

IFM OBERHAUSEN

„Gehirnwäsche“ für die Praxis

Das Oberhausener Internationale Institut für Facility Management – kurz IFM – zählt zu den renommiertesten deutschen Weiterbildungsstätten in Sachen FM. Zwei Fahnen werden dort besonders hoch und in den Wind gehalten: die nutzerorientierte Praxisnähe und das holländische FM-Denken. Wir haben mit vier gestandenen Praktikern und Absolventen gesprochen.

Sie nahmen alle im Laufe unseres Gesprächs irgendwann das Wort Gehirnwäsche in den Mund, waren auf Nachfrage doch etwas erschrocken, relativierten, aber ... Die ersten Vorlesungen der holländischen IFM-Partner, von der Hanzehogeschool Groningen kommend, haben einen bleibenden Eindruck hinterlassen. Althergebrachtes wurde in Frage gestellt. Das niederländische FM-Denken, das den komplexen und strategischen Charakter des Facility-Managements betont, öffnete neue Horizonte. Die strikte Nutzerorientierung und die enge Verknüpfung des FM mit den Kerngeschäftsprozessen des Unternehmens, in dem man als interner oder externer Facility-Manager tätig ist, verlieh dem eigenen Tun mehr Gewicht. Mehr Verantwortung und mehr Anerkennung fielen im besten Fall zusammen.

Der erfolgreiche Abschluss des berufsübergreifenden Oberhausener/Groninger Studiums als Bachelor of Facility-Management bedeutete für alle vier unserer Gesprächspartner deutlich bessere Chancen für den nächsten Karriereschritt. Doch damit war es nicht getan, das Studium hat Langzeitwirkung: „Im Nachhinein setzen sich einzelne Mosaiksteinchen erst zusammen“, gesteht Gero Beisel, der seit September als Abteilungsleiter FM in der Ikea-Zentrale in Hofheim-Wallau tätig ist. Zuvor war der 35-jährige gelernte Versorgungstechniker lange auf der Dienstleister-Seite tätig gewesen, bei M+W Zander FM, zuletzt als Key-Accounter, zuständig für einen Handels-, dann für einen Bankkonzern.

Auch Jens Schlüter hat kürzlich den Arbeitgeber gewechselt. Nach fast einem Jahrzehnt in der VW-Stadt Wolfsburg – die längste Zeit bei der Wolfsburg AG bzw. bei Autovision – ist der 38-jährige Bauingenieur seit wenigen Monaten FM-Chef in der deutschen Ebay-Zentrale in Berlin. Spätestens



Vier erfolgreiche Absolventen (im Uhrzeigersinn): Karin Brenner, Jens Schlüter, Gero Beisel und Bernhard Hintzen. Bilder: ae

Wolfsburger Zeit – hatte Schlüter „das Gefühl, eine Basis zu brauchen, auf der ich stehen kann“. Überzeugt habe ihn am IFM-Studiengang „die unheimliche Breite der Themenstellung“.

Der Nutzer im Mittelpunkt

Katrin Brenner blickt ebenfalls zurück: Die Sauerländerin war bei der ersten Konfrontation mit den Groninger Dozenten nicht nur „geplättet“, weil sie keine Gehirnwäsche wollte – sie wollte eigentlich keine Theorie, „ich wollte Praxis“. Die damals 32-jährige war „ordentliche Beamtin im Sozialamt“ (zwischenzeitlich auch im Schulamt) gewesen, danach eher per Zufall in eine Projektgruppe Immobilienmanagement der Stadt Iserlohn geraten. Ihr Zwiespalt: Iserlohn war damals einer der FM-Pioniere unter den deutschen Kommunen; in Groningen lief es ihr dagegen schwer „zu kommunizieren, wie es in einer deutschen

Kommune tatsächlich aussieht“. Zwei Jahre danach hat sich Brenner gegen 120 Bewerber durchgesetzt und als Amtsleiterin die Verantwortung für KIM, die eigenbetriebsähnliche Kommunale Immobilien, übertragen bekommen. Heute weiß Brenner die Groninger Brandreden zu schätzen. „Für die Holländer steht der Nutzer im Mittelpunkt. Ich selbst hatte zu Gebäuden auch immer nur die totale Nutzerbeziehung – ich bin keine Ingenieurin.“ Heute können sie und ihr Team „jede Sekunde Nutzung“ dokumentieren und mit Zahlen hinterlegen.

