Ing.-Büro für Verfahrens - und Umwelttechnik - Dipl.-Ing. Uwe Otto - Fregestr. 81 - 12159 Berlin - FON (030) 852 00 56, FAX (030) 85 96 34 91

Facility Management
Dienstleistung des Handwerks



Erweiterte Dienstleistungs-kompetenzen → **gewährleisten den ökonomischen und ökologischen Erfolg** ← **Erweiterte Organisations-strukturen**

Der Betrieb eines Gebäudes ist unter bestimmten Voraussetzungen eine gewerkeübergreifende Dienstleistung kooperierender Handwerksbetriebe

Ing.-Büro für Verfahrens - und Umwelttechnik - Dipl.-Ing. Uwe Otto - Fregestr. 81 - 12159 Berlin - FON (030) 852 00 56, FAX (030) 85 96 34 91



Was versteht man unter Facility Management

Ing.-Büro für Verfahrens - und Umwelttechnik - Dipl.-Ing. Uwe Otto - Fregestr. 81 - 12159 Berlin - FON (030) 852 00 56, FAX (030) 85 96 34 91



Facility Management - die Definition

Erschließung von Kostensenkungs-, Umweltentlastungspotentialen

Facility Management ist ein unternehmerischer Prozess mit dem Ziel, eine erhöhte Nutzungsflexibilität, Arbeitsproduktivität und Kapitalrentabilität zu erreichen. Durch die Integration von Planung, Kontrolle und Bewirtschaftung bei Gebäuden, gebäudetechnischen Anlagen und der zum Gebäude gehörenden Einrichtungen (facilities) unter Einbeziehung von Arbeitsplatz und Arbeitsumfeld.

Ing.-Büro für Verfahrens - und Umwelttechnik - Dipl.-Ing. Uwe Otto - Fregestr. 81 - 12159 Berlin - FON (030) 852 00 56, FAX (030) 85 96 34 91



Facility-Management - Gebäude-Management

die zentralen Leistungen im FM sind dem GM zuzuordnen

Facility Management

Planen → Bauen → Betreiben → Abreißen → Entsorgen

Gebäudemanagement - Gebäudebewirtschaftung

Nutzen, Warten, Instandhalten, Modernisieren, Sanieren, Umnutzen, Umbauen, Rückbauen der Bausubstanz und der Haustechnik

kaufmännisches Gebäudemanagement	technisches Gebäudemanagement	infrastrukturelles Gebäudemanagement

Ing.-Büro für Verfahrens - und Umwelttechnik - Dipl.-Ing. Uwe Otto - Fregestr. 81 - 12159 Berlin - FON (030) 852 00 56, FAX (030) 85 96 34 91



integrierte FM-/GM-Leistungen sind zu komplex, als dass sie ein Handwerkbetrieb alleine erbringen könnte

Ing.-Büro für Verfahrens - und Umwelttechnik - Dipl.-Ing. Uwe Otto - Fregestr. 81 - 12159 Berlin - FON (030) 852 00 56, FAX (030) 85 96 34 91



FM-/GM-Dienstleistungen benötigen Netzwerke

neue Dienstleistungsangebote durch partnerschaftliche Kooperation



Veranstaltungen ausrichten



Reinigungsleistung ausführen



Transporte und Umzüge durchführen



Schlüsselverwaltung übernehmen



Wartung, Inspektion und Instandsetzung durchführen



Parkhäuser erstellen und verwalten



Sicherheit gewähren

Notwendig ist die Orientierung

Kunde

auf ein gemeinsames Leitbild



Kommunikation herstellen



Gebäude optimieren



Verwaltung organisieren



Betriebskosten erfassen und abrechnen



Immobilien betreiben und vermarkten



Kälte, Wärme und Licht verkaufen



Gebäudeleittechnik Energiemanagement einführen

Ing.-Büro für Verfahrens - und Umwelttechnik - Dipl.-Ing. Uwe Otto - Fregestr. 81 - 12159 Berlin - FON (030) 852 00 56, FAX (030) 85 96 34 91



Warum muss sich das Handwerk mit Facility Management befassen

Ing.-Büro für Verfahrens - und Umwelttechnik - Dipl.-Ing. Uwe Otto - Fregestr. 81 - 12159 Berlin - FON (030) 852 00 56, FAX (030) 85 96 34 91



