

## Initiative des SVIT FM Schweiz

# Anerkannte Zertifizierung zum Objektmanager

Ein weiterer Entwicklungsschritt in der Anerkennung der Objektleitertätigkeit steht in den Startlöchern. Nach erfolgreicher Weiterentwicklung präsentiert die FM-Kammer des Schweizerischen Verbands der Immobilienwirtschaft SVIT das erste Onlinetool für die Bewertung von Fähigkeiten und deren Weiterentwicklung bei Objektmanagern.

■ Nachdem mit dem COM-Check und der COM-Zertifizierung ein Grundstein für die professionelle Entwicklung dieser Berufsgruppe seit 2012 erfolgreich am Markt verfügbar ist, steht der FM-Branche mit dem COM-Assessment ein zielgruppengerechtes Onlinetool zur Verfügung.

Die Weiterentwicklung des bestehenden COM-Checks und der COM-Zertifizierung erfolgte aufgrund von breit abgestützten Rückmeldungen und Anregungen aus dem Mitgliederkreis der FM-Kammer des SVIT ([www.kammer-fm.ch](http://www.kammer-fm.ch)). Die Zielsetzung des Onlinetools ist es, einen bestehenden oder zukünftigen Mitarbeitenden auf seine Qualifikation hinsichtlich der Anforderungen und der Kompetenzfelder eines Objektleiters zu prüfen. Dieser Onlinetest erfolgt im Auftrag und unter Führung des Arbeitgebers, um neue Mitarbeitende zu qualifizieren oder um für bestehende Mitarbeitende eine prägnante Potenzial- und Entwicklungsanalyse zu erhalten.

### Modernes Multiple-Choice-System

Mit dem COM-Assessment erhält die FM-Branche sowohl für Dienstleister wie Auftraggeber ein zusätzliches Instrument zur fachlichen Einordnung, Qualifizierung und Entwicklung von bestehenden Objektleiterkompetenzen. Als weitere Entwicklungsschritte stehen den Exploranden aus dem Berufskreis der Objektmanager nach wie vor der COM-Check zur Verfügung sowie nach erfolgter Weiterbildung die abschliessende COM-Zertifizierung.

Das Tool führt die Exploranden nach einem Einführungsfilm in einer modernen, webbasierten Multiple-Choice-Testumgebung durch die einzelnen Fragen zu praktischen Problemstellungen eines Objektmanagers. Ein Glossar unterstützt die Nutzer bei der Lösungsfindung. Der Test ist ausserdem angereichert mit Fragen zu einer Fallstudie sowie mit Grafiken zu spezifischen Problemstellungen. Das Assessmenttool wird plangemäss in Zukunft über



Dr. Andreas Meister, Präsident SVIT FM, hat das Projekt angestossen.

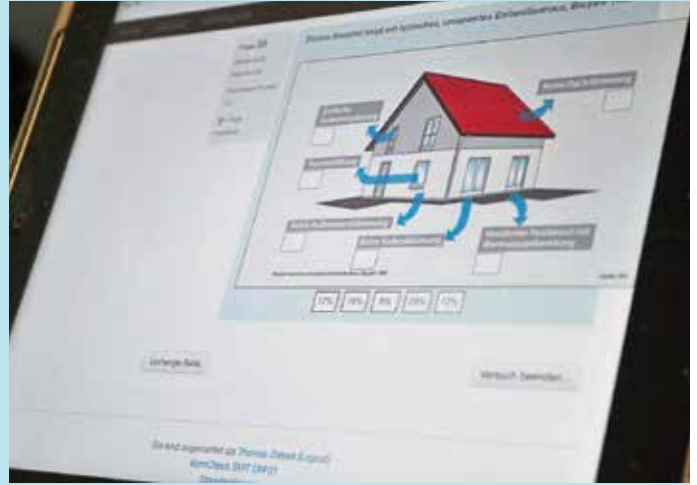
Bilder: zVg



Mitarbeitende von GammaRenax und Vebege absolvierten als Erste der Branche das Objekt-Manager-Assessment.



Christian Hofmann (re.), Vorstandsmitglied SVIT FM, und Michael Spring, GammaRenax, bei der Lancierung des Assessments für Objektleiter.



