Einsparungspotenziale, Produktivitätssteigerungen und Kostentreiber im Facility Management

T. Hizgilov & A. Redlein

IFM, Technische Universität Wien, Österreich

Kurzfassung

Das vorliegende Paper baut auf der Dissertation von Susanne Hauk. (Hauk, S.) auf und konzentriert sich im Wesentlichen auf folgende Forschungsfragen:

- In welchen Bereichen können Einsparungen generiert werden?
- In welchen Bereichen können Produktivitätssteigerungen festgestellt werden?
- Mit welchen Problemen/Kostentreibern sind Facility Manager konfrontiert?

Seit 2005 führt das Zentrum für Informations- und Facility Management (IFM) der Technischen Universität Wien (TU Wien) jährlich Umfragen im Bereich FM durch. Jedes Jahr wurden circa 100 FM-Verantwortliche von den 500 größten Unternehmen Österreichs befragt. Im Rahmen der Umfrage sollen wissenschaftlich fundiert die obigen Forschungsfragen geklärt werden. Als Werkzeug für die Datenerhebung wurde das Telefon benutzt. Insgesamt enthielt der Fragebogen 40 Fragen zu den verschiedensten FM-Bereichen. Die Zusammenstellung der Fragen wurde so gewählt, dass auch eine Validierung der Aussagen möglich ist. Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich vor allem mit jenem Teil der Umfrage, der die oben genannten Forschungsfragen behandelt.

Keywords: Einsparungspotenziale, Produktivität, Kostentreiber, Value Added

1.Methodik

Seit 2005 führt die Technische Universität Wien regelmäßig Umfragen im Bereich Facility Management durch. Auf diesen Umfragen basiert die vorliegende Arbeit. Primär dient die Umfrage der Erhebung des Status Quo und den aktuellen Trends am österreichischen Markt. Dadurch konnte das Know-How, nicht nur im Bereich Facility Management, sondern auch im Bereich der Umfragedurchführung und -evaluierung, intern aufgebaut werden.

Als Werkzeug für die Durchführung der Umfrage, wurde das Telefon gewählt. Die Gründe für diese Wahl waren einerseits die Kosten niedrig zu halten und andererseits den nicht verbalen Falsifikationseffekt zwischen Befrager und Befragten zu minieren.

Der gesamte Befragungsprozess von der Auswahl der Befragten Personen bis zur Evaluierung der Umfrageergebnisse wurde jährlich geprüft. Verbesserungen wurden eingebaut und

Hemmnisse entfernt. Das Herzstück jeder Umfrage sind die Fragen. Hier wurde überprüft ob diese noch funktionieren. Konkret bedeutet das, dass Fragen wenn nötig umformuliert, gestrichen und/oder hinzugefügt wurden. Das Umformulieren der Fragen stellte dabei eine besonders große Herausforderung dar. Nach der Umformulierung soll die Frage für den Befragten besser verständlich sein, jedoch muss auch sichergestellt werden, dass die Bedeutung der Frage gleich bleibt, um die Vergleichbarkeit der Ergebnisse über die Jahre gewährleisten zu können. Wichtig ist es die Fragen möglichst kurz und klar zu halten, um Missverständnisse zu vermeiden.

Zielgruppe der Umfrage waren die Facility Manager selbst oder sollte es diese Position in einem Unternehmen nicht geben, dann wurde jene Person interviewt, die verantwortlich für die Facility Management Aufgaben ist. Es wurden nur Facility Manager großer Unternehmen befragt. Das bedeutet alle Resultate und Annahmen basieren auf großen Unternehmen, die Sicht der Klein- und Mittelbetriebe könnte unter Umständen anders aussehen. Die jährliche Ausgabe des Trend-Magazins über die Top 500 Unternehmen Österreichs (Leeb, M.) – war die Grundlage für die Ermittlung der befragten Personen.

Insgesamt beinhaltet der Fragebogen 40 Fragen. Allerdings ist die genaue Anzahl der Fragen, die gestellt wurden abhängig von den Antworten des jeweiligen Befragten. Es gab sowohl Fragen mit offenen als auch mit geschlossenen Antwortmöglichkeiten. Gestellt Fragen lauteten beispielsweise: „Wie groß ist Ihre FM-Abteilung?“, „In welchen FM-Bereichen gibt es Einsparungen?“ oder „Was ist die Unternehmensstrategie für den Immobilien-/FM-Bereich?“.

