

Facility-Management und Contracting

Ein boomender Markt

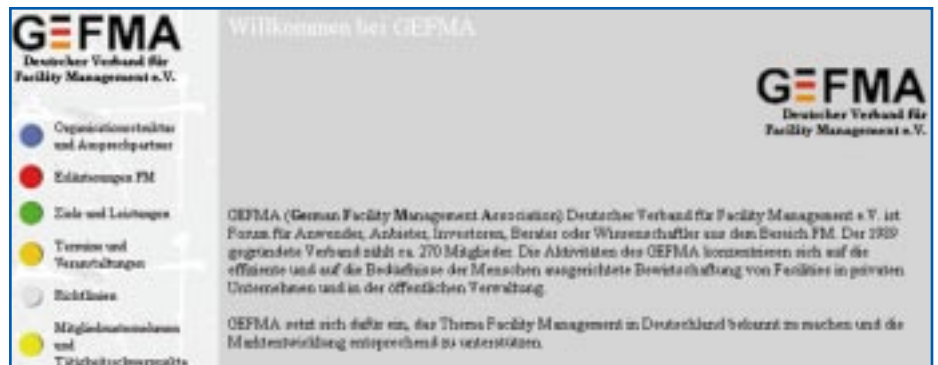
Dr. Dieter Maass*

Immer mehr Unternehmen und kommunale Einrichtungen nutzen Facility-Management- sowie Contracting-Dienste. Und kaufen darüber u. a. die Erstellung, Sanierung, Instandhaltung, Wartung sowie den Betrieb von haustechnischen Anlagen ein. Der folgende Beitrag gibt einen Überblick über den aktuellen Stand der Entwicklung und nennt wertvolle Informationsquellen.

Wann immer technische Arbeiten an einem Gebäude zu verrichten sind – es ist das Handwerk, das sie erledigt“, formuliert die Initiative Facility-Management des Hamburger Handwerks. Facility-Management – und ebenso Contracting – sind mehr als moderne Schlagworte für altbekannte Aufgaben. Eigens für diese Geschäftsfelder gegründete Unter-

Facility-Management

Unter Facility-Management (deutsch oft mit Gebäudemanagement übersetzt) werden jene Serviceleistungen verstanden, die zur Bewirtschaftung und zum Unterhalt einer Immobilie notwendig sind. Hierzu zählen zentrale Dienste (etwa Reinigungs- und Sicherheitsdienste) und kaufmännisches Management (wie Vermietung) ebenso wie der wichtige Leistungsbereich technische Anlagen (z. B. Inspektion, Wartung und Instandsetzung von Heizungsanlagen).



Der FM-Verband GEFMA (www.gefma.de) ist mit seinen 270 Mitgliedern eine der ersten Anlaufstellen, wenn's um Facility-Management geht

nehmen haben erkannt, daß die Bewirtschaftung und Verwaltung eines Gebäudes ein ebenso lukratives Geschäft ist wie seine Errichtung bzw. sein Ausbau. Dies gilt natürlich auch für Teilgebiete wie die Instandhaltung von Heizungs- bzw. Sanitäranlagen. Welche Entwicklungen auf dem Markt stattfinden, wird im folgenden an ausgewählten Beispielen beschrieben.

Der in Bonn ansässige deutsche Verband für Facility-Management GEFMA (German Facility Management Association), ist mit seinen ca. 270 Mitgliedern eine der ersten Anlaufstellen, wenn's um Facility-Management geht. Unter www.gefma.de findet der Besucher im Internet vielfältige und nützliche Informationen. So arbeitet die GEFMA seit 1996 Richtlinien zum Thema Facility-Management aus. Ob „Kostenrechnung im Facility-Management, Nutzungskosten von Gebäuden und Diensten“, „EDV-gestützte Gebäudedokumentation – Begriff, Struktur, Inhalte“ oder „Marktübersicht CAFM“ (Computer Aided Facility Management) – zu allen gibt es kurze Informationen. Die

Contracting

Kennzeichen eines Contracting-Modells ist, daß z. B. die Energieversorgungsanlagen eines Gebäudes nicht mehr vom Gebäudeeigentümer gekauft, gewartet und betrieben werden, sondern dies in Form eines Outsourcings von einem externen Unternehmen übernommen wird. So kann der Betreiber neueste Energieeffizienztechnik erhalten, ohne eine Investitionsmark auszugeben.

