

2.3.11 Technisches Immobilienmanagement: Eine neuer Berufszweig

Nach heutigem Verständnis sind Immobilien in zunehmendem Maße Hilfsmittel zur Unterstützung der in dem Gebäude zu bewältigenden Aufgaben. Der Nutzer erwartet eine für seine Bedürfnisse angepasste Funktionsfähigkeit des Gebäudes und seiner technischen Ausrüstung, eine Betriebskostensicherheit und eine Mietkostenrentabilität. Der Eigentümer einer Immobilie erwartet Vermietungssicherheit, Werterhaltung und langfristige Kapitalrendite. Dies spiegelt sich auch in den Erwartungen der Investoren wieder: Für 60 Prozent der Immobilieninvestoren in Deutschland sind wirtschaftliches Bauen, neue Techniken und hohe Flexibilität die zentralen Themen der Zukunft. Für die Effektivität einer Immobilie ist längst nicht mehr nur deren Errichtung ausschlaggebend. Auch die effiziente Bewirtschaftung über alle Lebenszyklen hinweg bis hin zum Rückbau müssen heute in einer betriebswirtschaftlichen Immobilienrechnung berücksichtigt werden.

Bau- und Betriebskosten, die Wirtschaftlichkeit und der Wert von Gebäuden werden dabei immer stärker von der Gebäudetechnik bestimmt. Dazu gehören traditionell die Bereiche des technischen Ausbaus: Heizung, Klima, Lüftung, Licht, Elektroinstallation, Kommunikationstechnik, Sicherheitstechnik, Sanitärtechnik. Hinzu kommen die für die Klimatisierung und die Lichtführung immer wichtiger werdende Fassadentechnik sowie die Gestaltung und Ausrichtung des Baukörpers überhaupt. Der Anteil dieser Gewerke an den Baukosten liegt heute im Bereich des gewerblichen Baus bei 20 bis 60 % mit steigender Tendenz.

Die Elektroindustrie ist integraler und treibender Bestimmungsfaktor dieser Entwicklung. Sie durchdringt alle Gewerke, Produkte und Systeme mit ihrem Aderwerk der Energiezufuhr und ihren Nervensträngen der Kommunikationstechnik. Und sie bringt mit modernster Informationstechnik Intelligenz, Sicherheit und Komfort in die Gebäude. Ausgehend von ihrer Schrittmacherfunktion haben traditionelle Unternehmen der Elektroindustrie ihre Kompetenzen über ihre einstigen Grenzen hinaus in andere Gewerke und Lebenszyklusphasen der Immobilie hinein entwickelt. Neben der Beteiligung schon an der Konzeptionsphase eines Gebäudes bedarf es über die Errichtung hinaus intelligenter Bewirtschaftungskonzepte, um die vorhandenen Optionen zu nutzen, den Wert der Immobilie zu optimieren.

Aber nicht nur elektrotechnische Firmen haben sich weiter entwickelt. Auch die Unternehmen der mechanischen Gebäudetechnik (typischerweise Heizung und Klima) haben ihr Know-how um Elektrotechnik und Elektronik angereichert.

Und längst ist nicht ausgemacht, wer dabei die Systemführerschaft beanspruchen kann. Auch sie sitzen mit dem Architekten ganz vorne am Tisch des Investors,

um Gebäude optimal zu entwickeln, zu bauen und zu bewirtschaften. Durch Firmenzusammenschlüsse weichen die traditionellen Grenzen teils gänzlich auf.

Für die elementaren Lebensphasen von Gebäuden (Planung, Errichtung, Bewirtschaftung) werden umfangreiche Ingenieurkompetenzen benötigt. Da in technisch anspruchsvollen Gebäuden die Technik bestimmender Faktor für Funktionalität und Wirtschaftlichkeit ist, werden von leistungsfähigen Anbietern mehr und mehr Ingenieurkapazitäten benötigt, die traditionell nicht aus der Bautechnik, sondern aus der technischen Gebäudeausrüstung stammen.

Dem Elektrotechnik-Ingenieur wächst bei der Integration von Gewerken und Lebenszyklusphasen von Gebäuden eine besondere Bedeutung zu. Erfahren im Denken in Systemen und Kommunikationsstrukturen ist er prädestiniert für die Erfüllung der umfangreichen Aufgaben bei Planung wie Errichtung und gleichermaßen in der Bewirtschaftung von Immobilien.

Einen besonderen Anreiz bieten Ergänzungsstudiengänge, wie sie heute von verschiedenen Bildungsinstituten angeboten werden: beispielsweise zum „Master of Engineering and Technical Management“. Aufbauend auf den Kenntnissen in einem abgeschlossenen ingenieurwissenschaftlichen Studiengang werden vertiefte Fachkenntnisse, Erfahrungen und Fähigkeiten in den Bereichen Betriebswirtschaftslehre, Bau- und Vertragsrecht, Projektmanagement, Gebäudebewirtschaftung, EDV- und Kommunikationsmanagement, Bautechnik, Instandhaltung, Energie- und Umweltmanagement und kaufmännisches Gebäudemanagement vermittelt.

Studiengänge und Ergänzungsstudien mit Ziel elektrotechnisch basierter Projektentwicklung und Unternehmensführung im Immobilienbereich bieten exzellente Berufsaussichten in einem aufstrebenden Markt, der häufig mit dem Schlagwort Facilitymanagement zusammen gefasst wird. Und dieser Bereich ist praktisch abgekoppelt von der sonstigen bauwirtschaftlichen Entwicklung ein krisensicherer, weil auf Dauer angelegter Wachstumsmarkt: Denn was nicht neu gebaut wird, wird zumindest technisch modernisiert. Wie in kaum einer anderen Branche können im technischen Immobilienmanagement Elektroingenieure mit betriebswirtschaftlichen Kenntnissen und mit Spaß am „über den Tellerrand blicken“ im Austausch mit allen am Bau beteiligten Berufsgruppen in einer spannenden Arbeitsaufgabe ihre Erfüllung finden.