

Vorhaben Nr.:	4.0.825
Titel:	Untersuchung des Qualifikationsbedarfs im Bereich Facility Management
Laufzeit:	III/2006 – I/2007
Bearbeiter:	Herbert Tutschner , Beate Wendel (bis Ende 2006)

Ausgangsbasis

Anlass für die Durchführung des Vorhabens war eine Weisung des zuständigen Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie, eine Untersuchung des Qualifikationsbedarfs im Bereich „Facility Management“ (FM)¹ durchzuführen. Die Untersuchung war auf die Ausbildung im Dualen System eingegrenzt.

Methodische Vorgehensweise

Folgendes Methodenset wurde angewendet:

- 30 Telefoninterviews auf Basis eines halb-strukturierten Leitfadens²
- 3 Betriebsbegehungen
- Dokumentationsanalysen (vor allem Auswertung von Ausbildungsordnungen und Fortbildungsregelungen)
- Auswertung von Veröffentlichungen (z.B. Auswertung der Ergebnisse der BIBB Untersuchung zum Thema „Zweijährige Ausbildungsberufe“³)
- Auswertung von Stellenanzeigen
- Besuch der Fachmesse „Expo Real“ mit Fachvorträgen.

Die Untersuchung erhebt nicht den Anspruch auf Repräsentativität.

Während die Hochschulen, insbesondere die Fachhochschulen (aktuell ca. 25 FHS) mit Studienangeboten und –konzepten⁴ auf dem Qualifikationsbedarf im Bereich FM reagiert haben, ist in der geregelten Aus- und Fortbildung auf Bundesebene noch genereller Untersuchungsbedarf zu konstatieren.

Definition FM

Entscheidend bei dieser und weiteren ähnlichen Untersuchungen ist

- erstens eine grundsätzliche Problematisierung und
- zweitens die präzise Definition des Begriffs Facility Management^{5 6}.

¹ Da der Bereich FM weitreichend ist, verteilten sich die Interviewpartner über verschiedene Wirtschaftszweige und Branchen wie ÖD (Auftraggeber, Public Private Partnership), die eigentlichen Fachfirmen (insbesondere die Baubranche), weitere Auftragnehmer in Branchen wie Chemie, Möbel, Metall, Dienstleistung; außerdem Stadtwerke, Bildungsträger, ein Fachverband, Fachhochschulen und Universitäten.

² Der Leitfaden setzte sich aus folgenden Themenblöcken zusammen: Betrieb(ssstruktur), Definition FM, wirtschaftliche Situation, aktuelle Situation der betrieblichen Qualifizierung, Qualifikationsbedarf, Einsatzgebiete, Perspektiven/Entwicklungen.

³ Bellaire, E.; Brandes, H.; Friedrich, M.; Menk, A.: Zweijährige Ausbildungsgänge – eine Chance für Jugendliche mit schlechten Startchancen? BIBB Bonn 2006, Nr. 276, S. 81-98.

⁴ Bei genauerer Betrachtung ist allerdings fraglich, ob es sich um Facility Management oder um Gebäude- bzw. Objektmanagement handelt. Dazu noch mit stark eingeschränkten Fokussierungen auf Themenschwerpunkten wie Bau, Wirtschaft, Immobilien, Ökothrophologie etc. Zitat: „Beim FM kommt man immer aus einer Ecke (Immobilien, Bau, Ver- und Entsorgung, Ökothrophologie,...).“

⁵ FM ist nach der GEFMA-Richtlinie 100 eine Managementdisziplin, die durch ergebnisorientierte Handhabung der Facilities und Services im Rahmen geplanter, gesteuerter und beherrschter Facility-

Es gibt Definitionen auf nationaler und europäischer Ebene. Die Ergebnisse der Interviews zeigen, dass es in der Praxis unterschiedliche Interpretationen und Begriffsverwendungen gibt.

Überzeugend ist nach meiner Einschätzung der Ansatz⁷ von i²fm – Internationales Institut für Facility Management –, der unter FM alle Sekundärdienstleistungen in einem Unternehmen subsumiert.

Untersuchungsergebnisse

Ausbildung:

Kernaussage ist nach mehrheitlicher Einschätzung der Befragten, dass es keinen unmittelbaren Handlungsbedarf gibt. FM ist kein Qualifikationsbereich für den untergraduierten Bereich. Selbst von der operativen Seite gibt es offensichtlich keinen Bedarf nach einem neuen Ausbildungsberuf im FM, jedoch Bedarf an Qualifizierung im Gebäude- und/bzw. Objektmanagement⁸. Man benötigt derzeit keine Facility-Management-Fachkraft⁹.

