

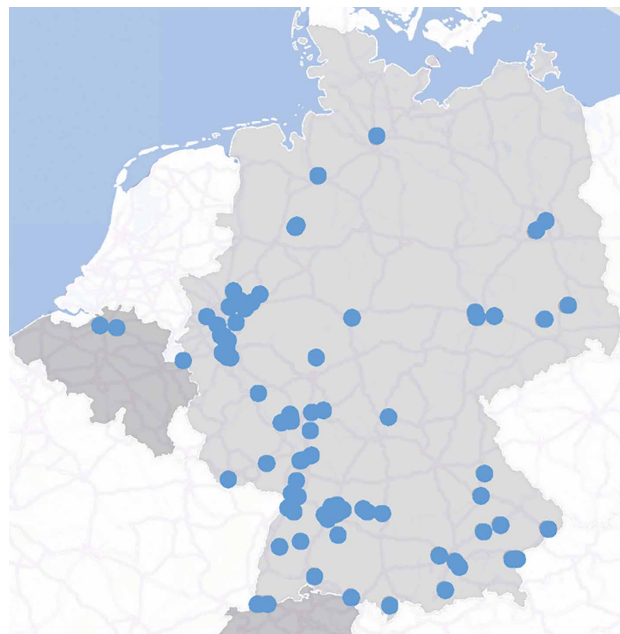
9. Ausgabe

# The Magic of AI

AI MODIFIED



**BAUAKADEMIE**  
Performance Management



Übersicht über die Industriestandorte der BenchLearning Community

161

Mrd. €  
**ASSETS UNDER  
BENCHMARK**

59

Corporate  
**INDUSTRY  
CUSTOMERS**

96

Sites  
**INDUSTRIAL  
SITES**

## The Magic of AI

in Zeiten fundamentaler Transformation

Dieses Vorwort kommt ganz ohne KI-Einsatz aus – darauf legen wir sogar Wert!

In den BenchLearning-Roundtables wird seit gut drei Jahren zunehmend über KI gesprochen, aber es gab wenig Konkretes vorzuweisen. Zu groß waren die konzerninternen Hürden. Das hat sich in den letzten Monaten grundlegend gewandelt. In mehreren Kreisen wird mit Begeisterung von erfolgreich abgeschlossenen Pilotprojekten gesprochen. Beispielhaft seien die automatische Warnung vor Wasserschäden auf Basis einer Echtzeitanalyse der Verbräuche, KI-Systeme trainiert mit ausschließlich internen Daten und Dokumenten und der KI-Einsatz in der Unfallerkennung und -vermeidung zu nennen. Erfolgreich abgeschlossene Piloten werden stolz im Roundtable präsentiert und die Anerkennung ist groß. Das ist BenchLearning at its best!

Insgesamt sind nunmehr 59 Unternehmen mit 194 Personen in der Community engagiert, um mittels Benchmarking und BenchLearning Optimierungspotenziale zu identifizieren und sich über Innovationen auszutauschen. Die Community ist um vier weitere Unternehmen gewachsen: ProSiebenSat.1 Media, Targobank sowie zwei Unternehmen, die namentlich nicht genannt werden dürfen.

Zur Wahrheit gehört jedoch auch, dass einige Unternehmen im Sparzwang ihre aktive Mitwirkung pausieren müssen oder Reisen zu Workshops nicht genehmigt werden. Die deutsche Wirtschaft befindet sich im dritten Jahr in Folge im Krisenmodus, der in weiten Teilen von Automotive,

Chemie und Maschinenbau zu einem fundamentalen Wandel führen wird. Wenn im Kerngeschäft Produktionskapazitäten und Personal zurückgefahren werden, müssen auch die Enabling Functions ihren Beitrag leisten. Die berühmte Suche nach Maß und Mitte ist schlussendlich auch eine Frage nach dem richtigen Benchmark. Mehrere Roundtables beschäftigen sich daher 2026 mit dem Vergleich von Personalkapazitäten und Steuerungsmodellen. Neu ist in diesem Zusammenhang das Risiko eines „Understeering“, d. h., dass so viel Personal abgebaut wird, dass keine effektive Kontrolle der Fremddienstleister mehr möglich ist.

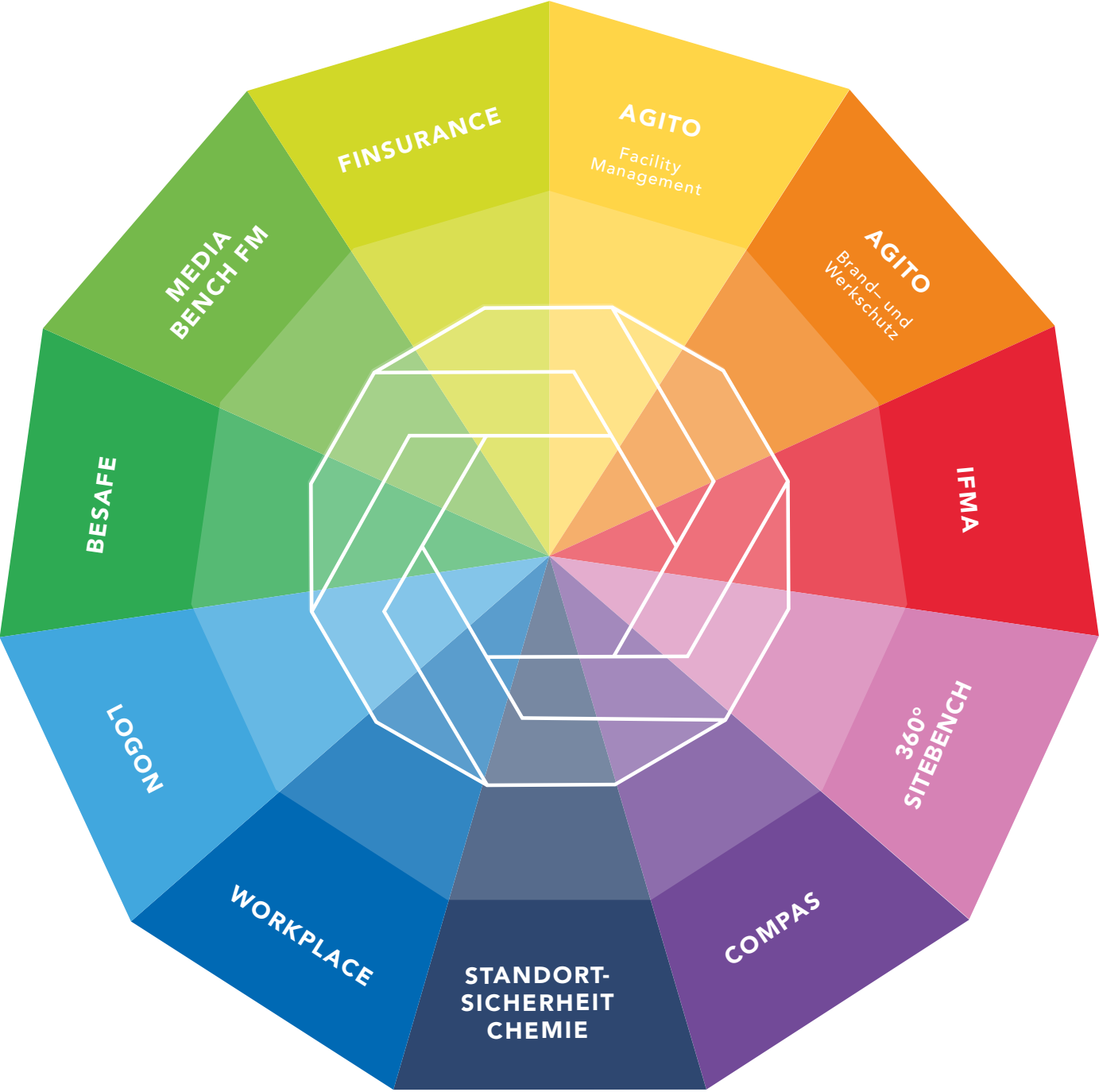
Was erwartet Sie in der neunten Ausgabe unseres Magazins? Alle Roundtables geben den gewohnten Einblick in ihre Themen und Mitglieder. Neu ist eine kompakte Vorstellung unseres in Gründung befindlichen ThinkTanks „Total Occupancy Costs“, der die Grundlage schaffen wird, endlich auch hoch aggregierte Benchmarks, wie Kosten eines Arbeitsplatzes, belastbar und branchenübergreifend zu generieren.

