

Das Angebot von Leistungen im Rahmen des Facility-Managements und die Besonderheiten der Vertragsgestaltung

1. Definition von Facility-Management

Eine verbindliche Definition gibt es in Deutschland nicht. Die wohl am häufigsten verwendete Definition ist die der GEFMA (Deutscher Verband für Facility Management e.V.):

Facility Management ist die Betrachtung, Analyse und Optimierung aller kostenrelevanten Vorgänge rund um ein Gebäude, ein anderes bauliches Objekt oder eine im Unternehmen erbrachte (Dienst-) Leistung, die nicht zum Kerngeschäft gehört.

FM betrachtet ein Gebäude „ganzheitlich“ im gesamten Lebenszyklus – also von der Planungsidee, über die Planung, Bauausführung, Bewirtschaftung und Unterhaltung bis zum Abriß. Beispielsweise bedeutet das, bei der Planung des Gebäudes

- bereits die sich wandelnden Bedürfnisse der Bewohner zu berücksichtigen (in wenigen Jahren will jede Familie in jedem Zimmer bestimmte Medienanschlüsse);
- bereits die Baustoffe zu verwenden, die in 50 Jahren einen kostengünstigen Abriß gewährleisten.

Das Ziel von FM besteht darin, ein Gebäude kostengünstig zu bewirtschaften und gleichzeitig optimale Bedingungen für die darin lebenden Menschen zu schaffen.

2. Überblick über die einzelnen Elemente

Man unterscheidet zwischen Projekt- (einmalig) und Gebäudemanagement (laufend). Innerhalb des Gebäudemanagements wird nochmals in das technische, das kaufmännische und das infrastrukturelle unterschieden. Es gibt für diese Zuordnungen aber keine festen Vorgaben.

3. Einzelne Vertragstypen

In Betracht kommen u.v.a. Serviceleistungsverträge für Mieter, Verträge bezüglich der Sanierung und Modernisierung eines Gebäudes und Verträge zur Gebäudebetreuung.

Beispielsweise sind hier zu nennen: Reinigung und Bewachung des Gebäudes, Empfang, Schlüssel-, Telefon-, Kurierdienste, Grünanlagenpflege, Hausmeisterservice, Winterdienstleistungen, Fahrdienste, Müllentsorgung, Catering, Umzugsdienste und vieles mehr.

Die Vertragsgestaltung ist so zu optimieren, dass das Gebäude wirtschaftlich und effizient unterhalten werden kann. Dabei spielt eben auch der Gesichtspunkt der Leerstandsvermeidung durch Mieterbindung infolge vorzugswürdiger Serviceleistungen eine große Rolle.