

FM in Österreich

Hohes Niveau und Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist der Trend der Zeit, auch im Facility Management. Das trifft sich gut, denn Energie ist nach wie vor einer der wichtigsten Kostentreiber, wie die Real Estate User Group (REUG) der TU Wien bei ihrer diesjährigen Bestandsaufnahme des FM in Österreich zu berichten wusste.



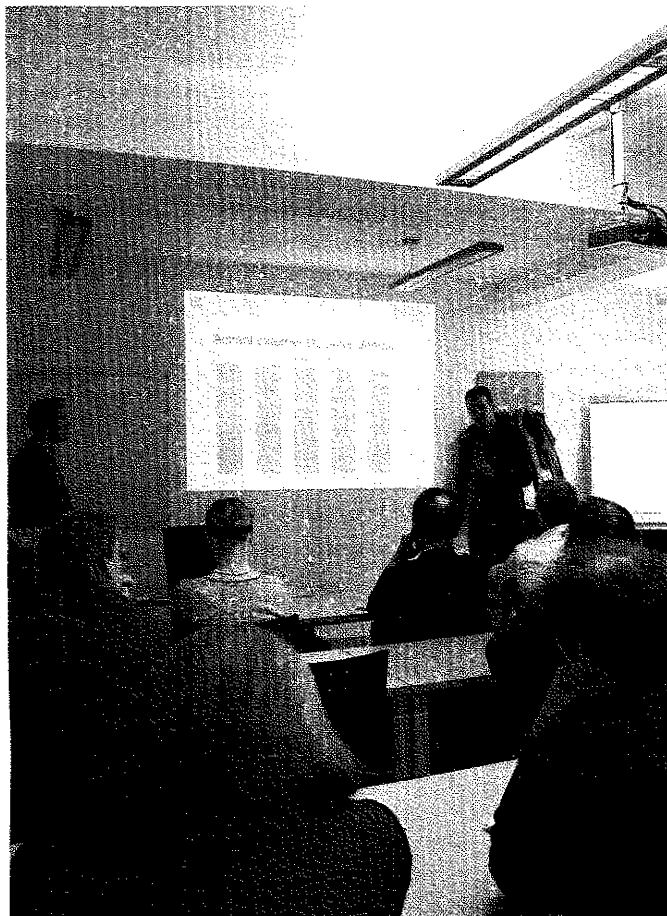
(v. l.): Prof. Alexander Redlein und Mag. Michael Zobl

Professor Alexander Redlein und sein Kollege, Mag. Michael Zobl, von der REUG haben auch heuer wieder Betriebe aus der Liste der 500 größten bzw. umsatzstärksten Unternehmen Österreichs telefonisch oder per elektronischem Fragebogen über das Facility Management ihrer Büroimmobilien befragt. Die Erhebung des Status quo des FM in Österreich gehört mittlerweile zu den fixen Programmpunkten im Jahreskreis der REUG. 82 Facility Manager bzw. Verantwortliche für FM haben sich an der Untersuchung beteiligt, die Fragebögen wurden anonym ausgewertet. Ziel der regelmäßigen Erhebung, welche die REUG schon seit mehreren Jahren durchführt, ist neben einer allgemeinen Bewertung des Zustands und der Entwicklung eine Einschätzung der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit des Facility Managements in Österreich. 2012 lag der Anteil der Unternehmen mit eigener FM-Abteilung bei 87 %. Das bedeutet zwar einen geringfügigen Rückgang gegenüber dem Vorjahr (90 %), entspricht aber immer noch einem hohen Niveau. Der Großteil der FM-Abteilungen ist mit drei bis fünf Mitarbeitern bestückt, das bestätigt den Trend der vergangenen Jahre seit 2007: Seit damals zeichnet sich eine Entwicklung zu kleineren, schlankeren Abteilungen ab. Die meisten FM-Abteilungen (54 %) sind in der zweiten Management-Ebene angesiedelt. Am zweithäufigsten (35 %) wird der Bereich FM als Stabsstelle geführt. 89 % der Unternehmen verfügen über eine Tätigkeitsbeschreibung bzw. eine Beschreibung der Pro-

