

Wie viele Leute brauchen Auftraggeberorganisationen für Leistungssteuerung und Objektmanagement?

Ein Erfahrungsbericht
des COMPAS BenchLearning Roundtables

- . *Marko Kröner, Deutsche Bahn AG - DB Immobilien*
- . *Ansgar Tonhäuser, MAHLE International*

Bemessungsdetails

Beispiele

Basis Brutto-Grundfläche	1 FTE / 40 - 50.000 m ²		AF	Eigentum	1,00
			Eigentum/Anmietung	Anmietung	0,65
AF Immobilientyp	Office	1,00	AF	Start-up	1,30
	Produktion	0,60		Start up-Phase	
	Einfache Produktion	0,35			
	Lager	0,50			
	Einfaches Lager	0,30	AF	2-5 Miet	2-5 Miet 6-10 Mie > 10 Mie
	Wohnobjekte	1,00		Mieterstruktur	
	Andere	0,75			
AF Grundflächenzahl	<= 0,3	1,10	AF	Deutschl.	Deutschl. Central-E Asia-Pazi China etc...
	> 0,3	1,00		Regionen/ Märkte	

FM Nutzerkongress 2014





72 €
Mio. EUR
BENCHMARK
VOLUMEN FM
2017 erhobene Gesamtkosten für FM Personal auf Managementebene

429 €
Mio. EUR
BENCHMARK
VOLUMEN FS
2017 erhobene Gesamtkosten für Facility Services auf Portfolioebene

ZIEL

Identifikation von Best in Class Organisationsmodellen im nationalen und internationalen FM / CREM durch strukturierten Vergleich und Erfahrungsaustausch (BenchLearning)

THEMEN

- Stellen- und Funktionsbeschreibungen FM / CREM
- Organisations-Screening FM / CREM
- Vollkostenanalyse von FM / CREM Organisationen
- Personalbedarfsplanung im Objektmanagement
- Dienstleistungssteuerung mittels Bemessungsfaktoren
- Digitaler Reifegrad von Management Prozessen



seit
2016

SPRECHER:

Ansgar Tonhäuser
// MAHLE International

Marko Kröner
// Deutsche Bahn AG

9

AKTUELL TEILNEHMENDE UNTERNEHMEN

Airbus (bis Dez. 2017)
BMW Group
Bosch
DB Immobilien
EnBW
Evonik
Innogy
MAHLE International
Stadtwerke München (bis Dez. 2018)
THALES Immobilien
Thyssenkrupp
Vodafone (bis Dez. 2018)



Aufarbeitung und Zusammenfassung der Ergebnisse in einer **Good Operating Practice** und in einem **Online-Tool** zur Personalbemessung

05/2019

Gemeinsame **Plausibilisierung** der **Ergebnisse** und Berechnung von Korrelationsfaktoren. Fachkundige erste **Festlegung** von **Zu-** bzw. **Abschlagsfaktoren** und **Wichtung** der einzelnen Kapazitätstreiber

04/2018

Ersterhebung und Auswertung der Objektmanagement-Kapazität und der betreuten Fläche für das jeweilige **Deutschlandportfolio** und einen ausgewählten **Referenzstandort** der COMPAS Teilnehmer

06/2017

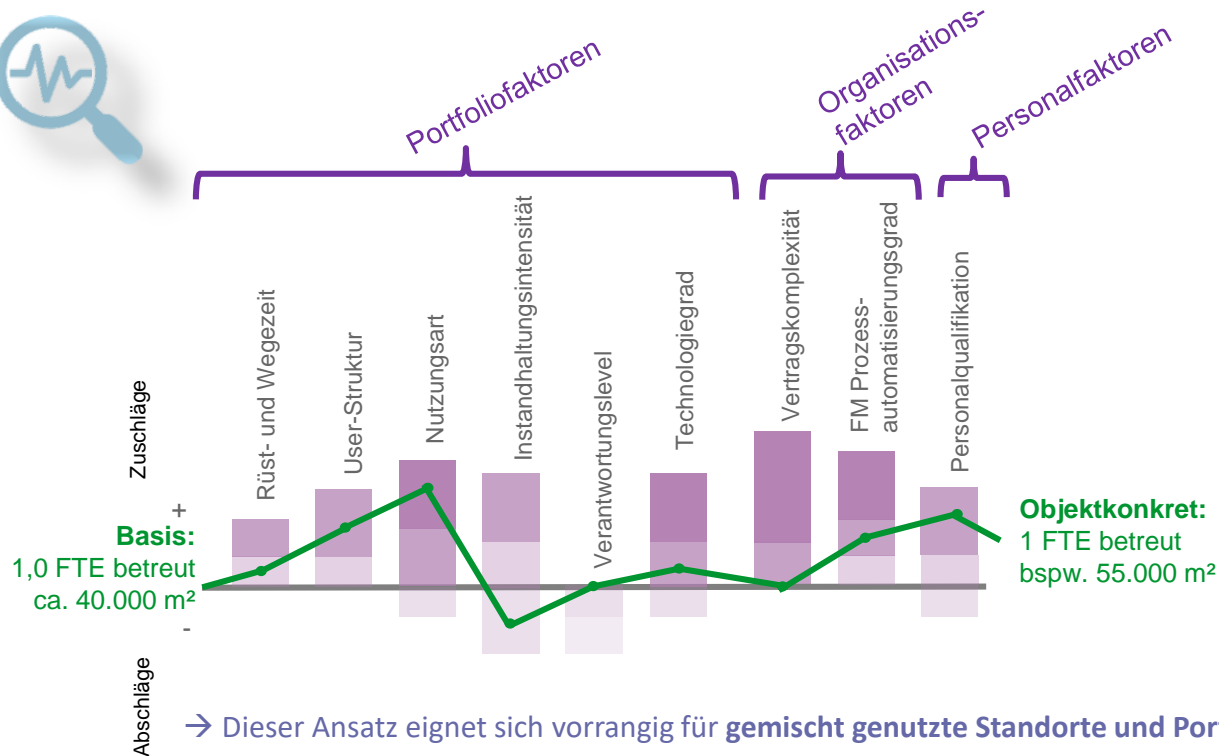
Gegenüberstellung der **Stellenprofile** der COMPAS Teilnehmer im Objektmanagement und Abgleich mit DIN EN 15221 und Funktions- und Leistungsmodell nach RealFM e.V., SVIT FM, FMA
Anschließend **Identifikation** von **Kapazitätstreibern** im Objektmanagement