Die Antworten wurden während der Befragung in ein MS Access Formular eingegeben. Über die Abfragefunktion wurden die Ergebnisse evaluiert und anschließend nach MS Excel exportiert, wo eine feinere Auswertung der Daten stattgefunden hat. Wie weiter oben schon erwähnt, gab es auch Fragen mit offenen Antwortmöglichkeiten, was eine zusätzliche Überprüfung der einzelnen Antworten erforderlich machte. Nach der Prüfung wurden die Antworten – falls erforderlich – angepasst und anschließend zusammengefasst. Das Anpassen und Zusammenfassen der Antworten wurde doppelt überprüft um Richtigkeit zu gewährleisten. Zum Schluss wurden die Daten validiert indem die Ausreißer und Einbrüche genauer studiert wurden.

In der vorliegenden Arbeit werden nur Teilresultate der Gesamtstudie präsentiert. Dieses Schriftstück beleuchtet vor allem die Aspekte: Einsparungspotenziale, Produktivitäts-steigerungen und Kostentreiber im FM-Bereich.

2. Einsparungspotenziale

Die unterhalb abgebildete Grafik präsentiert die Bereiche, in welchen – aus Sicht der Facility Manager – Einsparungen generiert werden können. Die drei am häufigsten genannten Bereiche waren: Energie, Reinigung und Instandhaltung/Wartung.

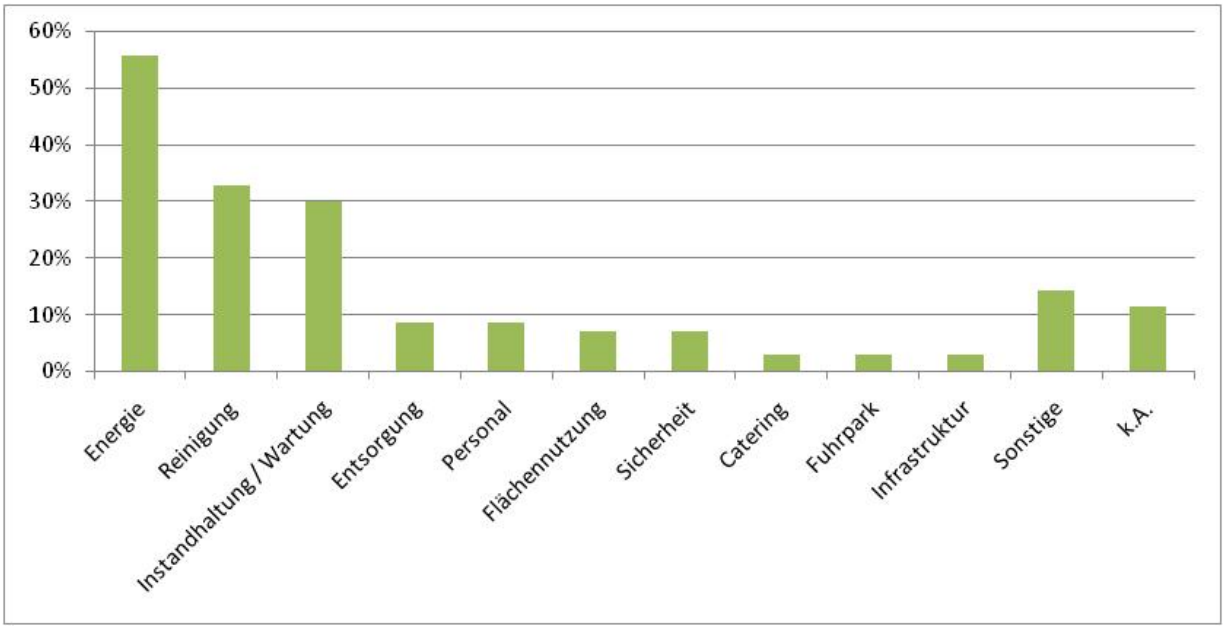

Abb. 1: Einsparungspotenziale – Bereiche (2010)

Seit der ersten Erhebung der Einsparungsbereiche im Jahr 2006 [Hauk, S.] war die Reinigung an erster Stelle. Jedoch hat der Einsparungsbereich Energie im vergangenen Jahr deutlich an Wichtigkeit gewonnen und sogar die Reinigung an den zweiten Platz verwiesen. Die drei häufigsten Nennungen waren stets die Selben.

Aktuell geben über 87 % der befragten Facility Manager an Ihre Reinigungsservices auszulagern. Der Einsparungsbereich Energie rangierte in den bisherigen Umfrageergebnissen an zweiter Stelle und hat sich im vergangenen Jahr an die erste Stelle geschoben.

