

Facility Management unter der Lupe

Hotels bedürfen einer sorgfältigen Pflege und Wartung / Zeitintensive Tätigkeiten in verschiedenen Fachgebieten treiben Kosten hoch / Experte rät zu internen Lösungen

STUTTGART. Vier auf einen Streich: Facility Management befasst sich mit der Verwaltung, Bewirtschaftung, Betrieb und Instandhaltung von Gebäuden und Anlagen. Die volle Spannweite des Facility Managements tritt in der Hotellerie aber eher selten auf. Hier ist meist nur der Betrieb und die Instandhaltung von Gebäuden und Anlagen für den Hotelbetrieb zu gewährleisten.

Die Wartung und Instandhaltung von Gebäuden und Anlagen erfordert allerdings sehr umfangreiche und zeitintensive Tätigkeiten auf verschiedensten Fachgebieten. Nur wenige Hotels leisten sich hierfür noch die erforderlichen Mitarbeiter.

Eigene Teamlösung

Zur Entlastung der Hotelleitung sollte jedoch jedes Hotel, je nach Art und Größe, mindestens einen kompetenten technischen Mitarbeiter haben. Je nach Organisation des Facility Managements sind seine Aufgaben mehr oder weniger umfangreich.

Der technische Mitarbeiter, beziehungsweise sein kleines Team, können durch die Zusammenarbeit mit entsprechenden Fachfirmen ein wirksames Facility Management durchführen. Wartungsleistungen werden hierbei an geeignete Fachfirmen vergeben. Für große und umfangreiche Aufgaben, wie beispielsweise Renovierungen und Modernisierungen, ist die Einschaltung entsprechender Projektleiter und Planer sinnvoll.



Pflege im Detail: Nur wenige Hotels leisten sich für solche Arbeiten noch eigene Mitarbeiter

Foto: picture-alliance/dpa

Neben den täglichen Aufgaben in einem Hotel ist die Hauptaufgabe der Hoteltechnik in diesem Fall die Koordination und Prüfung der Arbeiten der Fachfirmen.

Vergabe an externe Firmen

Einige Hotels haben die Technik komplett an einen Facility Management Anbieter vergeben. Da die technischen Anlagen eines Hotels sehr vielfältig sind können diese Firmen meist aber

nur einen Teil der Leistungen selbst erbringen und arbeiten daher mit weiteren Firmen zusammen. Als Hotelbetreiber haben Sie aber trotzdem nur einen Ansprechpartner.

Da das Facility Management Unternehmen bestrebt ist einen möglichst guten Gewinn zu erwirtschaften muss sehr darauf geachtet werden, dass die Interessen des Hotels nicht zu kurz kommen. Seitens des Hotels wird daher ein Mitarbeiter benötigt der die

Leistung des Facility Management Unternehmens beobachtet und prüft. Besonders bei Reparaturen muss sichergestellt werden, dass Preis und Leistung im richtigen Verhältnis stehen.

Selbst ist der Eigentümer

Bei sehr großen Immobilien hat der Eigentümer häufig selbst eine Firma mit dem Facility Management des Gesamtobjekts beauftragt. Viele Anlagen versorgen verschiedene Mietbereiche und können somit nicht einzelnen Mietern zugeordnet werden. Ferner sind nicht alle Mieter in der Lage technische Anlagen fachgerecht zu betreiben. Die Kosten werden den Mietern und Pächtern im Rahmen der jährlichen Nebenkostenabrechnung weiterbelastet. Mit dem Betrieb, der Wartung und Instandhaltung der technischen Anlagen hat der Hotelbetreiber direkt nichts zu tun. Er hat aber auch meist wenig Einfluss auf das Facility Management. Das Hotel benötigt in der Regel nur einen Mitarbeiter zur Bearbeitung der täglichen Probleme im eigentlichen Hotelbereich und als Kontaktperson.

Als Berater der Hotellerie, empfehlen und unterstützen wir ein internes Facility Management. Nur so bleiben Mitarbeiter des Hotels mit den Anlagen vertraut und behalten die Kontrolle über Qualität und Kosten

für Wartung und Instandhaltung. Da mehrere Firmen für verschiedene Bereiche eingesetzt werden besteht keine Abhängigkeit von einzelnen Firmen.

Komfort hat seinen Preis

Besonders problematisch ist das Facility Management im Auftrag des Immobilieneigentümers. Da Kostenträger (Hotelbetreiber) und Auftraggeber verschiedene Parteien sind ist eine wirtschaftliche Lösung für den Hotelbetreiber nicht gesichert. Zu bedenken ist auch, dass Wartung und Instandhaltung einen bedeutenden Einfluss auf den Energieverbrauch der Anlagen haben. Typisch sind beispielsweise verschmutzte Filter der Lüftungs- und Klimaanlage. Dies spart dem Facility Management Kosten verursacht aber dem Hotelbetreiber einen erhöhten Stromverbrauch. Häufig sind in dem Facility Management auch Reparaturleistungen pauschal in den Wartungspreisen enthalten und werden so im Rahmen der Nebenkostenabrechnung weiterberechnet. Reparaturleistungen sind aber grundsätzlich nicht umlagefähig.

Externes Facility Management ohne Kontrolle durch den Kostenträger erinnert an die „Lizenz zum Gelddrucken“ für das Facility Management. Immobilieneigentümern bescheren hohe Nebenkosten oft eine „zweite Miete“.

Gerhard Petersen

Der Autor war Technischer Direktor der Accor Hotellerie und berät nun Hotels in allen technischen Fragen

► www.autark-fm.de

Anzeige

Betriebs-Berater Special 3/07
Vertriebsrecht 2007

Vertriebsrecht

für den Handel

Facility Management

Intern: Die Organisation durch eigene Mitarbeiter und Zusammenarbeit mit mehreren Fachfirmen gewährleistet die Kontrolle über Qualität und Kosten.

Extern: Das Management durch externe Anbieter erfordert regelmäßige Kontrolle der Leistungen und Kosten durch Mitarbeiter des Hotels.

Auftrag: Facility Management im Auftrag des Immobilieneigentümers ermöglicht dem Hotelbetreiber meist keine Kontrolle der Leistungen und Kosten.