Gründe des Handwerks, sich mit FM zu befassen

Dienstleistung - Rationalisierung - Kompetenzbündelung - Wertschöpfung

- **Strukturwandel** ⇨ Erhöhung des Kundennutzen anspruchsvollerer Kunden ⇨ Zwang zur Neuorientierung im traditionellen Handwerk zur Dienstleistung
- **Systemleistungen** ⇨ Konkurrenz der Generalunternehmer, Generalplaner Generalübernehmer, Bauträger / Facility Management-Unternehmungen
- **Preiskampf** ⇨ HW benötigt neue Märkte hoher Wertschöpfung ⇨ mit intelligentem Immobilienbetrieb ist mehr Geld zu verdienen als mit der Erstellung
- **Leistungen aus einer Hand** ⇨ Beseitigung der vielen Schnittstellen zum Kunden (ca. 40 Berufe mit großem Befähigungsnachweis teilen sich Bauprozess)
- **Kostensenkung** ⇨ Rationalisierung, Automatisierung, Innovationen
- **Outsourcing** ⇨ Entwicklungen des Marktes fordern neue, spezialisierte Leistungsangebote ⇨ Rückzug aufs Kerngeschäft ist die Chance fürs Handwerk
- **Globalisierung** ⇨ Konzentration von Immobiliendienstleistungen bei Anbieter und Nachfrager ⇨ regionale Handwerker-Kopplung bis zum überregionalen FM
- **Neuverteilung der Märkte** ⇨ Neupositionierung des Handwerks in der Wertschöpfungskette ⇨ künftig entweder Systemlösungen oder Subunternehmer

Durch professionelles Facility Management lassen sich ~25 % der Betriebskosten einer Immobilie sparen
(Bungart GF GEFMA)

Ing.-Büro für Verfahrens - und Umwelttechnik - Dipl.-Ing. Uwe Otto - Fregestr. 81 - 12159 Berlin - FON (030) 852 00 56, FAX (030) 85 96 34 91

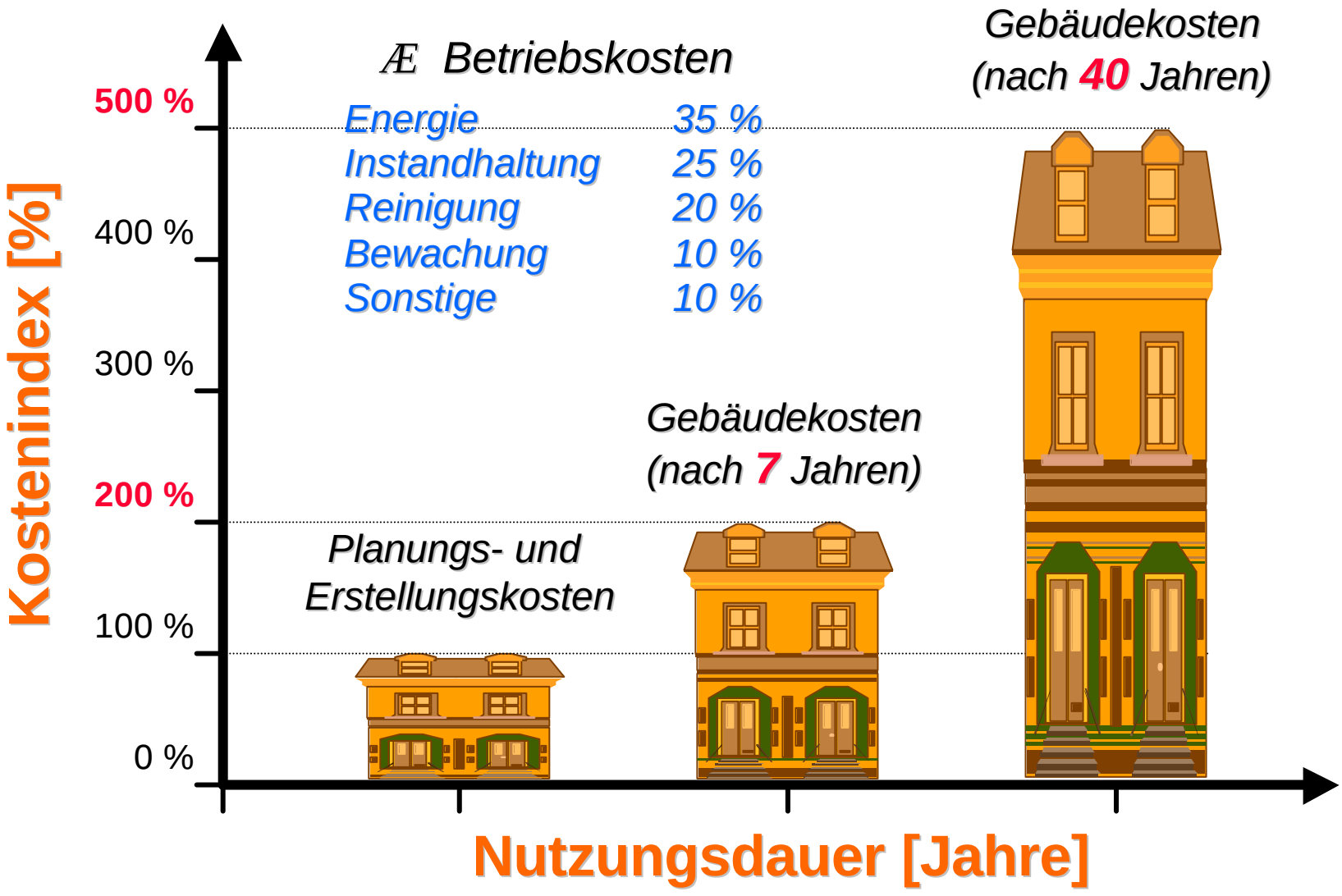


Die Nebenkosten als sog. 2. Miete haben inzwischen die Dimension eines Wettbewerbsfaktors angenommen

