



## OM – Objektmanager

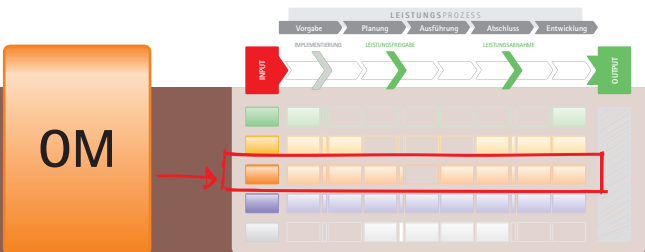
Wahrnehmung der Objektverantwortung

**Ein Verantwortlicher für das Objekt: Über alle Prozesse und Schnittstellen hinweg – das ist der Objektmanager.**

Welche Aufgaben hat die Funktion Objektmanager – OM?

„Wahrnehmen & Sicherstellen“ sind die Schlagworte für den OM. Wahrnehmung von Objektverantwortung – und damit sind nicht immer nur Gebäude gemeint. Und Sicherstellung der Anforderungserfüllung. Anforderungen, die im Gegensatz zu den Bedarfen des Kerngeschäftes, direkt aus der reinen Existenz von Objekten und deren Nutzung entstehen. Zuständigkeiten bezüglich qualitätsgerechtem Objektbetrieb, pflichtengerechter Serviceerbringung und gesamtwirtschaftlicher Verantwortung sind dabei nur ein kleiner Auszug aus dem Leistungsspektrum.

Er agiert im kompletten Objekt-Lebenszyklus, über alle Prozesse hinweg, für ein oder mehrere Objekte. Der OM kann beim Eigentümer, beim Nutzer als auch beim Dienstleister tätig sein. Entscheidend für sein Verantwortungsbereich und Leistungsumfang sind hierbei die Regelungen zur Betreiberverantwortung bzw. zu den Betreiberpflichten. Auftraggebersseitig werden Steuerungsfunktionen meist in Personalunion mit den Objektmanagementfunktionen erbracht.



## Aufgaben

Der Objektmanager trägt die Gesamtverantwortung, auch wirtschaftlich, für die zu erbringende Anforderungserfüllung aus dem Objekt. Er stellt sicher, dass das Objekt optimal betrieben und bewirtschaftet wird. Kernaufgaben des OM sind:

- » Objektverständnis erzeugen
- » Anforderungen erfassen und umsetzen
- » Betrieb und Nutzung gewährleisten
- » strategische Instandhaltung sichern
- » Projekte auf- und umsetzen
- » Rechtskonforme Dokumentation sicherstellen
- » Verantwortung Betreiberhaftung wahrnehmen
- » Kommunikation mit DLS und FSM wahren
- » Objektdaten auswerten und dem DLS zugänglich machen
- » strategische Objektentwicklung sicherstellen

## Auszug Leistungsspektrum: Interaktionen durchführen

Der Objektmanager führt mit den Stakeholdern eine aktive und enge Kommunikation. Dadurch gewährleistet er, dass die von den Stakeholdern benötigten Informationen zeitnah geliefert als auch deren Bedarfe und Änderungen rechtzeitig erkannt werden.

- » Regelmäßige Abstimmungs- und Ergebnisgespräche mit dem Dienstleistungssteuerer (DLS) bzgl. der Leistungsverantwortung der Facility Services (FSM), Vorkommnisse im Objekt, etc. führen
- » Änderungen in den Anforderungen erkennen, spezifizieren und Lösungen vorschlagen
- » Daten und Informationen für das Berichtswesen oder Flächenmanagement definieren, pflegen und entscheidungsfähig bereitstellen
- » Erstellen von Berichten z.B. Monatsberichte auf Basis vertraglich fixierter Anforderungen

## certOM der zertifizierte Objektmanager

Anmeldung unter  
[www.realfm.de](http://www.realfm.de)

Die Personenzertifizierung zum certOM – zertifizierter Objektmanager – bringt Person und Funktion zusammen. Wo sind die individuellen Stärken, wo Entwicklungspotenziale hinsichtlich der Anforderungen an einen Objektmanager? Seit 2010 werden regelmäßig Kompetenzchecks und Zertifizierungsprüfungen entsprechend des DIN-konformen Verfahrens zur Personenzertifizierung durchgeführt. Weitergehende Informationen und aktuelle Termine hält die Geschäftsstelle gerne für Sie bereit.