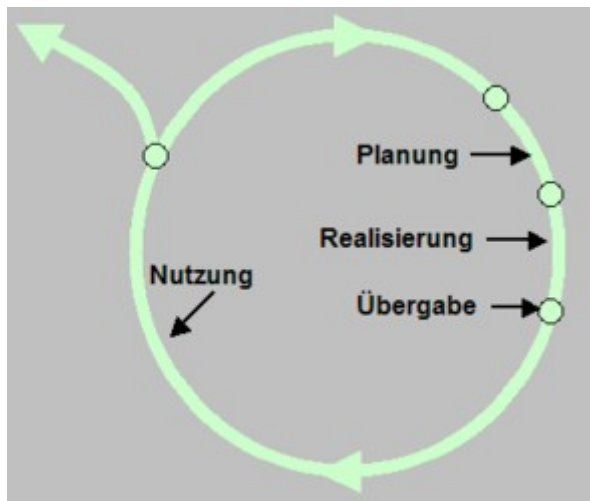


# 1. Facility Management (FM) - Was ist das?

„Facility Management (FM) ist ein integrierender Prozess um die Effektivität der Kernprozesse einer Organisation zu unterstützen und zu verbessern indem vereinbarte Dienstleistungen organisiert, koordiniert und ausgeführt werden und dadurch das Umfeld geschaffen wird, welches nötig ist, damit die Organisation ihre (veränderbaren) Ziele erreicht.“ (CEN )

Es handelt sich um einen ganzheitlichen Ansatz, der den gesamten Lebenszyklus eines Objekts umfasst. Von der Planung über die Nutzung bis zum Rückbau.



## 1.1 Gebäude FM lässt sich in 3. Dienstleistungsbereiche einteilen.

- Technisches FM
- Kaufmännisches FM
- Infrastrukturelles FM

## 1.2 Facility Management - Wie hat es sich entwickelt?

- 50er Jahre: Erstnennung des gedanklichen Ansatzes FM in den USA.
- Bürolandschaften wurden als Mittel zur Produktivitätssteigerung entwickelt
- 70er Jahre: wurden Gedanken praktisch umgesetzt.
- 1979 Gründung des ersten FM Institutes in den USA  
Zielsetzung war bestmögliches Management zur Ausstattung und Einrichtung in Unternehmen.
- 80er Jahre: weltweite Etablierung in Australien, Japan und Kanada  
Einführung FM in Europa Großbritannien und Niederlande.

### **1.3 Facility Management - Was ist die Zielsetzung?**

- Bereitstellung der Objekte und Dienstleistungen für das Kerngeschäft im Unternehmen in strategischer und operativer Hinsicht.
- Standorte (Gebäude, Anlagen, Objekte) als zusammenhängendes organisatorisches Gebilde zu behandeln.
- Erhöhung der Wirtschaftlichkeit, Werterhaltung, Optimierung der Nutzung.
- Minimierung des Ressourceneinsatzes zum Schutz der Umwelt.

### **1.4 Facility Management - Welche Einsatzmöglichkeiten gibt es?**

- Grossunternehmen
- Flughäfen,
- Kliniken
- Öffentliche Einrichtungen
- Technologie- und Gewerbeparks
- Produktion, Fabrikation
- Banken, Sparkassen
- Versicherungen
- Wohnungsbau- und Immobiliengesellschaften
- Medienanstalten, Hausverwaltungen

### **1.5 Facility Management - Wie wird es konkret umgesetzt?**

- Organisation des Facility Management
- Analyse der Objektbewirtschaftung
- Erstellung von FM – Konzepten
- Make ore Buy - Analysen
- Kaufmännisches Management
- Kostenstrukturanalyse/ Optimierung des Kostenrechnungssystems
- Benchmarking
- Standortanalysen und Wirtschaftlichkeitsanalysen
- Entscheidungsorientierte Objektbewertung (Discounted- Cashflow Verfahren)
- Vollständige Finanzpläne als Planungs- und Controllinginstrument
- Due Diligence