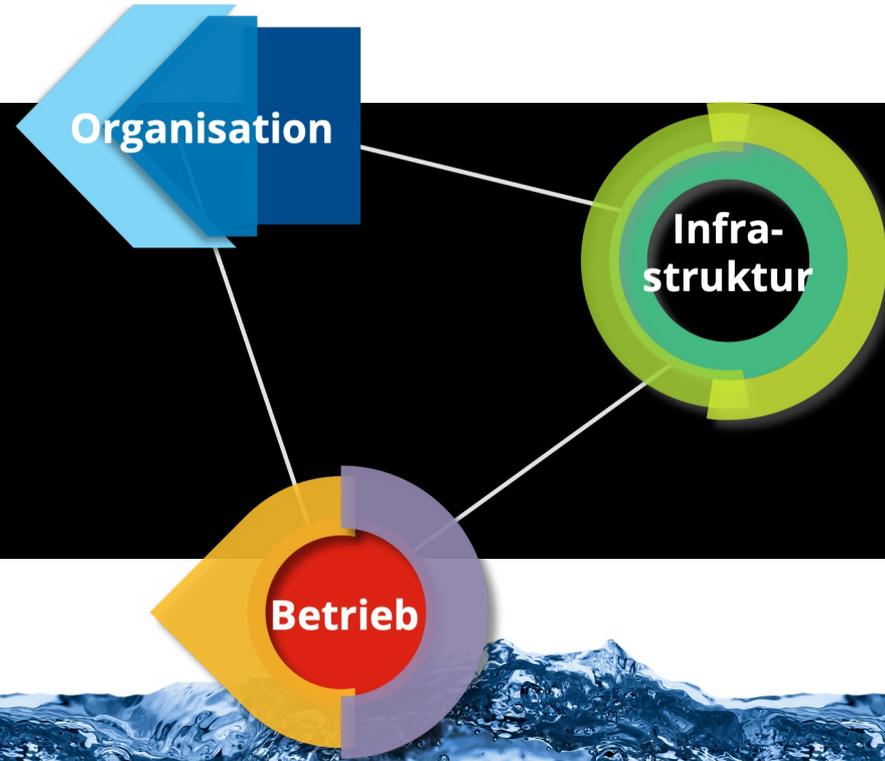


Sparen mit DLS

Web-Seminar vom 5.9.2024





- **INTERNATIONALES INSTITUT FÜR FACILITY MANAGEMENT GmbH**
- Privatwirtschaftliche **Forschungs- & Entwicklungsinstitut**
- Spezifische FM-Themen für **Corporates**
- Gründung **1998** als Tochterunternehmen der Bernd Heuer Dialog GmbH Düsseldorf, Ausgründung 2004 als eigenständiges Unternehmen
- **4** Geschäftsfelder
- Entwickler der führenden **FM-Modelle** für Forschung und Lehre (FM-Organmodell, -Inframodell, -Betreibermodell)
- Größter **FM-Kongress**
- Größtes **FM-Netzwerk**
- zahlreiche Umsetzungsprojekte

Wie positioniere ich meine FM-Organisation und wie muss sie aussehen?

organisieren

bereitstellen

Welche und wieviel Infrastruktur (Flächen, Gebäude, Anlagen, Einrichtungen, etc.) benötige ich für mein Kerngeschäft? (und welche Qualität muss sie haben?)

betreiben

Wie betreibe ich die gesamte Infrastruktur bedarfs- & anforderungskonform?

WAS KOSTET „DAS FM“ FÜR EINEN STANDORT? (UND WELCHE UND WIEVIEL DAVON KANN MAN DURCH DLS SPAREN?)



free pic by Jarmoluk - pixabay

DEUTSCHE NORM		Februar 2008
DIN 18960 - 1		DIN
ICS 91.010.20	Ersatz für DIN 18960:1999-08	
Nutzungskosten im Hochbau User costs of buildings Coûts d'utilisation de bâtiment		
Kapitalkosten (100er Kostengruppe) <ul style="list-style-type: none"> • Kosten von Fremdmittel % • Kosten von Eigenmittel % • Abschreibung 		
Objektmanagementkosten (200er Kostengruppe) <ul style="list-style-type: none"> • Personalkosten • Sachkosten DLS • Fremdleistungen 		
Betriebskosten (300er Kostengruppe) <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung (6-4%) - 3-6% • Entsorgung • Reinigung und Pflege von Gebäuden und Anlagen • Reinigung und Pflege von Außenanlagen • Bedienung, Inspektion und Wartung • Sicherheit und Überwachungsdienste • Abgaben und Beiträge 		
Instandsetzungskosten (400er Kostengruppe) <ul style="list-style-type: none"> • Instandsetzung Baukonstruktion • Instandsetzung techn. Anlagen • Instandsetzung Außenanlagen • Instandsetzung Ausstattung 		
Normenausschuss Bauwesen (NABau) im DIN		Gesamtumfang 11 Seiten

100%
Vollkosten

im Mittel:

64%

5%

20%

11%

15

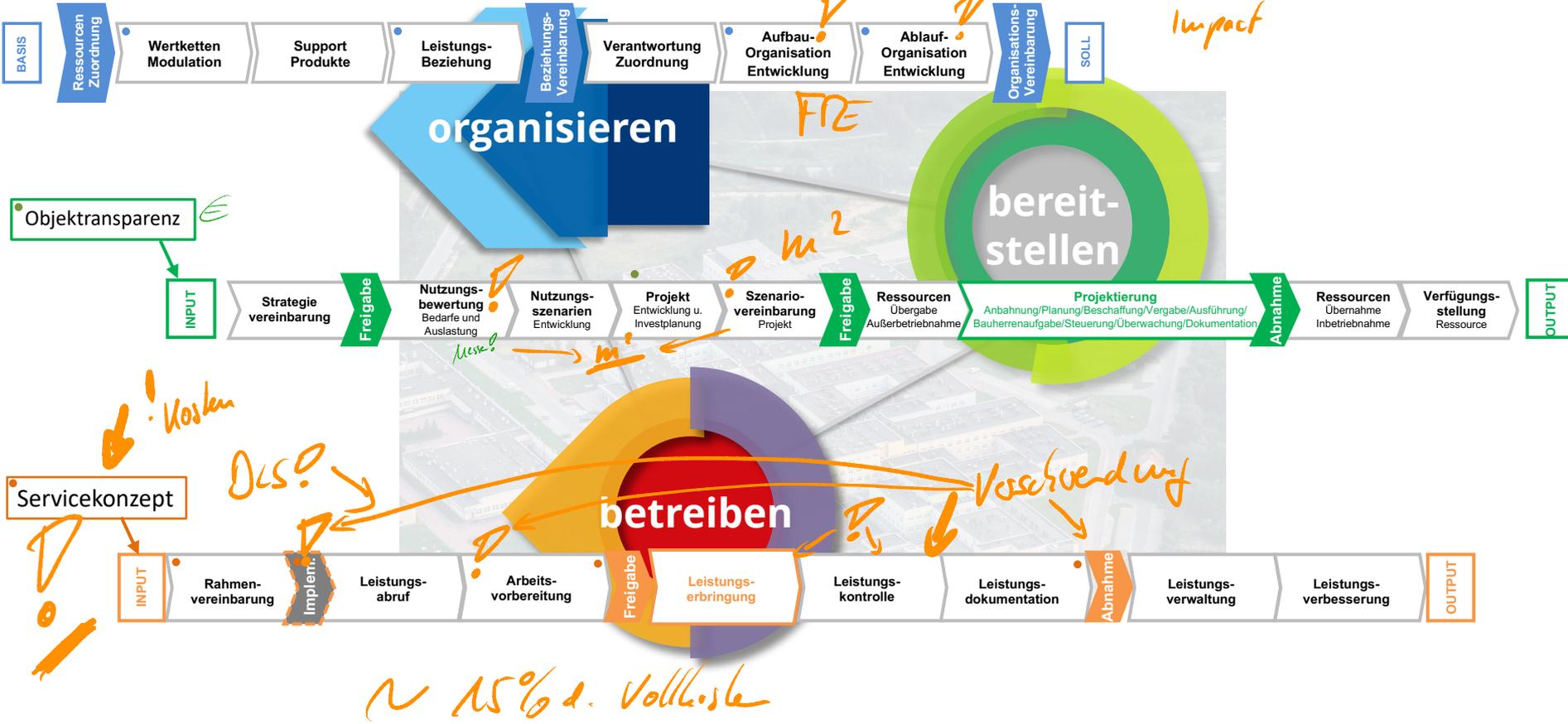
15

50

20

KOSTEN ENTSTEHEN IMMER ENTLANG VON PROZESSEN!

! DCS - Kosten - Impact



WO SPART JETZT DLS?



i²fm

Internationales Institut für Facility Management GmbH

Essener Str. 5
46047 Oberhausen
Germany

T +49 (0)208 / 594 8719 10

F +49 (0)208 / 594 8719 29

FM aus Leidenschaft

WAS KOSTET „DAS FM“ FÜR EINEN STANDORT?

Betriebskosten

Nicht in DL-LV's
enthalten

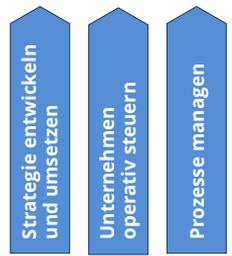
In DL-LV's
enthalten

300 Betriebskosten		
310 Versorgung		
311 Wasser	Leitungswasser, Regenwasser,	
312 Öl		
313 Gas		
314 Feste Brennstoffe		
315 Fernwärme		
316 Strom		aus KWK
ca. 4-7% der Vollkosten		
317 Technische Medien	Technische Gase, Druckluft, Sauerstoff, Prozesswasser	
319 Versorgung, sonstiges		
320 Entsorgung		
321 Abwasser	schadstoff-, nicht schadstoffbelastet, öffentliches Netz, z. B. Kläranlage	
322 Abfall	Hausmüll, Sondermüll, Schadstoffe, Gewerbemüll, Sperrmüll	
329 Entsorgung, sonstiges		
330 Reinigung und Pflege von Gebäuden		
331 Unterhaltsreinigung	Untergliederung nach Materialoberflächen und Nutzungsarten möglich	
332 Glasreinigung	Außenfenster, Innenverglasung,	
333 Fassadenreinigung	Untergliederung nach Materialoberflächen und Schutzelementen, mit und ohne Geräteinsatz möglich	
334 Reinigung Technischer Anlagen	Rohr- und Tankreinigung, Wärmeerzeugungs- und Übergabeanlagen, Kaminreinigung, Heizkörper, RTL-Anlagen, ortsfeste Beleuchtungsmittel, Aggregate, Uhren-, Photovoltaik- Türöffner-, Zeiterfassungs-, Beschallungs-, Fernseh-, Brandmelde-, Raumbewachungs-, Aufzugs- und Transportanlagen, Hebebühnen, Schaltschränke, Leitstationen, Bedien- und Beobachtungseinrichtungen	
339 Reinigung und Pflege von Gebäuden, sonstiges	Wiederholungen der Grundreinigung	
340 Reinigung und Pflege von Außenanlagen		
341 Befestigte Flächen	Wege, Straßen, Plätze, Spiel- und Sportflächen,	
342 Pflanz- und Grünflächen	Rasen, Beete, Gehölze, Bäume	
343 Wasserflächen (einschl. Uferausbildung)		
344 Baukonstruktionen in Außenanlagen	Mauern, Überdachungen, Schutzkonstruktionen,	
345 Technische Anlagen in Außenanlagen	Abscheiderreinigung	
346 Einbauten in Außenanlagen	Fahrradständer, Schilder, Abfallbehälter	
349 Reinigung und Pflege von Außenanlagen, sonstiges	landwirtschaftliche Flächen, forstwirtschaftliche Flächen, Sonderbiotopflächen, Geländefahrstrecken, Sonderfunktionsflächen	
350 Bedienung, Inspektion und Wartung		
351 Bedienung der Technischen Anlagen		
352 Inspektion und Wartung der Technischen Anlagen		eingebaute Einrichtungen
ca. 13-16% der Vollkosten		
353 Inspektion und Wartung der Technischen Anlagen		
354 Inspektion und Wartung der Außenanlagen		ohne Pflanz- und Grünanlagen (342)
355 Inspektion und Wartung von Ausstattung und Kunstwerken		
359 Bedienung, Inspektion und Wartung, sonstiges		
360 Sicherheits- und Überwachungsdienste		
361 Kontrollen aufgrund öffentlich-rechtlicher Bestimmungen	Brandschauen, Probealarme, Technische Überwachungsdienste, Arbeits- und Gesundheitsschutz, Verkehrssicherung, Hygieneüberwachung, Zugangskontrolle,	
362 Objekt- und Personenschutz	Videüberwachung, Bewachung, Sonderbewachung, eigene Feuerwehr, Informationsschutz, Schließdienst	
369 Sicherheit und Überwachung, sonstiges		
370 Abgaben und Beiträge		
371 Steuern		z. B. Grundsteuern
372 Versicherungsbeiträge		
379 Abgaben und Beiträge, sonstiges		
390 Betriebskosten, sonstiges		



