

# EIN GEWINN FÜR ALLE

Professionalisierung des Objektmanagements:  
Nachhaltige Qualitätssteigerung in  
der operativen Immobilienbewirtschaftung.

Der Verband SVIT FM Schweiz erarbeitet zusammen mit den Facility-Management-Verbandskollegen aus Deutschland und Österreich einen standardisierten Ansatz zur Zertifizierung von Objektmanagern. Die Vorbereitung für den ersten Kompetenz-Check im Herbst 2011 laufen auf Hochtouren. Die überprüften Kompetenzen ermöglichen nach dem Check eine individuell abgestimmte Weiterbildung, welche schliesslich zur anerkannten Zertifizierung als Objektmanager (COM) führt. | **Christian Hofmann\***

## Die Ziele

Die Verbände SVIT FM, RealFM und IFMA Austria führen gemeinsam Kompetenz-Checks und Zertifizierungen der Handlungskompetenz von Objektmanagern durch. Ziel ist es, die Qualität im Objektmanagement deutlich zu verbessern. Gleichzeitig soll das neue Berufsbild bedeutender positioniert werden. Im Mittelpunkt steht die Zertifizierung von Einzelpersonen mit Berufserfahrung, die Objektmanager sind oder dies werden wollen. Das neue Standardprofil beinhaltet neben der Fachkompetenz auch soziale Kompetenz, Personal- und Methodenkompetenz. SVIT hat sich als einer der grössten Anbieter von Ausbildungen für diverse Berufsbilder der Immobilienwirtschaft in der Schweiz etabliert und ist deshalb auch für die Zertifizierung von Objektmanagern bestens qualifiziert. Unter der Leitung und Durchführung der grossen FM-Verbände im deutschsprachigen Raum und deren Mitglieder als Dienstleistungsanbieter oder Nutzervertreter sind eine hohe Marktakzeptanz und damit eine

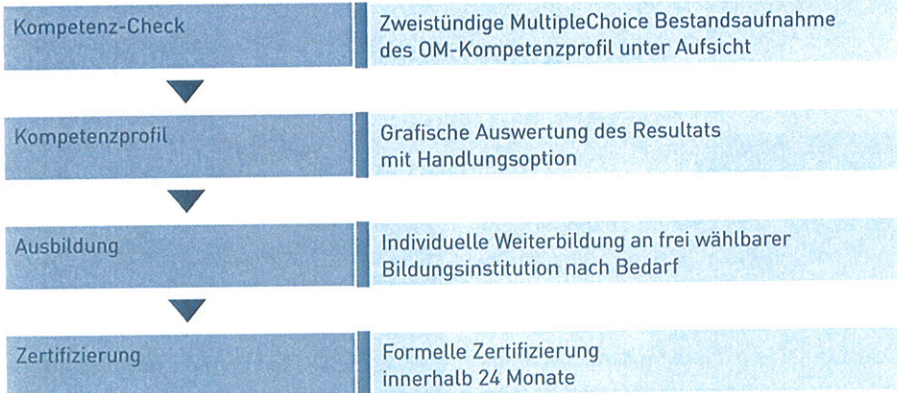
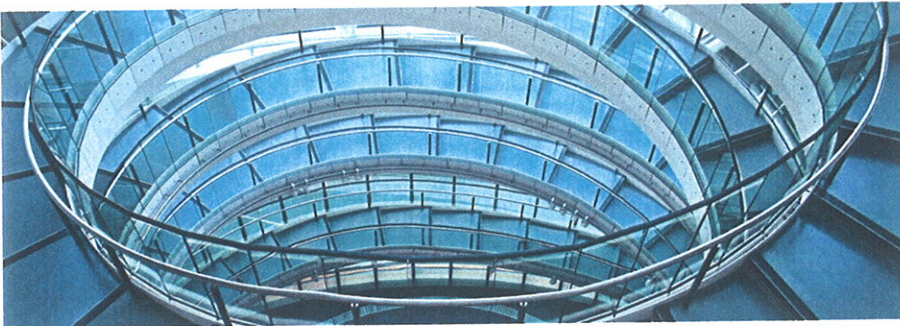
Akkreditierung der Zertifizierung zum COM gegeben. Das Ziel ist eine kontinuierliche und nachhaltige Qualitätssteigerung im Objektmanagement und insgesamt eine Aufwertung des Berufsbildes Objektmanager. Alle grossen FM-Anbieter in der Schweiz unterstützen zusammen mit grossen Facility-Management-Kunden diese Zertifizierung.