Bleiben Sie neugierig!

Andreas Kühne  
Managing  
Partner

Jessica Mrozik  
Community  
Managerin





INHALTSVERZEICHNIS

AGITO – FACILITY MANAGEMENT

Facility Management für Industriestandorte

06

AGITO – BRAND- UND WERKSCHUTZ

Mehrwert durch Security

08

IFMA

Branchen-Benchmark für Laborgebäude

10

360° SITEBENCH

Branchen-Benchmark für Chemie- und Pharmastandorte

12

LOGON

Standortlogistik 4.0

13

COMPAS

Organisationsentwicklung CREM/ FM

14

WORKPLACE

Vision und Wahrheit moderner Arbeitswelten

16

BESAFE

Arbeitssicherheit

18

MEDIABENCH FM

Branchen-Benchmark für Medienhäuser

20

FINSURANCE

Facility Management im Banken- und Versicherungswesen

22

ThinkTank Total Occupancy Costs

24

MyNEO App

25

Team BAUAKADEMIE

26

BenchLearning Methodik

27

SEIT 2014

# AGITO

Facility Management

Jährliches Benchmarking des Facility Managements und der Facility Services für Büro- und Industriegebäude an industriellen Forschungs-, Verwaltungs- und Produktionsstandorten.

**10**  
STANDORTE



**119**  
GEBÄUDE  
Büro, Labor, Lager & Logistik, Produktion



**1,1**  
Mio. m<sup>2</sup>  
BGF GEBÄUDE



**4**  
Mrd. EUR  
WBW



**137**  
Mio. EUR  
BENCHMARK VOLUMEN  
2025 erhobene Gebäudekosten für Facility Management und Services sowie Ver- und Entsorgung



GEWINNER  
BENCHLEARNING  
COMMUNITY  
AWARD 2024

## ← RÜCKBLICK 2025

**#28**  
TREFFEN  
BETREIBERMODELL DER ZUKUNFT  
INKL. ORGA-SCREENING  
18./19.03.2025, Monheim  
Bayer



#28 Treffen am 18./19.03.2025 bei Bayer in Monheim

**#29**  
TREFFEN  
AUSWERTUNG  
BENCHMARKING-ERGEBNISSE  
15.05.2025  
virtuell

**#30**  
TREFFEN  
FORTFÜHRUNG IFM  
17./18.09.2025, Dresden  
Schloss Eckberg



#30 Jubiläumstreffen im Schloss Eckberg in Dresden

## AUSBLICK 2026

**#31**  
TREFFEN  
FUTURE FM, VERGABESTRATEGIEN  
UND UPDATE INNOVATIONSRADAR  
25./26.03.2026, Weinheim  
Freundenberg

**#32**  
TREFFEN  
AUSWERTUNG  
BENCHMARKING-ERGEBNISSE  
20.05.2026  
virtuell

**#33**  
TREFFEN  
PERSONALBEDARFS- UND  
KOMPETENZPLANUNG  
23./24.09.2026, Leverkusen  
Bayer Real Estate

### SPRECHER



**Moritz Peschke**  
Wilo



**Peter Hübner**  
Covestro

### TEILNEHMENDE UNTERNEHMEN:

BASF | LUDWIGSHAFEN

BAYER | BERLIN

BAYER | BERGKAMEN

BAYER | WUPPERTAL

BAYER | MONHEIM

BAYER REAL ESTATE

BOSCH | FEUERBACH

COVESTRO

FREUDENBERG

GRÜNENTHAL

INNEXIS

WILO

OPEN  
FOR NEW  
MEMBERS



Jährliches Benchmarking und Erfahrungsaustausch zur Optimierung des Personaleinsatzes und zur Erhöhung des Wertbeitrages von Werkfeuerwehren.

SPRECHER



**Otto Agsten**  
Infraleuna



**Marco Geisler**  
BASF

TEILNEHMENDE  
UNTERNEHMEN  
(AUSZUG):

ABBVIE

BASF | INDUSTRIEPARK  
LAUSITZ

BAYER | BERLIN

BOEHRINGER INGELHEIM  
| BIBERACH

BOEHRINGER INGELHEIM  
| INGELHEIM

BOSCH  
| AUSSTIEG 12/2025

FREUDENBERG SERVICES

INFRALEUNA

INNEXIS

SCHOTT

9

STANDORTE

77

Mio. EUR

BENCHMARK VOLUMEN

2025 erhobene Gesamtkosten für Brandschutz

← RÜCKBLICK 2025

**#34**  
TREFFEN  
○ AUSWERTUNG  
BENCHMARKING-ERGEBNISSE  
📍 08.04.2025  
🏠 virtuell

**#37**  
TREFFEN  
○ BEST PRACTICE WORKSHOP  
FEUERWEHR  
📍 18./19.11.2025, Schwarzheide  
🏠 BASF Schwarzheide



#37 Treffen am 18./19.11.2025 bei BASF in Schwarzheide  
Bild: <https://www.industriepark-lausitz.com/global/de>

AUSBLICK 2026

**#38**  
TREFFEN  
○ AUSWERTUNG  
BENCHMARKING-ERGEBNISSE  
📍 21.04.2026  
🏠 virtuell

**#41**  
TREFFEN  
○ TECHNIKPLANUNG UND KOSTEN-  
ENTWICKLUNG, MÖGLICHKEITEN  
FÜR ZUSATZLEISTUNGEN, SELBST-  
DARSTELLUNG  
📍 24./25.11.2026, Leuna  
🏠 Infraleuna

Jährliches Benchmarking und Erfahrungsaustausch zur Effizienzsteigerung des Werkschutzes durch technologischen Fortschritt und optimierten Personaleinsatz.

