

Feyerabend/Grabatin (Hrsg.)

Facility Management

Praxisorientierte Einführung und
aktuelle Entwicklungen



3. Auflage

Verlag Wissenschaft & Praxis



Facility Management

Friedrich-Karl Feyerabend
Günther Grabatin (Hrsg.)

Facility Management

Praxisorientierte Einführung
und aktuelle Entwicklungen

3. Auflage

Mit Beiträgen von:

Lüder Clausdorff, Friedrich-Karl Feyerabend, Stefan Gewehr,
Günther Grabatin, Nino Grau, Thomas Heinz, Alfred Karbach,
Rudolf Kleinöder, Werner Kreuz, Willibald Lang,
Markus Lehmann, Wolfgang Schneider, Ingo Schönberg,
Heiko Schultz, Torsten Warner

Verlag Wissenschaft & Praxis



Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.ddb.de> abrufbar.

ISBN 3-89673-285-4

© Verlag Wissenschaft & Praxis
Dr. Brauner GmbH 2006
Nußbaumweg 6, D-75447 Sternenfels
Tel. 07045/930093 Fax 07045/930094

Alle Rechte vorbehalten

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Printed in Germany

Einleitung der Herausgeber

Mit Facility Management (FM) hält ein neues Fachgebiet Einzug in deutschen Unternehmen. Mit Recht, denn FM ist die konsequente Umsetzung der Erkenntnis, dass Unternehmen über eine optimale Bewirtschaftung ihrer Gebäude das Kerngeschäft besser, d.h. wirtschaftlicher, managen können. Es ist nicht nur das vordergründige Argument der Kostensenkung, sondern gleich ein ganzes Bündel bekannter Ziele, die durch FM optimiert werden können, wie

- verbesserte Kundenorientierung,
 - höhere Qualität im Kerngeschäft durch effizientere Bewirtschaftung der Gebäude,
 - zufriedenerer Mitarbeiter, weil ihren Bedürfnissen in Folge optimaler räumlicher Arbeitsbedingungen besser Rechnung getragen wird,
 - entsprechende Berücksichtigung ökologischer Belange
- und in Folge dessen
- höhere Wirtschaftlichkeit von Unternehmen insgesamt.

Die gleichzeitige Realisierung dieser Ziele stellt das Management vor eine komplexe Führungsaufgabe, die praktisch alle technischen, infrastrukturellen, ökologischen, kaufmännischen, organisatorischen und rechtlichen Aufgaben simultan und wirtschaftlich lösen soll.

Der im Wintersemester 1999/2000 neu eingeführte Studiengang FM an der FH Gießen-Friedberg bereitet auf diese Führungsaufgabe gezielt und praxisgerecht vor. Die drei Fachbereiche Energie- und Wärmetechnik (EW), Krankenhaus- und Medizintechnik, Umwelt- und Biotechnologie (KMUB) sowie Wirtschaftsingenieurwesen und Produktionstechnik (WP) der FH Gießen-Friedberg haben diesen Studiengang gemeinsam entwickelt und sind gleichermaßen für ihn verantwortlich. Abschluss ist der Diplom-Wirtschaftsingenieur (FH), FM. Die Zertifizierung durch den GEFMA (German Facility Management Association) liegt vor.

Besonderes Augenmerk verdient der ganzheitliche Ansatz in Bezug auf den Lebenszyklus von Gebäuden. Er erlaubt erstmalig, Investitions-, Nutzungs-, Umnutzungs- und Abrisskosten einer ganzheitlichen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu unterziehen. Somit wird es möglich, der Investitionsphase nachgelagerte Kosten in die Wirtschaftlichkeitsrechnung für ein Investitionsprojekt einfließen zu lassen. Angesichts der Tatsache, dass meistens weit über 80% der gesamten Kosten eines Gebäudes erst nach seiner Inbetriebnahme anfallen, gewinnt dieser Ansatz zur Optimierung der Kosten des gesamten Lebenszyklusses eine alles entscheidende Bedeutung für die Begründung von FM. Daraus lässt sich schließen, dass jedes Unternehmen, das einen nennenswerten Bestand an Gebäuden besitzt, sich früher oder später mit FM beschäftigen muss, unabhängig davon, ob es interne oder externe Lösungen von FM verwirklichen wird. Entsprechend qualifizierte Mitarbeiter werden spätestens dann benötigt.