Leistungsprozesse

- Produkte entwickeln
- Produkte vermarkten
- Aufträge abwickeln
- Leistungen produzieren
- Kundenservice erbringen



Führungsprozesse

- Finanz- u. Rechnungswesen
- Infrastruktur bereitstellen
- Strategisch einkaufen
- Personal managen
- Qualität managen

Unterstützungsprozesse

Supportleistung



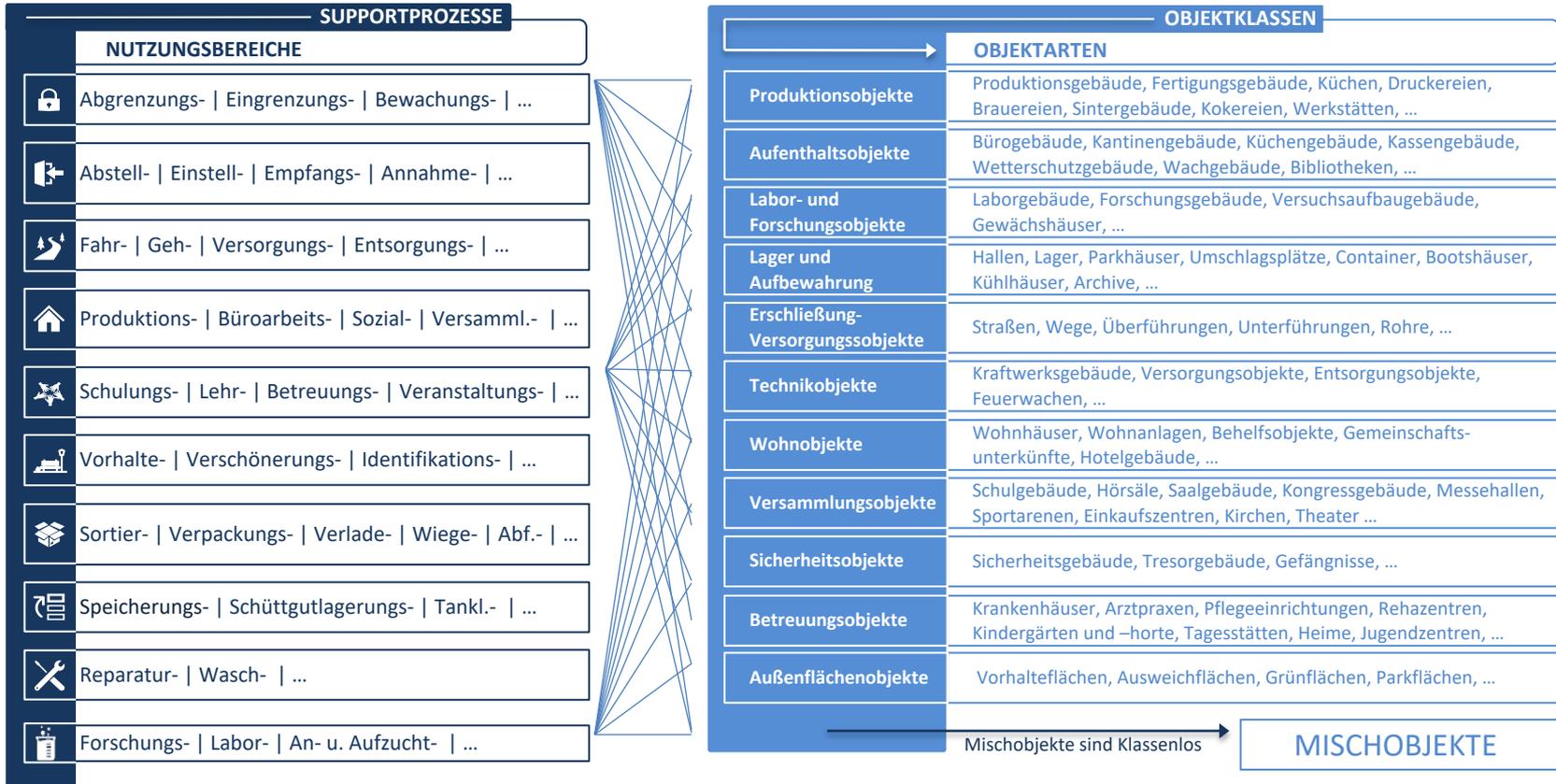


RESSOURCENANALYSE – NUTZUNGSBEREICHE

SUPPORTPROZESSE	NUTZUNGSBEREICHE
sichern/ schützen/ bewachen/ regulieren	Abgrenzungs- Eingrenzungs- Bewachungs- Umhausungs- Einhausungs- Kontroll- Test- Quarantäne- Sterilisier- Bereiche
empfangen/ entgegennehmen/ bewahren/ verteilen	Abstell- Einstell- Empfangs- Annahme- Warte- Aufbewahrungs- Transaktions- Bereiche
erschließen/ versorgen/ entsorgen	Fahr- Geh- Lande- Versorgungs- Entsorgungs- Steuerungs- Bereiche
beheimaten/ beherbergen/ behausen	Produktions- Arbeits- Sozial- Versammlungs- Wohn- Tierhaltungs- Verkaufs- Handels- Bereiche
betreuen/ beschulen/ versorgen/ veranstalten/ unterhalten	Schulungs- Lehr- Betreuungs- Veranstaltungs- Ausstellungs- Schaustell- Kongress- Zubereitungs- Speise- Medizinische Versorgungs- Genesungs- Pflege- Theater- Bereiche