Der Assessmenttest wird bequem übers Internet und iPad vorgenommen.

Bilder: zVg

RealFM und FM Austria im gesamten deutschsprachigen Raum zur Verfügung stehen.

### GammaRenax und Vebego engagieren sich

SVIT FM Schweiz mit seinem Präsidenten Dr. Andreas Meister hat das Projekt angestossen und GammaRenax sowie Vebego waren als Erste dabei, um das Assessmentprojekt in die Praxis umzusetzen – dies geschah innerhalb von zehn Monaten. Dabei wurde auch die Finanzierung rasch über die beiden Partnerunternehmen und weitere Firmen realisiert.

Ton Goedmakers, CEO von Vebego, begründet das Engagement: «Ein kompetenter und fachkundiger Objektmanager ist für ein professionelles Immobilienmanagement unabdingbar. Entsprechend ist es uns ein grosses Anliegen, in die gezielte Weiterbildung unserer Mitarbeitenden zu investieren, die sich in diese Richtung entwickeln möchten. Mit dem Objekt-Manager-Assessment gewinnen diese eine aussagekräftige Standortbestimmung ihrer Fähigkeiten. Wir freuen uns sehr, dass unsere Mitarbeitenden mit als Erste der Branche das Assessment absolvieren, und wünschen ihnen gutes Gelingen.»



Ton Goedmakers, CEO von Vebego, unterstützte zusammen mit dem CEO von GammaRenax als Erster das Assessmentprojekt.

Severin Gallo, CEO von GammaRenax, doppelt nach: «Die Aufgabe, für einen Auftrag, ein Mandat den richtigen Mitarbeitenden zu finden, geht damit einher, für unsere Mitarbeitenden eine optimale Förderung ihrer Kompetenzen zu finden. In einem Arbeitsumfeld, welches sich sehr schnell und differenziert entwickelt, ist die Erfassung der Kompetenzen der einzelnen Mitarbeitenden und die Kenntnis der angebotenen Weiterbildungsmöglichkeiten entscheidend. Wir haben ein starkes Werkzeug geschaffen, um eine branchenweit einheitliche Kompetenzanalyse für Objektmanager zu ermöglichen. Dieses bedeutet für unsere Mitarbeitenden und für uns als Unternehmen einen grossen Mehrwert im Bereich Weiterbildung, Zufriedenheit am Arbeitsplatz und Kompetitivität.»

### Hintergrund des COM

Der Verband SVIT FM Schweiz hat zusammen mit den FM-Verbandskollegen aus Deutschland und Österreich diesen standardisierten Ansatz zur Zertifizierung von Objektmanagern erarbeitet. Ein Kompetenzcheck ist der zweite Schritt nach dem COM-Assessment zur Professionalisierung der operativen Immobilienbewirtschaftung für FM-Dienstleister und Nutzervertreter. Die überprüften Kompetenzen lassen nach dem Check eine zielgenaue Weiterbildung zu, welche schliesslich zur anerkannten Zertifizierung als Objektmanager führt. Dieses SVIT-Projekt für die COM-Zertifizierungen erfreut sich steigender Nachfrage im deutschen Sprachraum und wird von Dienstleistern wie der Beschaffungsseite breit unterstützt.

### Die Ziele

Die Verbände SVIT FM, RealFM und FM Austria führen gemeinsam Assessments und Kompetenzchecks und -zertifizierungen der Handlungskompetenz von Objektmanagern durch. Ziel ist es, die Qualität im Objektmanagement deutlich zu verbessern. Im Mittel-

punkt steht die Zertifizierung von Einzelpersonen mit Berufserfahrung, die Objektmanager sind oder dies werden wollen. Neue Standardprofile beinhalten neben der Fachkompetenz auch soziale Kompetenz, Personal- und Methodenkompetenz.

Unter der Leitung und Durchführung verschiedener FM-Verbände im deutschsprachigen Raum und deren Mitgliedern als Dienstleistungsanbieter oder Nutzervertreter sind eine steigende Marktakzeptanz und damit eine Akkreditierung der Zertifizierung zum COM gegeben, mittelfristig auch europaweit. Das Ziel ist eine kontinuierliche und nachhaltige Qualitätssteigerung im Objektmanagement und insgesamt eine Aufwertung des Berufsbildes Objektmanager. Der Objektmanager ist die Referenz für jede Immobilie.