Die Vortragsreihe FM im Wintersemester 1999/2000 hatte zum Ziel,

- das erste Semester des gerade neu eingerichteten Studiengangs FM in das Thema einzuführen,
- der Komplexität von FM an Hand der Vielzahl der Vortragsthemen gerecht zu werden,
- den Begriff FM in der regionalen Öffentlichkeit sowie in der Hochschule bekannt zu machen

und

- Interessierten Gelegenheit zu geben, sich über FM inhaltlich zu informieren.

Das vorliegende Buch ist zum überwiegenden Teil aus der Vortragsreihe hervorgegangen, die drei Themenkomplexe umfasste:

- Marktbetrachtungen und Definition von FM sowie allgemeine Aspekte zur Optimierung und Synergien

- FM aus Sicht der Praxis,
- Spezielle Fragestellungen aus dem Fachgebiet FM, aktuelle Forschungsansätze und erste Erfahrungen mit einem Studiengang FM.

Im Rahmen des ersten Themenkomplexes finden sich Beiträge von *Werner Kreuz/Thomas Heinz* über FM in Deutschland im nächsten Jahrzehnt, *Thomas Heinz* beschäftigt sich mit Was ist Facility Management? - Versuch einer Definition -, *Lüder Clausdorff* mit Facility Management als Gesamtprozess – Ansätze zur Optimierung und Verbesserung sowie *Wolfgang Schneider* mit Synergien bei Dienstleistungen im Facility Management.

Zu dem zweiten Themenkomplex trugen vor: *Ingo Schönberg* zu dem Thema Einführung eines Facility Managements – Beispiele aus der Praxis, und *Stefan Gewehr* zu dem Thema Facility Management aus Sicht eines Dienstleisters.

Den größten Raum nehmen spezielle Fragestellungen, aktuelle Forschungsansätze und erste Erfahrungen mit dem Studiengang FM ein. Hierzu referierten *Friedrich-Karl Feyerabend* und *Willibald Lang* zu dem Thema rechtliche Fragestellungen und Performance Contracting bei Facility Management. *Nino Grau* stellt das Thema Projektmanagement vor, *Alfred Karbach* sprach über Energiemanagement als Teil des technischen Gebäudemanagement, *Rudolf Kleinöder* über Datennetze und Energieprognosen für Gebäude. Wichtige Gesichtspunkte zu Facility Management-Software erläuterte *Torsten Warner*. *Günther Grabatin* informierte über neueste Entwicklungen der Prozesskostenrechnung bei Facility Management und *Heiko Schultz* über Anwendung der Prozesskostenrechnung bei der Instandhaltung. Die Vortragsreihe wurde von *Markus Lehmann* abgeschlossen, der erste Erfahrungen mit einem neuen Studiengang Facility Management darlegte.

Besonderer Dank gilt allen Referenten und Diskussionsteilnehmern. Die gute Resonanz in der Öffentlichkeit hat uns meistens einen voll besetzten Hörsaal beschert und

uns darin bestärkt, die Vortragsreihe mit aktuellen Themen fortzusetzen. Ein solches Buch wie das vorliegende kann nur dann jemals fertig gestellt werden, wenn es uner-müdlische und kompetente Helfer gibt. So gebührt Dank vor allem *Maria Haines* für die redaktionelle Mitarbeit, das Korrekturlesen der Texte sowie die zahlreichen Vor-schläge in Bezug auf die formale Gestaltung der Beiträge. Auch danken wir bei dieser Gelegenheit *Christoph Donath*, Student des Wirtschaftsingenieurwesens und Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) *Thomas Heinz*, für die Betreuung und Gestaltung der Manuskripte.

Dem Präsidenten der Fachhochschule Gießen-Friedberg, dem Studienausschuss des Studiengangs FM, den beteiligten Fachbereichen EW, KMUB und WP sowie SuK schulden wir Dank für die Ermöglichung der Drucklegung.