Bernhard Hintzen, Jahrgang 1959 und Leiter Immobilien, Objektserve und Stadtwerken Düsseldorf, ist

Ingenieur. Seine Mission laute: „Ich soll nicht Geld verdienen zulasten des Kerngeschäfts, sondern ich muss definierten Nutzen für das Kerngeschäft generieren.“ Bei den Stadtwerken – unter ihres Gleichen ebenfalls Pionier und im Herbst 2006 mit dem FM-Anwenderpreis ausgezeichnet – lebt man FM konsequent als Sekundärprozessmanagement. Hintzen, schon lange Jahre dabei, stellt rückblickend eine Studienerfahrung als Pluspunkt der Oberhausener in den Vordergrund: „Es war ein Vorteil, das Lernen und das Gelernte von vornherein ans Unternehmen binden zu können.“

Unmittelbarer Wert für die Praxis

In vielen Fällen wird auch die Abschlussarbeit in enger Verbindung mit dem Herkunftsunternehmen geschrieben. Oftmals werden dabei sehr brisante Probleme angepackt und weit reichende Vorschläge erarbeitet. Manche Bachelor-Arbeit – auch die von zwei unserer Gesprächspartner – ist bis heute unter Verschluss.

Das unter Verschluss Studium wäre ohne die Fürsprache und Unterstützung durch die unmittelbaren Vorgesetzten nicht möglich gewesen wäre. Auch wegen der durchaus hohen Belastung während der gut zwölf Monate: „Es war gut, nicht zu wissen, auf was man sich einlässt“, rekapituliert Hintzen die Zeit des Studiums.

Alle loben den persönlichen Erfahrungsaustausch und das bis heute recht stabile Netzwerk der Ehemaligen. Dabei wissen alle vier: „Es gibt keinen Königsweg für das Facility-Management. Es ist immer individuell und auch immer eine Kulturfrage.“ Auch deshalb lockte es übrigens Beisel und Schlüter zu Ikea bzw. Ebay.

Unsere Gesprächspartner haben noch viel vor, neue Herausforderungen sind willkommen. Es reizt sie „das weiße Blatt, auf dem man (völlig Neues) malen kann“. (ae)
Info zum Studium: ifm.de

Immobilienprofis im Porträt

Wolfgang R. Bays

wohnt zur Miete wohnt

Die Immobilienbranche erinnert an welches Tier?

Den Hail Haie wittern über große Entfernung, wo es Fressbares gibt.

Kamen Sie zufällig zur Immobilienbranche?

Totaler Zufall – erst zögerliche Annäherung, später dann Faszination und Enthusiasmus.

Ihr Lieblingsgericht?

Kleines Filet mit Feldsalat/Vinaigrette und Röstli.

Was wären Sie heute, wenn nicht Immobilienprofi?

„Haus“-Meister.

Ihr letzter Besuch im Theater, Kino, Konzert, Stadion ...?

„Casino Royale“ (James Bond) mit der ganzen Familie; Düsseldorfer Sinfonietta (Weihnachtskonzert von Victor E. de Monteton).

Welche berufliche Entscheidung würden Sie gerne revidieren?

Absolut keine – so lange der Vortrieb hält! Mal sehen, was alles noch so schwimmt im Häfischbecken!

Ihre Lieblingsimmobilie?

Das Haus meiner Frau. Der Traum: Die Tiroler Berghütte als Refugium für die Familie.

Ihr erster Vermieter?

Ihr erster Immobilienkauf?

Der Immobilienkauf, der mir vor 40 Jahren eine Studentenbude überlassen hat. Kauf: Haus Nr. 35, Rhein-Stromkilometer 743.3.