### Der Markt

Steigende Kosten für Betrieb, Unterhalt und Energieversorgung von Immobilien zwingen zu einer stetigen Professionalisierung im Gebäudemanagement. Die Life-Cycle-Kosten stehen im Fokus. Hohe Transparenz und Beeinflussbarkeit dieser Kosten sind wesentliche Erfolgsfaktoren im Immobiliengeschäft. Ein professionelles Facility Management liefert dabei die Grundlage für eine erfolgreiche Immobilienstrategie, wobei das professionelle Objektmanagement für dessen Umsetzung erfolgsrelevant ist. Unabhängig der gewählten Outsourcing- oder FM-Strategie ist das zielgerichtete Objektmanagement das zentrale Kriterium für Nutzerzufriedenheit und Rentabilität der Liegenschaft. Die COM-Zertifizierung soll bei Nutzervertretern oder Dienstleistungsanbietern eine Kompassnadel für bestehende und werdende Objektmanager werden.

Die Anforderungen an ein professionelles und nachhaltiges Objektmanagement sind mit steigender Komplexität und Technisierung der Immobilien gewachsen. Es erfordert Kompetenzen in verschiedenen Handlungs- und Themenfeldern:

- ▶ Vertrags- und Kostenmanagement,
- ▶ Infrastruktur und Gebäudetechnik,
- ▶ Flächenmanagement,
- ▶ Projektmanagement,
- ▶ Sicherheit und Arbeitsschutz,
- ▶ Changemanagement,
- ▶ Qualitätssicherung,
- ▶ Risikomanagement sowie
- ▶ Ressourcen- und Umweltmanagement.

Als Vertragsverantwortlicher ist der Objektmanager die Schnittstelle zwischen den Nutzern und dem Auftraggeber. Er vermittelt zwischen allen Interessenvertretern in einer Liegenschaft, was hohe Anforderungen an seine Fähigkeiten stellt. Der Objektmanager ist die Schlüsselstelle für einen erfolgreichen Immobilienbetrieb aus Sicht des Betreibers und der Nutzer.

Christian Hofmann, Vorstandsmitglied von SVIT FM Schweiz und Leiter TFM-Gruppe Services Alpiq InTec Management AG | Eugen Rieser | christian.hofmann@alpiq.com

REINIGEN – PFLEGEN – SCHÜTZEN

# arag

## Gebäudereinigungs AG

Kirchstrasse 175, 3084 Wabern  
Tel. 031 381 11 35, Fax 031 382 00 61  
www.aragag.ch / info@aragag.ch

**Ihr Partner für Gebäudeunterhaltsreinigung,  
Fenster- & Fassadenreinigung, Bau- und  
Spezialreinigung und Graffiti-Entfernung!**

Qualitäts-Reinigung seit 1989



[www.buff-gebaeudereinigung.ch](http://www.buff-gebaeudereinigung.ch) / 052 720 86 60

Hauswartungen / Hauswarts-Vertretung  
Umzugswohnungen mit Übergabe-Garantie, Räumungen,  
Entsorgungen, Wintergärten, Büros, Privatwohnungen,  
Neubauten und diverse Unterhaltsreinigungen

Zürich - Winterthur - Frauenfeld

# FARO

F A R O - R e i n i g u n g e n A G

Elisabethenstrasse 51 3000 Bern 22

Tel. 031 332 52 51 Fax 031 332 27 57

info@faro.ch www.faro.ch

## Schädlingsbekämpfung

**Probleme mit Ungeziefer, Tauben,  
Marder? Wir befreien Sie davon!**

Schädlingsbekämpfung gegen Käfer, Mäuse, Ratten,  
Ameisen, Wespen, Spinnen usw.  
Fliegen- und Insektenschutzgitter nach Mass!  
Marderabwehr. Taubenabwehr.



Servicestellen: Zürich, Basel, Bern, Ostschweiz, Innerschweiz  
Austrasse 38 8045 Zürich www.ratex.ch info@ratex.ch

SCHNELL. DISKRET. GARANTIERT. 24H-PIKETT: 044 241 33 33