

Dienstleister auf dem Prüfstand

Wenn Udo Hoffmann auf den Plan tritt, müssen sich Facility-Manager warm anziehen. Der FM-Berater prüft, ob sie ihre Dienstleistungen pflicht- und termingerecht erfüllen. Im schlimmsten Fall endet danach ihr Auftrag.

Für die Überprüfung der Facility-Manager setzt Hoffmann eine eigene Software ein. Diese unterzieht die vereinbarten Leistungen anhand von über 700 Analysekr iterien einem Ist-Soll-Vergleich und deckt auf, für welche Einzelleistungen zu hohe Kosten anfallen. Dazu kommt der Vor-Ort-Besuch. „Ich nehme keine Kalkulation ohne Projektbesichtigung vor“, betont Hoffmann. Nicht ohne Grund: In den Immobilien erwarten ihn teils unangenehme Überraschungen. Besonders drastische Beispiele sind es, wenn die Wartung von Anlagen abgerechnet wird, auf die der Dienstleister gar keinen Zugriff hat, weil sie zugebaut sind, oder Gebäude auf dem Papier gereinigt werden, die in Wirklichkeit schon längst abgerissen wurden.

In der Regel optimiert der Geschäftsführer des Beratungsunternehmens Hoffmann Faci-

lity Management aus Großwallstadt die bestehenden Verträge nur. Manchmal sieht er aber die einzige Lösung in einer Trennung von dem jeweiligen Facility-Manager, auch wenn er sich mit einer solchen Empfehlung bei diesem nicht beliebt macht. „FM ist ein personenbezogenes Geschäft. Das steht und fällt mit dem Manager vor Ort“, weiß der gelernte Heizungs- und Klimatechniker mit etwa 30 Jahren Erfahrung im Facility-Management.

Der Dienstleister-Check ist nur ein Teil von Hoffmanns Geschäft. Er kalkuliert für Gebäudeeigentümer aller Assetklassen und auch für Dienstleister FM-Angebote. „Oft sind Konzepte zu detailliert und jede Schraube wird bepreist.“ Der FM-Berater begleitet zudem Projekte in der Start-up-Phase und übernimmt bei Bedarf interimis-

weise die Funktion des Gebäudemanagers. Zu Hoffmanns Kunden zählen u.a Audi, BMW, Sun Microsystems, Interxion Telecom, Siemens VDO, die Post und der Deutsche Bundesrat.

Einer seiner aktuellen Optimierungsaufträge führte ihn in ein rund 16.000 m² großes Logistikzentrum im hessischen Rodgau. Dort war die Herausforderung, eine kostengünstige Energieversorgung bereitzustellen und die technische Infrastruktur zu verbessern. Hoffmann überprüfte zunächst die bestehenden Dienstleisterverträge und verhandelte diese zum Teil neu. Vor seinem Einsatz gab es in der Immobilie noch kein Kostenüberwachungssystem. Er empfahl deshalb, eine CAFM-Software anzuschaffen und ließ Heizungsanlage und Leuchtmittel energetisch optimieren. Die dadurch gegenüber der Ausgangssituation eingesparten Kosten schätzt er auf etwa 20%. Außerdem schulte Hoffmann in einem mehrmonatigen Prozess das aus sechs Mitarbeitern bestehende FM-Team des Logistikzentrums und stieß die gesetzlich vorgeschriebenen technischen Prüfungen an.

„Ich habe offen kommuniziert, wie man externe Dienstleister überprüft, welche Prozesse definiert werden müssen und wie man eine jährliche Planung der Betriebs- und Instandhaltungskosten aufsetzt“, erklärt der FM-Berater. Damit verfügten die dortigen Facility-Manager über das Handwerkszeug, um die Immobilie künftig selbstständig bewirtschaften zu können. law



Zu FM-Fragen beriet Udo Hoffmann schon beim Wiesbadener

Luisenforum. Quelle: Immobilien Zeitung

Urheber: Lars Wiederhold