lebenszyklus einer Immobilie geworden. Damit ist ein grundlegender Wandel des Berufsbildes verbunden mit gestiegenen Anforderungen an die technische Qualifikation einhergegangen. Doch sach- und fachkundiges Personal zu finden, ist nach wie vor schwierig, klagt der Autor. Dabei investieren die Facility-Management-Unternehmen seit Jahren in Imagekampagnen, um neue Mitarbeiter zu gewinnen. Zudem wird die Aus- und Weiterbildung intensiviert, damit die Unternehmen wettbewerbsfähig bleiben. Gleichzeitig gilt es aber, die Kunden davon zu überzeugen, dass eine höherwertige Leistung auch besser zu vergüten ist.** (Red.)

Immobilien sind für viele institutionelle und private Investoren, aber auch für Staat und Kommunen eine langfristige Geldanlage. Mit Blick auf die steigenden Bewirtschaftungskosten wird es zunehmend wichtiger, die Bewirtschaftung bei gleichbleibender Nutzungsqualität zu optimieren und den Wert von Gebäuden und Anlagen dauerhaft zu erhalten. Dem qualifizierten Gebäudemanagement kommt dabei eine zentrale Rolle zu, zumal diese Aufgaben zunehmend ausgelagert und externen Dienstleistern übertragen werden.

### Anspruchsvolle Aufgaben

Entgegen der landläufigen Meinung sind das Berufsbild und Aufgabengebiet eines Facility Managers längst nicht mehr mit denen eines klassischen Hausmeisters oder Hausverwalters vergleichbar. Im Bereich des Facility Managements geht es um die professionelle Abwicklung von Sekundärprozessen. Facility Manager kümmern sich um die Basis, das heißt um die täglich anfallenden Probleme

rund um die Immobilie respektive die Liegenschaft. Sie sind Spezialisten für das professionelle Management von Gebäuden, das umfangreiches technisches Know-how und betriebswirtschaftliches Wissen erfordert. Facility Management umfasst den Betrieb, die Wartung und Inspektion der technischen Gebäudeausstattung, aber auch das Betriebskosten- und Energiemanagement sowie eine fachkundige Mieterbetreuung.

Facility Management schließt neben der Hausverwaltung auch die komplexe bauliche und technische Betreuung von Gebäuden ein. Gebäude, Liegenschaften und alle damit verbundenen betriebswirtschaftlichen Abläufe werden dabei ganzheitlich betrachtet. Ziel der koordinierten Abwicklung von Prozessen ist es, die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten dauerhaft zu senken, Fixkosten zu reduzieren und eine hohe technische Verfügbarkeit der Anlagen zu sichern.

Das Planen, Steuern und Durchführen all dieser Prozesse rund um Immobilien erfordert ein hohes Maß an fachlichem Wissen. Um diese umfassenden Prozesse optimal steuern zu können, braucht der Facility Manager eine Kombination aus technischem und betriebswirtschaftlichem Verständnis.

Modernes Gebäudemanagement bewegt sich im Spannungsfeld zwischen Technik, Ökonomie und Immobilie. Mehr noch: Facility Manager bilden die Schnittstelle zu Investoren und Nutzern (Mieter) und sind somit Moderatoren unterschiedlicher Sichtweisen und Interessen.

Um diesem hohen Anforderungsprofil zu entsprechen, ist eine professionelle und breit angelegte Ausbildung im Facility Management unumgänglich. Fachpersonal dafür sind Fachwirte für Facility Management, die durch ihre Qualifikation und ihr Wissen die umfassenden Prozesse rund um die Bewirtschaftung und Erhaltung von Gebäuden und Gebäudetechnik steuern.

Wer nach seiner Prüfung zum Fachwirt für Facility Management studieren möchte, kann, sofern die schulische Hochschulzugangsberechtigung vorhanden ist, einen Bachelorabschluss im Bereich Betriebswirtschaft, zum Beispiel mit Schwerpunkt auf Immobilienwirtschaft, erwerben. Unter bestimmten Voraussetzungen ist übrigens ein Studium auch ohne schulische Hochschulzugangsberechtigung möglich – wie unter anderem in Gießen, Gelsenkirchen, Biberach, Münster oder Nürtingen. Vorausgesetzt werden je nach Bundesland jedoch verschiedene berufliche Qualifikationen.

Wer bei dem Studiengang Facility Management jedoch an „studierte Hausmeister“ denkt, unterschätzt die Inhalte. Gelehrt werden schwerpunktmäßig Ingenieurwissenschaften, Informatik, Betriebswirtschaftslehre und natürlich Projekt- und Energiemanagement, aber auch Baurecht und Immobilienmanagement kommen nicht zu kurz. Viele dieser Fächer sind ein wesentlicher Bestandteil der späteren Berufstätigkeit eines technischen Objektmanagers.

