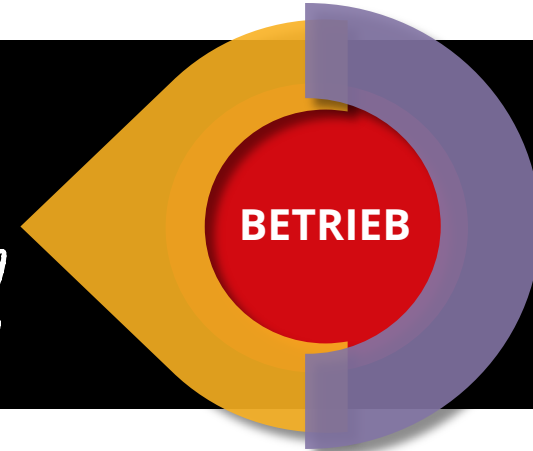


Steuerung extern vergeben

...geht das überhaupt und wenn ja, wie?

*gleich
fehlt's
was?*

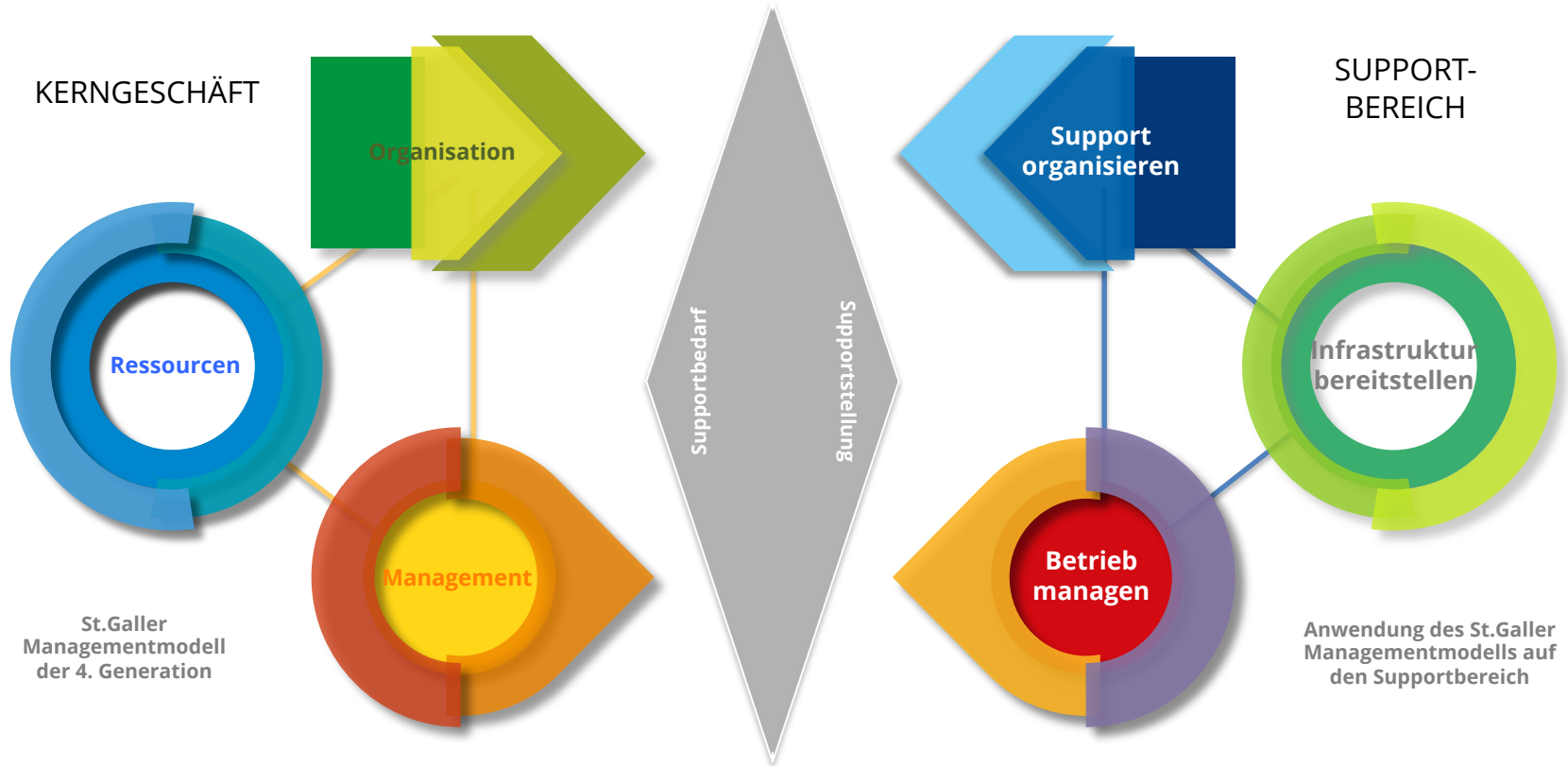


Web-Seminar, 27. November 2024



- **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

DAS FM-MODELL DES i²fm



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

organisieren

**bereit-
stellen**

*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?*

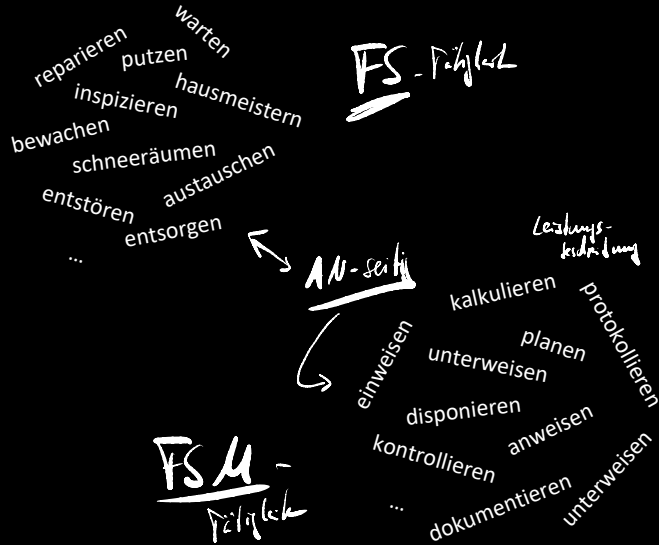
WO SICH STEUERUNG IN DIESEM MODELL BEFINDET



hier ist alles zum Betrieb drin:

- *Services*
- *Service management*
- ***Servicesteuerung***

FM IST DIE GESCHICHTE DES OUTSOURCINGS...



FORMEN Leistungsmarkte

- ① Einzelkaufvertrag v. Einzelleistungen / Sonderleistungen
- ② Einzelanträge v. Regel- & Zusatzleistungen
- ③ Regelkaufvertrag v. " " "
- ④ Eigenleistung (op. Leistung)

FEHLT DA NICHT NOCH SO EINIGES?

- Servicekonzeption
- Obliegenheiten LV & Verträge
- Implementierung
- Platzierung / Platz
- Freigabe
- Schulung
- Abnahme