Unterlagen sind über den Verband zu beziehen. Möchte der SHK-Betrieb Kontakt mit Unternehmen aufnehmen, die sich z. B. auf technisches Gebäudemanagement spezialisiert haben, so ist er hier an der richtigen Stelle. Eine Übersicht listet die in der GEFMA zusammengeschlossenen Firmen auf. Adressen und Spezialisierung sind genannt. Mehr als 130 von ihnen waren Anfang dieses Jahres übers Internet oder per eMail zu erreichen.

Energieagenturen

Weitere wichtige Ansprechstellen sind Energieagenturen. Sie arbeiten in mittlerweile acht Bundesländern als neutrale Stellen und beraten Unternehmen und Einrichtungen aus Industrie und kommunaler Verantwortung u. a. zum Thema Contracting. Eine Liste hält die Energieagentur Nordrhein-Westfalen (www.ea-nrw.de, Wahl: Energie-Links) vor. Per Klick kann so der Verantwortliche aus dem SHK-Betrieb sofort Kontakt zur Hessen-Energie (www.hessenenergie.de) aufnehmen oder sich bei der Niedersächsischen Energie-Agentur (www.nds-energie-agentur.de) Unterlagen zu Themen wie ganzheitliche energetische Sanierung bzw. Finanzierungsmodelle bestellen.

* Dr. Dieter Maass, Information Research, Damerowsweg 11b, 22081 Hamburg, Telefon (0 40) 2 99 82 11, Fax (0 40) 29 99 10 02, eMail: dw.maass@t-online.de

Welche Aufgaben die Energieagenturen haben und welche Leistungen sie erbringen, verdeutlichen die Aktivitäten der nordrhein-westfälischen Einrichtung. Sie wurde vor zehn Jahren gegründet und unterstützt bei der rationellen Energieverwendung. Zur Zielgruppe gehören neben kleinen und mittelständischen Unternehmen Städte und Gemeinden ebenso wie Handwerker des Bundeslandes. Die für den Bereich Contracting zuständigen Mitarbeiter beraten Industrie und Kommunen bei der Vorbereitung entsprechender Projekte und bringen so Contractor und Contractingnehmer zusammen. Ein Blick in die Pressemeldungen (Wahl: Pressedienst) verweist auf Schwerpunkte: „Waltrup saniert die Wärmeversorgung aller städtischen Gebäude ohne eine einzige Mark Investitionskosten“ (Meldung vom 3. 2. 2000). Nach einer europaweiten Ausschreibung erhielt die VEW Energie AG den Zuschlag für die Versorgung aller 50 städtischen Gebäude mit Wärme und die Sanierung der kompletten Wärmeversorgung.

Anbieter

Bei Facility-Management und Contracting gibt es Unternehmen mit verschiedenen Leistungsschwerpunkten. Zu ihnen gehören u. a.:

Generalanbieter: Dies sind Häuser wie die vor zehn Jahren gegründete „HSG Philipp Holzmann Technischer Service“ (www.hsg.de) oder Viterra Contracting, eine Tochter der Viterra AG (www.viterra.de, Wahl: Services Wohnen, Contracting), in der wiederum kürzlich Aktivitäten der Raab Karcher AG und Veba Immobilien zusammengefaßt wurden. Bei ihnen heißt es in den Leistungs- und Produktbeschreibungen zumeist: „Facility-Management aus einer Hand – technisch, kaufmännisch, infrastrukturell“ oder „Management der Heizungsanlagen und der Wärmeversorgung“. Und dies umfaßt alle Serviceleistungen, die mit einem Gebäude (oder mit der Heizung) zusammenhängen, von Betriebsführung und Umbauten über Notdienste bis zu Nebenkostenabrechnung