Ing.-Büro für Verfahrens - und Umwelttechnik - Dipl.-Ing. Uwe Otto - Fregestr. 81 - 12159 Berlin - FON (030) 852 00 56, FAX (030) 85 96 34 91

Die Gebäudekosten im Gebäudelebenszyklus

Erstellungs-, Planungs- und Betriebskosten - ohne Abriss



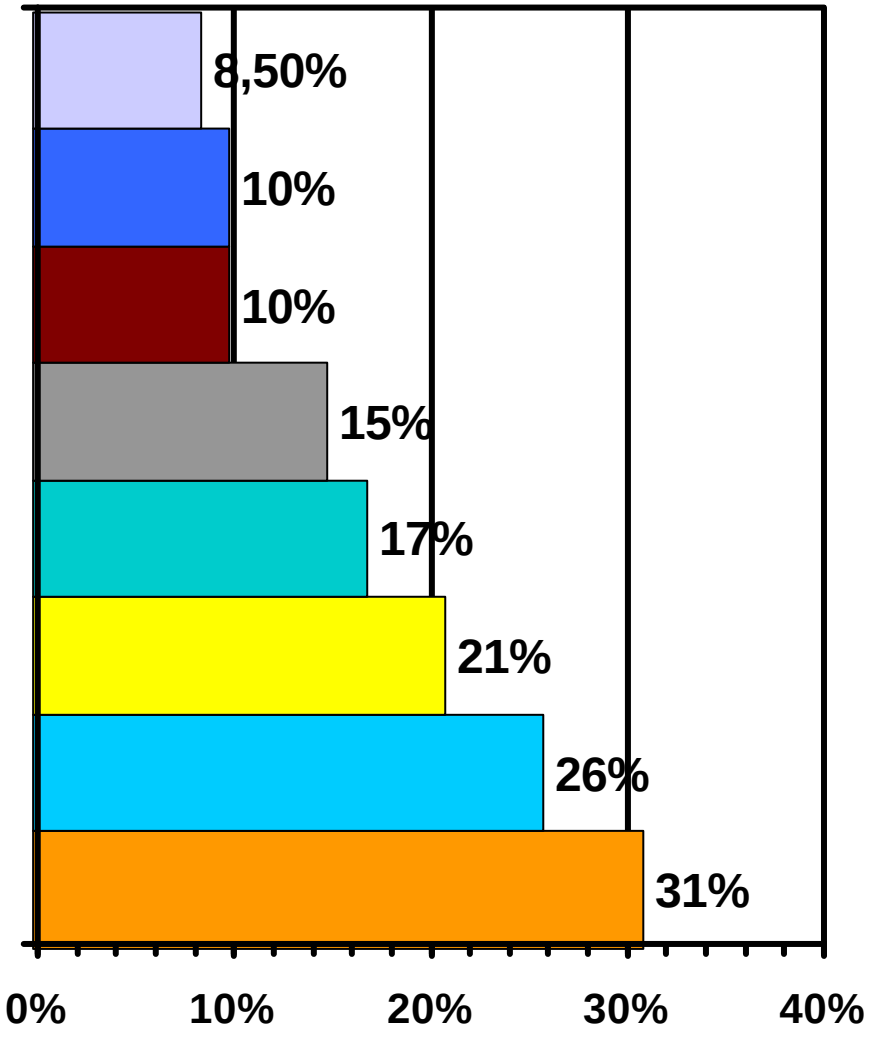
Ing.-Büro für Verfahrens - und Umwelttechnik - Dipl.-Ing. Uwe Otto - Fregestr. 81 - 12159 Berlin - FON (030) 852 00 56, FAX (030) 85 96 34 91



Welche Gebäudearten verursachen die höchsten Betriebskosten

Ing.-Büro für Verfahrens - und Umwelttechnik - Dipl.-Ing. Uwe Otto - Fregestr. 81 - 12159 Berlin - FON (030) 852 00 56, FAX (030) 85 96 34 91

Betriebskosten/Jahr in Prozent der Baukosten nach Gebäudeart im öffentlichen Bereich



- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Produktions-/Werkstattgebäude
- Verkehrsanlagen
- Freibäder
- Sporthallen
- Hallenbäder
- Krankenhäuser
- Schulen und Kindergärten

Quelle: Bayrische Staatsbauverwaltung nach GEFMA/helbling (1997)