## Der Markt

Steigende Kosten für Betrieb, Unterhalt und Energieversorgung von Immobilien zwingen zu einer stetigen Professionalisierung im Gebäudemanagement. Die Life-Cycle-Kosten einer Immobilie werden immer wichtiger. Hohe Transparenz und Beeinflussbarkeit dieser Kosten sind wesentliche Erfolgsfaktoren im Immobiliengeschäft. Ein professionelles Facility Management liefert dabei die Grundlage für eine erfolgreiche Strategie, wobei das professionelle Objektmanagement für dessen Umsetzung erfolgsrelevant ist. Unabhängig der gewählten Outsourcing- oder Facility-Management-Strategie ist das ziel-



## Das allgemeine Kompetenzmodell angewandt auf das Objektmanagement



gerichtete Objektmanagement das zentrale Kriterium für Nutzerzufriedenheit und Rentabilität der Liegenschaft. Insbesondere bei zertifizierten Liegenschaften wie beispielsweise nach Minergie®, Leed® oder DGNB/SGNI ist ein konsistenter und definierter Betrieb erforderlich. Auf dieser Grundlage entwickelt sich eine stetig steigende Nachfrage nach professionellen Objektmanager-Ressourcen sowie entsprechenden Ausbildungsangeboten.

### Die Anforderung

Die Anforderungen an ein professionelles und nachhaltiges Objektmanagement sind mit steigender Komplexität und Technisierung der Immobilien gewachsen. Kompe-

tenzen in verschiedenen Handlungs- und Themenfeldern sind gefordert:

- Vertrags- und Kostenmanagement
- Infrastruktur und Gebäudetechnik
- Flächenmanagement
- Projektmanagement
- Sicherheit und Arbeitsschutz
- Change Management
- Qualitätssicherung
- Risikomanagement
- Ressourcen- und Umweltmanagement

Als Vertragsverantwortlicher ist der Objektmanager die Schnittstelle zwischen den Nutzern und dem Auftraggeber. Er vermittelt zwischen allen Interessenvertretern in einer Lie-

genschaft. Der Objektmanager ist die Schlüsselstelle für einen erfolgreichen Immobilienbetrieb aus Sicht des Betreibers und der Nutzer. Der Kompetenz-Check identifiziert den Ist-Zustand der Handlungskompetenz nach folgenden Kriterien:

Mit dem individuellen Kompetenzprofil kann der Kandidat seinen spezifischen Aus- und Weiterbildungsbedarf identifizieren und innerhalb des weitreichenden Schweizer Ausbildungsangebots ein massgeschneidertes Entwicklungsprogramm durchlaufen.

### Der Ablauf

Die Kompetenz-Check-Kandidaten durchlaufen einen standardisierten Prozess zur Zertifizierung:

### Der Nutzen

Der Kompetenz-Check ermöglicht für Fachkräfte oder Dienstleister eine einheitliche Standortbestimmung der eigenen Kompetenzen. Das daraus abgeleitete individuelle Profil definiert den allenfalls notwendigen Ausbildungsbedarf. Die im deutschsprachigen Europa anerkannte COM-Zertifizierung stellt ein umfassendes und geprüftes Qualitätslabel dar, welches insgesamt den Berufsstand und die Qualität der geleisteten Dienste auszeichnet und einen Nutzen für den Objektmanager, den Dienstleister und die Gebäudenutzer stiftet.

*\*Christian Hofmann, Vorstandsmitglied von SVIT FM Schweiz*

«Ein erfolgreiches Objektmanagement ist die notwendige Basis für erfolgreiche Immobilienbewirtschaftung und hohen Nutzwert der Immobilie.»