

2. IFM-Kongress an der TU Wien

TeilnehmerInnen aus 10 EU-Nationen tauschen Erfahrungen aus

Am 26. und 27. November 2009 fand an der TU Wien der 2. Internationale Facility Management-Kongress statt. Der Erfolg des ersten Kongresses im Jahr 2008 konnte heuer sogar noch gesteigert werden: 130 TeilnehmerInnen aus 10 EU-Ländern tauschten unter dem Motto „Wissenschaft trifft Praxis“ neben Praxiserfahrungen auch die Ergebnisse neuester Forschungsprojekte untereinander aus.

Dr. **Kari Kapsch**, Mitglied des Vorstands der Kapsch-Gruppe, berichtete in der Key Note Speech über das Facility Management in seiner Unternehmensgruppe: Mitte der 1990er-Jahre wurden alle Immobilien der Kapsch-Gruppe in eine eigene Immobiliengesellschaft eingebracht, 2001 wurde mit der Entwicklung des Businessparks EURO PLAZA am Wienerberg begonnen, der sowohl der Eigennutzung durch die Kapsch-Gruppe dient als auch für Fremdnutzer geöffnet wurde. Aus Anlass dieses Immobilienprojektes wurde auch die Erbringung des Facility Managements sowie der Facility Services bei der Kapsch-Gruppe neu organisiert: Die Aufgaben des Facility Managements wurden auf das absolut notwendige Mindestmaß reduziert, werden in dieser Form jedoch weiterhin intern erledigt. Sämtliche Facility Services wurden dagegen an externe Partner outgesourct.

Dipl.-Ing. **Wolfgang Viehauser**, Executive Director der HYPO Investmentbank AG, ging in seinem Vortrag auf die Auswirkungen der internationalen Bankenkrise ein. Die bekannten Folgen dieser Krise waren eine riesige Vernichtung von Kapital und in der Folge massive und teure Interventionen der Staaten und damit gleichsam eine „Sozialisierung“ von Kreditrisiken. Für Immobilienprojekte führte die Bankenkrise zunächst zu höheren Finanzierungskosten, einem erforderlichen höheren Eigenmittelanteil und generell höheren Anforderungen an Sicherheiten bzw. für Projekte in manchen Ländern auch dazu, dass überhaupt keine finanzierende Bank mehr gefunden werden konnte. Mittlerweile hat sich die Situation jedoch wieder etwas entspannt: Im Zuge der staatlichen Finanzhilfen haben sich

die Banken auch dazu verpflichtet, verstärkt Mittel für Projekte zur Verfügung zu stellen, sodass gut vorbereitete Developments auch wieder leichter Finanziern finden. Für die Evaluierung von eigenen Projekten riet der Experte, Entscheidungen auf analytische Art zu treffen und keine Gefühlsentscheidungen zuzulassen. Wenn es darum geht, eine Bank von einem Investitionsprojekt zu überzeugen, sollte immer mit Überlegt werden, auf welche Weise man sich umgekehrt selbst von seiner Bank bei einer Entscheidung überzeugen lässt.

Wilfried Hauffen, bei Baxter Europa verantwortlich für Purchasing and Supplier Management, widmete sich in seinem Kongressbeitrag den Möglichkeiten und Grenzen des Outsourcings. Mängel in der eigenen Organisation könnten durch Outsourcing keinesfalls behoben werden, vielmehr sind klare Definitionen der Anforderungen (wie Service Level Agreements und Key Performance Indicators) erforderlich, wenn Outsourcing auch zum Erfolg führen soll. Risiken und oft gemachte Fehler lägen beim Outsourcing im zu geringen internen Know-how bei der Vorbereitung und Durchführung, Mängeln bei der Auswahl der Anbieter und einem zu großen Vertrauen in deren Versprechungen, zu optimistisch gerechneten Business Cases, weiters einem für einen Schritt zu großen Outsourcing-Volumen und einem unterschätzten Aufwand für das Change Management. Für den Fall des Outsourcings auch der Facility Management-Funktion riet der Experte, auf jeden Fall ein Minimum an Know-how im eigenen Haus zu behalten. Wesentlich wäre weiters, nicht den billigsten, sondern den besten Servicepartner zu finden, und die Hoheit über Daten niemals an einen externen Anbieter abzugeben.

Der zweite Kongresstag wurde von einer **international besetzten Podiumsdiskussion** eingeleitet, die sich mit den vorherrschenden FM-Trends in Europa beschäftigte. Anschließend stellten internationale Wissenschaftler die **Ergebnisse aktueller Forschungsprojekte** zu den Themen

- IT-unterstütztes Flächenmanagement,
- Risikomanagement im FM und im baulichen Bestand sowie
- Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

vor.

Der Leiter des Zentrums für Informations- und Facility Management an der TU Wien, Prof. Dr. **Alexander Redlein**, fasste die wesentlichen Aussagen der Vorträge am Ende des zweiten Kongresstages nochmals zusammen: Facility Management ist eine Managementaufgabe, die Unternehmen deutliche Einsparungen bringen kann – bei der Kapsch-Gruppe bis zu 30 %. Keinesfalls darf FM mit Outsourcing gleichgesetzt werden, allerdings kann intelligent durchgeführtes Outsourcing das Unternehmensergebnis deutlich verbessern. Aufgrund der Immobilien- und Bankenkrise hat sich der Immobilienmarkt zu einem „Mietermarkt“ mit generell günstigeren Mieten und auch günstigeren Ankaufspreisen entwickelt, und schließlich steigt auch die Bereitschaft der Banken wieder, für gut vorbereitete Immobilienprojekte Geldmittel zur

Verfügung zu stellen. Nach den dunklen Gewitterwolken durch die Bankenkrise des letzten Jahres sieht die „Großwetterlage“ für Facility Management Ende 2009 daher wieder deutlich freundlicher aus.

Selbstverständlich bot der 2. IFM-Kongress den TeilnehmerInnen auch breiten Raum für Networking, insbesondere auch bei der Abendveranstaltung am ersten Kongresstag, die vom Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der Wirtschaftskammer Österreich (WKO) gesponsert wurde.

Am **25. und 26. November 2010** findet an der TU Wien bereits der **3. IFM-Kongress** statt.