vorhalten/ verschönern/ beschäftigen	Vorhalte- Verschönerungs- Identifikations- Erholungs- Beschäftigungs- Ausgleichs- Abstands- Bereiche
verarbeiten/ konfektionieren/ verpacken/ be-/ent-/verladen/	Sortier- Verpackungs- Verlade- Wiege- Abfüll- Umlade- Andock- Bereiche
transportieren/ lagern/ aufbereiten	Speicherungs- Schüttgutlagerungs- Tanklagerungs- Containerlagerungs- Kleinteilelagerungs- Speziallagerungs- Klär- Reinigungs- Entgiftungs- Kompostier- Verbrennungs- Bereiche
reparieren/ waschen	Reparatur- Wasch- Bereiche
forschen/ analysieren/ prüfen/ züchten	Forschungs- Prüf- Mess- Experimental- Versuchs- Qualitätskontroll- Prozesskontroll- An- u. Aufzucht- Bereiche

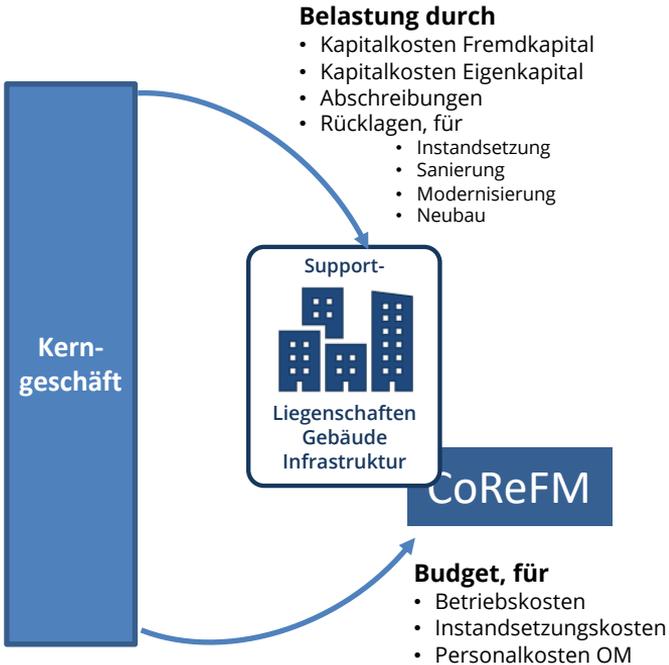


RESSOURCENANALYSE – OBJEKTCLASSEN- UND ARTEN



Finanzstromdarstellung

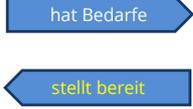
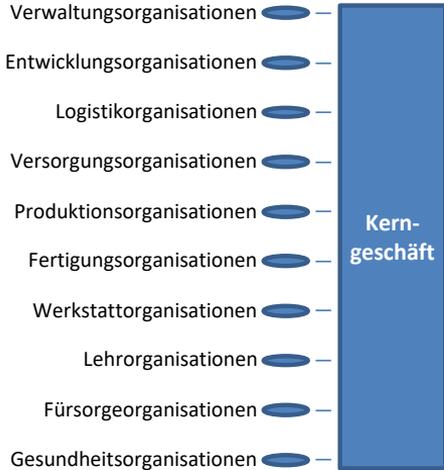
- Investitionen in**
- Kerngeschäftsressourcen
 - Supportressourcen



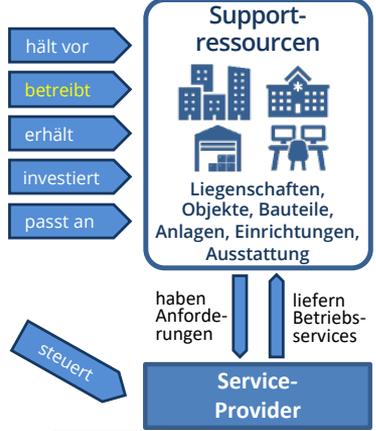
DIE MARKTWIRTSCHAFTLICHE LEISTUNGSBEZIEHUNG

