

1. IFM Kongress 2008 – Wissenschaft trifft Praxis

Im Sommer zeigte sich das Ausmaß der Immobilienkrise, oder soll man sagen die Spitze des Eisbergs wurde sichtbar. Aber damit nicht genug. Im Herbst wurde allen bewusst, dass die Immobilienwirtschaft zu einer heftigen Weltwirtschaftskrise geführt hatte. Wie soll man nun umgehen mit der Krise? Ein Managementansatz dazu wurde am 27/28 November an der TU Wien diskutiert.

FM hat nur mittelbar etwas mit Wartung und Reinigung zu tun. Am 1. IFM Kongress an der TU Wien zeigte der CFO von bauMax, Werner Neuwirth-Riedl in seinem Vortrag deutlich, wie sehr der Unternehmenserfolg von FM beeinflusst wird. Daher ist aktives Management gefordert nicht reine Verwaltung oder Technikkaunderwelsch. Nicht nur die Kosten sind im Blickwinkel des CFO. Der Zusatznutzen sowie, wann rechnen sich Investitionen, sind die wichtigen Fragestellungen für ihn. Aber auch seine Mitarbeiter und ihre Zufriedenheit sind ihm wichtig. Ähnliche Forderungen wurden in der anschließenden Podiumsdiskussion von namhaften Facility Managern wie Gerald Hodecek von der TU Wien und Manfred Svaton, Fmer des Flughafens Wien, gestellt.

Zurück zur Finanzkrise: Laut den Aussagen von Wolfgang Viehauser, von der HYPO Investmentbank AG und Eugen Otto von Otto Immobilien wird sich die Situation nicht so rasch verbessern. Der Finanzmarkt ist trotz der stattlichen Intervention trocken. Die Preise (Mieten, aber auch Kaufpreise) bleiben bei guten Immobilien hoch. Schlechte Immobilien verlieren hingegen sehr – bis zu 20%.

Auf die Mieter, sprich ihre FMer und CFOs kommen aber auch neue Anforderungen zu. Aslan Milla von PwC berichtete über die gesetzlichen Änderungen im Bereich Unternehmensrecht und ihre Auswirkungen auf das FM. Die neue Definition der Aufgaben des Prüfungsausschusses gilt für die meisten Unternehmen in Österreich (alle AGs und GMBHs) und sieht vor, dass der Prüfungsausschuss, die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems (IKS), der Internen Revision sowie des Risikomanagementsystems (RM) überwacht. Zusätzlich fordert das URÄG die wesentlichen Merkmale des IKS und RM im Lagebericht der kapitalmarktorientierten Unternehmen aufzunehmen. Daher ist absehbar, dass in der nächsten Zeit das IKS und das RM vieler Unternehmen in den Fokus der Betrachtung gelangen. Warum betrifft das FM? Weil FM den zweit größten Ausgabenblock managt und für den größten Teil des Anlagevermögens verantwortlich zeichnet.

Aber nicht nur die Praxis kam zu Wort. Am zweiten Kongresstag wurde ein spannender Überblick über FM in Europa von Praktikern und Wissenschaftlern geboten. Beginnend über die Serviceorientierung der Niederlande, über die Workplace Forschung im skandinavischen Raum bis hin zu den Entwicklungen in den neuen EU Staaten.

Dann hatten die Wissenschaftler das Wort. Die Ergebnisse eines internationalen Call for Papers wurden präsentiert. Wissenschaftler gaben auf Basis von fundierten Arbeiten sehr praxistaugliche Anregungen für die Optimierung der operativen Erbringung der Facility Services. Aber auch Methoden, um fest zu stellen, ob ein Gebäude den Anforderungen des Nutzers jetzt und in Zukunft entspricht, und wie Baumängel die Kosten im Lebenszyklus negativ beeinflussen, wurden dargestellt. Natürlich durfte auch das Thema Wartungsoptimierung und mögliche Einsparungspotentiale sowie Energie und Umwelt nicht fehlen.

Insgesamt konnte der Kongress dem Ziel Wissenschaft trifft Praxis und entwickelt daraus neuartige Ansätze mehr als gerecht werden. Nicht nur die Praktiker gaben wesentlichen Input die derzeitige Krise besser meistern zu können, auch die Wissenschaftler konnten durch ihre fundierten Arbeiten interessante Anregungen für die zahlreich anwesenden Praktiker geben. Wir dürfen uns auf einen spannenden 2.IFM-Kongress am 26./27. November 2009 freuen.

