



# FACILITY MANAGEMENT – QUO VADIS?

„Es ist nicht einfach, in die Zukunft zu schauen. Es ist aber möglich.“  
Andrei Linde, Physikprofessor

**J**a, wohin geht die Reise im FM? Sagen wir mal im Jahr 2020. Geneigte Kenner sind schnell verleitet, sofort ein Szenario beschreiben zu wollen. Das wäre dann wohl die vielzitierte „unerlaubte“ Abkürzung einer Thematik. Es wird auch in Zukunft viele externe wie interne Faktoren geben, die FM beeinflussen. Zum Beispiel der Auftraggeber. Dieser entscheidet strategisch, was an sekundären Services selbst abgedeckt oder ausgelagert werden soll. Daraus resultierend entsteht quasi ein Bedarf am Markt. Die Anbieterseite passt sich diesem an und arbeitet Facility Services Pakete – idealerweise in integrierter Form (IFS) - beim Kunden ab. Zwischen Auftraggeber und -nehmer steht in letzter Zeit vermehrt ein FM-Consulter. Gott sei Dank. Ihm wird eher ein neutraler Standpunkt abgenommen als dem Auftragnehmer. Der Consulter verspürt aufgrund seiner Tätigkeiten konzentriert Trends am FM-Markt und berät die Auftraggeberseite. Daraus resultiert dann eine make-or-buy Entscheidung.

Ist es aber nicht auch so, dass externe Faktoren FM beeinflussen? Faktoren wie beispielsweise Auftragslage, wirtschaftliche Situation, Eigentümer- / Managementwechsel oder Produktionsverlagerung.

Und dann gibt es noch Zukunftsforscher. Diese beschäftigen sich – wie der Name schon sagt – mit der Zukunft. Was erwartet uns? Das Copenhagen Institute for Future Studies (kurz CIFS) hat sich 2012 mit Zukunftstrends auseinandergesetzt. Das wäre ja noch nicht so spannend. Denn damit beschäftigen sich spätestens seit dem Bestseller von John Naisbitt – Megatrends – viele. Das CIFS hat eine Schnittmenge der Zukunftstrends erarbeitet und aus deren Sicht 10 Megatrends für das Jahr 2020 erkannt. Danach kam erst der spannende Teil. Das CIFS hat untersucht, wie sich diese Megatrends auf die Allgemeinheit auswirken und vor allem aufs Facility Management im Jahr 2020.

Als nächster Schritt wurde von CIFS gemeinsam mit 400 Teilnehmern, zusammen gestellt aus FM-Spezialisten, Auftraggeber- und Auftragnehmerseite, an möglichen Zukunftsszenarien gearbeitet. Die Top 10 wurden herangezogen und deren Auswirkung auf die vier definierten Zukunftsszenarien überprüft. Als wahrscheinlichstes Zukunftsszenario wurde von den 400 Vertretern der FM-Welt das Szenario „Die große Transformation 2020“ ausgewählt:

- ▶ Eine Gesellschaft, die sich der ökologischen, sozialen und ökonomischen Herausforderungen sehr bewusst ist. Die Herausforderungen werden mittels neuen, ressourcenschonenden Technologien angegangen.
- ▶ Es gibt viele „Privat-Public-Partnerships“ mit dem Ziel, nachhaltige Lösungen umzusetzen.
- ▶ Nachhaltige Produkte und Lösungen sind gefragt.
- ▶ Arbeitskräfte werden neu ausgebildet, um Arbeitsmöglichkeiten in einem veränderten Arbeitsmarkt zu finden.

Folgende 4 Megatrends werden laut den Studienteilnehmern den meisten Einfluss auf das Zukunftsszenario haben:

- ▶ Bewusstsein für Nachhaltigkeit
- ▶ Technologische Entwicklung
- ▶ Verfügbarkeit von Wissen
- ▶ Neue Arbeitsweisen

Was bedeutet das nun im Klartext für FM im Jahr 2020?

- ▶ Erfassung, Dokumentation und Reduktion des umweltrelevanten „Footprints“ in Zusammenhang mit dem Betrieb von Gebäuden (inkl. Dienstleistungen).
- ▶ CSR muss gesamtheitlich verstanden und nachweislich umgesetzt werden.
- ▶ Neue Gebäude müssen als „green buildings“ designed und auch so betrieben werden können („green FM“).
- ▶ Dienstleistungsbedarf wird durch Automatisierung gesenkt und durch intelligente Sensorik bedarfsgerecht angefordert.
- ▶ Informationstechnologie zur Performancemessung/ zum -reporting wird zu wichtigem Wettbewerbskriterium für FM Anbieter.
- ▶ Intelligente Datenerfassung zur Bestimmung des tatsächlichen Nutzungsgrads von Flächen und entsprechend flexibel ausgerichtete FM Vertragsmodelle.

Ich lade Sie ein, Ihre Lehre daraus zu ziehen und sich auf die Zukunft einzustellen.

„Veränderung ist das Gesetz des Lebens. Jene, die sich nur mit der Vergangenheit und der Gegenwart beschäftigen, werden ziemlich sicher die Zukunft verpassen.“

*John F. Kennedy, ehem. US Präsident*