SPRECHER



**Katrin Agthen**  
BASF



**Tim Steimann**  
Currenta

TEILNEHMENDE  
UNTERNEHMEN  
(AUSZUG):

ABBVIE

BASF | LUDWIGSHAFEN

BASF | INDUSTRIEPARK  
LAUSITZ

BAYER | BERLIN

BOEHRINGER INGELHEIM | BIBERACH  
| AUSSTIEG 31.12.2025

BOEHRINGER INGELHEIM | INGELHEIM  
| AUSSTIEG 31.12.2025

BOSCH | FEUERBACH  
| AUSSTIEG 31.12.2025

CURRENTA GMBH & CO. KG  
| EINSTIEG 05/2025

FREUDENBERG SERVICES

ROCHE DIAGNOSTICS

SCHOTT

SYNEQT

13

STANDORTE

BENCHMARK  
VOLUMEN

2024 erhobene  
Gesamtkosten für Werkschutz

124 &

Mio. EUR

← RÜCKBLICK 2025

**#35**  
TREFFEN  
○ AUSWERTUNG  
BENCHMARKING-ERGEBNISSE  
📍 14.05.2025  
🏠 virtuell

**#36**  
TREFFEN  
○ BEST PRACTICE WORKSHOP  
WERKSCHUTZ  
📍 07./08.10.2025, Berlin  
🏠 BAUAKADEMIE Performance Management



#36 Treffen am 07./08.10.2025 bei Siemens Energy in Berlin

AUSBLICK 2026

**#39**  
TREFFEN  
○ AUSWERTUNG  
BENCHMARKING-ERGEBNISSE  
📍 16.06.2026  
🏠 virtuell

**#40**  
TREFFEN  
○ BEST PRACTICE DIGITALISIERUNG,  
PROZESSKENNZAHLEN  
📍 13./14.10.2026, Leverkusen  
🏠 Currenta



SEIT 2004

# IFMA

Chemie, Pharma & Life Science

20

STANDORTE



173

GEBÄUDE

Forschung, Büro  
Anwendungstechnika



1,9

Mio. m²

BGF GEBÄUDE



6

Mrd. EUR

WBW GEBÄUDE

Betreute Wiederbeschaf-  
fungswerte aller Gebäude



245

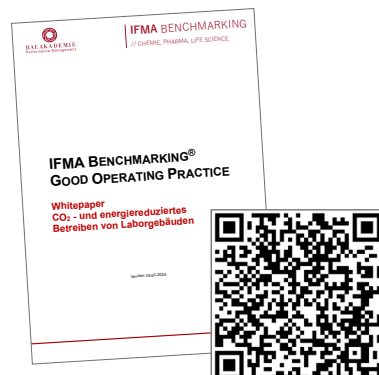
Mio. EUR

BENCHMARK  
VOLUMEN

2024 erhobene Gebäudekos-  
ten für Instandhaltung, Betrieb  
sowie Ver- und Entsorgung



120



## RÜCKBLICK 2025

#53

TREFFEN

○ AUSWERTUNG  
BENCHMARKING-ERGEBNISSE

○ AUSWERTUNG WBW/BAUKOSTEN

📍 06./07.05.2025, Basel

🏢 Roche



#53 Treffen am 06./07.05.2025 bei Roche in Basel



#53 Treffen am 06./07.05.2025. Bester Beitrag des Tages von Boehringer Ingelheim über große Erfolge im KI-Einsatz

Jährliches Benchmarking von Facility Management und  
Facility Services mit dem Schwerpunkt Forschungsgebäude.

#54

TREFFEN

○ UMGANG MIT LEERSTEHENDEN/  
STILLGELEGTE GEBÄUDEN

○ IFM-READYNESS

📍 25./26.11.2025, Frankfurt am Main

🏢 Sanofi-Aventis Deutschland



#54 Treffen am 25./26.11.2025 bei Sanofi in Frankfurt am Main

## AUSBLICK 2026



#55

TREFFEN

○ AUSWERTUNG  
BENCHMARKING-ERGEBNISSE

○ ENERGIEVERBRAUCHSANALYSE

📍 18./19.06.2026, Penzberg

🏢 Roche

#56

TREFFEN

○ PERSONALBEDARF FÜR  
STEUERUNGSMODELLE

📍 01./02.12.2026, Biberach

🏢 Boehringer Ingelheim

### SPRECHER



**Markus Hauser**  
Covestro



**Martin Wagner**  
Merck

### TEILNEHMENDE UNTERNEHMEN (AUSZUG):

BASF | LUDWIGSHAFEN

BAYER | BERLIN

BAYER | MONHEIM

BAYER | WUPPERTAL

BOEHRINGER INGELHEIM  
| BIBERACH

BOEHRINGER INGELHEIM  
| INGELHEIM

COVESTRO

CURRENTA  
| AUSSTIEG ZUM 31.12.2025

EVONIK OPERATIONS

INFRASERV HÖCHST

MERCK

ROCHE REAL ESTATE  
SERVICES | MANNHEIM

ROCHE DIAGNOSTICS  
| PENZBERG

F. HOFFMANN-LA ROCHE

SANOFI-AVENTIS  
DEUTSCHLAND

SEIT 2020

# 360° SiteBench

360° SiteService BenchLearning in Chemie/Pharma

Benchmarking aller Sekundärleistungen zum erfolgreichen Betreiben von Standorten der chemisch-pharmazeutischen Industrie.

SEIT 2018

# LogON

Logistic Operations Network

Jährliches Prozesskostenmanagement zu den wichtigsten Transportgütern mit begleitendem Erfahrungsaustausch zu Logistik 4.0.