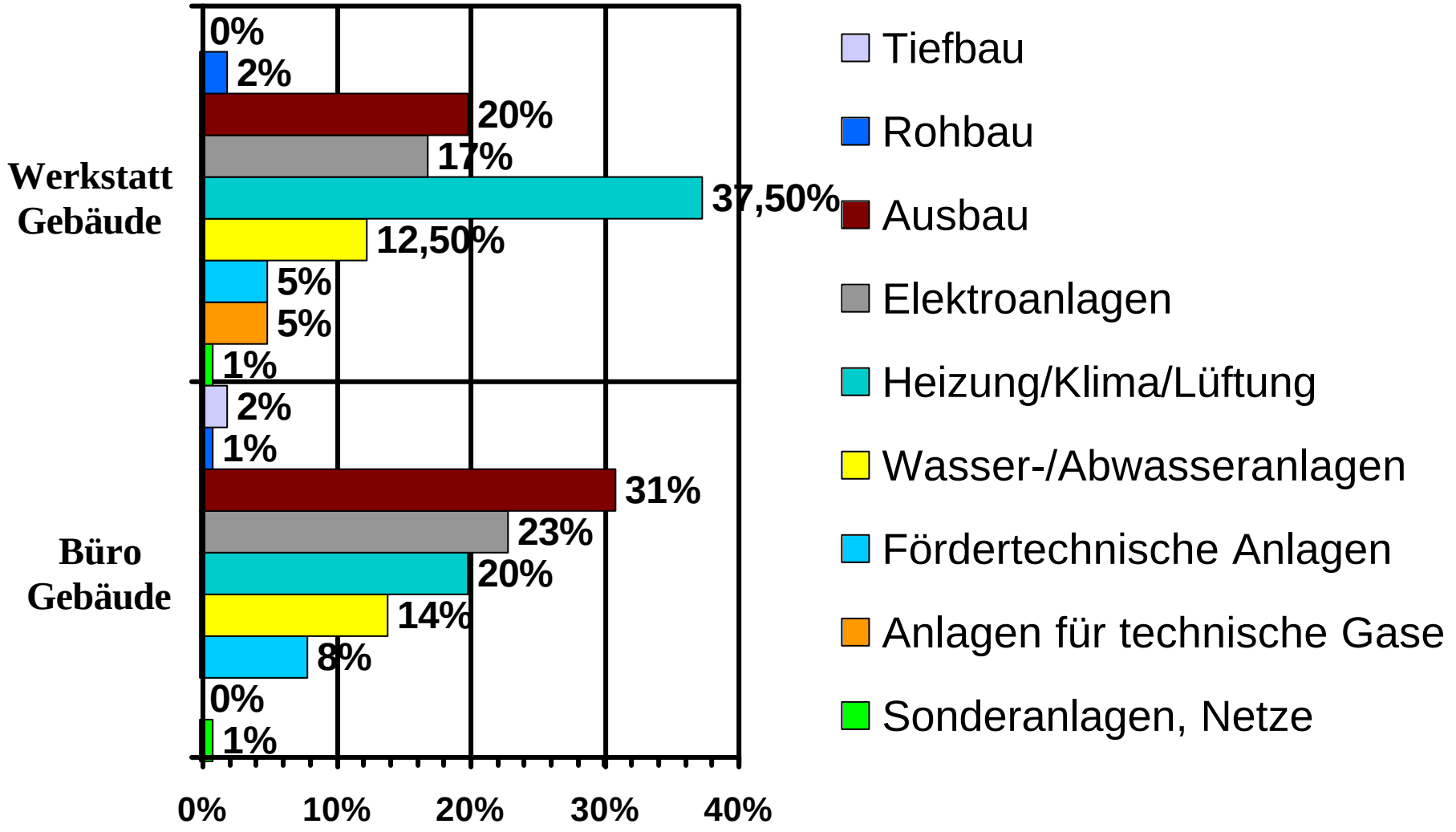
Ing.-Büro für Verfahrens - und Umwelttechnik - Dipl.-Ing. Uwe Otto - Fregestr. 81 - 12159 Berlin - FON (030) 852 00 56, FAX (030) 85 96 34 91



Auf welche Gewerke verteilen sich die Betriebskosten verursachenden Leistungen

Ing.-Büro für Verfahrens - und Umwelttechnik - Dipl.-Ing. Uwe Otto - Fregestr. 81 - 12159 Berlin - FON (030) 852 00 56, FAX (030) 85 96 34 91

Aufteilung der Instandhaltungskosten für Büro- und Werkstattgebäude nach wichtigen Gewerken



Quelle: Braun, Oesterle, Haller: Facility Management. Springer Verlag 1995

Ing.-Büro für Verfahrens - und Umwelttechnik - Dipl.-Ing. Uwe Otto - Fregestr. 81 - 12159 Berlin - FON (030) 852 00 56, FAX (030) 85 96 34 91