Nächste Seite

Funktionsprinzip



Facility Management
organisieren, bereitstellen, betreiben



Organisationsprinzip

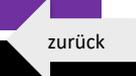
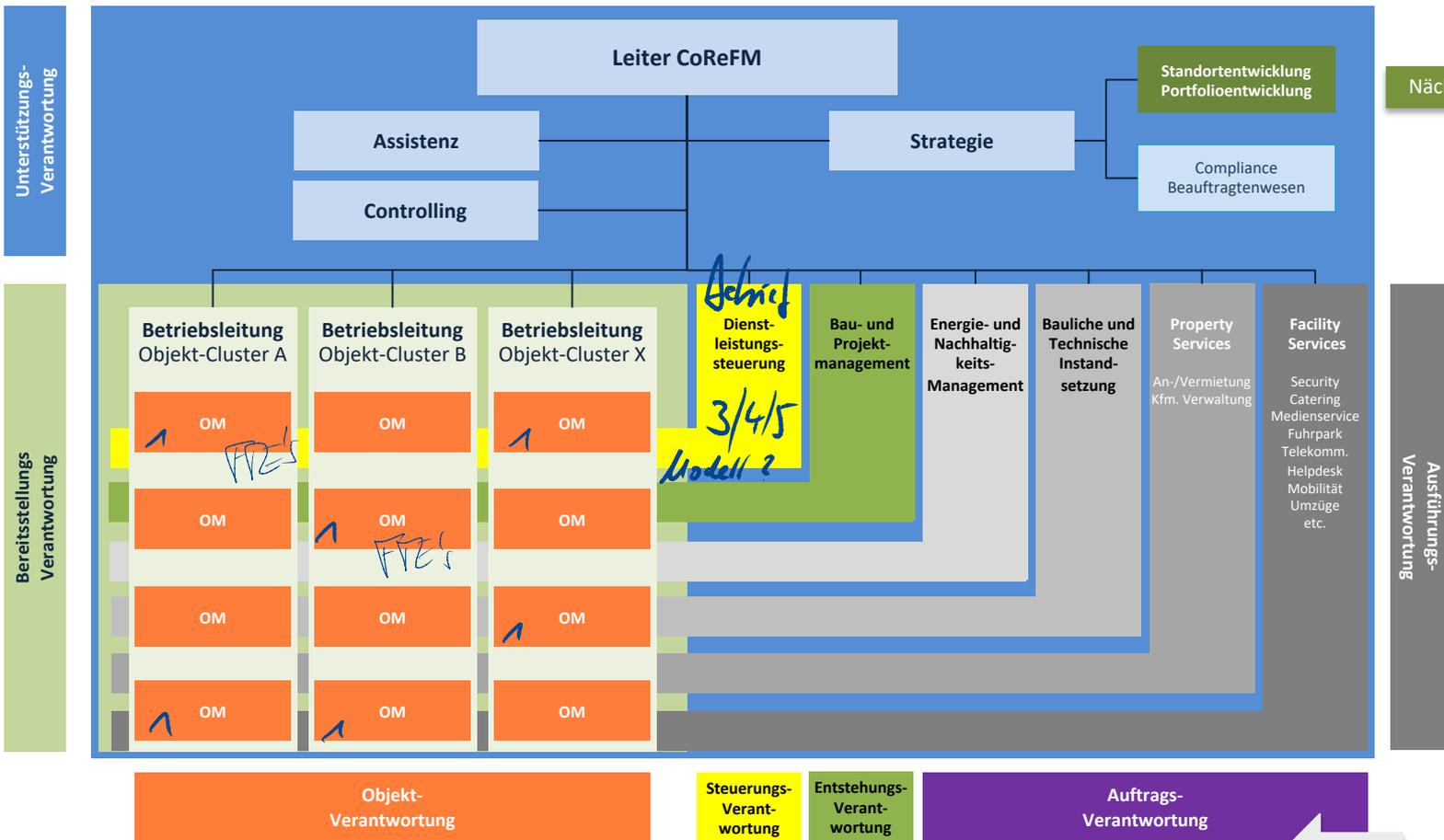
1	CoReFM als unternehmensinterne Abteilungsorganisation	Support-Assets gehören dem Konzern
2	CoReFM als unternehmensinterne (Non-)Profit-Center-Organisation	Support-Assets gehören dem Konzern
3	CoReFM als ausgegründete Tochter (Bereitstellungs- und Betriebsgesellschaft)	Support-Assets gehören dem Konzern
4	FM durch externe Bereitstellungs- und Betriebsgesellschaft („Rest-FM“ intern)	Support-Assets gehören einem Dritten



AUFBAUORGANISATION

FH / CREM CoReFM

Entwicklungs-
Verantwortung





OBJEKTTRANSPARENZ (KOSTEN) – VOLLKOSTENANALYSE NACH DIN 18960-1

Beispiel: Bürogebäude-Komplex, Standardbauweise, mittlerer Qualitäts-, Ausstattungs- und Technisierungsgrad, 10 tqm