## SPRECHER



Eugen Tielmann  
Roche

13

STANDORTE

9

SITE SERVICE KATEGORIEN

42

SITE SERVICES

## RÜCKBLICK 2025



#15  
TREFFEN

### UMSETZUNG 2025

14.01.2025  
Virtuell

#16  
TREFFEN

### DISKUSSION KPI'S

24.02.2025  
Virtuell

#17  
TREFFEN

### TECHNISCHE DIENSTLEISTUNG CHEMIE

05.03.2025  
Virtuell

#18  
TREFFEN

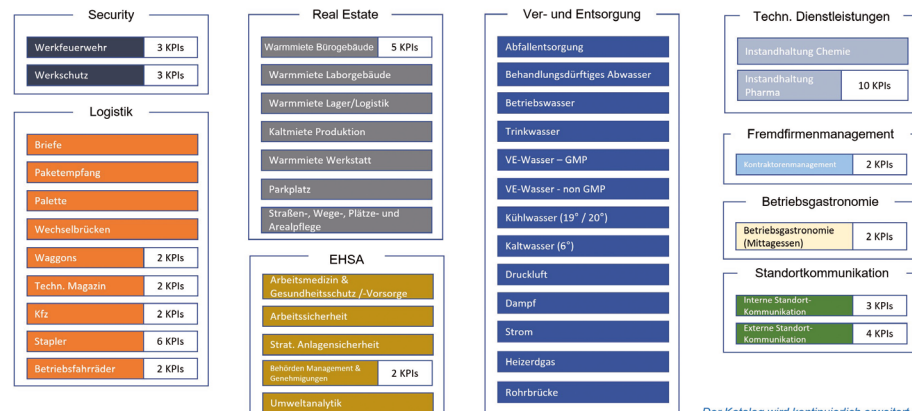
### DISKUSSION KPI'S

10.03.2025  
Virtuell

#19  
TREFFEN

### TECHNISCHE DIENSTLEISTUNG PHARMA

19.03.2025  
Virtuell



Übersicht der Standort-Services im Benchmarking

PAUSIERT IN 2026

## RÜCKBLICK 2025

#18  
TREFFEN

### KOMPETENZ (-ENTWICKUNG) FÜR MA DER ZUKUNFT

#### AGV MEETS AI

#### WIRKSAMKEIT DER GOVERNANCE

04./05.06.2025, Schwarzheide  
BASF

#19  
TREFFEN

### AUSWERTUNG 2024 BENCHMARKING ERGEBNISSE

04.09.2025  
virtuell

#20  
TREFFEN

### UPDATE TORPROZESS ROBOTIK

04.12.2025  
virtuell

## SPRECHER



Liana-Heike Kuban  
Bosch

## TEILNEHMENDE UNTERNEHMEN:

BASF | INDUSTRIEPARK LAUSITZ

BASF | LUDWIGSHAFEN  
| AUSSTIEG ZUM 31.12.2025

BAYER | BERLIN

BOEHRINGER INGELHEIM  
| BIBERACH

BOEHRINGER INGELHEIM  
| INGELHEIM

BOSCH | FEUERBACH

COVESTRO

INEOS

SCHOTT

6

STANDORTE

2,9

Mio.

BRIEFE

259

Tausend

PAKETE

374

Tausend

PALETTEN

10,5

Tausend

WECHSELBRÜCKEN

PAUSIERT IN 2026



SEIT 2016

# COMPAS

Corporates organize Management Performance and Services

Kennzahlengestützter Erfahrungsaustausch zur Organisation nationaler und internationaler CREM und FM Organisationen sowie punktuell Benchmarking der Total Cost of Ownership, des Personalbedarfs und des digitalen Reifegrades.

## SPRECHER



Dr. Guido Hardkop  
QVC



Alexander Arway  
Bosch



Bestellung GoPs

## ← RÜCKBLICK 2025

### #21 TREFFEN

#### ○ UPDATE ORGA-SCREENING UND SOURCINGMODELLE

📍 02./03.04.2025, Ditzingen  
🏢 Thales Deutschland

### #22 TREFFEN

#### ○ RISK MANAGEMENT BEI IFM-VERGABE ○ STRUKTURIERTES RE-/FM-DATEN MODELL UND PROZESS-AUTOMATISIERUNG

📍 11./12.11.2025, Wuppertal  
🏢 Vorwerk



#22 Treffen am 11./12.11.2025 bei Vorwerk in Wuppertal  
Entwicklung eines Reifegradmodells für ein CREM & FM Business Relationship Modell



#22 Treffen am 11./12.11.2025 bei Vorwerk in Wuppertal

## AUSBLICK 2026 →

### #23 TREFFEN

#### ○ GOVERNANCE 1.0 - VOM BEST PRACTICE SHARING ZUM BLUEPRINT | WERTBEITRAG CREM & FM

📍 18./19.03.2026, Düsseldorf  
🏢 QVC



#23 Treffen am 18./19.03.2026 bei QVC in Düsseldorf

### #24 TREFFEN

#### ○ WERTBEITRAG CREM + FM

📍 18./19.11.2026, München  
🏢 G+D

## TEILNEHMENDE UNTERNEHMEN:

BOSCH

COVESTRO

DEUTSCHE BAHN

ENBW

EUROPÄISCHE  
ZENTRALBANK

EVONIK OPERATIONS

FRESENIUS MEDICAL CARE  
| AUSSTIEG 31.12.2025

G+D (GIESECKE+DEVRIENT)

MERCK

QVC

THALES DEUTSCHLAND

ROCHE

VORWERK

OPEN  
FOR NEW  
MEMBERS



SEIT 2016

# WorkPlace Forum

Vision und Wahrheit moderner Arbeitswelten

## SPRECHER



**Jasmina Bernd**  
Stadtwerke München



**Gunnar Heidt**  
TÜV Süd

## ← RÜCKBLICK 2025

### #22 TREFFEN

- **UPDATE ZUR ASR-NOVELLIERUNG**
- **ERSTELLUNG SOLL-BILD WORKPLACE INKL. FLÄCHENNUTZUNGSNACHWEIS, NACHHALTIGKEIT VORGEHALTENER FLÄCHEN SOWIE MEHRWERT OFFICE**