AG Seite

Steuerung

Technikleistung

Leistungsmodell nach RealFM



LEISTUNGSART 1: EINZELBEAUFTRAGUNG VON EINZELLEISTUNGEN

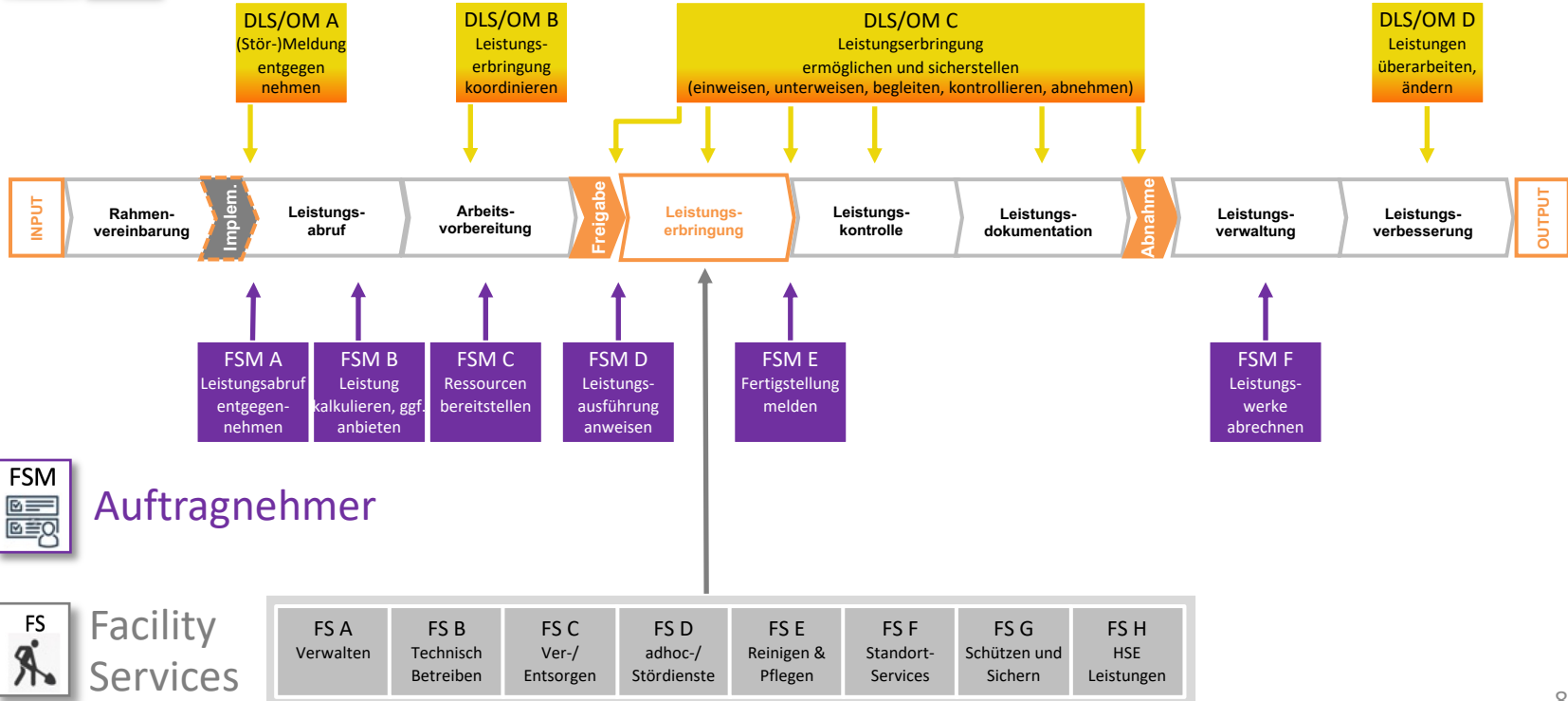
(BSPW. SONDERLEISTUNGEN, REPARATUREN AD-HOC-LEISTUNGEN, UNVORHERGESEHENS...)