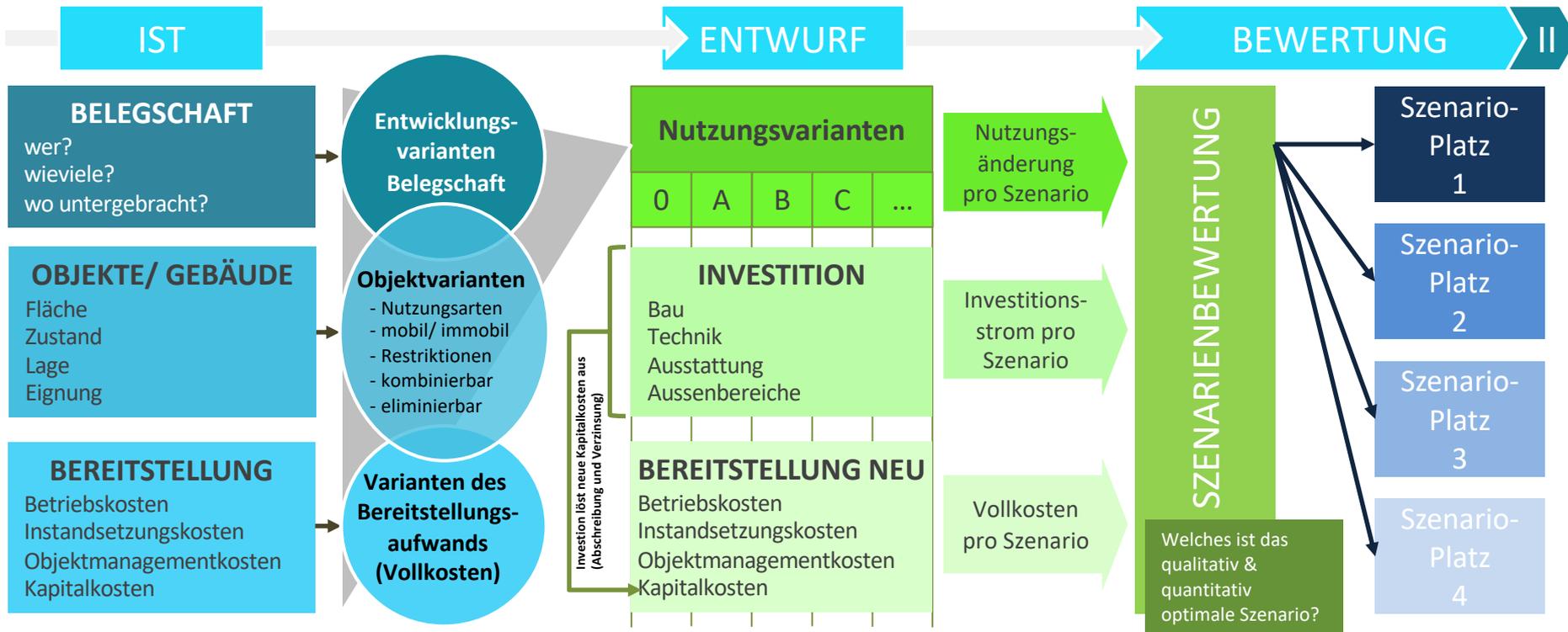
		Beispielimmobilie Bürokomplex, Standardbauweise, mittlerer Qualitäts-, Ausstattungs- und Technisierungsgrad (keine Sollwerte – Durchschnittswerte) €/qm BGF u. Jahr	200 €	Kosten in Abhängigkeit von Größe, Zustand, Ausstattungsgrad, Materialengüte, Anspruch, etc.	Kosten in Abhängigkeit von Verbrauch und Nutzerverhalten	Kosten in Abhängigkeit von Vergabehäufigkeit und Preisdruck auf Services	Kosten in Abhängigkeit vom Steuerungsgrad
400 Instandsetzungskosten	440	Instandsetzung Ausstattung	1,0%	2,00 €			
	430	Instandsetzung Aussenanlagen	2,0%	4,00 €			
	420	Instandsetzung technische Anlagen	5,0%	10,00 €			
	410	Instandsetzung Baukonstruktion	3,0%	6,00 €			
300 Betriebskosten	370	Abgaben und Beiträge	0,2%	0,40 €			
	360	Sicherheits- und Überwachungsdienste	1,2%		2,40 €		
	350	Bedienung, Inpektion und Wartung	6,0%	12,00 €			
	340	Reinigung/Pflege Aussenanlage (Flächen, Wasser, etc.)	0,5%		1,00 €		
	330	Reinigung/Pflege Gebäude (Unterhalt, Glas, Fassade, etc.)	6,5%		13,00 €		
	320	Entsorgung (Abwasser, Abfall, etc.)	1,5%		3,00 €		
310	Versorgung (Wasser, Öl, Gas, Strom, Medien, etc.)	4,0%		8,00 €			
200 Objektmanagement	230	Fremdleistungen Beratung/Planung/Transaktionskosten	0,9%			1,80 €	
	220	Sachkosten	0,1%	0,20 €			
	210	Personalkosten Bereitsteller	0,3%				0,60 €
	210	Personalkosten DLS	1,0%				2,00 €
	210	Personalkosten OM	2,5%	4,00 €		1,00 €	
	210	Personalkosten FSM	0,2%	0,40 €			
100 Kapitalkosten	130	Abnutzung	3,0%	6,00 €			
	130	Abschreibung	6,0%	12,00 €			
	120	Kosten für Eigenmittel	25,0%	50,00 €			
	110	Kosten für Fremdmittel	30,0%	60,00 €			
			100%	167 €	27 €	3 €	3 €
			200 €				

Handwritten notes:
 → > 1000,-
 1m² BGF á



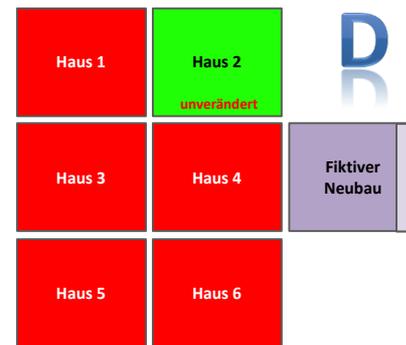
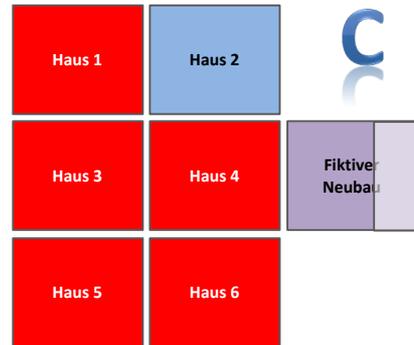
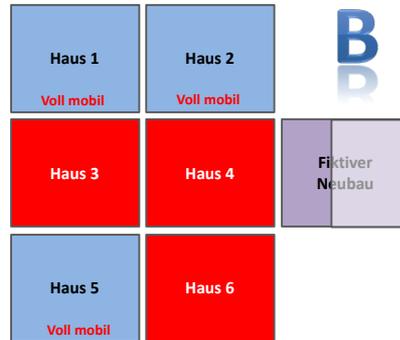
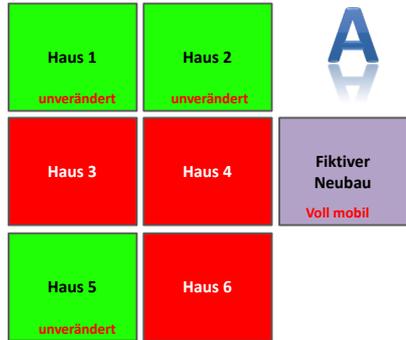
Entwicklung unterschiedlicher **Nutzungsvarianten** unter Nachweisführung der Unterbringung der **Belegschaft** und Darstellung des jeweiligen **Bereitstellungsaufwandes**

Nächste Seite

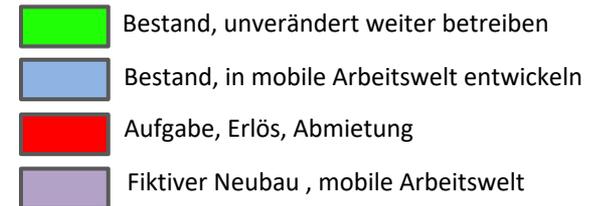




Portfolio-Szenarien



- Alle 4 Varianten erfüllen die SOLL-Nutzeranzahl
- Der fiktive Neubau wird hier immer als „Mobile Arbeitswelt“ definiert
- Im Fokus steht weniger der fiktive Neubau sondern die Frage, was im Bestand passieren soll