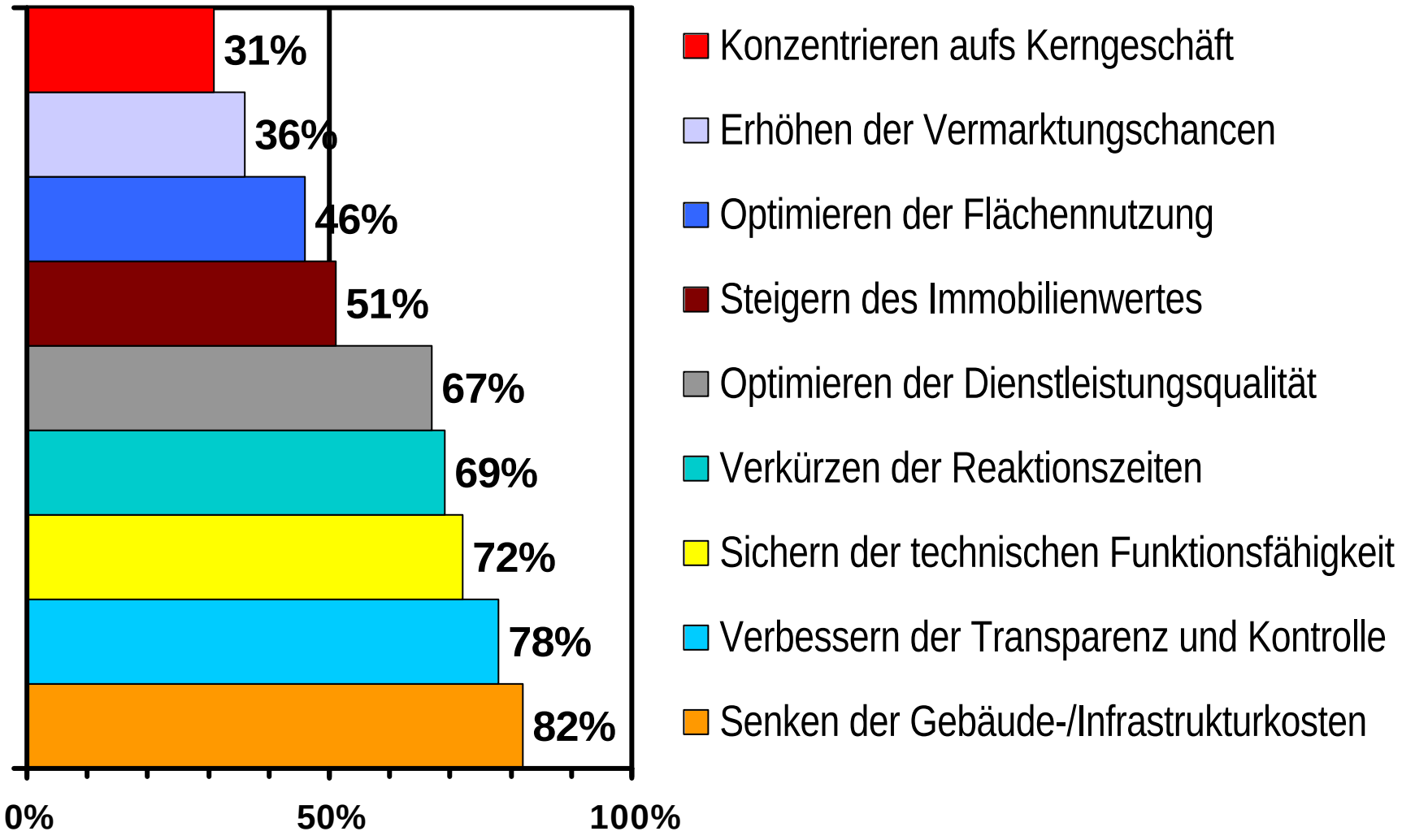


Was sind die *Leitmotive* der Kunden, sich mit FM-/GM-Leistungen zu beschäftigen

Ing.-Büro für Verfahrens - und Umwelttechnik - Dipl.-Ing. Uwe Otto - Fregestr. 81 - 12159 Berlin - FON (030) 852 00 56, FAX (030) 85 96 34 91

Kundennutzen von FM-/GM-Leistungen

es sind nicht nur die Kosten, die FM-Nutzer optimieren



Quelle: Thyssen Facility Management GmbH / Deutsche Anlagen Leasing (DAL)

Ing.-Büro für Verfahrens - und Umwelttechnik - Dipl.-Ing. Uwe Otto - Fregestr. 81 - 12159 Berlin - FON (030) 852 00 56, FAX (030) 85 96 34 91



Was sind die Trends bei den Einkäufern von FM-/GM-Leistungen

Ing.-Büro für Verfahrens - und Umwelttechnik - Dipl.-Ing. Uwe Otto - Fregestr. 81 - 12159 Berlin - FON (030) 852 00 56, FAX (030) 85 96 34 91