Viele Interviewpartner sehen jedoch, dass man in Zukunft nicht alle Aufgaben durch Ingenieure und Ingenieurinnen bewältigen kann. Der Bedarf wird sich mit der Zeit noch mehr ausformen. Berufsausbildung wäre dann die zweite Etappe der Entwicklung nach den Aktivitäten im Hochschulbereich.

Was in der Praxis jedoch häufig übersehen bzw. nicht wahrgenommen wird: Es gibt bereits einen technisch ausgerichteten FM-Beruf, den/die Elektroniker/-in für Gebäude- und Infrastruktursysteme¹⁰. Die Frage ist, wie sich dieser Beruf in der betrieblichen Praxis bewährt hat. Denn es handelt sich um einen 2003 erstmalig erlassenen Ausbildungsberuf. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand und den vorliegenden quantitativen Daten sind die Auszubildendenzahlen noch gering. Dies hat sich auch in der Untersuchung bestätigt, dieser Beruf hat noch einen geringen Bekanntheitsgrad bei den Unternehmen.

Im kaufmännischen Bereich wurde 2006 der/die Immobilienkaufmann/kauffrau¹¹ mit den Wahlqualifikationseinheiten „Gebäudemanagement und Bauprojektmanagement“ neu geordnet.

Prozesse eine Befriedigung der Grundbedürfnisse von Menschen am Arbeitsplatz, Unterstützung der Unternehmens-Kernprozesse und Erhöhung der Kapitalrentabilität bewirkt. Hierzu dient die permanente Analyse und Optimierung der kostenrelevanten Vorgänge rund um bauliche und technische Anlagen, Einrichtungen und im Unternehmen erbrachte (Dienst-)Leistungen, die nicht zum Kerngeschäft gehören.

⁶ Der entsprechende Lehrgang trägt den o.g. Gesichtspunkten Rechnung und ist insbesondere auf folgende Lernziele ausgerichtet:

Vertrautheit mit den für die Facilities relevanten Gesetzen und Vorschriften/Überblick über die Verfahren und Prozesse im Rahmen des Umwelt- und Arbeitsschutzes/Fertigkeiten, ein Managementsystem einführen und betreiben zu können/Verständnis für die ergebnisbezogene Umsetzung des Qualitätsmanagementsystems/ Befähigung zur Analyse und Steuerung bereichsübergreifender FM-Prozesse/Nutzung von Synergieeffekten

Lebenszyklus orientiertes Denken/Optimierung von FM-Prozessen unter Einbeziehung aller Beteiligten/Fähigkeiten, alle facility-bezogenen Informationen aufzubereiten, zu bewerten und in eine integrierte und vollständige Dokumentation einzubinden/Überprüfung kostengerechten Handelns, z.B. anhand von Kennzahlen/Bereitschaft zum kundenorientierten Denken und Handeln/Erreichung operativer Zielvereinbarungen im Umgang mit Mitarbeitern und Zulieferern.

⁷ Der Ansatz ist an dieser Stelle sehr verkürzt dargestellt. Weiteres dazu unter Knuf, Holger: Die Anzeichen verdichten sich...i²fm, Oberhausen 2006.

⁸ Im Weiteren für Gebäudemanagement (GM) und Objektmanagement (OM).

⁹ Aussage aus einem AK Berufsbildung: „Manche sagen zwar wir benötigen unbedingt einen Ausbildungsberuf, andere sind wiederum eher skeptisch. Die Befürworter eines Ausbildungsberufs sind genährt von der Gleichwertigkeit auf der technischen Seite zum Immobilienkaufmann.“

¹⁰ Erlassen im Jahre 2003.

¹¹ Vorgängerberuf: Kaufmann/frau für Grundstücks- und Wohnungswirtschaft.

Häufig greifen die Betriebe auf Fachkräfte mit technischer Ausbildung (seltener mit kaufmännischen Abschlüssen) im dualen System wie Elektroberufe, Mechatroniker/-in, SHK-Berufe zurück. Als besonders relevant werden von der Mehrheit der Befragten Qualifikationen im Bereich Elektrotechnik/Elektronik erachtet. Letztlich sind die Antworten der Betriebe primär durch ihre betriebliche Schwerpunktsetzung wie Handwerk, Dienstleistung etc. vorgeprägt.

Zweijähriger Ausbildungsberuf FM: Es ist an dieser Stelle deutlich hervorzuheben, dass das Thema „zweijähriger Ausbildungsberuf“ bei einer großen Mehrheit der Befragten keine Rolle gespielt hat. Zitat: „Dieses komplexe Feld kann durch zweijährige Ausbildung nicht bewältigt werden.“ Eine Einschätzung, die die Mehrheit der Interviewpartner teilt.

