

# 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 <sup>2</sup>		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)



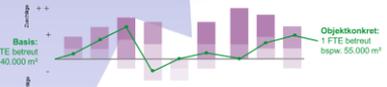
Aufarbeitung und Zusammenfassung der Ergebnisse in einer **Good Operating Practice** und in einem **Online-Tool** zur Personalbemessung

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

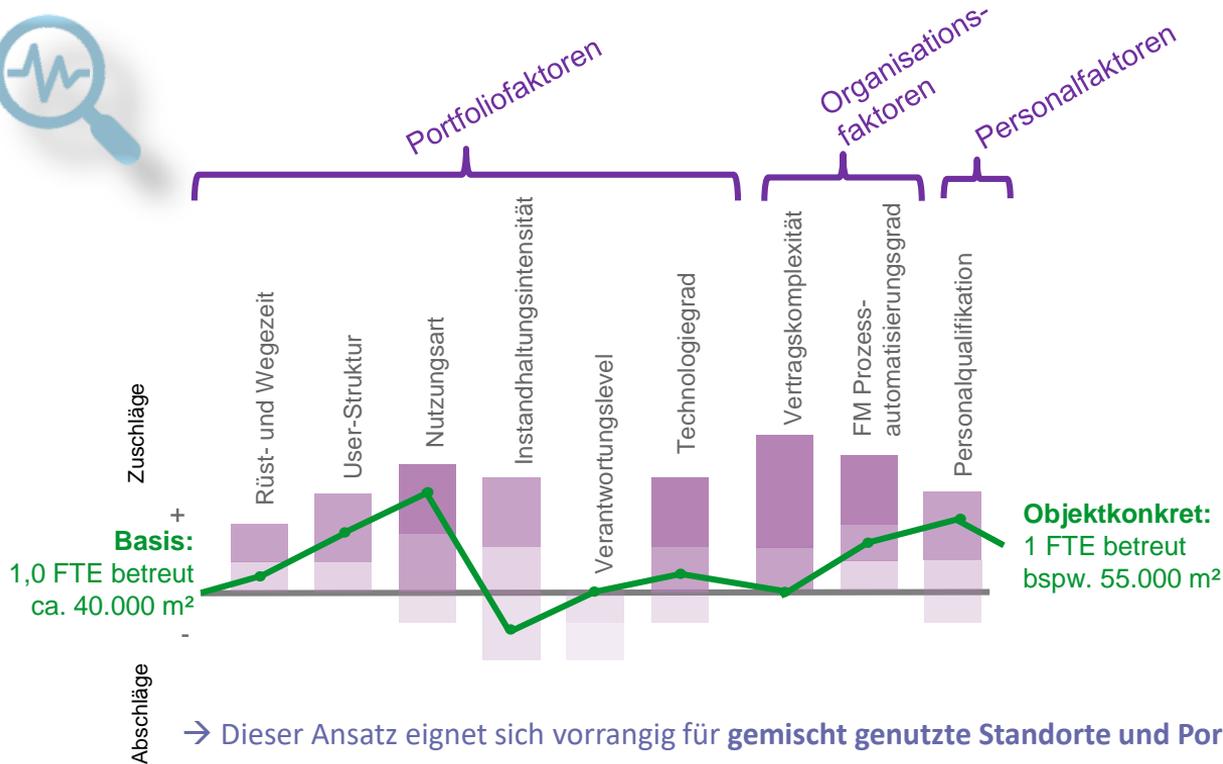
06/2017

**436** **>34** <sup>m<sup>2</sup></sup>  
OBJEKTMANAGER FÜR DIE PERSONALBEMESSUNGSSTUDIE UNTERSUCHT  
Mio. in m<sup>2</sup>  
BETREUTE BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE

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





- 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

<b>Management Summary</b> .....	<b>3</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	<b>4</b>
<b>1 Über COMPAS</b> .....	<b>5</b>
<b>2 Teilnehmer</b> .....	<b>6</b>
<b>3 Rollenprofil Objektmanager*in</b> .....	<b>7</b>
<b>4 Kapazitätstreiber</b> .....	<b>8</b>
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
<b>5 Berechnungssystematik</b> .....	<b>13</b>
5.1 Bildung von Zu- und Abschlagsfaktoren.....	13
5.2 Szenarien .....	17
5.3 Bildung von Wichtungsfaktoren.....	19
<b>6 Übersicht Personalbemessungstool</b> .....	<b>20</b>
<b>7 Weiteres Vorgehen und Ausblick</b> .....	<b>21</b>
<b>Impressum</b> .....	<b>22</b>

## 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](http://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](mailto:andreas.kuehne@bauakademie.de)

Web: [www.benchlearning.de](http://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](mailto:marko.kroener@deutschebahn.com)

Web: [www.deutschebahn.com](http://www.deutschebahn.com)

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