Können Sie sich vorstellen, für eine gewisse Zeit in die Politik zu gehen?

Als Quereinsteiger unter Querköpfen – kaum vorstellbar, mich mit solch einer Perspektive anfreunden zu können.

Womit beschäftigen Sie sich gerade besonders intensiv?

„The Real Estate Game“, zu spielen frei nach William J. Poorvu.

Haben Sie einmal eine Nacht im Gefängnis verbracht?

Nein. Das „Phantom der Oper“ hat mich allerdings zuletzt gefangen genommen.

Auf einer Par

Vorurteile üb

geändert? Steter Wille, luter Wahrh

lassen. Was tun Sie

Situationen? „Geht nicht

Wen würden Sir Peter Ust

uns wäre; se

mich stets f

Will (habe ic

Was soll auf

Wenn es der

muss, dann

Inschrift.

„Traum-Stadt in den Tiroler B



Zeichnung von Wolfgang R. Bays

Wolfgang R. Bays zieht es wieder in die Tiroler Berge. Kein Bays wurde 1944 im heutigen Prominenten-Domizil Kitzbühel hat er in Tirol und später im bayerischen Michelbach Verbrach nach Seattle. 1972 schloss er als Diplom-Ökonom ab. Im selb bei der Düsseldorfer Brune-Gruppe. „Keinerlei Wechsel, ledig der Statusstiege“, antwortet der Österreicher und Wahl-Dü dem beruflichen Werdegang und seinem letzten Wechsel Geschäftsführer von Brune Consulting, ist verheiratet und Vat

EXPO REAL

Hochschulen raus!?

Die Messe München nimmt den Hochschulen die bisher gewährte Möglichkeit, zu vergünstigten Preisen auf einer gemeinsamen Sonderfläche der Expo Real auszustellen. Ein gutes Dutzend „Immo-Studiengänge“ hatte in den vergangenen Jahren jeweils diese Chance genutzt. Immer wieder gab es Vorstöße der Messe, die Flächen anderweitig zu vermarkten. Auch aus der „High-end-Weiterbildungsszene“ kamen derartige Verdrängungsinitiativen. Nun bemühen sich einzelne Hochschulen – u.a. die aus Biberach, Halle, Leipzig und die ebs – um einen Gemeinschaftsstand und dessen Finanzierung. Von der Messe München war bis zum Wochenanfang keine Stellungnahme zu bekommen.

HOSPITALITY REAL ESTATE

Neuer Studiengang

Die Internationale Fachhochschule Bad Honnef/Bonn, vor sieben Jahren als Kompetenzzentrum für Dienstleistungsmanagement eröffnet, bietet jetzt einen zunächst einsemestrigen Studiengang Hospitality Real Estate an. Dieser soll „die Lücke zwischen Hotel- und Immobilien-Know-how schließen“. Schwerpunkte sind Research, Hotel-Development, Asset-Management und Investment. Das Studium startet im Oktober 2007. Kooperationspartner der Hochschule sind die auf Hotels und Resorts spezialisierten Bewertungsexperten der Münchner Stiwa. Der Studiengang soll später in das Master-Programm der Hochschule integriert werden. Die Gebühr für das einsemestrige Studienangebot beträgt 3.490 Euro. Info: www.fhn-bad-honnef.de

Bestellungen an: Immobilien Zeitung, Postfach 34 20, 65024 Wiesbaden oder per Fax unter 0611/97326-31 (nur per Bankeinzug oder per Nachnahme). Lieferung gegen Rechnung mit ausgewiesener Mehrwertsteuer zzgl. Portogebühr: Inland 5,- € (entfällt bei einem Warenwert über 50,- €), Ausland 20,- €. Ausgelieferte Exemplare können nicht zurückgenommen werden.

◀ ▶ Hiermit bestelle ich den IZ-Karriereführer 2006/2007 (Preis 49,- €)

Nur Festbestellungen. Geöffnete Exemplare werden nicht zurückgenommen.

Lieferanschrift

Name

Straße

IZ-Karriereführer

2006/07 für die Immobilienwirtschaft