Spezialisten für Technische Dienste bzw. Firmen aus dem Bereich der Haustechnik

Bei der in Frankfurt ansässigen GeBe Gebäude- und Betriebstechnik (www.gebe.com) gehören nach Firmenangaben alle Elemente, die für ein professionelles technisches Gebäudemanagement notwendig sind, zum Leistungsspektrum. Wozu natürlich auch die Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik gehören. Mittlerweile wird eine Geschoßfläche von mehr als 3 000 000 m² vom Unternehmen betreut. ROM Rudolf Otto Meyer aus Hamburg (www.rom.de) betreibt im Contractingmodell Anlagen u. a. im Gesundheitsbereich, bei kommunalen Einrichtungen, Gewerbegebäuden bzw. Wohnungskomplexen. Insgesamt, so die Angabe Anfang dieses Jahres, werden rund 500 000 m² beheizte Fläche versorgt. Die Hauszeitschrift „Einblick“ informiert über Projekte des Unternehmens, etwa zu den o.g. Rheinischen Kliniken Bonn mit der Überschrift: „ROM-Contracting startet Deutschlands größtes Contracting-Projekt im Krankenhausbereich“.

Versorgungsunternehmen und Stadtwerke

Die Schwerpunkte des Contractings liegen bei ihnen insbesondere in Übernahme und Betrieb von Einrichtungen wie Heizzentralen (Stadtwerke Unna, www.sw-unna.de, Wahl: Unternehmen, Contracting) oder in zusammenfassenden Leistungen wie Betriebsführung, Überwachung sowie Service in bezug auf Wärme, Kälte oder Strom (Mainova Energiedienstleistungen, www.mainova.de). Die Versorgungsunternehmen orientieren sich zumeist auf Einrichtungen von Gemeinden und Städten (wie Krankenhäuser, Schulen oder Verwaltungsgebäude) ihrer bisherigen Versorgungsgebiete. Es wird jedoch gleichzeitig versucht, das Contractingmodell mehr und mehr auch in Bereichen wie Wohnungsverwaltungen, bei Privatleuten mit Mehrfamilienhäusern oder im mittelständischen Gewerbe zu etablieren bzw. in weiteren Regionen tätig zu werden. Bei all diesen Anbietern gilt, daß sie für die konkreten Arbeiten (ob bei der Gebäudereinigung oder der Wartung von Heizkeseln) auf spezialisierte Betriebe zurückgreifen. Die Vergabe an den (örtlichen) Handwerker soll dabei Standard sein.



In 8 Bundesländern beraten mittlerweile Energieagenturen als neutrale Stellen zum Thema Contracting und bringen wie im Fall der Energieagentur Nordrhein-Westfalen (www.ea-nrw.de) auch Contractor und Contractingnehmer zusammen

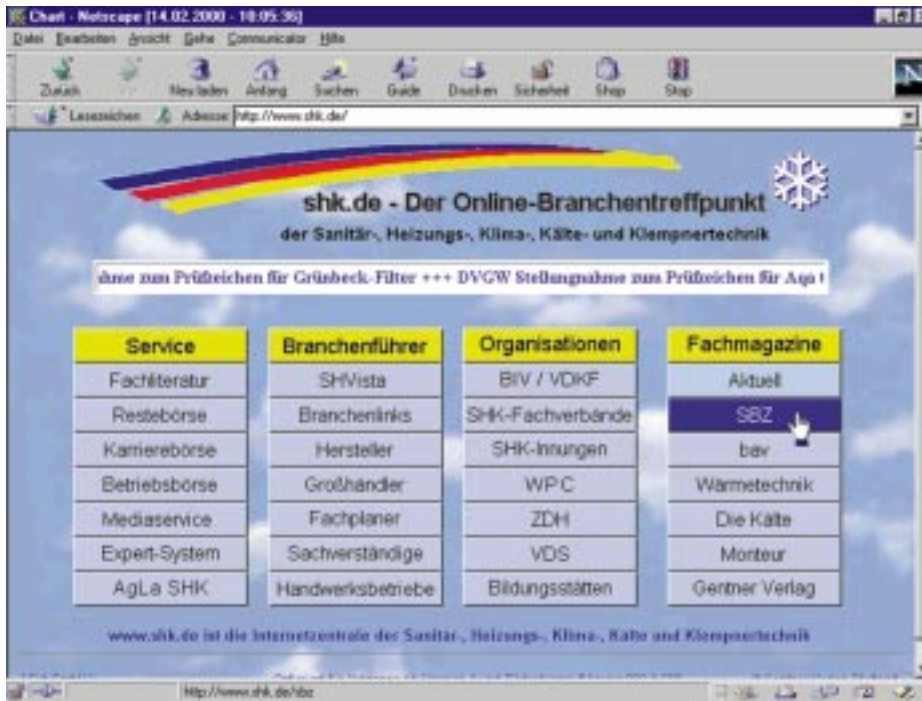
Letztere, ebenso wie Instandhaltung und Wartung der Heizungseinrichtungen, will die VEW gemeinsam mit dem örtlichen Handwerk durchführen. Ähnliche Vorhaben wurden im letzten Jahr u. a. in Hagen (310 öffentliche Gebäude) oder bei den Rheinischen Kliniken Bonn (Energie- und Wärmeversorgung mittels Blockheizkraftwerken, Contractor: ROM-Contracting) begonnen.