📍 05./06.05.2025, Stuttgart  
🏢 DSV Immobilien Service

### #23 TREFFEN

- **NEW WORK – AKUSTIK-KONZEPTE**
- **NORMANFORDERUNGEN ASR – WELCHE INHALTE SIND NICHT MEHR PRAXISNAH?**

📍 17./18.11.2025, München  
🏢 TÜV Süd



#23 Treffen am 17./18.11.2025 bei TÜV Süd im München

## AUSBLICK 2026 →

### ○ **ABSTIMMUNG KPI-SET-VORLAGE**

📍 15.01.2026  
🏢 virtuell

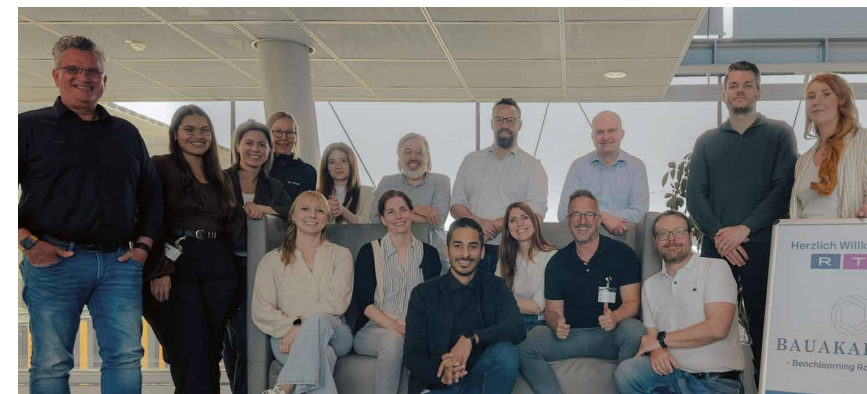
### ○ **CORPORATE COWORKING**

📍 12.03.2026  
🏢 virtuell

### #24 TREFFEN

### ○ **MODULARE FLÄCHENKONZEPTE**

📍 28./29.04.2026, Köln  
🏢 RTL



#24 Treffen am 28./29.04.2026 bei RTL in Köln

### ○ **THEMENPRIORISIERUNG & ZIELBILD "WORKPLACE FORUM BEST PRACTICES"**

📍 02.07.2026  
🏢 virtuell

### ○ **ABSTIMMUNG WORKSTREAM "WORKPLACE FORUM BEST PRACTICES"**

📍 17.09.2026  
🏢 virtuell

### #25 TREFFEN

### ○ **BEST PRACTICE LEARNING**

📍 17./18.11.2026, tba.  
🏢 tba.

## TEILNEHMENDE UNTERNEHMEN:

**BAYER** | BERLIN  
| AUSSTIEG 31.12.2025

**BOSCH** | RENNINGEN  
| AUSSTIEG 31.12.2025

**CARIAD**

**DSV IMMOBILIEN SERVICE**

**ENBW**

**INFRASERV HÖCHST**

**MANN+HUMMEL**

**MERCK**

**PORSCHE**  
| AUSSTIEG 31.12.2025

**ROCHE REAL ESTATE**  
| EINSTIEG 06/2026

**RTL DEUTSCHLAND**

**STADTWERKE MÜNCHEN**

**TÜV SÜD**

**VOLKSWAGEN**  
| AUSSTIEG 31.12.2025

**OPEN  
FOR NEW  
MEMBERS**

7  
STANDORTE

9 MIN  
Pro Standortmitarbeiter  
DURCHFÜHRUNG UND  
DOKUMENTATION VON  
GEFÄHRDUNGS-  
BEURTEILUNG

9 MIN  
Pro Standortmitarbeiter  
INVESTITIONSPROJEKTE

8 MIN  
Pro Standortmitarbeiter  
MITWIRKUNG BEI GEFÄHR-  
DUNGSBEURTEILUNG

8 MIN  
Pro Standortmitarbeiter  
EREIGNISMANAGEMENT  
INKL. BK UND BEINAHEUN-  
FÄLLE

7 MIN  
Pro Standortmitarbeiter  
SICHERHEITSPROGRAMME  
UND -PROJEKTE

< RÜCKBLICK 2025

- #22

TREFFEN

📍

14.04.2025

💻

virtuell
- #23

TREFFEN

📍

20.05.2025

💻

virtuell
- #24

TREFFEN

📍

09./10.09.2025, Ditzingen

💻

Trumpf



#24 Treffen am 09./10.09.2025 bei Trumpf in Ditzingen

- #25

TREFFEN

📍

29.10.2025

💻

virtuell
- #26

TREFFEN

📍

02.12.2025

💻

virtuell

AUSBLICK 2026 >

- #27

TREFFEN

📍

10.02.2026

💻

virtuell
- #28

TREFFEN

📍

30.04.2026

💻

virtuell
- #29

TREFFEN

📍

26.05.2026

💻

virtuell
- #30

TREFFEN

📍

29.10.2026

💻

virtuell
- #31

TREFFEN

📍

04./05.11.2026, Oberkochen

💻

Zeiss
- #32

TREFFEN

📍

10.12.2026

💻

virtuell

SPRECHER



Doreen Pruntsch  
Roche Diagnostics

TEILNEHMENDE  
UNTERNEHMEN:

BAYER | BERLIN  
BAYER | BERGKAMEN  
BAYER | WUPPERTAL  
BOEHRINGER INGELHEIM  
MERCK  
ROCHE DIAGNOSTICS  
| MANNHEIM  
| AUSSTIEG 31.12.2025  
ROCHE DIAGNOSTICS  
| PENZBERG  
SCHOTT  
TRUMPF  
ZEISS GROUP

OPEN  
FOR NEW  
MEMBERS



14

STANDORTE

250.502

in m<sup>2</sup>

Betreute  
Bruttogeschossfläche  
(BGF)

17

GEBÄUDE

Headquarter  
und Redaktionen  
im Eigentum  
und zur Miete

←

RÜCKBLICK 2025

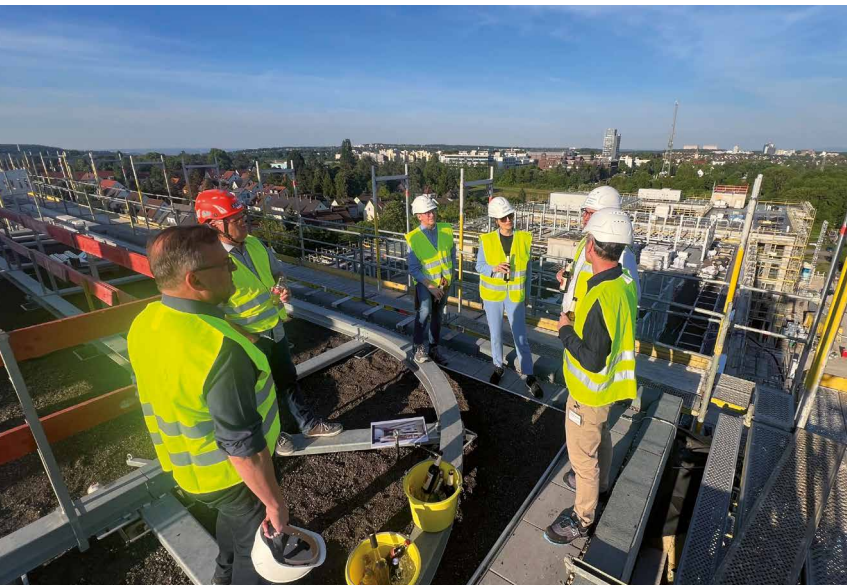
#29

TREFFEN

AUSWERTUNG BENCHMARKING 2024

15.05.2025, Stuttgart

DSV



#29 Treffen am 15.05.2025 Baustellenbesichtigung beim Deutschen Sparkassenverlag

#30

TREFFEN

CO-WORKING: MAKE OR BUY?