Fortbildung

Mehrheitlich wird die Auffassung vertreten, dass Qualifikations- und Regelungsbedarf unterhalb der Hochschulebene derzeit nicht vorhanden ist. In der beruflichen Fortbildung gibt es jedoch eine erhebliche Relativierung dieser Kernaussage. Hier wird ein auffälliger Unterschied zum Meinungsbild zum Bedarf im dualen System deutlich.

Fakt ist, dass es eine Reihe von Regelungen im Bereich Facility Management, Gebäude- und Objektmanagement gibt, z.T. auch mit Profilierung im Energiebereich.

Wie gehen die Unternehmen mit dieser Situation in der täglichen Praxis um? Je nach Bedarf und Ausrichtung der Unternehmen werden Elektromeister/-innen, Kaufmann/frau für Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit Zusatzqualifikationen, Personen mit abgeschlossener kaufmännischer Fortbildung, in einzelnen Fällen Meister/-innen aus dem SHK-Handwerk eingesetzt. Eine Lücke in der Qualifizierung könnte hier der/die sich in der Neuordnung befindende Fachwirt/-in für Immobilienwirtschaft¹² schließen. Viele Firmen behelfen sich mit Anpassungsqualifizierung bzw. mit Zusatzqualifikationen, andere wiederum präferieren bei der Einstellung Personal mit Qualifikation Meisterebene.

Fazit: Es besteht grundsätzlich die Notwendigkeit und die Überzeugung, Fortbildungsangebote im Bereich FM zu strukturieren und zu „ordnen“ und das Angebot für Unternehmen und Teilnehmer insgesamt transparenter zu gestalten.

Wirtschaftliche Situation

Zukünftige Entwicklung

Ein in der Öffentlichkeit immer wieder diskutiertes Marktvolumen von 50-80 Mrd. € muss hinterfragt werden. Denn der Markt entsteht nicht neu, es entstehen keine neuen Leistungen, es wird umverteilt, z.B. werden interne Leistungen zu externen Leistungen.

Es lohnt, sich mit dem Thema FM stärker zu beschäftigen, es ist ein ökonomisches Thema der nächsten zehn Jahre, das Sekundärgeschäft in den Unternehmen liegt noch brach. Man muss in den Unternehmen in Zukunft die Sekundärprozesse reduzieren, die Unternehmen sollen sich nur um ihr eigentliches Kerngeschäft kümmern. Der bisherige Umgang mit FM stellt somit eine große Verschwendung von Mitteln im Budget der Unternehmen dar. Für professionelles FM muss man sich 100%ig aufstellen.

Outsourcing ist nur insofern ein Thema in der Untersuchung, als dass das eigentliche FM (im Unterschied zum GM) sich nicht outsourcen lässt. Wenn trotzdem von Outsourcing in diesem Zusammenhang gesprochen wird (siehe Lünendonk-Studie), dann ist damit eher ein tradiertes FM wie Reinigung, Catering etc. gemeint.

Trendaussage Public-Private-Partnership (PPP): Hier handelt es sich um ein klar definiertes Geschäftsfeld, das in Zukunft ein Hauptgeschäftsfeld sein wird. FM wird sich stark auf Anwendung (nicht nur die Dienstleistung) wie Industrial-FM, health-care-FM und kommunales

¹² Erlassdatum 2008.

FM-PPP fokussieren. Leere staatliche Kassen haben in der Vergangenheit einen Sanierungsstau verursacht, der abgebaut werden muss.

Die USA und die Niederlande sind in der Entwicklung weiter, gerade in den NL wird professionelles FM umgesetzt, z.B. im Bereich health-care-FM. Dahinter steht eine andere Kultur und ein anderes Verständnis. Der Markt dafür ist in Deutschland vorhanden, es muss eine Umverteilung stattfinden. Aber derzeit ist die Internationalisierung des Marktes in Deutschland für die befragten Firmen noch kein Thema.

Eine zentrale Entwicklung ist bereits bzw. könnte noch der Trend zum Anbieter von Komplettleistungen sein. Derzeit sind es eher große (und damit zahlenmäßig wenige) Anbieter, die Komplettlösungen anbieten.

Qualifikationsanforderungen/-profil¹³

Die Zukunft des FM liegt in der Prozessoptimierung von Sekundärprozessen. Im Zentrum steht die Prozessorientierung (mit Berücksichtigung des Dreiklangs technisch-kaufmännisch-infrastrukturell), die Aufteilung in die drei o.g. Bereiche muss tendenziell aufgelöst werden bzw. im Einzelfall ist diese Auflösung vollzogen. Das Einsatzspektrum ist breit gefächert, kombiniert mit umfassenden Schlüsselqualifikationen und entsprechender Berufserfahrung¹⁴. Heterogen waren die Antworten hinsichtlich der Notwendigkeit einer Hybrid-Fachkraft. Für jeden einzelnen Bereich kann man sich nicht spezialisieren, „FM ist auf der Suche nach einem Allrounder, den es nicht gibt“.