Einkaufstrends der Nachfrager von FM-Leistungen

die Fähigkeit, FM-Leistungen zu bündeln, entscheidet über den Erfolg

Vergabe an Einzeldienstleister	Vergabe an Paketanbieter	FM-Gesamtvergabe

bisher

- **Hohe Zahl an Verträgen**
- **Hoher Koordinierungsaufwand**
- **Aufwendiges Controlling**

- Heizung
- Sanitär
- Klima
- Software
- Netzwerke
- Reinigung
- Catering
- Bewachung
- Controlling
- Anrechnung

- Technische Leistung
- Infrastrukturelle Leistung
- Kaufmännische Leistung

künftig

- **Konzentration (Planung, Einkauf, Kontrolle)**
- **Kostenvariabilisierung**
- **Flexibilisierung**

Integrierte, kunden-orientierte FM-/GM-Komplett-leistung aus einer Hand

Ing.-Büro für Verfahrens - und Umwelttechnik - Dipl.-Ing. Uwe Otto - Fregestr. 81 - 12159 Berlin - FON (030) 852 00 56, FAX (030) 85 96 34 91



Welche konkreten Leistungen verbergen sich hinter dem Begriff Gebäude-Bewirtschaftung (GM)

Ing.-Büro für Verfahrens - und Umwelttechnik - Dipl.-Ing. Uwe Otto - Fregestr. 81 - 12159 Berlin - FON (030) 852 00 56, FAX (030) 85 96 34 91



Operative Aufgaben der Gebäudebewirtschaftung im Rahmen von Facility Management

Kaufmännisches Gebäudemanagement

- Verwaltung
- Controlling
- Vermietung
- Einkauf
- Personalwesen
- Rechnungswesen

Vermarktung

- Marktanalyse
- Öffentlichkeitsarbeit

Technisches Gebäudemanagement

- Technischer Betrieb
- Energiemanagement
- Optimierung
- Instandhaltung
- Zentrale Leittechnik
- Sicherheit
- Not-/Störungsdienst
- Brandmeldung

Facility Management
Gebäude-bewirtschaftung

- Mietflächen
- Abteilungsflächen
- Flächennutzung
- Reinigungsflächen
- Belegungsplanung
- Möblierungsplanung
- Umzugsplanung

Flächenmanagement

- Telefon / Fax
- EDV / Internet

Kommunikations-dienste

- Außenanlagen
- Botendienste
- Hausmeister
- Fuhrpark
- Kantine
- Müllentsorgung
- Poststelle
- Reinigung
- Stellplätze
- Wachdienst

Infrastrukturelles Gebäudemanagement

Ing.-Büro für Verfahrens - und Umwelttechnik - Dipl.-Ing. Uwe Otto - Fregestr. 81 - 12159 Berlin - FON (030) 852 00 56, FAX (030) 85 96 34 91



Was hat *Outsourcing* mit FM-/GM-Leistungen zu tun

Ing.-Büro für Verfahrens - und Umwelttechnik - Dipl.-Ing. Uwe Otto - Fregestr. 81 - 12159 Berlin - FON (030) 852 00 56, FAX (030) 85 96 34 91



Outsourcing - Umschreibung für FM / GM

Auslagerung von nicht zum Kerngeschäft gehörenden Leistungen





Entwicklungsstufen von Outsourcing

Zunehmende Integration von Technik und Dienstleistung

Ing.-Büro für Verfahrens - und Umwelttechnik - Dipl.-Ing. Uwe Otto - Fregestr. 81 - 12159 Berlin - FON (030) 852 00 56, FAX (030) 85 96 34 91



Worin unterscheiden sich *dezentrale Einzellösungen* und *professionelle Systemlösungen* im FM / GM

Ing.-Büro für Verfahrens - und Umwelttechnik - Dipl.-Ing. Uwe Otto - Fregestr. 81 - 12159 Berlin - FON (030) 852 00 56, FAX (030) 85 96 34 91



Gebäudebewirtschaftung bisher - zukünftig

von dezentralen Einzellösungen zu professionellen Systemlösungen

Gebäudebewirtschaftung *bisher*

- viele Zuständigkeiten
- hohe Personalvorhaltung
- kleinteilige Leistungserstellung
  - Hausmeister (intern)
  - Handwerker (intern, extern)
  - Ingenieure (intern, extern)
  - Technische Gebäudeausrüster
  - Kantine, Reinigung, Sicherheit, Botendienste
  - Flächenverwaltung
  - Sekretariat, Buchhaltung
- keine Preis- und Kostentransparenz
- hohe Bewirtschaftungskosten
- rel. niedrige Funktionssicherheit