### Breit angelegte Ausbildung unumgänglich

Facility Manager kommen aus den unterschiedlichsten Fachrichtungen, beispielsweise aus den Ingenieurwissenschaften, der Informatik, Architektur und natürlich aus der Energie- und Betriebswirtschaft, aber auch aus den Bereichen Baurecht und Immobilienmanagement. Qualifizierte Mitarbeiter stehen hoch im Kurs. Zwar ist „Facility Management“ noch ein relativ junges Studien-

#### Der Autor

#### Fritz-Klaus Lange

Geschäftsführender Gesellschafter,  
RGM Holding GmbH, Dortmund



gang. Aber die führenden Facility-Management-Unternehmen greifen schon heute auf gut ausgebildete Ingenieure, Betriebswirte und auch auf Absolventen qualifizierter Lehrberufe zurück.

Überaus wichtig für die Branche bleiben aber hochqualifizierte Handwerksmeister zum Beispiel der Fachrichtungen Elektro-, Mess-, Steuer- und Regelungstechnik sowie die klassischen Lehrberufe, die ein solides Fundament für unterschiedliche Qualifizierungsmaßnahmen sind. Darüber hinaus gibt es natürlich noch „Quereinsteiger“, die sich fortbilden möchten. Weiterbildung kann dazu dienen, fachlich auf dem Laufenden zu bleiben oder sich als Führungskraft zu etablieren. Vor allem Veränderungen im Bereich der Immobilienverwaltung sind Herausforderungen, denen sich Fachwirte für Facility Management immer wieder neu stellen müssen.

Andere Perspektiven im Berufsleben können sein, sich zu spezialisieren, beruflich voranzukommen oder sich selbstständig zu machen. Das Themenspektrum für eine fachliche Aus- und Weiterbildung ist breit und reicht vom Controlling über Gebäudewirtschaft und Immobilien bis hin zu betrieblicher Organisation. Seminare und Kurse bieten die Möglichkeit, auf dem Laufenden und somit konkurrenzfähig zu bleiben.

Kurz: Die Branche wird auf die aktuellen Anforderungen eines immer härter werdenden Wettbewerbs der Unternehmen reagieren müssen, aber auch auf die stetig steigenden Ansprüche des Asset Managements. Darüber hinaus spielt der Nachweis, dass ein Dienstleister befähigte Mitarbeiter beschäftigt, nicht zuletzt in Ausschreibungen eine immer größere Rolle. Mit Blick auf die steigenden Ansprüche ist eine permanente Qualifizierung unverzichtbar. Gleichwohl muss die Facility-Management-Branche aufpassen, dass nicht immer neue Aufgaben und Ansprüche an sie herangetragen werden, ohne dass der Vergütungsrahmen sachgerecht angepasst wird. Fest steht: Eine breite Qualifikationsoffensive führt zwangsläufig auch zu steigenden Personalkosten.

Derzeit mangelt es im Bereich Facility Management an gut ausgebildeten Mitarbeitern. Dieses Defizit besteht nicht nur im hochqualifizierten Segment, sondern betrifft alle Bereiche. In den meisten Unternehmen mit mehr als 1 000 Mitarbeitern wie der RGM, fehlen Fachkräfte mit einer abgeschlossenen Ausbildung vor allem in gewerb-

lich-technischen Berufen. Im Rahmen der Kampagne „FM – Die Möglichmacher“ der Facility-Management-Branche wird potenziellen Nachwuchskräften auf Kongressen gezielt das Leistungsspektrum eines professionellen Facility Managements erläutert, um sie für eine Karriere zu interessieren.

### Mangel an gut ausgebildeten Mitarbeitern

Da sich der Mangel an Facharbeitern eher noch verschärfen dürfte, setzt die RGM auf interne und externe Qualifizierung. Mit individuellen Aus- und Weiterbildungsprogrammen werden Mitarbeiter gefördert und unterstützt, um damit für einen Vorsprung im Markt zu sorgen. So nehmen aktuell zehn Mitarbeiter an einer Weiterbildungsmaßnahme zum FM-Fachwirt GEFMA an der Technischen Akademie Wuppertal teil.

Darüber hinaus beschäftigt das Unternehmen jährlich 20 Auszubildende. Vier Trainees werden nach ihrem Hochschulabschluss in einem 18-monatigen Programm auf ihre künftige Tätigkeit vorbereitet.

Um qualifizierte junge Fachkräfte an das Unternehmen zu binden und „Hidden Champions“ in den eigenen Reihen zu finden, wurde zudem eine interne „Young President’s Organisation“ (YPO) ins Leben gerufen. Dieser „interne Brainpool“ widmet sich strategischen und operativen Themen, erarbeitet Lösungsvorschläge und ist mit einem Vetorecht gegen Entscheidungen der Geschäftsführung ausgestattet. Aber auch das Know-how verdienter Mitarbeiter wird in das Unternehmen getragen. Analog zur YPO haben ältere Mitarbeiter die „Old Fellow Organisation“ (OFO) gegründet. Hier wird der aktive Dialog zwischen Jung und Alt gefördert. ■