Auffällig ist, dass die Fachkräfte zum Teil mehrere verschiedene in erster Linie technische Qualifikationen haben (vorwiegend handwerkliche Berufe wie Elektriker/-in plus Fortbildung oder SHK plus Fortbildung) gekoppelt mit langjähriger Berufserfahrung. Gerade bei kleinen Unternehmen scheint Doppelqualifizierung erwünscht und sinnvoll zu sein. Von Vorteil ist dann eine Ausbildung im dualen System, damit einher geht eine höhere Akzeptanz bei Personalverantwortlichen. Als Kernaussage ist folgendes Zitat zu bewerten: „Benötigt werden gut ausgebildete Mitarbeiter, die alle das gleiche Denken haben und die gleiche Sprache sprechen.“

Zielgruppen: FM ist inhaltlich breit gefächert, ist auch für Jugendliche mit Migrationshintergrund interessant und sollte offen sein für Hauptschulabsolvent/-innen.

Spezialist/Generalist: Man kann in den seltensten Fällen alle drei Säulen des FM gleichzeitig und gleichrangig bedienen. Qualifizierung technischer, kaufmännischer und infrastruktureller Kompetenzen gleichzeitig und gleichwertig ist nicht sinnvoll und in der Qualifizierung schwer zu realisieren. Neu ist der interdisziplinäre/bereichsübergreifende Ansatz, dabei sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Synergieeffekte sind möglich,
- prozessorientiertes Denken und Handeln sind zentraler Bestandteil und
- vor- und nachgelagerte Bereiche sind mit einzubeziehen.

Einsatzgebiete / Einsatzfelder

Der berufliche Einsatz in folgenden Betriebsformen ist generell möglich:

- Facility-Management-Dienstleister
- Handwerksunternehmen
- Unternehmen unterschiedlichster Branchen mit integriertem FM.

¹³ An dieser Stelle des Abschlussberichts wird nur eine Kurzfassung dargestellt. Auch wenn es Regelungen und Verordnungen in der beruflichen Aus- und Fortbildung gibt und gleichzeitig Vertreter der „reinen“ FM-Lehre meinen, es gibt keinen Qualifikations- und Handlungsbedarf unterhalb der akademischen Ebene, wurden trotzdem in der Untersuchung Qualifikationsanforderungen und Einsatzgebiete abgefragt und diskutiert.

¹⁴ U.a. deshalb sind in der Branche viele Seiteneinsteiger tätig.

Die Einsatzgebiete sind vielfältig, je nachdem wie der Kunde FM definiert (Stichwort Branchenzugehörigkeit) und das beschäftigende Unternehmen sich (möglicherweise) spezialisiert. Unter dem Aspekt der Professionalisierung ist FM bei einem Anbieter/Dienstleister zu konzentrieren. Eine Aufteilung in unterschiedliche, zum Teil noch wechselnde Zuständigkeiten kann für den Auftraggeber und den Nutzer Verwirrung stiften. Gebäudetechnik ist sicherlich der Kern des Systems; Elektrotechnik ist in diesem Kontext eher als eine Querschnittstechnik zu verstehen. Elektrotechnik¹⁵ hat als Technologie und unter qualifikatorischem Gesichtspunkt hohe Relevanz, genau so wichtig ist aber auch das Zusammenspiel der verschiedenen Systeme. Aktuell werden drei Bereiche (PPP, industrielle Kunden, Verwaltungsgebäude/Büroimmobilien) als ökonomisch zentral eingeschätzt.

Fazit

Das Ergebnis hinsichtlich des eigentlichen Untersuchungsgegenstandes „Qualifikationsbedarf in der Ausbildung“ ist eindeutig; momentan besteht kein Handlungsbedarf auf der Ausbildungsebene. Mit dem/der Elektroniker/-in für Gebäude- und Infrastruktursysteme (von 2003) und dem/der Immobilienkaufmann/kauffrau (von 2007) gibt es zwei Ausbildungsberufe, die aktuell den Qualifizierungsbedarf im Bereich FM abdecken. Damit wird aber noch nicht dem Anspruch einer möglicherweise mittelfristigen Vision einer umfassenden FM-Fachkraft entsprochen.

Anders sieht die Situation in der beruflichen Fortbildung aus. Hier existieren Fortbildungsregelungen auf Kammerebene, aber nicht auf der Bundesebene. Die Mehrzahl der Interviewpartner bemängelte, dass die Situation wenig übersichtlich und abgestimmt ist und eine Neustrukturierung im Fortbildungsbereich sinnvoll ist. Dafür wäre jedoch eine eigenständige Untersuchung notwendig.

¹⁵ Einschließlich Vernetzung-Datentechnik