

Eine Referenz für jede Immobilie

Facility Management – Die Anforderungen an das Objektmanagement steigen. Mit dem COM Certified Object Manager entwickelt SVIT-FM ein Online-Assessment-Tool, um die Professionalisierung von Objektmanagern voranzutreiben.

Von Remi Buchschacher – Bilder: PD



FM: Die Professionalisierung des Gebäudemanagements wird immer wichtiger.

Die Spannung im Schulzimmer steigt, die Nervosität der anwesenden Probanden auch. Zehn Mitarbeitende der Firmen Vebege und gammaRenax blicken auf den Tablett-PC, der vor ihnen liegt. Sie sind die ersten, die das neue Objekt-Manager-Assessment von SVIT-FM zu Gesicht bekommen und den gleichnamigen Online-Test absolvieren. Denn die Anforderungen an die Berufsleute wachsen stetig. Gute Aus- und Weiterbildung sind dabei zentral. Steigende Kosten für Betrieb, Unterhalt und Energieversorgung von Immobilien fordern eine Professionalisierung des Gebäudemanagements. Das Facility Management liefert dabei die Grundlage für eine

erfolgreiche Immobilienstrategie und das fachkundige Objektmanagement ist für dessen Umsetzung erfolgsrelevant. Damit steigt natürlich die Nachfrage nach professionellen Objekt-Management-Ressourcen an. SVIT FM Schweiz hat deshalb zur Know-how-Bestimmung und Kompetenzoptimierung von Objektmanagern das «Objektmanager-Assessment» entwickelt. Dieses zeigt Stärken und Entwicklungspotenziale u.a. zu Themen wie dem technisch-infrastrukturellen Wissen, zu Betriebsführung und Projektmanagement sowie zu Teamwork und Führung auf, woraus sich individuelle Befähigungsmassnahmen ableiten lassen.

Verschiedene Themenfelder

Gefordert sind Kompetenzen in verschiedenen Handlungs- und Themenfeldern. 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. «In einem Arbeitsumfeld, welches sich sehr schnell und differenziert entwickelt, ist die Erfassung der Kompeten-



Das Assessment ist auf der Basis der E-Learning-Lösung Moodle aufgebaut. Es galt u. a., bei Multiple-Choice-Fragen die richtige Auswahl zu treffen.

zen der einzelnen Mitarbeiter und die Kenntnis der angebotenen Weiterbildungsmöglichkeiten entscheidend», sagt Severin Gallo, Geschäftsführer der gammaRenax AG und Vorstandsmitglied von SVIT-FM. «Wir haben ein starkes Werkzeug geschaffen, um eine branchenweit einheitliche Kompetenzanalyse für Objektmanager zu ermöglichen. Dies bedeutet für unsere Mitarbeiter und für uns als Unternehmen einen grossen Mehrwert im Bereich Weiterbildung, Zufriedenheit am Arbeitsplatz und Kompetenz.»

Konkret werden die bisherigen und werdenden Objektmanager ihre Kompetenz zukünftig mit einem Multiple-Choice-Fragebogen unter Beweis stellen müs-

sen. Um ihre Aufgabe effizienter ausführen zu können, warten 70 Fragen zu Themenbereichen wie Flächenmanagement, Kostenmanagement, Gebäudetechnik, Vertragsmanagement und weitere auf die Mitarbeitenden. Wer die nötige Punktzahl nicht erreicht, wird in den Mangelthemen gezielt gefördert. Ist das COM-Assessment also ein verstecktes Ausgrenzungswerkzeug für Arbeitgeber gegenüber Arbeitnehmern? «Nein», sagt der Präsident der FM-Kammer des SVIT, Andreas Meister. Es gehe auf keinen Fall darum, Mitarbeiter blosszustellen oder sogar zu entlassen. «Es geht vielmehr um eine Standortbestimmung, welche auch den Mitarbeitenden hilft.»

Rückmeldungen und Anregungen

Die Weiterentwicklung des seit 2012 bestehenden COM-Checks und der COM-Zertifizierung erfolgte aufgrund von Rückmeldungen und Anregungen aus dem Mitgliederkreis der SVIT-FM-Kammer. Die Zielsetzung des neuen Online-Tools ist es, einen bestehenden oder zukünftigen Mitarbeiter auf seine Qualifikation hinsichtlich der Anforderungen und der Kompetenzfelder eines Objektleiters zu prüfen. Dieser Online-Test erfolgt im Auftrag und unter Führung des Arbeitgebers, um neue Mitarbeiter zu qualifizieren «oder um für bestehende Mitarbeiter eine prägnante Potenzial- und Entwicklungsanalyse zu erhalten», wie es in der Beschreibung heisst. 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. 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. «Ein kompetenter und fachkundiger Objektmanager ist für

ANZEIGE

IHRE ZUKUNFT HAT EINEN NEUEN STANDORT.

Sichern Sie sich jetzt Ihren Logenplatz am aufstrebenden Standort Zürich Süd! Nah an der City, nah an der Natur, in einem lebendigen Quartier mit bester Verkehrsanbindung. Und das zu ausgesprochen fairen Konditionen.

Ihr Kontakt anliker@andreaanliker.ch, Telefon +41 44 804 34 34
3D-ENTDECKUNGSTOUR AUF: WWW.GREENCITY-OFFICES.CH
GREENCITY ZÜRICH SÜD

OFFICES



Kompassnadel für Objektmanager

Unabhängig von der gewählten Outsourcing- oder FM-Strategie ist das zielgerichtete Objektmanagement das zentrale Kriterium für Nutzerzufriedenheit und Rentabilität der Liegenschaft. Die Verbände SVIT FM, RealFM und FM Austria führen gemeinsam Assessments und Kompetenzchecks und -zertifizierungen der Handlungskompetenz von Objektmanagern durch. Unter der Leitung und Durchführung verschiedener FM-Verbände im deutschsprachigen Raum und deren Mitglieder als Dienstleistungsanbieter oder Nutzervertreter sind eine steigende Marktakzeptanz und damit eine Akkreditierung der Zertifizierung zum COM gegeben, mittelfristig auch europaweit, ist man bei SVIT-FM überzeugt. Das Ziel ist eine kontinuierliche und nachhaltige Qualitätssteigerung im Objektmanagement und insgesamt eine



Einstieg der Objektmanager in die Fragenwelt des COM-Assessments.

Aufwertung des Berufsbildes Objektmanager. Die COM-Zertifizierung soll eine Kompassnadel für bestehende und werdende Objektmanager werden, welche über folgende Kompetenzen in verschiedenen Handlungs- und Themenfeldern verfügen müssen: Vertrags- und

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

ein professionelles Immobilienmanagement unabdingbar. Entsprechend ist es uns ein grosses Anliegen, in die gezielte Weiterbildung unserer Mitarbeitenden zu investieren», unterstreicht Ton Goedmakers, CEO der Vebeago AG. Mitarbeiter der Vebeago AG haben zusammen mit denjenigen der gamma-

Renax AG als Erste das Assessment absolviert. Erarbeitet wurde der standardisierte Ansatz zur Zertifizierung von Objektmanagern vom Verband SVIT FM Schweiz zusammen mit den FM-Verbandskollegen aus Deutschland und Österreich. Ein Kompetenzcheck ist der zweite Schritt nach dem COM-Assess-

ment 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. ▲

ANZEIGE

Redcon Switzerland 6. April 2017, GDI, Rüschlikon

Der neue Schweizer Handelsimmobilien- und Shoppingcenter-Kongress

Letzte Plätze!
Programm und Anmeldung:
www.redcon-switzerland.ch

Sponsoren/Partner

