Anerkennung für FM schaffen durch den Modellanspruch der Neuen Institutionenökonomik

Eine ökonomische Betrachtung des Facility Management

Dipl.-Ing. Werner Mailinger, MBA

Typische Probleme in Nicht-Kerngeschäftsbereichen von Unternehmen

- **Die Schlagworte**
  - Hohe Kosten
  - Intransparenz
  - Ressourcenversch…
  - Wertvernicht…
  - . . .

…on ***Ursachen***
…ren Ebene**!**

Outsourcing (o.ä. Maßnahmen) ohne Ursachen/ Wirkungs-Analyse ist nur die Kurierung von Symptomen

- **Pr…**
  - …zw. Kostenfaktor (Betriebs- bzw. …)
  - …ategische Relevanz
  - …kussierung auf die Kernkompetenzen (Kerngeschäft)

Wertschöpfungsstrukturen eines Unternehmens

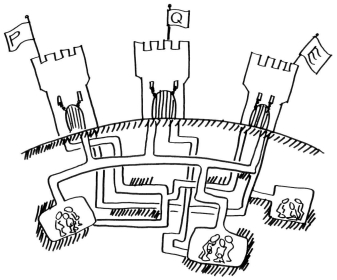
Quelle: M. E. Porter, Wettbewerbsvorteile; Spitzenleistung erreichen und behaupten, 1996

Verfügungsrechte an Ressourcen

- Ökonomische Akteure sind weniger an physischen Gütern, sondern am Gewinn bzw. Nutzen aus ihnen interessiert
  - Nicht Güter an sich erzeugen Nutzen, sondern der Einsatz von Gütern im Verbund mit individuellen Handlungen
- Der aus Gütern realisierbare Nutzen hängt nicht von den physischen Eigenschaften von Gütern, sondern von den tatsächlichen Handlungsmöglichkeiten, die mit der Ressource verbunden sind, ab

➡ **Die Verbindung von Ressource und Handlung stiftet Nutzen!**

Menschenbild und kulturelle Aspekte - eine ökonomische Perspektive



- Der Homo Oeconomicus
  - Hang zum Opportunismus
    - Verfolgung von Eigeninteressen, Selbstverwirklichung
  - Begrenzte Rationalität
    - Verträge (Übereinkommen) sind tendenziell unvollständig
  - Informationsassymetrie
    - Einer der Transaktionspartner hat einen Wissensvorsprung
- Die Frage:
  - Wie kann man ungewisses menschliches Verhalten verlässlich und geschickt kanalisieren, also erwünschtes Verhalten motivieren?
- Antwort der „**Neuen Institutionenökonomik** (NIÖ)“
  - Wenn Kosten und Nutzen des Verhaltens geändert werden, unerwünschtes Verhalten „teurer“ und erwünschtes Verhalten „einträglicher“ gemacht wird, dann kann das eine Verhaltensänderung in die gewünschte Richtung motivieren.