Nützlich für den Besucher ist auch die Rubrik Kurse, Veranstaltungen und Tagungen, wo er gezielt per Schlagwort oder über den Themenbereich suchen kann. Einer ist das REN Impuls-Programm Bau und Energie mit Schwerpunkten zu „Wärmemanagement – Heizenergieeinsparung in öffentlichen Gebäuden“ oder „Contracting – Umsetzung im Wohnungswesen“. Für jede Veranstaltung werden Inhalte, Zielgruppe, Termine und Veranstalter benannt. Falls vorhanden, ist der Link zur eMail- oder Internetadresse des Anbieters eingebunden.

oder Umzugsdiensten. Für eine Reihe von Branchen (etwa Kranken- oder Wohnhäuser) werden spezielle Lösungen angeboten. Und schließlich sei noch an die deutsche Honeywell (www.hga.honeywell.de) erinnert. Das Unternehmen unterrichtet in der Rubrik „Gebäudeautomation“ über seine Leistungen für Facility-Management und Performance-Contracting. Hierbei hat es nach eigenen Aussagen die Bereiche Technik, Infrastruktur und Kaufmännisches zu einem Gebäudemanagement aus einem Guß integriert. Der Kunde kann verschiedene Dienstleistungsmodule in Anspruch nehmen: Von ausschließlicher Wartung bzw. Instandhaltung über komplette Sanierungskonzepte bis hin zu individuellen Betriebsführungsvereinbarungen.

Initiativen des Handwerks

Neben den o. g. Anbietern treten auch Initiativen des Handwerks an den Markt. Häufig durch die Innungen ins Leben gerufen, eröffnen sie den einzelnen Handwerksbetrieben verbesserte Chancen. Die sind dann nicht mehr (nur) Subunternehmer bei einem der großen Generalübernehmer oder Spezialisten für technische Dienste, sondern im



Innerhalb des Online-Branchentreffpunktes www.shk.de kann der Interessierte in den SHK-Fachzeitschriften des Gertner Verlags Stuttgart nach FM- oder Contracting-Beiträgen recherchieren und sie per Mausclick kostenlos auf seinen Rechner herunterladen

Verbund mit anderen Gewerke eine eigene, schlagkräftige Einheit.

Wie das im Einzelnen aussieht, darüber kann sich der Interessierte bei der Facility-Management AG des Hamburger Handwerks (www.fmh-hh.de) informieren. „Immobilien intelligent betreuen“, lautet die Begrüßung. Ziel des Netzes ist es, dem Kunden eine Komplettlösung anzubieten. Leistungen werden auf Gebieten wie technische Dienste (etwa Instandhaltung oder Umbauten), Infrastruktur (z. B. Telefonzentrale, Gebäudereinigung) oder kaufmännische Dienstleistungen erbracht. Hierzu werden unterschiedliche Gewerke des Handwerks miteinander verknüpft, und handwerksfremde Leistungen eingekauft. Zum Resultat heißt es schlicht: „Durch das Facility-Management können die Betriebskosten einer Immobilie um 10 bis 30 Prozent gesenkt werden“. Wer an der Arbeit des Verbundes interessiert ist, kann sich in den Verteiler auf-



nehmen lassen. Er wird dann kontinuierlich über aktuelle Entwicklungen unterrichtet. Eine entsprechende Facility-Management-Initiative haben zum Ende des letzten Jahres auch die Berliner Innungen gegründet (SBZ 3/2000).