Friedrich-Karl Feyerabend

Günther Grabatin

Friedberg, im Juli 2000

Bei Rückfragen:

FH Gießen-Friedberg

Wilhelm-Leuschner-Straße 13

61169 Friedberg/Hessen

Tel.: 06031/604-0

e-mails: friedrich-karl.feyerabend@suk.fh-friedberg.de

guenther.grabatin@wp.fh-friedberg.de

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Werner Kreuz/Thomas Heinz Facility Management in Deutschland im nächsten Jahrzehnt	1
Thomas Heinz Was ist Facility Management? – Versuch einer Definition	19
Lüder Clausdorff Facility Management als Gesamtprozess. Ansätze zur Optimierung und Verbesserung	39
Wolfgang Schneider Synergien bei Dienstleistungen im Facility Management	69
Ingo Schönberg Einführung eines Facility Management-Beispiels aus der Praxis	83
Stefan Gewehr Facility Management aus Sicht eines Dienstleisters	101
Friedrich-Karl Feyerabend Rechtliche Fragestellungen bei Facility Management	119
Willibald Lang Modernisierung der Gebäudetechnik und Betriebsoptimierung durch Performance Contracting	141
Nino Grau Projekt- und Prozessmanagement im Facility Management	165
Alfred Karbach Energiemanagement als Teil des Technischen Gebäudemangements	183
Rudolf Kleinöder Datennetze und Energieprognosen für Gebäude	197
Torsten Warner Facility Management-Software. Werkzeug des optimierten Gebäudebetriebes	213
Günther Grabatin Anwendung der Prozesskostenrechnung bei Facility Management	259
Heiko Schultz Anwendung der Prozesskostenrechnung in der Instandhaltung	281
Markus Lehmann Erste Erfahrungen mit einem neuen Studiengang: Facility Management an der FH Albstadt-Sigmaringen	299

Facility Management in Deutschland im nächsten Jahrzehnt

- 1 Einleitung – Facility Management ist ein Markt mit Zukunft
- 2 Abgrenzung
- 3 Marktanalyse – der Facility Management-Markt hat sich in den letzten Jahren signifikant geändert und wird sich weiter verändern
- 4 Facility Management - Komplettanbieter haben die besten Zukunftsaussichten
- 5 Zusammenfassung/Ausblick – Professionalität und Innovation sind Garantien für den zukünftigen Erfolg

1 Einleitung – Facility Management ist ein Markt mit Zukunft

Verschärfter Wettbewerb - auch durch die Globalisierung der Märkte hervorgerufen - und damit verbundener Kosten- und Margendruck zwingen Unternehmen, einerseits nach immer neuen Rationalisierungspotenzialen zu suchen und diese auszuschöpfen. Andererseits versuchen sie, Wettbewerbsvorteile zu erzielen und nachhaltig abzusichern, indem sie sich strategisch auf ihre eigenen Kernkompetenzen fokussieren und für die nicht dem Kerngeschäft zugehörigen Leistungen weitreichende Outsourcing-Konzepte erarbeiten.

Auch das Facility Management (FM), „das Bewirtschaften und Unterhalten zweckorientierter Gebäudeflächen einschließlich der damit verbundenen Infrastruktur bis hin zur Entsorgung“, gehört nur für wenige Firmen zum Kerngeschäft und kann in der Regel günstiger von kompetenten Fremdfirmen bezogen werden. Dadurch hat sich in den letzten Jahren ein neuer, interessanter Markt mit erstaunlichen Wachstumsraten und Gewinnmöglichkeiten entwickelt, an dem viele Unternehmen partizipieren wollen.

A.T. Kearney als eine der weltweit führenden Unternehmensberatungen hat sich stark in diesem Bereich engagiert, mehrere umfassende Marktuntersuchungen durchgeführt, die kritischen Erfolgsfaktoren des Marktes sowohl für die FM-Anbieter als auch für die outsourcenden Firmen ermittelt sowie zukünftige Trends aufgezeigt und analysiert.

