

# Der Facility Manager

Gebäude und Anlagen besser planen, bauen, bewirtschaften



## FACILITY SERVICES MARKT

Internationale FM-Anbieter in Deutschland • Lünendonk-Ranking



Bild: Vasily/stock.adobe.com

## DIGITALISIERUNG VON ARBEITSWELTEN

# Workplace-Management gewinnt an Bedeutung

Die Arbeitswelt wandelt sich rasant – digital ebenso wie demografisch. Und mit ihr wandelt sich der Arbeitsplatz. Es ist an der Zeit für Facility Manager, ihn als strategische Ressource und mit einem umfassenden Workplace-Management in den Fokus zu nehmen.

**D**isruptive Geschäftsmodelle und innovative Produkte bringen eingeseessene Unternehmen oftmals überraschend in Bedrängnis. Zu erkennen, zu klären und zu entscheiden, was diese Entwicklungen für das eigene Kerngeschäft bedeuten, stellt die Verantwortlichen vor einen gravierenden Entscheidungsdruck. Individuelle und zukunftsweisende Strategien in einer zu-

nehmend digitalisierten Wirtschaft sind gefragt. Dabei besteht eine der wohl größten Herausforderungen von Unternehmen und Verwaltungen darin, überhaupt die talentierten Nachwuchskräfte zu gewinnen, die für den notwendigen Wandel benötigt werden – bzw. die erfahrenen Mitarbeiter an die eigene Organisation zu binden.

### Talente gewinnen, Erfahrung bewahren

Einer, der aufgrund seiner Aufgaben einen sehr guten Überblick über die aktuelle Lage in den nationalen und internationalen Märkten hat, ist Thomas Kirmayr. Als Leiter der vom Bundeswirtschaftsministerium geförderten Initiative Kompetenzzentrum Mittelstand 4.0 Planen und Bauen sowie Geschäftsführer der Fraunhofer-Allianz Bau ist er da zu Hause, wo Innovationen und neue Technologien in praktische Projekte und erfolgreiche Geschäftsmodelle übergehen. „Eine Digitalisierungsstrategie kann erst dann erfolgversprechend sein, wenn sie die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen als entscheidende Akteure der Umsetzungsstrategie versteht. Schon heute und künftig noch viel mehr wird der Wettstreit um die Ressourcen Kompetenz und Talent strategieentscheidend sein“, warnt er. Tatsächlich wurde unlängst berichtet, dass auf vier Ingenieure, die in Deutschland in den Ruhestand gehen, nur ein neu ausgebildeter Ingenieur nachkommt, um nur ein gravierendes Beispiel zu nennen. Ebenso bedeutend aber ist es, die erfahrenen, spezialisierten und kompetenten Mitarbeiter des eigenen Unternehmens auch zu halten.

### Mobile und digitale Arbeitsplätze

Gleichzeitig führt die Digitalisierung zu neuen Gefahren für eingesessene Firmen durch disruptive Technologien und Geschäftsmodelle sowie einen intensivierten internationalen Wettbewerb und stark wachsende Anforderungen an Nachhaltigkeit und Compliance. Die strategische Ausrichtung des Kerngeschäfts muss schneller auf Entwicklungen reagieren und flexibler werden. Und auch die Arbeitsplätze sind längst mobil und digital geworden, Mitarbeiterteams fügen sich immer wieder neu zusammen, sie arbeiten projektorientiert und kollaborativ. Gleichzeitig haben die Einzelnen individuelle Anforderungen an ihre Arbeitsplatzumgebung und an die Work-Life-Balance. Die Personalverantwortlichen

Workplace-Management hilft, die Zufriedenheit von Mitarbeitern zu erhöhen und das Unternehmen für neue Talente attraktiver zu machen. Damit leistet es einen bedeutenden Beitrag zur Mitarbeiterbindung, zur Steigerung ihrer Produktivität und zur gesteuerten Flexibilisierung der Organisation.

rotieren und müssen neue und innovative Arbeitsplatzstrategien entwickeln. Wo sie sich in der Vergangenheit mit Recruiting, Gestaltung von Assessment-Zentren und Gehaltsmodellen befassten, rückt nun zusätzlich auch hierzulande das Workplace-Management neu und mit Kraft in den Vordergrund.