Die Einflüsse menschlichen Verhaltens - eine ökonomische Perspektive

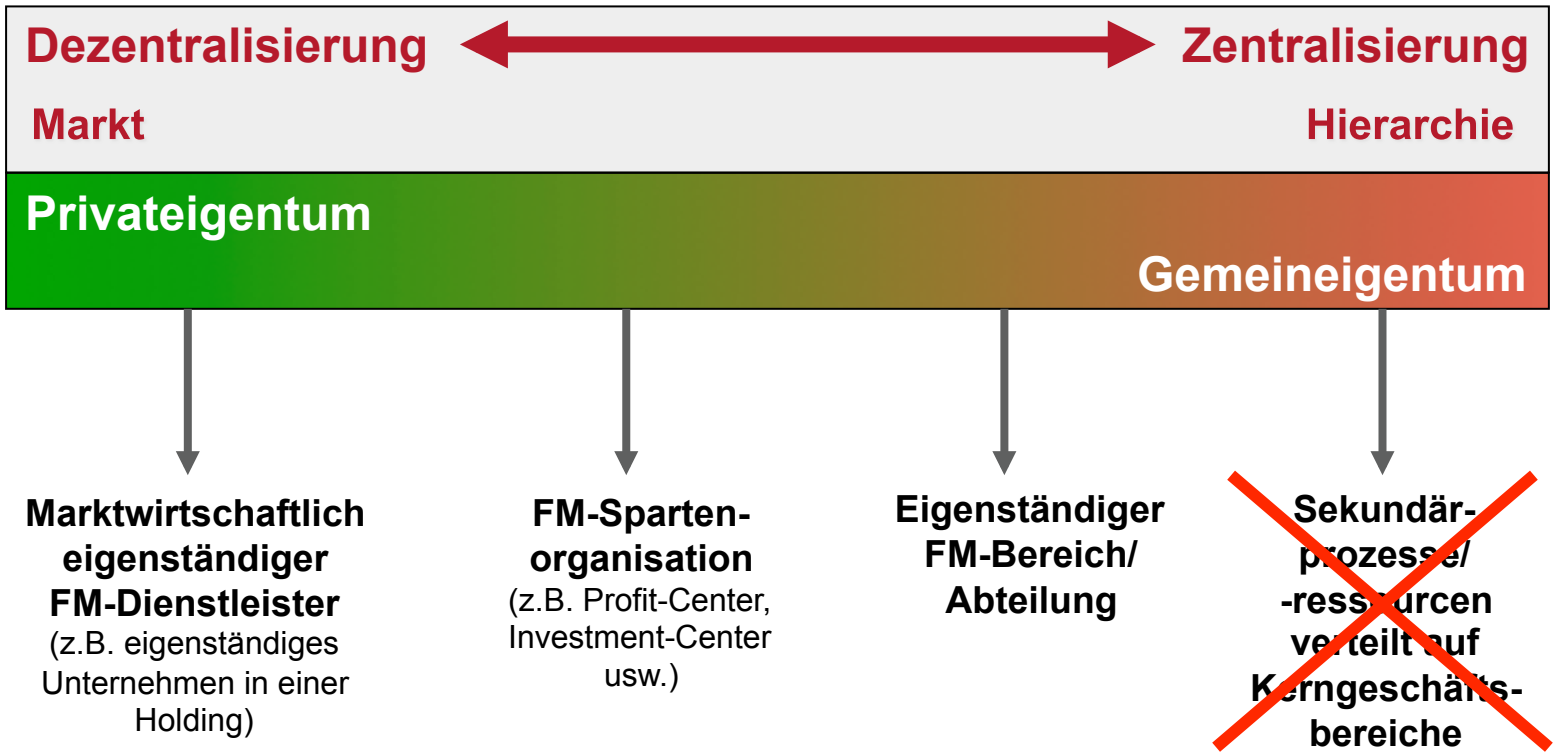
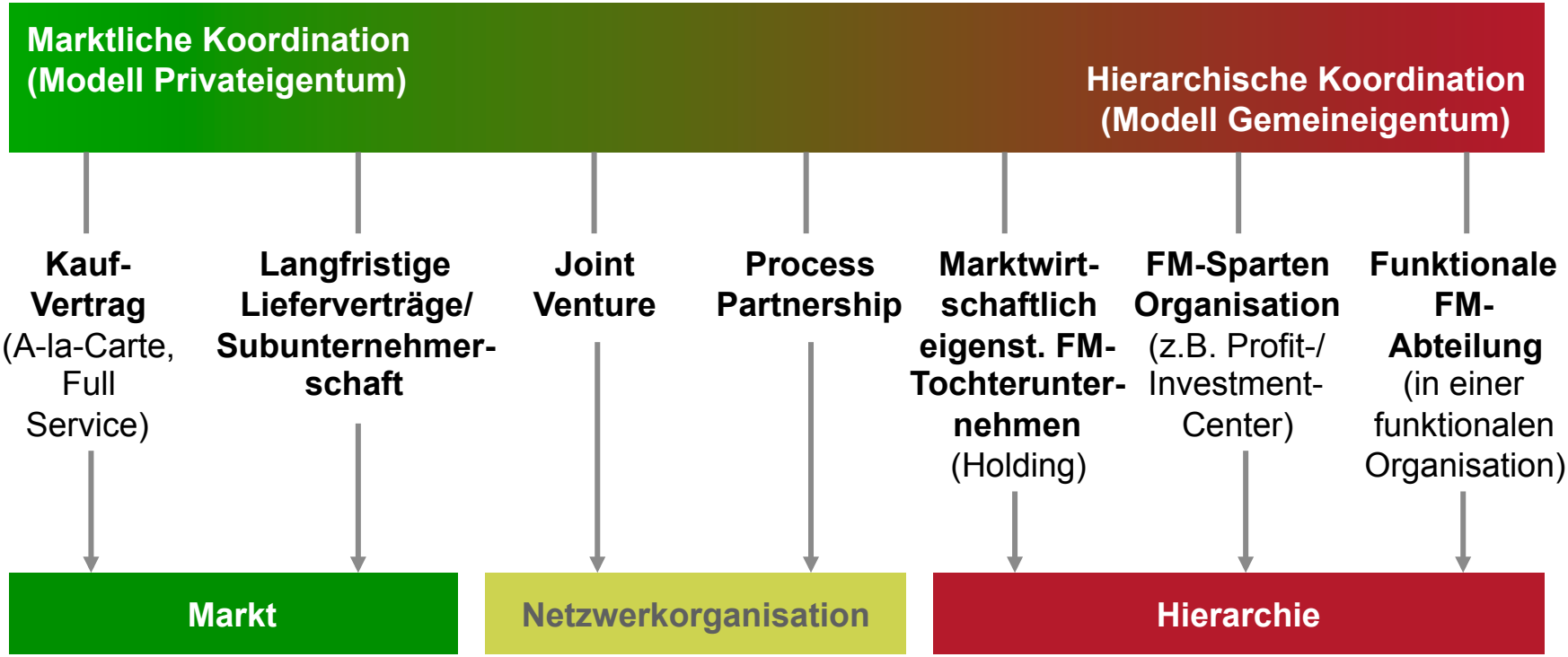
- Basishypothese
  - Die Verteilung der Verfügungsrechte beeinflusst das Verhalten in systematischer und vorhersagbarer Weise
- Privateigentum
  - Menschen gehen mit Ressourcen in ihrem Privateigentum besonders sparsam und sorgfältig um
  - Eigentümer hat mehr Interesse am Substanzerhalt, wie der, der nur das Recht zur Nutzung hat
  - Privateigentum erspart unproduktive Kontrollkosten
    - Kann man Verfügungsrechte nur schwer durchsetzen, dann sind sie ebenfalls weniger wert
    - Tritt regelmäßig bei öffentlichen Gütern auf

Das „Trauerspiel der Allmende“

Allmende = Gemeineigentum

- Ausgangspunkt
  - Ein Dorf mit gemeinsam genutzter Weide
  - Die Milchleistung hängt von der Anzahl Kühe ab, die auf der Weide grasen (Futterkonkurrenz)
  - Wenn zusätzliche Kühe auf die Weide getrieben werden bewirkt dies „externe Effekte“
- Privateigentümer würde Gesamtleistung aller Kühe optimieren und Gewinn maximieren
- Für jeden Miteigentümer rechnet es sich aber solange zusätzliche Kühe auf die Weide zu stellen, wie die Milchleistung dieser Kuh noch über den Anschaffungs-kosten liegt („Trittbrettfahrer“)

Grundmodelle einer zentralen/ dezentralen FM-Leistungsbeziehung



Koordinationsmöglichkeiten zwischen Markt und Hierarchie