zessabläufe. 88 % dieser Abläufe bzw. Beschreibungen werden konkreten Personen zugewiesen. Was sind die wichtigsten Ziele bzw. Strategien der FM-Abteilungen? Neben „Kostenreduktion“ und „Kostentransparenz“ gewinnen die Themen „Nachhaltigkeit“, „Qualitätssicherung“ und „Umweltschutz“ immer mehr an Bedeutung. Ein Großteil der befragten Unternehmen (63 %) hat drei bis zehn externe Dienstleister unter Vertrag, wobei die Zahl der Externen seit 2007 rückläufig ist. Nur 6 % der Befragten weisen ein bis maximal drei externe Dienstleister aus. Dieser Wert hat sich in den vergangenen Jahren kaum verändert, ein Trend hin zu Komplettanbietern lässt sich also nicht erkennen. Die wichtigsten Dienstleistungen, die an Externe ausgelagert werden, erstrecken sich auf die Bereiche „Reinigung“, „Winterdienst“, „Klima/Lüftung/Heizung“, „Außenbereich“ und „Entsorgung“. Was die Kriterien bei der Auswahl externer Anbieter betrifft, so zählen hier vor allem „Kompetenz“, „Qualität“, „Preis-Leistungsverhältnis“, „aktive Leistungserbringung“ und „Flexibilität“. Jede der soeben genannten Kategorien wurde von 90 % der Befragten als „sehr wichtig“ bzw. „wichtig“ beurteilt. Weniger wichtig sind den Unternehmen die „bisherige/vorherige Zusammenarbeit“ und „Eindruck/Referenzen“. Bei der Art der Zusammenarbeit setzen die Unternehmen sowohl im technischen (41 %), als auch im „infrastrukturellen“ (39 %) Bereich auf Werkverträge. Auch die Personalleihstellung ist immer noch eine beliebte Form, des

Zukaufs von externen Dienstleistern. Dass die Vertragsdauer mit Externen in den meisten Fällen auf maximal bis zu einem Jahr angelegt ist, dürfte weniger daran liegen, dass diese öfters gewechselt werden. In wirtschaftlich unsicheren Zeiten lassen sich wohl keine verbindlichen Aussagen über die Dauer von Engagements an neuen Standorten abgeben, was kurze Verträge sinnvoller erscheinen lässt. Eine Frage drängt sich immer wieder in den Vordergrund: Wo lässt sich am ehesten Geld sparen? Die FM-Verantwortlichen identifizieren die größten Einsparungspotenziale in den Bereichen „Energie“, „Reinigung“ und „Personal“. Doch wie lassen sich auf diesen drei Gebieten Kosten reduzieren? Die Verantwortlichen setzen dabei einerseits auf „neue Vertragsformen“ und „neue/verbesserte Tarife/Konditionen“. Die Branche wird eindeutig kompetitiver. Andererseits sollen aber auch durch „technische Verbesserungen“, „Neuorganisation“ und die „Nutzung von Synergien“ Einsparungseffekte erzielt werden. Doch nicht nur Kosten können durch gezielte Maßnahmen reduziert werden. Auch Positiv-Effekte lassen sich lukrieren: Durch „Prozessoptimierung“, „Nutzung von Synergien“ und „Mitarbeiterauslastung“ kam es vor allem in den Bereichen „Administration“, „Instandhaltung/Wartung“ und „Personal“ zu klaren Produktivitätssteigerungen. Als größte Kostentreiber werden die Bereiche „Energie“, „Sicherheit“, die „Einführung neuer Software“ und „Instandhaltung/Wartung“ erkannt. Dass effizientes Facility Management sich auszahlt, steht für die FM-Verantwortlichen außer Frage. Zwischen einem und 10 % des jährlichen Einsparungspotenzials in Unternehmen machen sie in ihrem Bereich aus.

Georg Schildhammer



Die Zahlen präsentierten Redlein und Zobi im REUG-Instituts an der TU Wien statt

NILFISK MACHT SEIT MEHR ALS 100 JAHREN ÖSTERREICH SAUBER

39



Wir unterstützen Ihre Produktivität mit unserem zuverlässigen Produkt- bzw. Kundendienst, die Sie mehr als nur begeistern. Unser Engagement endet nicht mit der Lieferung. Als Ihr Geschäftspartner helfen wir Ihnen dabei, Ihre Ressourcen bestmöglich zu nutzen.

Kontaktieren Sie uns, wir beraten Sie gerne!

Nilfisk-Advance GmbH
Metzgerstraße 68
5101 Bergheim/Salzburg
Tel. +43(0)662 45 64 00 90
mail: info.at@nilfisk.com
web: www.nilfisk.at

Nilfisk
trusted since 1906