03/2017



436 **>34** ^{m²}
Mio. in m²
OBJEKTMANAGER FÜR DIE PERSONALBEMESSUNGSSTUDIE UNTERSUCHT
BETREUTE BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE





→ Dieser Ansatz eignet sich vorrangig für **gemischt genutzte Standorte und Portfolien**

→ Das Ergebnis ist als **Indikation** für eine **qualifizierte Kapazitätsplanung** zu verstehen

High Demand-Szenario

Gebäude aus **Forschung & Entwicklung** an einem **Multi-User-Standort** mit viel **Wege- und Rüstzeit**. Die Gebäude weisen eine **intensive Instandhaltungsintensität** mit einem **hohen Technologiegrad** auf. Das OM hat die **Gesamtverantwortung** und steuert im wesentlichen Tagesgeschäft **mehr als 11 Supplier**. Die Prozesse laufen in der Regel **wenig automatisiert** ab.

Basis-Szenario

Bürogebäude an einem **integralen Standort** mit **keiner bzw. kaum messbarer Wege- und Rüstzeit**. Die Gebäude weisen eine **normaler Instandhaltungsintensität** mit einem **mittleren Technologiegrad** auf. Das OM hat die **Gesamtverantwortung** und steuert im wesentlichen Tagesgeschäft zwischen **1-3 Supplier**. Die Prozesse laufen in der Regel **überwiegend automatisiert** ab.

Low Demand-Szenario

Lagergebäude an einem **integralen Standort** mit **keiner bzw. kaum messbarer Wege- und Rüstzeit**. Die Gebäude weisen eine **minimale Instandhaltungsintensität (Stillstandsmanagement)** mit einem **einfachem Technologiegrad** auf. Das OM hat die **Richtlinienverantwortung** und steuert im wesentlichen Tagesgeschäft zwischen **1-3 Supplier**. Die Prozesse laufen in der Regel **überwiegend automatisiert** ab.



Inhalt	
Management Summary	3
Abkürzungsverzeichnis	4
1 Über COMPAS	5
2 Teilnehmer	6
3 Rollenprofil Objektmanager*in	7
4 Kapazitätstreiber	8
4.1 Wegezeit.....	8
4.2 User-Struktur	8
4.3 Nutzungsart (überwiegend).....	9
4.4 Instandhaltungsintensität	9
4.5 Technologiegrad	10
4.6 Strategische Relevanz	10
4.7 Verantwortungsgrad.....	11
4.8 Management von Verträgen.....	11
4.9 Automatisierungsgrad in Prozessen.....	12
4.10 Qualifikation des eingesetzten Personals.....	12
5 Berechnungssystematik	13
5.1 Bildung von Zu- und Abschlagsfaktoren.....	13
5.2 Szenarien	17
5.3 Bildung von Wichtungsfaktoren.....	19
6 Übersicht Personalbemessungstool	20
7 Weiteres Vorgehen und Ausblick	21
Impressum	22

Next Steps:

- Guideline Agiles Arbeiten
- Corporate Infrastructure Management
- Digitale Transformation im FM / CREM
- Wertschöpfungsanalyse FM / CREM
- Internationalisierung von Standards

REGISTER FOR USING
THE COMPAS-TOOL:

WWW.COMPAS.BENCHLEARNING.DE



ANDREAS KÜHNE

BAUAKADEMIE Performance Management GmbH
Geschäftsführer

Alexanderstr. 9
10178 Berlin, Germany

Telefon: + 49 (30) 54 99 75-0

E-Mail: andreas.kuehne@bauakademie.de

Web: www.benchlearning.de

MARKO KRÖNER

Deutsche Bahn AG – DB Immobilien
Leiter Geschäftsentwicklung

Europaplatz 1
10557 Berlin, Germany

Telefon: +49 (0) 30 297-64620

E-Mail: marko.kroener@deutschebahn.com

Web: www.deutschebahn.com

Projektbüro: BAUAKADEMIE Performance Management GmbH
Telefon: + 49 (30) 54 99 75-0
E-Mail: info@bauakademie.de
Web: www.benchlearning.de