Objektmanagement mit Leistungssteuerung

Ho

AN



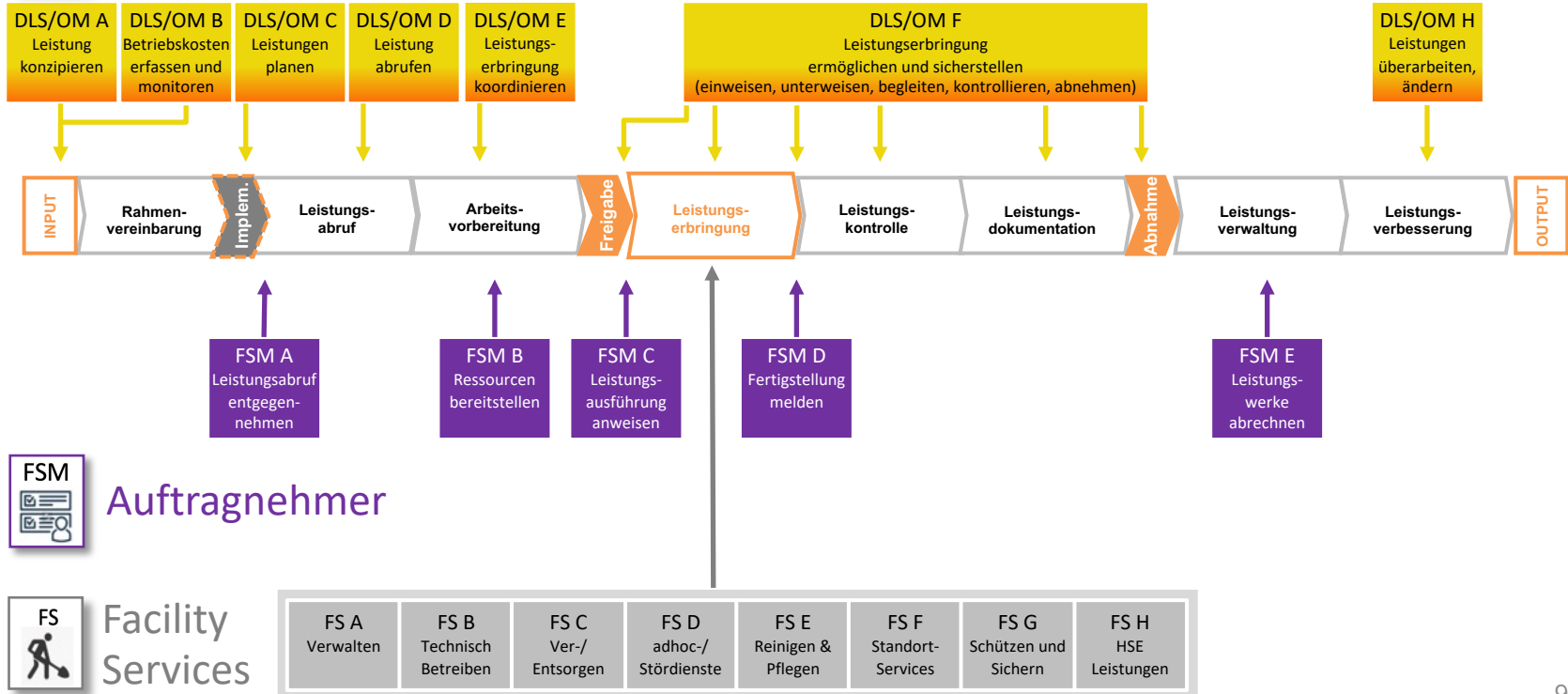
LEISTUNGSART 2: EINZELABRUF VON REGEL- U. ZUSATZLEISTUNGEN

(BSPW. UNTERHALTSREINIGUNG, INSPEKTION, WARTUNG, PRÜFUNG, SICHERHEITSDIENSTE, ETC.)