05.11.2025, Berlin

FAZ



#30 Treffen am 05.11.2025 bei der FAZ in Berlin

AUSBLICK 2026

→

#31

TREFFEN

AUSWERTUNG BENCHMARKERGEBNISSE & BUDGET-PROZESS

29.04.2026, München

ProSiebenSat.1 Media



#31 Treffen am 29.04.2026 Besuch im Newsroom bei ProSiebenSat1

Übersicht der CAFM Landschaften aller Teilnehmenden

| Unternehmen                         | System                   | Version | Benutzer | Standort | Verantwortlicher | System                   | Version | Benutzer | Standort | Verantwortlicher |
|-------------------------------------|--------------------------|---------|----------|----------|------------------|--------------------------|---------|----------|----------|------------------|
| AXEL SPRINGER SERVICES & IMMOBILIEN | MS (Word, Excel, Access) | 2019    | 10       | Berlin   | Thomas Müller    | MS (Word, Excel, Access) | 2019    | 10       | Berlin   | Thomas Müller    |
| AXEL SPRINGER SERVICES & IMMOBILIEN | SAP                      | 2019    | 10       | Berlin   | Thomas Müller    | SAP                      | 2019    | 10       | Berlin   | Thomas Müller    |
| AXEL SPRINGER SERVICES & IMMOBILIEN | CAFM                     | 2019    | 10       | Berlin   | Thomas Müller    | CAFM                     | 2019    | 10       | Berlin   | Thomas Müller    |
| AXEL SPRINGER SERVICES & IMMOBILIEN | CAD                      | 2019    | 10       | Berlin   | Thomas Müller    | CAD                      | 2019    | 10       | Berlin   | Thomas Müller    |
| AXEL SPRINGER SERVICES & IMMOBILIEN | TimeFlex                 | 2019    | 10       | Berlin   | Thomas Müller    | TimeFlex                 | 2019    | 10       | Berlin   | Thomas Müller    |
| AXEL SPRINGER SERVICES & IMMOBILIEN | Schließanlagenverwaltung | 2019    | 10       | Berlin   | Thomas Müller    | Schließanlagenverwaltung | 2019    | 10       | Berlin   | Thomas Müller    |
| AXEL SPRINGER SERVICES & IMMOBILIEN | SIS-FM                   | 2019    | 10       | Berlin   | Thomas Müller    | SIS-FM                   | 2019    | 10       | Berlin   | Thomas Müller    |
| AXEL SPRINGER SERVICES & IMMOBILIEN | D3                       | 2019    | 10       | Berlin   | Thomas Müller    | D3                       | 2019    | 10       | Berlin   | Thomas Müller    |
| AXEL SPRINGER SERVICES & IMMOBILIEN | Wirtec_Enerboard         | 2019    | 10       | Berlin   | Thomas Müller    | Wirtec_Enerboard         | 2019    | 10       | Berlin   | Thomas Müller    |
| AXEL SPRINGER SERVICES & IMMOBILIEN | Interflex                | 2019    | 10       | Berlin   | Thomas Müller    | Interflex                | 2019    | 10       | Berlin   | Thomas Müller    |
| AXEL SPRINGER SERVICES & IMMOBILIEN | Otis                     | 2019    | 10       | Berlin   | Thomas Müller    | Otis                     | 2019    | 10       | Berlin   | Thomas Müller    |

Legende:  
MS (Word, Excel, Access)  
SAP  
CAFM  
CAD  
TimeFlex  
Schließanlagenverwaltung  
SIS-FM  
D3  
Wirtec\_Enerboard  
Interflex  
Otis

Übersicht der Ausprägung des Einsatzes von  
CAFM Systemen (grün = Microsoft, blau = SAP, gelb = CAFM)

#32

TREFFEN

PERSONALBEDARF  
DIENSTLEISTUNGSSTEUERUNG

25.11.2026, Berlin

Universal Music Deutschland

SPRECHER



Heiko Hansler  
FUNKE

TEILNEHMENDE  
UNTERNEHMEN:

- AXEL SPRINGER SERVICES & IMMOBILIEN
- DSV IMMOBILIEN SERVICE
- FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG
- FUNKE MEDIENGRUPPE
- PRO SIEBEN SAT.1 MEDIA  
I EINSTIEG 01/2026
- RTL DEUTSCHLAND
- UNIVERSAL MUSIC

OPEN  
FOR NEW  
MEMBERS

SEIT 2025

# FINSURANCE

Facility Management im Banken- und Versicherungswesen

Kennzahlengestützter Erfahrungsaustausch zu Themen rund um Facility Management und Bürowelten der Zukunft im Finanz- und Versicherungssektor

20

STANDORTE



173



GEBÄUDE

Forschung, Büro  
Anwendungstechnika

1,9

Mio. m<sup>2</sup>



BGF GEBÄUDE

## ← RÜCKBLICK 2025

#02

TREFFEN

ABSTIMMUNG TERMIN- UND  
KOSTENPLAN

30.01.2025  
virtuell

#03

TREFFEN

VORBEREITUNG BENCHLEARNING

04.04.2025  
virtuell

#04

TREFFEN

PRÄSENZWORKSHOP BENCHLEARNING

12./13.05.2025, Frankfurt am Main  
Deka

#05

TREFFEN

DEFINITIONSABSTIMMUNG  
BENCHMARKING

26.08.2025  
virtuell

#06

TREFFEN

VORBEREITUNG BENCHMARKING

11.09.2025  
virtuell

#07

TREFFEN

AUSWERTUNG BENCHMARKING

17./18.11.2025, Berlin  
Berlin Hyp

## AUSBLICK 2026 →

#08

TREFFEN

AUSWERTUNG BENCHMARKING 2024

17.03.2026  
virtuell

#09

TREFFEN

REINIGUNGSKONZEPTE &  
DIENSTLEISTUNGSSTEUERUNG

18./19.05.2026  
Frankfurt am Main



#09 Treffen am 18.-19.05.2026, Frankfurt am Main

#10

TREFFEN

VORBEREITUNG BENCHMARKING 2025

09.07.2026  
virtuell

#11

TREFFEN

AUSWERTUNG BENCHMARKING 2025 &  
KI-EINSATZ IM GEBÄUDEBETRIEB

17./18.11.2026, Berlin  
DKB Service

### SPRECHER



Arne Brandt  
DKB Service



Christian Braun  
Barmenia.Gothaer

### TEILNEHMENDE UNTERNEHMEN

(AUSZUG):