50 % jener befragten Unternehmen, die angaben Einsparungen im Bereich Reinigung gemacht zu haben und 57 % jener die angaben Einsparungen im Bereich Instandhaltung & Wartung zu haben, haben auch Einsparungen im Bereich Energie vorzuweisen. Zudem verfügen 95 % der befragten Unternehmen, die Einsparungen im Bereich Energie haben, über eine interne FM-Abteilung.

Zusätzlich zu den Einsparungsbereichen wurde auch die Höhe der Einsparung in den einzelnen Bereichen abgefragt. Das Resultat können Sie der folgenden Tabelle entnehmen.

Tab. 1: Einsparungspotenzial in % vom Aufwand (2010)

Rang	Einsparungsbereiche	Median [%]	Durchschnitt [%]
1	Energie	15.0	15.0
2	Reinigung	17.5	17.5
3	Instandhaltung / Wartung	10.0	11.7

Sortiert sind die Bereiche nach der Anzahl der Nennungen. Das höchste Einsparungspotenzial liegt allerdings im Bereich Reinigung mit durchschnittlich 17,5 % Einsparungspotenzial, gefolgt von Energie mit 15 % und Instandhaltung / Wartung mit 11,7 %.
Im Anschluss wurden die Befragten dazu aufgefordert Angaben zu den Ursachen für die Einsparungsmöglichkeiten zu nennen. Die folgende Grafik illustriert, die am häufigsten genannten Ursachen.

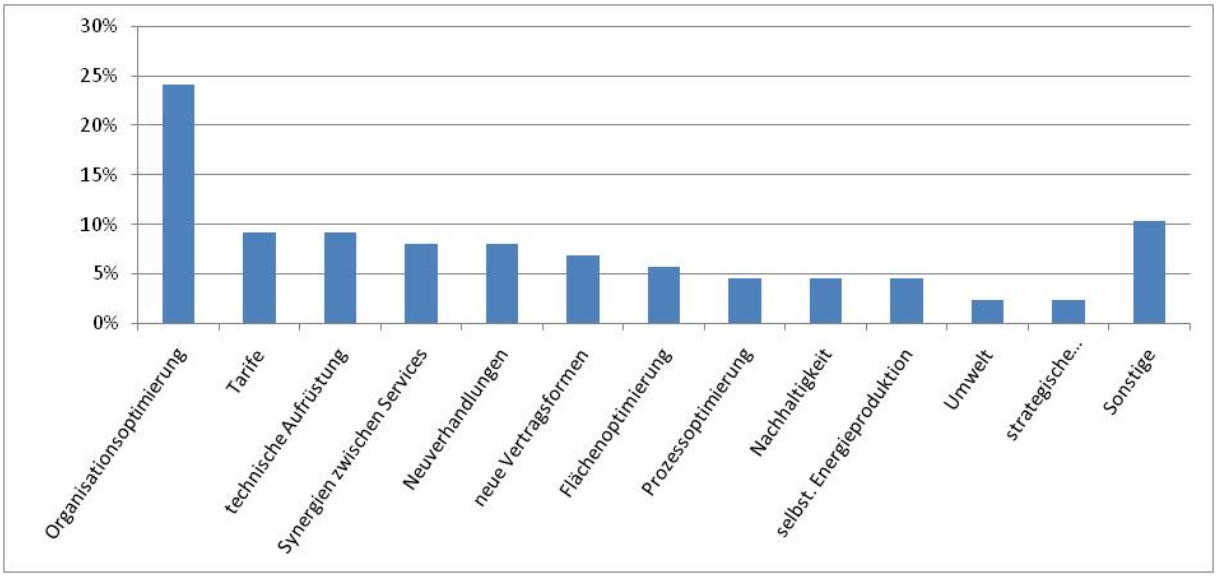

Abb. 2: Einsparungspotenziale – Ursachen (2010)

Als Hauptgrund für das Lukrieren von Einsparungen wird die Organisationsoptimierung genannt. Weit abgeschlagen an zweiter Stelle stehen Tarife und technische Aufrüstung gefolgt von Synergien zwischen Services und Neuverhandlungen.

3. Produktivitätssteigerungen

Die nachfolgend abgebildete Grafik gibt einen Überblick darüber in welchen Bereichen Produktivitätssteigerungen beobachtet wurden. An erster Stelle steht die Instandhaltung, gefolgt von Personal und Entscheidungen.