Dezentrale Einzellösungen mit schlechtem Effiziensgrad

Gebäudebewirtschaftung *zukünftig*

- wenige Ansprechpartner
- Nachfrage nach bedarfsgerechten Systemlösungen
- strukturierte Leistungserstellung
  - *technische Dienste* - Haustechnik, Contracting, Energiemanagement ...
  - *infrastrukturelle Dienste* - Abfall, Reinigung, Wachdienst, Kantine, Fuhrpark, Poststelle ...
  - *kaufmännische Dienste* - Flächenmanagement
- hohe Preis- und Kostentransparenz
- günstige Bewirtschaftungskosten
- maximale Funktionssicherheit

Professionelle Systemlösungen mit hohem Effiziensgrad

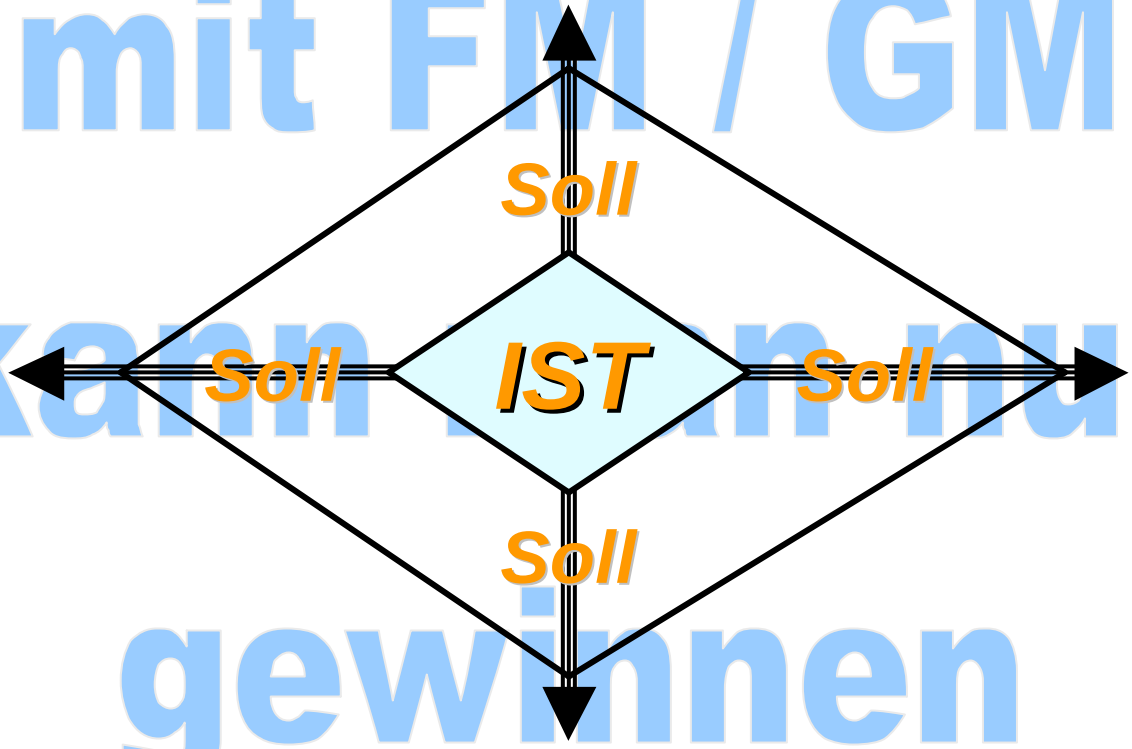
Ing.-Büro für Verfahrens - und Umwelttechnik - Dipl.-Ing. Uwe Otto - Fregestr. 81 - 12159 Berlin - FON (030) 852 00 56, FAX (030) 85 96 34 91

FM/GM optimiert alle wichtigen Zielkomponenten

Nutzung und Service, Kosten und Rendite

Optimierung der arbeitsplatzbezogenen
Betriebs- und Servicekosten

Optimierte intensive Nutzung des Immobilienvermögens



Optimierung der Service-Effizienz

mit FM / GM kann man nur gewinnen

Renditeoptimierte Führung von gebundenem Vermögen und personellen Ressourcen

Ing.-Büro für Verfahrens - und Umwelttechnik - Dipl.-Ing. Uwe Otto - Fregestr. 81 - 12159 Berlin - FON (030) 852 00 56, FAX (030) 85 96 34 91



Was sind die Voraussetzungen für den Erfolg im FM / GM

Ing.-Büro für Verfahrens - und Umwelttechnik - Dipl.-Ing. Uwe Otto - Fregestr. 81 - 12159 Berlin - FON (030) 852 00 56, FAX (030) 85 96 34 91



Voraussetzung für den Erfolg mit FM-/GM

Identifikation des einzelnen Betriebes mit Facility Management

FM ist Kundenbindung durch max. Kundennutzen

- Maßgeschneiderte Leistungspakete orientiert an den Kundenwünschen
- Kostentransparenz - marktgerechtes Preis-/Leistungsverhältnis
- System- und Problemlösungen
- Kooperationsstrukturen, Synergien
- Verminderung der Schnittstellen
- Alternative Finanzierungsmodelle
- Vermarktung von Leerkapazitäten
- Nachprüfbare Qualitätsstandards
- langfristige Geschäftsbeziehungen.

den Betrieb kritisch unter die Lupe nehmen

- Betrieblichen Möglichkeiten überprüfen (Personal, Kernkompetenzen, Liquidität ..)
- Dienstleistungsangebot prüfen
- Kundenstruktur bewerten
- Umfeld analysieren
- Wettbewerbssituation ermitteln
- Markt analysieren nach geeigneten Objekten im Umfeld
- aktives Zugehen auf potentielle Kunden - Kundennutzen etc.