Portfolio-Szenarien-Berechnung

4. Ergebnis, Empfehlung, Umsetzung
Ergebnisübersicht

NF = Nutzfläche
MA = Mitarbeiter

	0	0+	A
Fläche NF NEU:	13.240 qm (+ 1.345 qm)	14.406 qm (+ 2.511 qm)	12.181 qm (+286 qm)
Veränderung zu IST:	+ 11 %	+ 21 %	+ 2 %
MA NEU:	654 (+ 99)	675 (+ 120)	720 (+ 165)
Veränderung zu IST:	+ 18 %	+ 22 %	+ 30 %
MA mit „Büroqualität“:	41 (Neubau?) = 14 %	253 = 87 %	298 = 99 %
Bauinvest:	6.605.700 €, netto	12.652.900 €, netto	8.202.900 €, netto
Bauinvest/qm NF:	499 €/qm	878 €/qm	673 €/qm
Bauinvest/MA:	10.100 €/MA	18.745 €/MA	11.393 €/MA
Vollkosten NEU:	2.428.021 €/a	2.961.031 €/a	2.431.392 €/a
Veränderung zu IST:	+ 43 %	+ 75 %	+ 43 %
Vollkosten/qm NEU:	183 €/qm/a	206 €/qm/a	200 €/qm/a
Vollkosten/MA NEU:	3.713 €/MA/a (+ 22 %)	4.387 €/MA/a (+ 44%)	3.377 €/MA/a (+ 10 %)
Warmmiete NEU:	15,28 €/qm/Monat	17,13 €/qm/Monat	16,63 €/qm/Monat
Zahlungen, 25 Jahre:	- 60.063.334 €	- 71.303.077 €	- 61.691.019 €
Barwert, 25 Jahre:	- 38.794.228 €	- 45.491.829 €	- 40.268.314 €

Ausarbeitung
Nutzungs-
varianten,
Bewertung
& Vergleich

Schritte, Fragen, Aktionen:

Transparente Zusammenfassung, Aufbereitung und Visualisierung aller Erkenntnisse und Berechnungen

➔ Empfehlung für Entscheidungsprozess zur Umsetzung



SERVICEKONZEPTION – MATRIXNUTZUNG 1: *ZUSTÄNDIGKEITEN*

SERVICE-MATRIX

SMART-LV SERVICES
by i²fm

Services

Servicebezug
(Liegschaft)

Services/Dienstleistungen (x-Achse), was?

Verwalten	Technisch Betreiben	Ver-/Entsorgen	Adhoc-Dienste	Reinigen & Pflegen	Standort-services	Schützen & Sichern	HSE-Leistungen
-----------	---------------------	----------------	---------------	--------------------	-------------------	--------------------	----------------

Liegschaft!

Anforderungs- und
Bedarfsträger (y-Achse),
wo? für wen?

Außen-
anlagen

Zentrale Systeme
Nutzungsbereiche

Gebäude 1

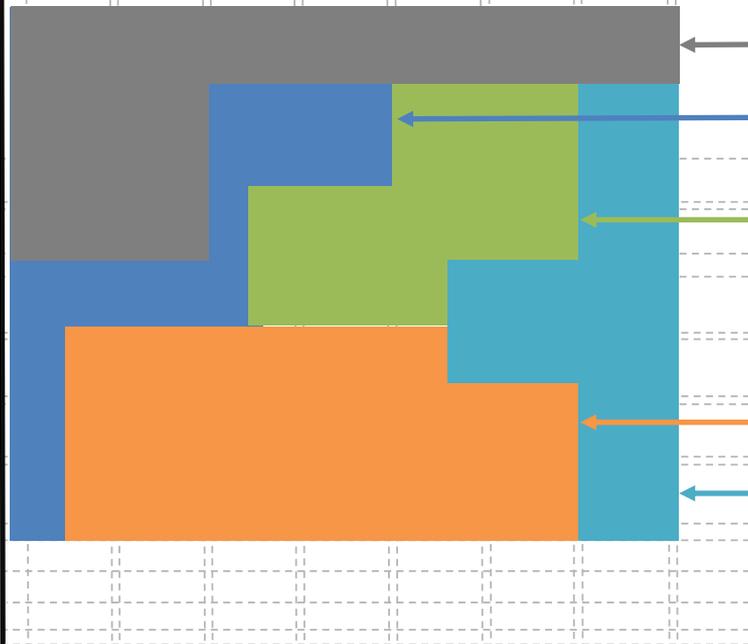
Zentrale Gebäudesysteme
Zentrale TGA-Systeme
Zentrale Nutzungsbereiche
Besondere Nutzungsbereiche

Gebäude 2

Gebäude X

Bedarfsträger

- Organisation
- Eigentümer
- Vermieter/Mieter
- Büroakteur
- Laborant
- Legal Entity



- Keine Leistung
- Dienstleister 1
- Dienstleister 2
- Eigenleistung
- Dienstleister 3