### Workplace-Management und FM

In den angelsächsischen oder skandinavischen Märkten etwa ist das Workplace-Management eine Disziplin, die meist Bestandteil des Facility Managements ist. Dort ansässige Anbieter von IT zur Unterstützung von FM-Dienstleistungen (CAFM) verfügen daher auch längst über IT zur besseren Organisation von Prozessen rund um das Workplace-Management – oft mit CAFM kombiniert: Integrierte Workplace-Management-Systeme (IWMS). Hierzulande wurde aus Sicht des für Immobilien verantwortlichen Managements dagegen gerne zwischen den Kernprozessen (mit Personal-, Finanz- oder Anlagenmanagement etc.) auf der einen Seite und den Sekundärprozessen auf der anderen Seite (alles, was sonst Facility Management ist) unterschieden.

Nun muss sich die beteiligte Branche auch hierzulande auf eine wachsende Bedeutung von Workplace-Management (und IWMS) einstellen, um ihren Kunden weiterhin vorausschauende Dienstleistungen als Bestandteil in deren Digitalisierungsstrate-

#### Der Autor:

Ralf-Stefan Golinski, M.A., ist als PR-Berater, Autor & Publizist mit seiner Firma Immo-KOM PR im Immobilien Lebenszyklus, Wuppertal, tätig und vertritt als PR-Vorstand den Verband für die Digitalisierung im Immobilienbetrieb, CAFM RING e.V. Zudem gehört er dem Redaktionsbeirat von „Der Facility Manager“ an.

Workplace-Management hilft Unternehmen, Menschen, Orte und Prozesse besser und gezielter miteinander zu verbinden.

Es leistet zugleich einen strategischen Beitrag, den Wert des Immobilienportfolios und der technischen Anlagen zu erhöhen und die Kosten zu senken.

gien erbringen zu können. Denn wie anders soll das zunehmend komplexe Netzwerk von Voll- und Teilzeitkräften, Zulieferern und Kunden, der Zugang zu kollaborativen Infrastrukturen oder gemeinsamen Arbeitsbereichen, Autos und Arbeitsmittel, Kantinen und Gesundheitsbereiche dynamisch, effizient und kreativ nicht nur verwaltet, sondern strategisch ausgerichtet gemanagt werden? Betrifft es doch das gesamte Flächenmanagement mit Raumnutzung, Reservierung, Belegung, Schlüssel, Hoteling oder Reinigung, um einige der klassischen Prozesse zu nennen.

**Flächeneffizienz und FM-gerechte Planung**

Es ist hinlänglich bekannt, dass die Auslastung von Bestandsimmobilien oftmals unter 70 Prozent beträgt. Weniger bekannt sind hingegen Wege und Methoden, auch in den flexiblen Arbeitswelten zu einer höheren Auslastung zu gelangen und dadurch nicht nur Fläche, sondern auch Energie zu sparen und damit den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu verringern. Und die Diskussion über eine FM-gerechte Planung sowohl bei Neubauten als auch beim Bauen aus dem Bestand heraus dreht sich immer wieder um die Frage: Wie können Erfahrungen aus Arbeitsplatz- und Nutzungsmodellen frühzeitig so berücksichtigt werden, dass die strategische Entwicklung des Kerngeschäfts mit den bereitgestellten Flächen oder auch den Laufwegen optimal in der Planung mit aufgenommen wird?

**Trennung von CREM und FM überwinden**

Hier besteht noch viel Nachholbedarf: „Die größte Herausforderung für eine erfolgreiche Digitalisierung in Facility Management und Gebäudebetrieb besteht darin,

Neue Talente gewinnen und erfahrene Mitarbeiter halten: Dazu muss das Workplace-Management künftig einen entscheidenden Beitrag leisten.