KL



Objektmanagement mit Leistungssteuerung

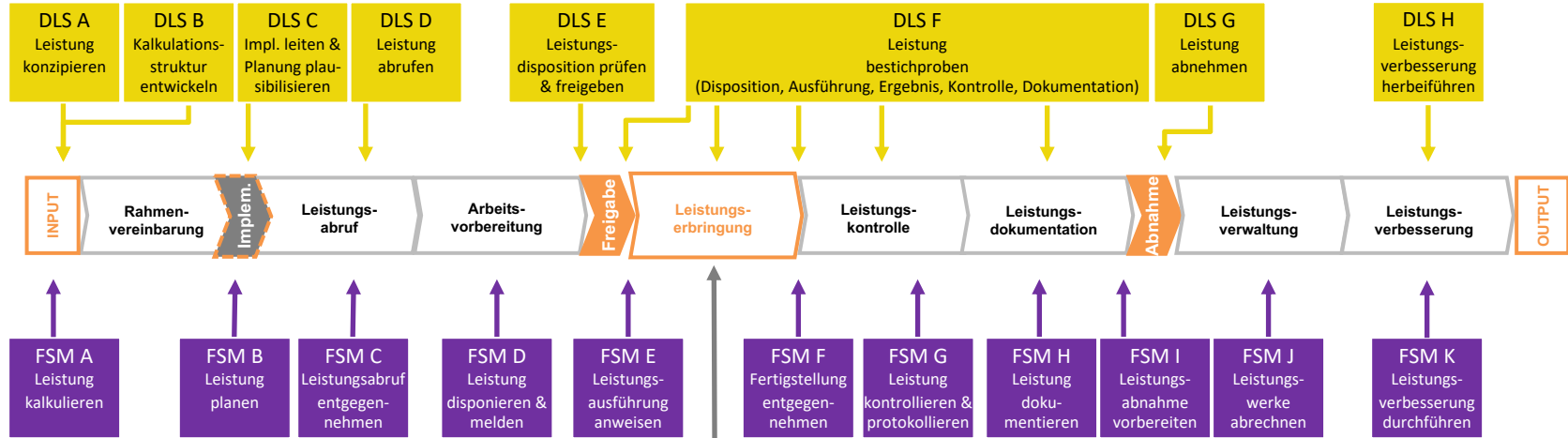


LEISTUNGSART 3: REGELBEAUFTRAGUNG VON REGEL- U. ZUSATZLEISTUNGEN

(BSPW. UNTERHALTSREINIGUNG, INSPEKTION, WARTUNG, PRÜFUNG, SICHERHEITSDIENSTE, ETC.)



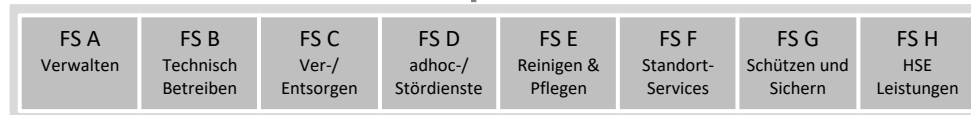
Dienstleistungssteuerung



Facility Services Management



Facility Services



WELCHE STEUERUNGSLEISTUNGEN KÖNNEN SINNVOLL GESOURCT WERDEN?

Sourcingcheck:

Leistungsart 1:

Einzelbeauftragung von Einzelleistungen

(bspw. Sonderleistungen, Reparaturen
ad-hoc-Leistungen, Unvorhergesehenes...)



Leistungsart 2:

Einzelabruf von Regel-/Zusatzleistungen

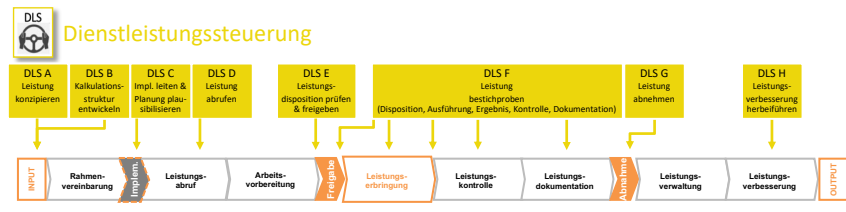
(bspw. Unterhaltsreinigung, Inspektion,
Wartung, Prüfung, Sicherheitsdienste,
etc.)



Leistungsart 3:

Regelbeauftragung von Regel-/Zusatzleistungen

(bspw. Unterhaltsreinigung, Inspektion,
Wartung, Prüfung, Sicherheitsdienste,
etc.)