BARMENIA.GOTHAER

DEKA

DKB SERVICE

GENERALI

HAMBURGER SPARKASSE  
I AUSSTIEG 31.12.2025

LBBW

TARGO  
I EINSTIEG 01/2026

OPEN  
FOR NEW  
MEMBERS



# THINK TANK OCCUPANCY COSTS

## Ausgangssituation

Der wirtschaftliche Druck zu weiterer Konsolidierung steigt – die „low hanging fruits“ sind abgearbeitet. Der Wertbeitrag von Immobilienorganisationen wird zunehmend hinterfragt.

Immobiliencontrolling bildet nur selten alle Kosten ab, die „an der Außenkante“ für Infrastruktur und Betrieb anfallen. Auch Marktberichte und Benchmarks sind oft verzögert und bilden keine Vollkosten ab – auch, weil kein einheitlicher TOC-Standard etabliert ist.

Hinsichtlich Büroflächen hat sich der Analyse-Fokus verschoben: vom m<sup>2</sup> zum Headcount. Die aktuelle Marktsituation bietet gute Chancen für weitere Konsolidierungen.

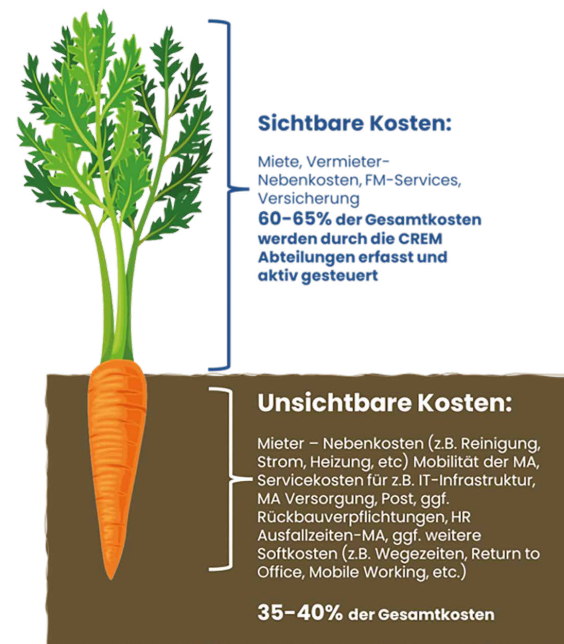
## Zielstellung

Abstimmung eines einheitlichen TOC-Verständnisses (Total Cost of Occupancy).

Bereitstellung konkreter Daten für eine kooperative TOC-Studie. Im Ergebnis entsteht ein realistisches Lagebild über Arbeitsplatzkosten in Deutschland, dass idealerweise hinsichtlich verschiedener Branchen differenziert.

Ableitung konkreter Key Performance Indicators, die neben Kosten auch Wertbeitrag und Produktivität ausdrücken (bspw. TOC / Headcount, TOC / Umsatz, TOC / Organisationseinheit)

Optional: Ausweitung der Betrachtung auf internationale Märkte oder Vertiefung ausgewählter Kostengruppen.



## Zusammenfassung und Zeitplan

- Unverbindliches Kennenlernen**  
(September 2026):  
Kick-Off Workshop zur Strukturierung der Zusammenarbeit im Corporate Occupier Club
- Definitionsphase**  
(bis März 2027):  
Vorhandenes sichten und bewerten, TOC und KPI's definieren Bereitstellung TOC-Vollkosten-Definition
- Evaluation TOC-Lagebild**  
(sukzessive bis April 2027):  
Erfassung verfügbarer Daten
- Auswertung & Lessons Learned**  
(bis Juli 2027):  
Bereitstellung TOC-Vollkosten-Lagebild, Lessons Learned Erfahrungsaustausch

# myNEO APP

Die smarte Betriebskosten-Kalkulation mit NEO-Daten

Jetzt mit  
verbesserter  
Methodik

Damit die Erstellung von gebäudespezifischen, möglichst exakten Betriebskostenprognosen oder -vergleichen einfach und unkompliziert wird, haben wir die myNEO App entwickelt.

1. Klassifizierung des eigenen Bürogebäudes
2. Auswahl des Servicelevels, mit dem Leistungen im Objekt erbracht werden
3. Ergebnisberechnung auf Basis sowohl der realen NEO-Marktdaten als auch aktueller Preisindizes
4. Ergebnisbericht speichern und als Nachweis für Mieter, Dienstleister und weitere interessierte Akteure verwenden



| ALTER       | KLIMA              | GEBÄUDE-QUALITÄT | SERVICE-LEVEL | STANDORT        | GRÖSSE                       | ZERTIFIZIERUNG  |
|-------------|--------------------|------------------|---------------|-----------------|------------------------------|-----------------|
| < 5 Jahre   |                    |                  | einfach       |                 | ≥ 50.000 m <sup>2</sup>      |                 |
| 5–9 Jahre   | vollklimatisiert   | gehoben          | mittel        |                 | 20.000–49.999 m <sup>2</sup> | nicht vorhanden |
| 10–24 Jahre | teilklimatisiert   | standardmäßig    | hoch          | Berlin          | 10.000–19.999 m <sup>2</sup> | vorhanden       |
| 25–49 Jahre | nicht klimatisiert | schlicht         |               | Düsseldorf/Köln | 5.000–9.999 m <sup>2</sup>   |                 |
| ≥ 50 Jahre  |                    |                  |               | Frankfurt a. M. | 1.000–4.999 m <sup>2</sup>   |                 |
|             |                    |                  |               | Hamburg         | < 1.000 m <sup>2</sup>       |                 |
|             |                    |                  |               | München         |                              |                 |
|             |                    |                  |               | Stuttgart       |                              |                 |
|             |                    |                  |               | Sonstige Orte   |                              |                 |

So individuell und einzigartig wie jedes Gebäude ist, so unterschiedlich sind auch dessen Betriebskosten.