Vorausschauend lässt sich sagen, dass sich in dem weiten Feld von Facility Management in Zukunft nur diejenigen FM-Anbieter erfolgreich behaupten werden, die in der Lage sind, einen ganzheitlichen FM-Ansatz zu verfolgen und zu realisieren. Um jedoch zur „Defining Entity“ des Marktes aufzusteigen und die Wettbewerber „outperformen“, müssen die Unternehmen drei strategische Schlüsselkriterien gegenüber der Konkurrenz besser erfüllen: Zunächst müssen sie über weitreichende und „state-of-the-art“ **FM-Kompetenzen** verfügen und ein breites Spektrum von FM-Leistungen aus einer Hand anbieten können. Zudem müssen sie ausreichende **Kapazitäten** für die

Durchführung der FM-Aufgaben, aber auch zur Durchsetzung notwendiger Veränderungen, haben. Schließlich muss die Unternehmensführung der FM-Anbieter genügend **Kreativität** besitzen, um die Zukunft zu antizipieren, um rechtzeitig auf die - derzeitigen und speziell die künftigen - Bedürfnisse der Kunden eingehen und letztendlich die eigene Angebots- und Leistungspalette den neuen Trends und neuen Technologien proaktiv anpassen zu können.

2 Abgrenzung

Facility Management umfasst ein breites, hochkomplexes Aufgabenspektrum: vom technischen Gebäudeservice bis zur kaufmännischen Verwaltung. Die Aufgaben sind ausgesprochen vielfältig; dementsprechend unterschiedlich sind auch die Definitionen für Facility Management. Für unsere Marktanalysen haben wir eine weitgehend akzeptierte Abgrenzung vorgenommen und fokussieren uns daher auf folgende fünf Bereiche, wenn wir über Facility Management sprechen:

- Technischer Gebäudeservice
- Sicherheitsdienste
- Bauverwandte Dienste
- Interne Dienste
- Kaufmännische Verwaltung

A. T. Kearney's Facility Management Definition

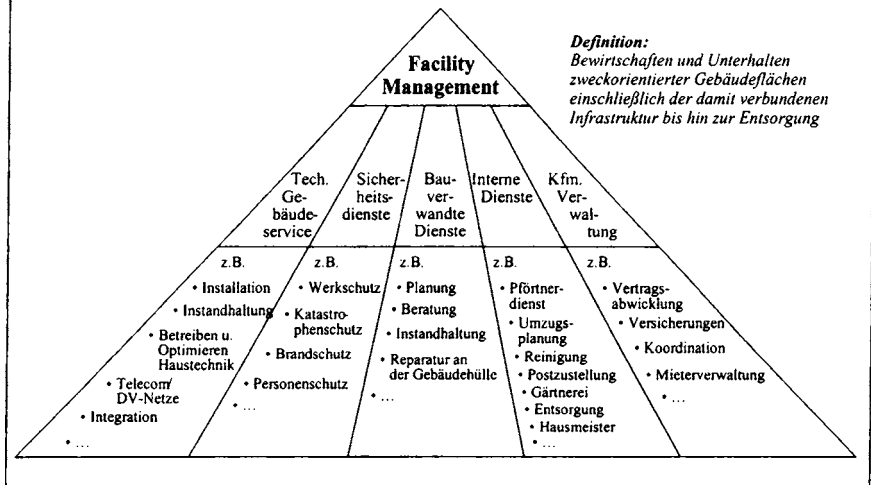


Abb. 1: Aufgaben des Facility Management

Der von uns verwendete Begriff „Facility Management“ ist also streng an das Gebäude mit seiner Bausubstanz, die Gebäudetechnik, die notwendigen Infrastrukturdienste und die kaufmännischen Verwaltung gekoppelt. Andere Institutionen schließen auch die Einrichtung und Gestaltung jedes einzelnen Arbeitsplatzes (einschließlich der IT- und Telekom-Leistungen) in die FM-Definition ein; dieser Ansatz war und ist uns zu weitreichend und hätte zudem die Vergleichbarkeit und Aussagefähigkeit unserer Erkenntnisse erheblich erschwert.