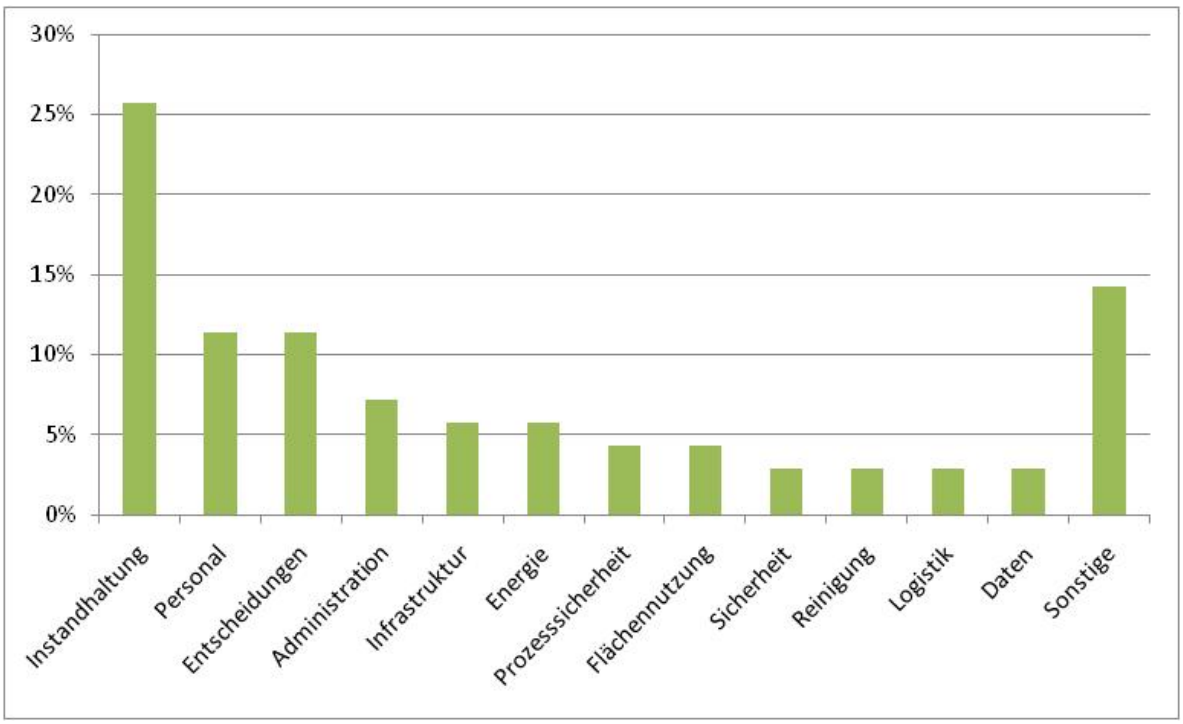

Abb. 3: Produktivitätssteigerung – Bereiche (2010)

Dieses Ergebnis hat sich seit der intitialen Durchführung der Umfrage komplett geändert. Waren 2006 noch datenorientierte Bereiche ganz weit vorne zu finden, wurde dieser Bereich bei der letzen Befragung in die hinteren Ränge verwiesen.

Die Ursachen für die Produktivitätssteigerungen liegen vor allem bei der Nutzung von Synergie, Prozessoptimierung und Organisationsoptimierung. Dieses in der Grafik unterhalb abgebildete Ergebnis, unterscheidet sich von Ergebnissen bei den Einsparungen wesentlich. Die Nutzung von Synergien zwischen den Services hatte bei den Einsparungen nur eine untergeordnete Rolle inne. Im Bereich Produktivitätssteigerung kann die Nutzung von Synergien die größten Verbesserungen bewirken. Organisations- bzw. Prozessoptimierung unter Berücksichtigung von Synergien wurden insbesondere für den Bereich Instandhaltung eingesetzt und wirkt sich logischerweise auch auf die im Unternehmen beschäftigen Mitarbeiter und deren Entscheidungen aus (Reichel, J., Müller, G., Mandelarzt, J).