## POWERED BY



**ANDREAS KÜHNE**  
Managing Partner



**JESSICA MROZIK**  
Community Managerin



**FRANK EMMRICH**  
Senior IT Manager



**SIPHO FUHR**  
Managing Director



**JEANETTE HOFFMANN**  
Senior Managerin Benchmarking



**Stefan Hovenbitzer**  
Moderator



**JOSHUA GUTGESELL**  
Junior IT Project Manager



**SARATH SASIDHARAN**  
Senior Data Manager



**ROBERT ULLMANN**  
Head of IT



**LISE UDUAK**  
Moderatorin



**ANKE WIRTH, LL.M.  
(California Western)**  
Referentin, Rechtsanwältin

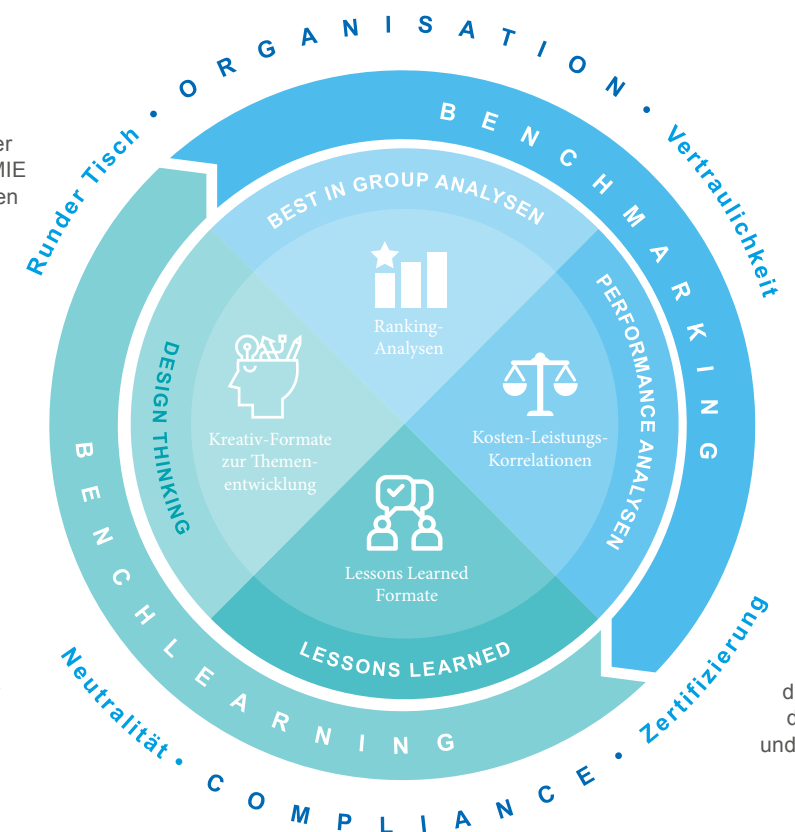
# BENCHLEARNING METHODIK

ESTABLISHED 2004

Organisation als „Runder Tisch“ mit BAUAKADEMIE in der Rolle des neutralen Koordinators



Benchmarking Code of Conduct und Regeln für wettbewerbskonformes Verhalten

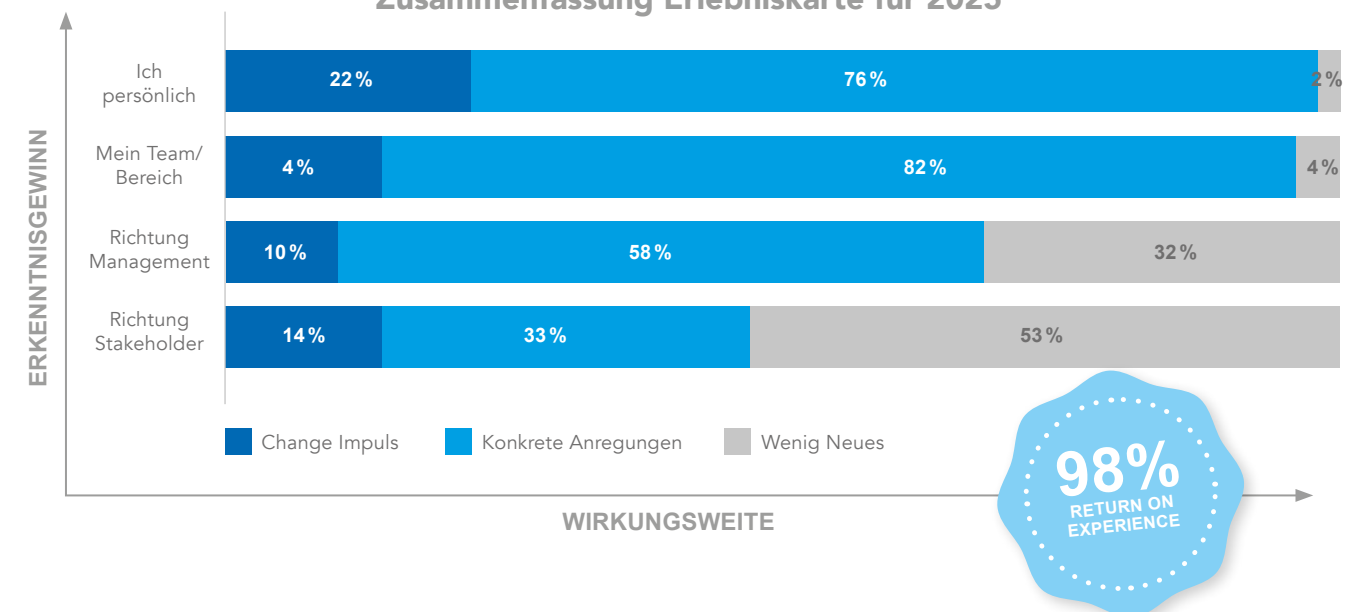


Vertraulichkeitserklärung der BAUAKADEMIE und von allen Teilnehmern unterschriebenes Statut



Jährliche Auditierung des Qualitätsmanagements, der Kartellrechtskonformität und der Informationssicherheit

## Zusammenfassung Erlebniskarte für 2025



Auswertung der Erlebnislandkarten der Leiter-Treffen, Stand Dez. 2025, N= 136 Beurteilungen





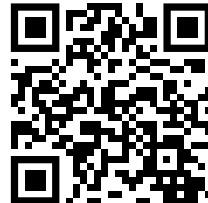
**BAUAKADEMIE**  
Performance Management

**BAUAKADEMIE**  
**Performance Management GmbH**  
**Alexanderstraße 9**  
**10178 Berlin**

[www.bauakademie.de](http://www.bauakademie.de)  
[www.benchlearning.de](http://www.benchlearning.de)



BenchLearning  
Community  
Magazin 2026



[www.benchlearning.de](http://www.benchlearning.de)