Bild: Boggy/stock.adobe.com

dass in vielen Chefetagen etwa von mittelständischen Bauherren, Eigentümern oder Mietern die Bedeutung einer digitalen Real-Estate-Strategie für ein erfolgreiches Kerngeschäft noch nicht hinreichend erkannt ist. Corporate Real Estate und das Facility Management sind häufig noch getrennt“, bloggt Christian Kaiser, Geschäftsführer der Archibus Solutions Centers Germany GmbH, exklusiver Partner des amerikanischen IWMS-Anbieters Archibus Inc.

In der Folge könnten laut Kaiser Erfahrungen nicht hinreichend ausgetauscht, aus Fehlern nicht genügend gelernt und auch nicht immer die ideale IT-Unterstützung kombiniert werden. Wären die Verantwortlichen eher bereit, die FM-Berater und FM-Dienstleister konkreter in die Strategie der Kernorganisation zu integrieren, könnten Methoden und IT für Workplace-Management zu einem zentralen Bestandteil des strategischen Asset Managements werden. Denn dieses spielt auch in Prozessen wie Portfoliomanagement, Projektmanagement, Instandhaltungs- und Auftragsmanagement hinein. So würde die Nutzung der Vermögenswerte optimiert, das Gesamtrisiko in der Digitalisierung reduziert und die Flexibilität der Kernorganisation erhöht. Die dadurch frei werdenden Mittel stünden für eine bessere Arbeitsplatzstrategie und für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen zusätzlich zur Verfügung.

Auch der Workplace-Experte und Vorstandsmitglied beim GEFMA, Oliver Vellage, äußerte sich dazu unlängst auf Xing: „Die Workplace-Experience ist heute ein Erfolgsfaktor des Kerngeschäftes, zahlt sie doch auf die Mitarbeiterzufriedenheit ein, die maßgeblichen Einfluss auf Innovationszyklen, Kundenzufriedenheit und damit Profitabilität hat, wie eine MIT-Studie belegt. Das Facility Management wird zum Workplace-Management, das Dienstleistung, Technologien und Prozesse umfasst und intelligent vernetzt.“ Es würde höchste

Facility Management ist mit seiner Servicebreite und -tiefe ein sehr großer Hebel, um die Workplace-Experience positiv zu beeinflussen und damit einen Wertbeitrag zum Unternehmenserfolg zu leisten.

Zeit, sich intensiver mit den digitalen, operationellen, kulturellen und menschlichen Veränderungen der neuen Arbeitswelt zu befassen und dafür die Zukunftsperspektiven zu erarbeiten.

### Neuer GEFMA-Arbeitskreis Workplace-Management

Die wachsende Bedeutung von Workplace-Management als Bestandteil der Digitalisierung in Facility Management und Real Estate machte sich zuletzt auch bemerkbar an der gestiegenen Aufmerksamkeit der interessierten Branche. So bildete das Thema einen Schwerpunkt auf der Fachmesse für Facility Management und Digitalisierung, der Servparc 2019. Der GEFMA gab dort die Gründung eines neuen eigenen Arbeitskreises bekannt. Die Leitung haben Christian Kaiser und Oliver Vellage inne.

Ralf-Stefan Golinski ■

### VERANSTALTUNGSTIPP

Die vom CAFM-Ring im vergangenen Jahr initiierte Roadshow „BIM in FM und Gebäudebetrieb: The State of the Art“ geht 2019 in die nächste Runde. Insgesamt 28 Experten von Dienstleistern, Consultants und IT-Anbietern geben anhand praktischer Projekterfahrungen in 32 Vorträgen und Themenworkshops ihr Wissen über den aktuellen Stand beim Thema BIM, dessen Zusammenspiel mit dem CAFM und das Workplace-Management weiter. Die Termine: Berlin 11.9., Hamburg 12.9., München 18.9., Valley 19.9., und Köln 6.10. Information und Anmeldung unter:

[www.immo-kom.com/bim-roadshow](http://www.immo-kom.com/bim-roadshow)