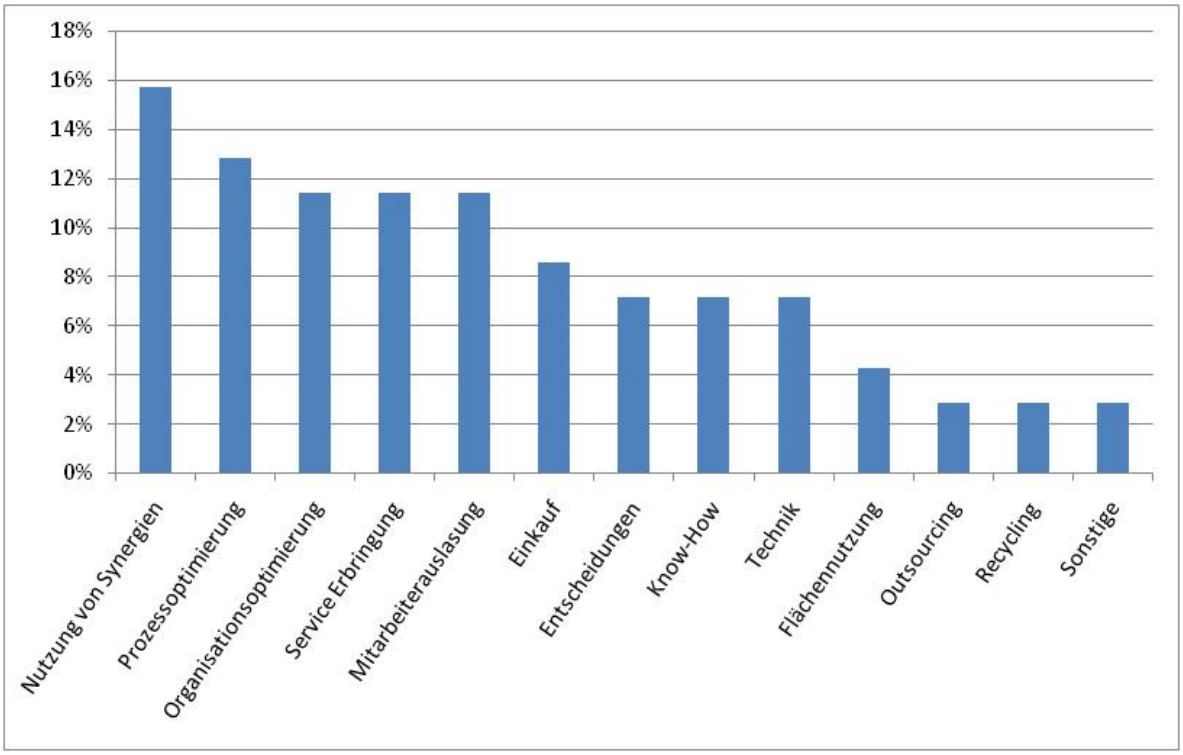

Abb. 4: Produktivitätssteigerung – Ursachen (2010)

4. Probleme/Kostentreiber

Der Bereich Energie wird von den Befragten sowohl als häufigster Bereich für Einsparungspotenziale als auch als häufigster Kostentreiber benannt. Dies wirkt möglicherweise auf den ersten Blick widersprüchlich. Geht man allerdings von der Annahme aus, dass sich Unternehmen darüber im Klaren sind, dass in diesem Gebiet erhebliche Preissteigerungen auftreten, es aber auch hohe Potenziale gibt, diese Potenziale gegebenenfalls jedoch auf Grund von mangelnder Beschäftigung mit den eigenen Prozessen nicht ausgeschöpft werden können so wird das Bild wieder ins rechte Licht gerückt (Dörfler, M.). Auch bei der Instandhaltung / Wartung sind ähnliche Muster zu erkennen, jedoch wurden in diesem Bereich schon einige Schritte in Richtung Organisations- und Prozessoptimierung gesetzt, wie aus Grafik 3 und 4 ersichtlich.

Der Anteil jener Befragte, die Probleme im datentechnischen Bereich haben, ist zwar rückläuft, rangiert allerdings immer noch auf den vorderen Plätzen der Kostentreiber / Probleme. Die „Anlagendatenerfassung“ ist mit 16 % an dritter Stelle und die „digitale Planerfassung“ mit 7 % an sechster Stelle platziert. Auch das „Verständnis für FM“ seitens der Mitarbeiter und der Geschäftsführung gemeinsam mit der „Einführung einer neuen

Philosophie“ ist zwar tendenziell gesunken, rangiert allerding immer noch in der Top 5 Liste der häufigsten Probleme.