FM / GM ist ein Instrument zur langfristigen Kundenbindung für aktive, mutige, qualifizierte, innovative und kooperative Betriebe

Ing.-Büro für Verfahrens - und Umwelttechnik - Dipl.-Ing. Uwe Otto - Fregestr. 81 - 12159 Berlin - FON (030) 852 00 56, FAX (030) 85 96 34 91



Somit stehen die *Gewinner und Verlierer* im FM- / GM-Markt schon fest

Ing.-Büro für Verfahrens - und Umwelttechnik - Dipl.-Ing. Uwe Otto - Fregestr. 81 - 12159 Berlin - FON (030) 852 00 56, FAX (030) 85 96 34 91



Facility Management bietet erhebliche Chancen

die Gewinner und Verlierer im Handwerk stehen bereits heute fest

G e w i n n e r

- sind innovativ und visionär in neuen Dienstleistungsmärkten
- bieten Kunden eine Forum für ihre Problem-/Systemlösungen
- bieten ein ganzheitliches Dienstleistungsportfolio an
- integrieren weitere Gewerke
- sind offen für Allianzen, Kooperationen und Netzwerke
- praktizieren strategische Unternehmensführung
- beteiligen ihre Mitarbeiter
- haben Qualitätsbewusstsein u.
- ein Qualifikationsbedürfnis

V e r l i e r e r

- stellen Produkt und Technik in den Vordergrund
- warten passiv auf die Nachfrage des Kunden
- beschränken sich auf traditionelle Handwerksleistungen
- verharren im Gewerkedenken
- halten Kooperation für die Aufgabe der Selbständigkeit
- führen ihren Betrieb nach traditionellem Meistermodell
- entscheiden alles selbst
- vergl. Qualität mit Meistertitel
- haben Qualifikationsbedarf

Ing.-Büro für Verfahrens - und Umwelttechnik - Dipl.-Ing. Uwe Otto - Fregestr. 81 - 12159 Berlin - FON (030) 852 00 56, FAX (030) 85 96 34 91



Ein Zusammenschluss von FM-Gewinnern im Handwerk ist die Facility Management Berliner Handwerk AG

Ing.-Büro für Verfahrens - und Umwelttechnik - Dipl.-Ing. Uwe Otto - Fregestr. 81 - 12159 Berlin - FON (030) 852 00 56, FAX (030) 85 96 34 91



Facility Management Berliner Handwerk AG

Kompetenzbündelung zur Erschließung neuer Wertschöpfungspotentiale

- **Konzeption/Ziele** (gegründet 25.11.99)
  - Eigenständige Managementzentrale mit Koordinierungs-/Kontrollfunktionen zur Gewährleistung gewerkeübergreifender Auftrags-Akquisition und –Abwicklung

    Generalunternehmer des Handwerks
  - Netzwerk leistungsfähiger Handwerks-unternehmen und DL zur Abdeckung aller Tätigkeitsfelder rund um das Betreuen und Betreiben von Immobilien

    Facility-Management-Dienstleister
- **Vorteile für die Aktionäre**
  - Steigerung der Marktmacht des HW
  - Strategische Erschließung neuer Märkte
  - Professionelle Auftragsabwicklung
  - Gemeinsamer Einkauf und Vertrieb
  - IuK-Anbindung, Erfahrungsaustausch
  - Synergien - Sek.-DL, Finanzen, Anlagen, Qualifizierung, Qualitätssicherung ...

FMB AG

Aufsichtsrat (6 Mitglieder)

Jürgen Bulst	Uwe Otto
Ralf Benndorf	Wolfgang Huschke
Ursula Kabisch	Hans-Ulrich Riedel

Vorstand

Jörg Franzke - KV	Dieter Uhlig - TV

Aktionäre (99) / Branchen (18)

1	Architektur	1	Bildungswesen-Elektro
21	Elektroinstallation	2	Facility-Management
1	Fernmeldetechnik	17	Gebäudereinigung
1	Glaserei	2	Immobilienwirtschaft
5	Ingenieure / Planer	2	Isolierung
2	Malerei / Lackiererei	1	Metallbau
1	Projektentwicklung	1	Raumausstattung
36	SHK-Handwerk	1	Sicherheitstechnik
1	Software	2	Tischlerei

2 ?