VEREINBARUNGEN

Los-übergreifend



Los-spezifisch



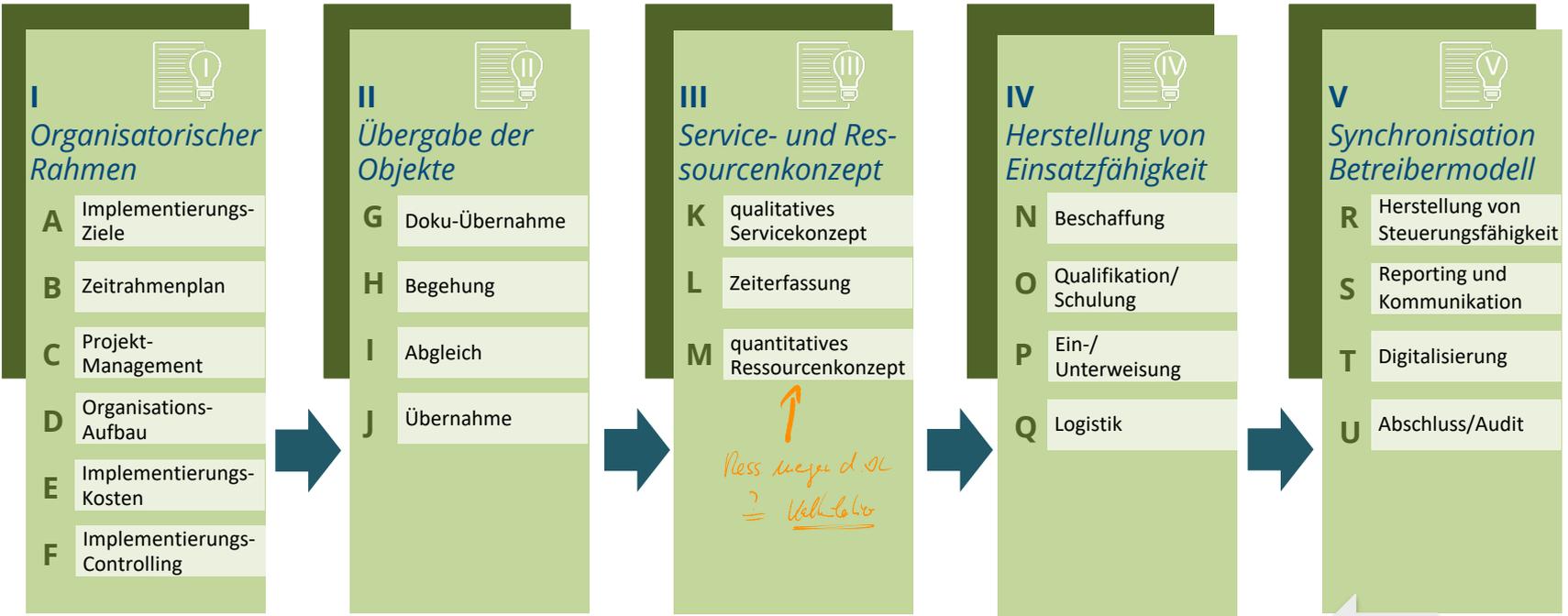


PLANUNG - IMPLEMENTIERUNGSPHASE

Nächste Seite

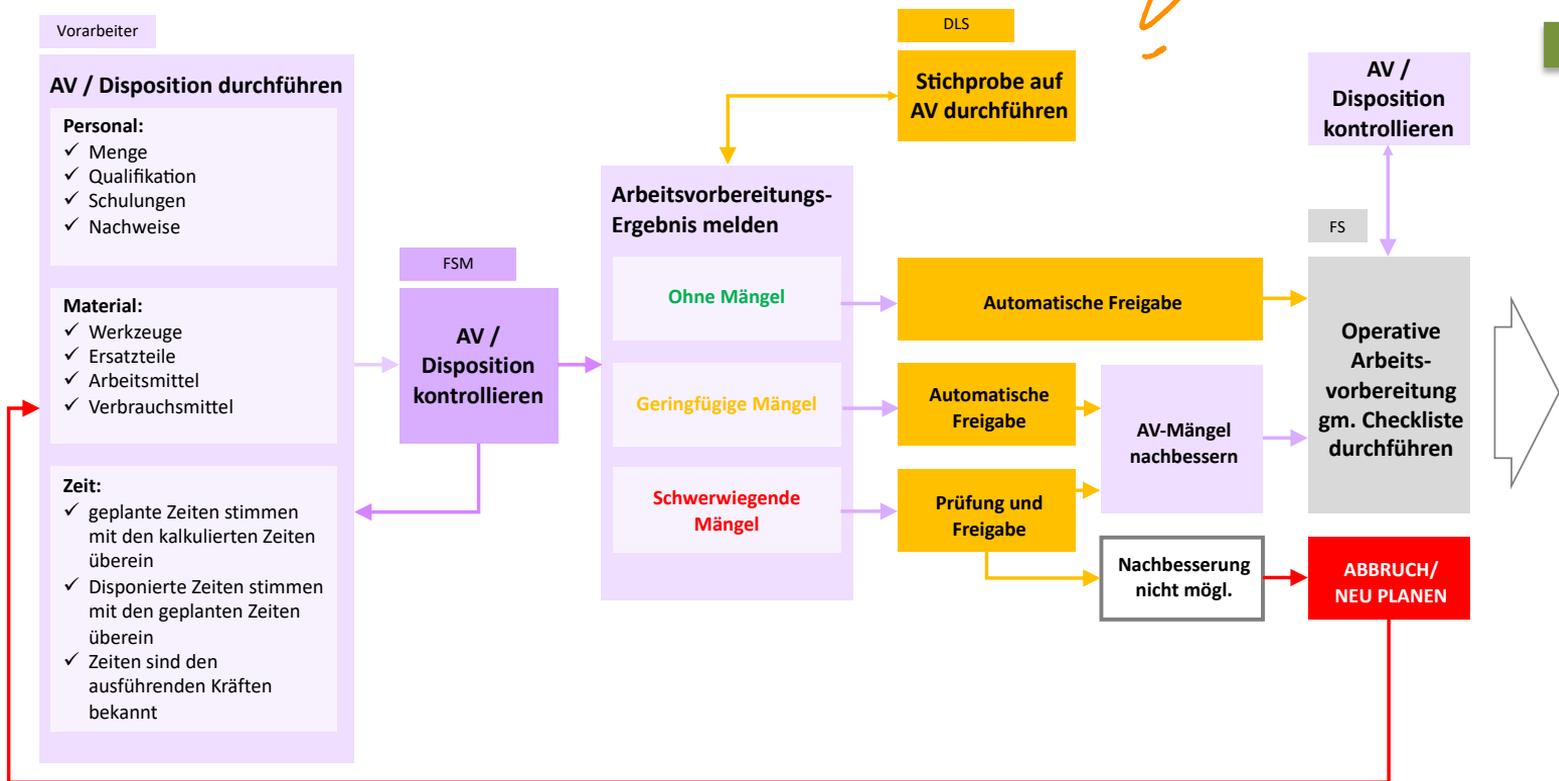
Sinn und Zweck

Die Implementierung stellt die Übergangsphase von der Kalkulation und Vereinbarung zum Regelbetrieb dar. Mittels dieser Phase müssen folgende wesentlichen Elemente erstellt, erarbeitet, entwickelt, durchgeführt und abgeschlossen werden:





WORKFLOW- ARBEITSVORBEREITUNG





ABNAHMEVERFAHREN