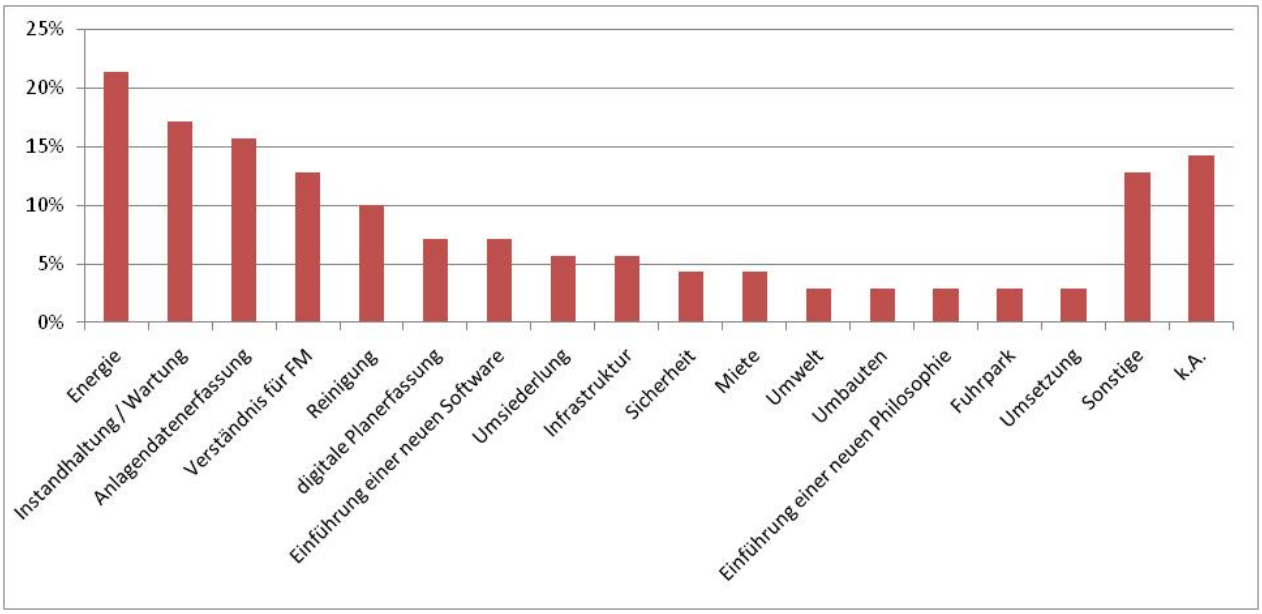

Abb. 5: Kostentreiber/Probleme (2010)

5. Fazit

Die vorliegende Arbeit hatte zum Ziel Bereiche für Einsparungen, Produktivitätssteigerungen und Kostentreiber / Probleme des Facility Managements aufzuzeigen. Es zeigt sich, dass effizientes FM große Potentiale lukrieren kann.

Für die nächste FM-Umfrage an der TU-Wien wird empfohlen gezieltere Ursachenforschung zu betreiben. Leider sind die Ursachen für Einsparungen und Produktivitätssteigerungen nicht direkt auf den Bereich der Einsparungspotenziale oder Produktivitätssteigerungen referenzierbar, da die Ursache nur allgemein abgefragt wurde.

Zudem wäre eine weitere statistische Auseinandersetzung mit den Umfrageergebnissen äußerst interessant, um Zusammenhänge zwischen den Variablen zu erfassen und in weiterer Folge statistische Modelle zu erstellen.

Literaturverzeichnis

Braun, H.P., Oesterle, E., Haller, P. (2007), „Facility Management – Erfolg in der Immobilienbewirtschaftung" Springer Verlag, Berlin, Heidelberg

Dörfler, M. (2011), „Energieeffizienz: Runde Sache", Markt und Mittelstand, 30.06.2011 http://www.marktundmittelstand.de/hintergrund/energieeffizienz

Harting, C., Klee, H. (2003), „FM-Handbuch" Deutscher Verband für Facility Management, Bonn

Hauk, S. (2007), "Wirtschaftlichkeit von Facility Management", Dissertation, TU Wien

Leeb M. (2010), „Österreichs erfolgreichste Unternehmen", trend.at, 18.07.2010: http://www.trend.at/articles/0724/580/175720/die-top-500-oesterreichs-unternehmen

ÖNORM A 7002 (2001), „Facility Management – Katalog von Anforderungen an Facility Manager"

Redlein, A. (2003), Facility Management. Business Process Integration, postdoctoral lecture qualification, TU Wien

Redlein, A., Sustr F. (2008), „Economic Effective Implementation of FM" Research Paper, TU Wien

Reichel, J., Müller, G., Mandelarzt, J. (2009), „Betriebliche Instandhaltung", Springer Verlag

Zöfel, P., (2003); "Statistik für Wirtschaftswissenschaftler" Pearson Education Deutschland