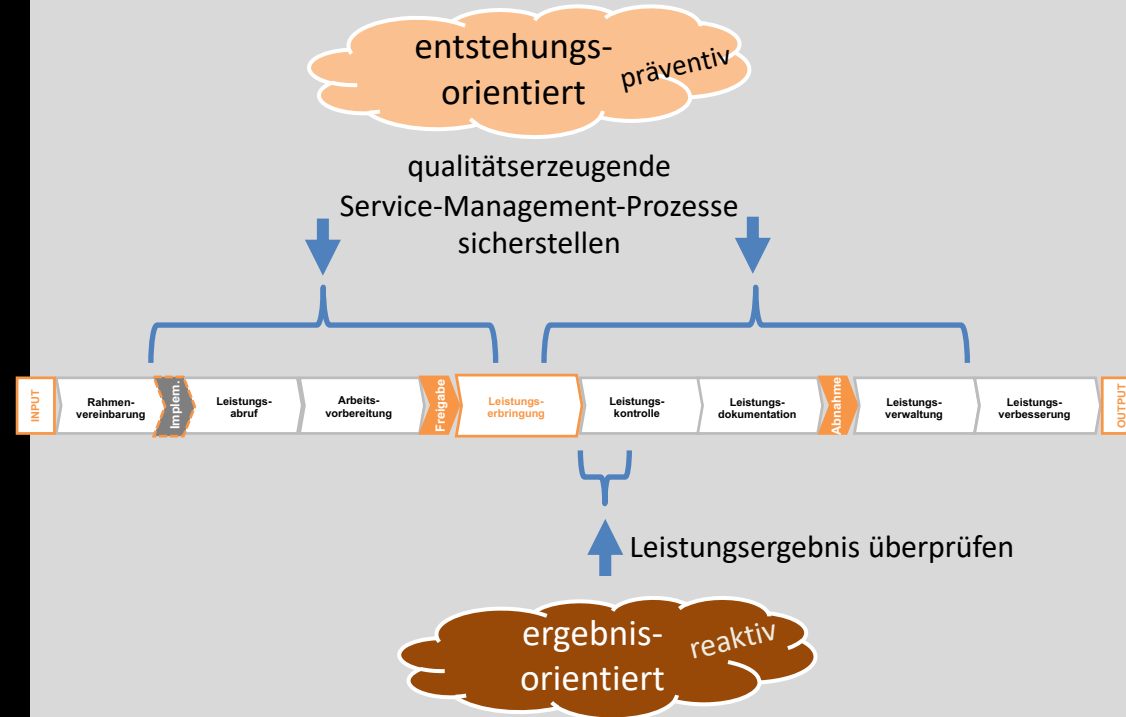


Leistungsart 3 in Form von Gewerkevergabe, Bündelvergabe, Integrated-Vergabe

DAZU BRAUCHT ES ZUERST EINMAL EIN... STEUERUNGSMODELL

Steuerungs- modell

- Aufbauorganisation von Steuerungsverantwortlichkeiten und – Zuständigkeiten
- Ablauforganisation von Steuerungsverfahren in Abhängigkeit zum Sourcingmodell
- Aufgabenbeschreibung von Steuerungsaktivitäten
- Dokumentation von Steuerungsergebnissen
- Tiefe der Steuerungsverfahren in Abhängigkeit der Steuerungsfähigkeit des DL
- Definiertes Steuerungsverfahren im Falle des Einsatzes von Sub-DL (sogenannte Steu-Steu beim AG und Steuerung beim Primär-DL)



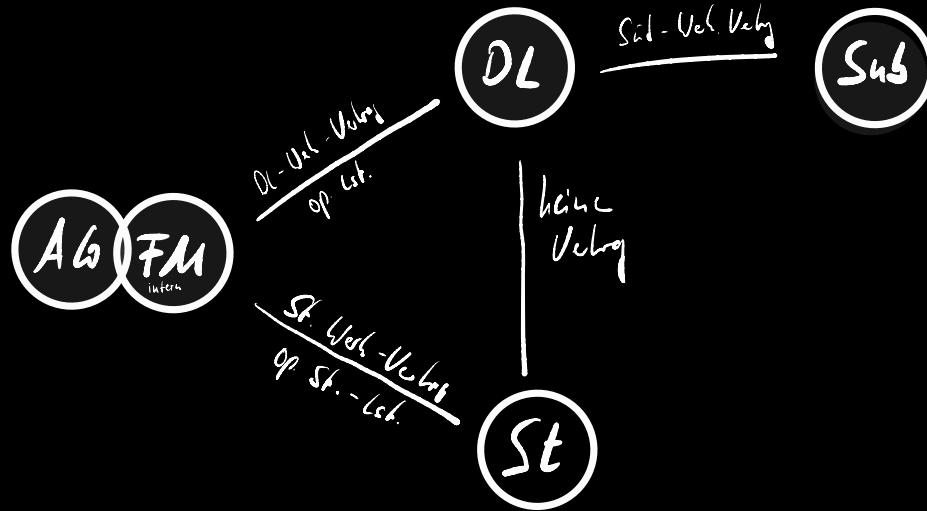
DAZU BENÖTIGT ES...

1. ein Leistungsverzeichnis für Steuerungsfähigkeit



DAZU BENÖTIGT ES...

2. ein geeignetes Beziehungsverhältnis



3. einen Markt

- Berater?
- große Provider? → *S&S !!*
- Property Manager?
- DLS-Spezialisten?

