

## MASTER THESE

# Die fünf Werte im Facility Management

**Serie.** Der Nutzen der Immobilie rückt in den Mittelpunkt der Betrachtungen aller am Prozess Beteiligten. Denn wo ein Nutzen, da ein Wert. FM unterstützt diesen Faktor bereichsübergreifend und nachhaltig.

**F**ÜNF STUDENTEN DES ERSTEN FM-Lehrgangs an der Doanu-Universität Krems – ein promovierter Jurist, ein Architekt, ein Baumeister, Projektmanager und ein Facility Manager – haben sich in ihrer Abschlussarbeit nahezu fundamentalistisch mit den Wurzeln, den Aufgaben und Zielen des Facility Managements auseinandergesetzt. Die FM-Sonderedition bringt in dieser und den nächsten Ausgaben einen Auszug dieses umfassenden Werkes, das die Autoren, allesamt Praktiker mit sehr unterschiedlichem beruflichen Background und Aufgabenbereich, gerne als „Einstiegsdroge“ in die umfassende Welt des FM bezeichnen.

Auf jeden Fall ist es so konzipiert, dem Leser und Interessierten in komprimierter Weise Basiswissen rund um FM zu vermitteln. Interessant ist die durchaus als unkonventionell zu bezeichnende Zusammenarbeit der fünf Kollegen des post-gradualen Lehrgangs, die auf ihrem gemeinsamen Weg neue Ansätze, vor allem hinsichtlich Kommunikation, wagten.

## Teil 1 Wert und Nutzen

Ein Wert ist zum einen ein „Preis“, den man beim Verkauf bekommen würde, zum anderen eine positive Bedeutung gegenüber etwas anderem.<sup>1</sup> Philosophisch wird in Eigenwert (Selbstwert wird um seiner selbst willen erstrebt – wirtschaftlich, vital, geistig, religiös), Genusswert (Besitz als Beglückung) und Nutzwert (dient dem Eigenwert als Mittel zum Zweck) differenziert.<sup>2</sup> Werte sind demnach nur relativ gültig, sie gelten für einen bestimmten Menschen zu einer bestimmten Zeit.

Nutzen ist Gewinn, Ertrag, Vorteil, aber auch „genießen/Genuss“.<sup>3</sup>

Beide Begriffe können also zurecht auch als Synonyme für Wohlbefinden verwendet werden. Wert und Nutzen sind Bündel von Einflussfaktoren auf unser materielles und/oder ideelles Wohlbefinden. Sie definieren daher als verbundenes Wortpaar in hervorragender Weise die Aufgaben und Ziele von Facility Management.

## Gebäudewert, Nutzen und Betreuungswert.

Die Bestellklarheit und die präzise Werteäußerung des Bauherrn prägen jedes Bauprojekt nachhaltig – positiv. Diese Klarheit zu schaffen erfordert intensive Beschäftigung mit den Nutzern – heute und in Zukunft (möglichst auf Gebäudelebensdauer) –, mit deren Verhalten, Wünschen, Erwartungen und etwaigen Ängsten. Sind diese Fragen nach einem eindeutigen Wertekonzept nicht vollständig beantwortbar, müssen bestmögliche Annahmen getroffen werden. Die Verantwortung für die Bestellklarheit kann nicht an Konsultanten delegiert, oder auf spätere Projektphasen verschoben werden. Diese Willensäußerung bildet sich von den ersten Konzeptstudien an bis zur Fertigstellung ab – sie ist das vereinbarte Ziel, auf das alle Beteiligten gemeinsam zusteuern. Bauen ist aus facility-tärer Sicht das Realisieren von Wertekonzepten, das fertig gestellte Gebäude die realisierte Wertigkeit. Ein Gebäude hat für den Nutzer einen Gebrauchswert und für den Eigentümer einen Kapitalwert. Die FM-(Dienst-)Leistungen erhöhen den Gebrauchswert des Nutzers



**Bewegung.** Facility Management reagiert auf die Anforderungen an die Immobilie im Wandel der Zeit

und/oder beeinflussen den Kapitalwert des Eigentümers. Sie stellen somit für beide Seiten eine Wertschöpfung dar.<sup>4</sup> Spricht man von den Werten eines Gebäudes, sind folgende zu unterscheiden:

- Nutzwert
- Funktionswert
- Designwert
- Betreuungswert.

In der nächsten Ausgabe der FM-Sonderedition bringen wir einen weiteren Auszug der Masterthese der „Fünf Werte“ zum Thema Ethik und Moral. •

<sup>1</sup> Wahrig, Deutsches Wörterbuch (1992) 1428

<sup>2</sup> Brugger, Philosophisches Wörterbuch 14 (1976) 459f

<sup>3</sup> Wahrig, Deutsches Wörterbuch (1992) 947

<sup>4</sup> GEFMA 100 (Dezember 1996) Punkt 3.1.4.; Malloth, Immaterielle Werte schaffen, in: Facility Management 7a/2001, 18; Nävy, Facility Management 2 (2000) VII, 4