Foren und Plattformen

Für die tägliche Arbeit gibt es eine Reihe von nützlichen Hinweisen, Hilfen und Tips. So gibt es mittlerweile zum Thema Facility-Management und Contracting spezifische Veranstaltungen:

Norddeutscher Contracting-Kongreß: Nachdem ein erster Kongreß von den Teilnehmern positiv bewertet wurde, wird im Herbst dieses Jahres eine zweite Veranstaltung durchgeführt. Im Vorfeld sollen Inter-

essenten per Internet (www.contracting-kongress.de) ihre Fragen, Wünsche und Anregungen äußern können. Diese sollen dann das spätere Programm mitprägen.

Coburger FM-Workshop: Im Februar wurde in Coburg eine Veranstaltung zum Facility-Management durchgeführt (www.fm-workshop.de). Einer der Schwerpunkte lag bei der Nutzung von Informationstechnologien. Ebenso gab es Erfahrungsberichte aus der Industrie unter dem Motto: „Facility-Management – Sackgasse oder Chance?“ Weitere Workshops sind beabsichtigt.

GEFMA-Regionalkreise: Die Kreise (www.gefma.de, Wahl: Termine und Veranstaltungen) arbeiten in fast allen Bundesländern und führen regelmäßig Veranstaltungen zum Thema „Technisches Gebäudemanagement am Beispiel öffentlicher Gebäude“ mit Praxisberichten und Diskussionen durch.

Außerdem sind mehrere Online-Datenbanken, in denen Interessierte nach Kooperationspartnern suchen bzw. sich selbst eintragen können, am Netz. Hierzu gehören u. a.:

Gemeinsame Datenbank von BME Bundesverband Materialwirtschaft, Einkauf und Logistik sowie GEFMA: Im Sommer des letzten Jahres haben die beiden Verbände die Datenbank „FM.dialog21“ (www.fm.dialog21.de) initiiert. Sie soll als Plattform für Facility-Management Informationen bündeln sowie Einkäufern und Anbietern von Produkten und Dienstleistungen die virtuelle Kommunikation ermöglichen. In der „FM-Messe“ sind Firmen verzeichnet, die Produkte und Dienste anbieten.

Branchenführer FM: Unter der Internet-Adresse www.forum-verlag.com (Wahl: Branchenführer) sind Firmen gegliedert nach Rubriken wie Ausführung/Planung oder Wartung/Instandhaltung verzeichnet. Unter letztgenanntem ist auch der Bereich „Sanitär“ vorgesehen. Bisher haben diese Datenbanken jedoch noch einen Hauptnachteil. Von Einzelseiten initiiert, sind nie alle relevanten Firmen verzeichnet. Auch wenn BME und GEFMA schon eine bedeutende Anzahl vertreten. Im Sinne einer verbesserten Kundenorientierung ist eine Verknüpfung oder Integration der verschiedenen Angebote sicherlich sehr hilfreich.

Software

Natürlich wird auch Software für Aufgaben innerhalb des Gebäude- und Facility-Managements wahrgenommen. Die in Bensheim beheimatete IBS Gesellschaft für intelligentes Gebäudemanagement (www.ibs-bensheim.de, Wahl: CAFM) setzt z. B. das Produkt VISTA Visuelle Informationssysteme ein. Unter Überschriften wie „Software“, „Dienstleistungen“ und „Anwendungen“ wird der Leistungsumfang im Detail beschrieben. Der Besucher erfährt, wie Flächeninformationen, Inventarübersichten, Umzugs- und Wartungsberichte jederzeit aktuell vorgelegt, oder Zeitpläne, Skizzen von Arbeits- und Systemabläufen bzw. Detailzeichnungen integriert werden können. Per Link gelangt er sofort zum Hersteller, der Aperture Software (www.aperture.de). Das ebenfalls aus Bensheim stammende Unternehmen Speedikon Facility Management (www.speedikonfm.com) hat auf Grundlage mehrjähriger Erfahrungen im Facility-Management das Produkt Speedikon entwickelt. Referenzen, so das Haus, liegen von Flughäfen, Großkliniken, Chemie- und Energieversorgungsunternehmen sowie „der gesamten Industrie und von Großbehörden in Europa“ vor. Die Software unterstützt Funktionen in Bereichen wie Flächenmanagement/Raumplanung, Instandhaltungsmanagement, Personaleinsatz- oder Budgetplanung. Im Juli '97 hat Speedikon auch das Microsoft-BackOffice-Zertifikat erhalten. Es garantiert „hundertprozentige Kompatibilität“ zur Microsoft-Software. Und besonders hilfreich für den Interessierten aus dem SHK-Betrieb ist die Downloadmöglichkeit einer Demoversion des Speedikon-WEB-FM. Außerdem werden in der Facility-Management-Akademie Seminare und Workshops über Einsatz und Anwendungen von CAFM-Systemen durchgeführt.