4. einen Preis

Variante 1: Kalkulation nach Aufwand

Verantwortung		Ziele		
Vertragserfüllung sicherstellen		Bedarfserfüllung (Nutzer) Anforderungserfüllung (Objekte & Anlagen) Leistungserfüllung (Corporate Compliance)	Wirtschaftlichkeit (Preis-/Leistung) Rechtskonformität (Gesetz) Zufriedenheit (Nutzer & Auftraggeber)	
Aufgaben				
Steuerung organisieren <ul style="list-style-type: none">Datenerfassung sicherstellenSystemverfügbarkeit sicherstellenPersonalführung organisierenSteuerungs-Planung durchführenSteuerungsanweisungen sicherstellen	Nutzung erfassen <ul style="list-style-type: none">Informationen entgegennehmenBedarfe ableiten Bedarfe erfassen <ul style="list-style-type: none">Abfrage NutzerBedarfsmeldungs-prüfung Servicekonzepte erstellen (mit OM) <ul style="list-style-type: none">Anforderungen und Bedarfe systematisierenServices bestimmenServicelevel definierenLeistungspakete bestimmenSoll-Kosten berechnenServicelevels anpassenServicelevel Agreements herbeiführen Budgets erstellen (mit OM) <ul style="list-style-type: none">Budgets erstellen, Verhandlung unterstützen	Leistungsbeschaffung unterstützen <ul style="list-style-type: none">Ausschreibungunterlagen erstellenLeistungsvergabe begleiten Werksleistungserbringung implementieren <ul style="list-style-type: none">Implementierungskonzept erstellenImplementierungsplan erstellenImplementierungs-Jour-Fixe leitenRessourcenplanung plausibilisierenServicecmanagement Leistungskonzepte plausibilisierenSteuerungswerkzeuge entwickeln und implementierenServicecmanagementwerkzeuge plausibilisierenSystemanbindung sicherstellenImplementierungsaudits durchführenImplementierungsergebnis freigeben	Werksleistungserbringung sicherstellen <ul style="list-style-type: none">Leistungsabrufe prüfen und plausibilisierenLeistungsabrufe korrigierenDispositionleistung überprüfenDispositionsmeldungen freigebenLeistungserbringung überprüfenLeistungsergebnisse überprüfenProtokolle überprüfenKontrollerrückmeldungüberprüfenKontrollprotokolleüberprüfenAbnahmen vorbereitenAbnahmen durchführenWerkdokumentation sicherstellenLeistungverbesserung herbeiführen Servicekonzepte verbessern <ul style="list-style-type: none">Leistungserbringung, Bedarfe und Anforderungen reflektierenLeistungskonzept optimieren	Sonderleistungen ermöglichen <ul style="list-style-type: none">Sonderbedarfe im laufenden Betrieb erfassenLagebild sichtenAbstimmung mit OM suchenLeistungsabfrage beim DL initiierenAngebote einholen und vergleichenSonderleistung vergebenSonderleistungserbringung sicherstellenDokumentation sicherstellenSonderleistung einzelabnehmenDatenveränderung in Systeme sicherstellen Pflichten aus Haftung wahren <ul style="list-style-type: none">Auftraggeber-Pflichten vor Ort wahren (Beschäftigungsverhältnisse, Zeiterfassung, Dokumentationen, Einweisungen, Sicherheit, etc.)

Variante 2: Anteilig nach Servicevolumen

> 10-20% bei Ely Ely
10-15% exkl. St.

→ had Aufwand?
Ha-de / Kopf x K-b x K-b / Kost

Branchenentwicklung

- jetzt schon wenige FM-Mitarbeiter auf AG-Seite
- Kompetenz wird tendenziell nicht aufgebaut
- Kapazitäten werden eher abgebaut
- Trend zu mehr Sourcing durchaus spürbar

Integrierte Vergabemodelle

- sind dafür KEINE Lösung!
- agieren in einer Service-Vergabe Linie und können sich daher nicht selbst steuern
- sind hinsichtlich ihres Businessmodells eher broking- als leistungsqualitätsgetrieben – ist ein Einkaufsmodell!

Steuerungsmarkt

- muss sich erst finden (präventiv vs. reaktiv)
- muss sich erst bilden
- benötigt viel spezifisches Know-how (woher??)



Bild von [PublicDomainPictures](#) auf [Pixabay](#)

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