Immobilien intelligent betreuen

[Die Aufgabe](#) | [Die Idee](#) | [Das Team](#) | [Der Nutzen](#)

dialog 21
Plattform für Immobilien- und Facility Management

Die Welt ist eine Scheibe!

Die FM Messe

Hier werden Produkte, Dienstleistungen, Wissens- und Kostendatenbanken, sowie Unternehmen katalogisiert

BME
BUNDESWEITLICHE HANDELSKAMMER
EINKAUF UND LOGISTIK e.V.

GEFMA
Deutscher Verband für Facility Management e.V.

Die Datenbank FM.dialog21 (www.fm.dialog21.de) soll als Informations-, Dienstleistungs- und Marktplattform für Facility-Management dienen

Fachzeitschriften

Kontinuierlich informieren Fachzeitschriften zu den Themen Facility-Management und Contracting. Auf zwei von ihnen sei an dieser Stelle hingewiesen:

- Die SHK-Fachzeitschriften des Gentner Verlag Stuttgart (SBZ, SBZ-Monteur, bav, Wärmetechnik/Versorgungstechnik sowie Kälte und Klimatechnik) sind z. B. im nützlichen Angebot des Online-Branchentreffpunktes www.shk.de integriert. Ob aus den aktuellen Ausgaben oder über das Archiv, der Interessierte kann nach Beiträgen recherchieren und sie per Download kostenlos auf seinen Rechner herunterladen. Lediglich eine Registrierung ist notwendig. Umgehend ist so beispielsweise der Artikel „Gründung einer Facility-Management AG“ seitens der Berliner Innungen des SHK-, Elektro- und Gebäudereiniger-Handwerks (SBZ 3/2000) auf seinem Schreibtisch.

Unter dem Dach der Hamburger Facility-Management AG (www.fmh-hh.de) bieten Handwerksbetriebe verschiedener Gewerke Kunden Komplettlösungen auf den Gebieten Technische Dienste, Infrastruktur oder kaufmännische Dienstleistung

- Eine Spezialzeitschrift zum Thema Facility-Management ist der Facility Manager des Merchinger Forum Verlages. Zu den aktuellen Ausgaben gibt es im Internet unter www.forum-verlag.com/dfm/index.htm Inhaltsübersichten mit einer Kurzbeschreibung der einzelnen Beiträge (z. B. „Eignen sich Energieversorger als FM-Komplettanbieter?“, Nr. 1/2, 2000). Unter „Artikel zum Probieren“ wird jeweils ein Beitrag vollständig abgedruckt.

Resümee

Insbesondere im Bereich der Versorgung, aber auch für Sanierung und Wartung aller sonstigen Anlagen und gebäudespezifischen Dienste nutzen Firmen und kommunale Einrichtungen immer mehr FM-Dienste und das Modell des Contractings. Zum Marktvolumen formuliert eine seitens der Münchner Helbling-Management-Consulting in Zusammenarbeit mit GEFMA ausgearbeitete Studie: „Der Markt für fremd vergebene und selbst erbrachte Leistungen rund um das Gebäude einschließlich Infrastruktur, Gebäudetechnik und Finanzdienstleistungen wird auf 80 Milliarden DM geschätzt“. Der Grundgedanke ist einfach: Gebäudereinigung oder Wartung der Heizungs- und Sanitäreinrichtungen – dies alles sind Aufgaben, die nicht das Kerngeschäft eines Reifenherstellers, eines Krankenhauses oder einer Finanzverwaltung betreffen. Der Experte muß ran. Er ist fachkompetent und zumeist kostengünstiger. Als Subunternehmer bei einem Generalübernehmer oder im Zusammenschluß, wie ihn beispielsweise die o. g. Hamburger und Berliner Initiativen vollzogen haben, bieten sich auch für den Handwerksbetrieb aus der SHK-Branche gute Chancen in einem wachsenden Markt. □