

Was ist Gebäudewirtschaft bzw. Gebäude- / Facility Management

Expertenmeinungen

© CHCT - Christian Harting Consulting+Training – www.facility-excellence.de - mail@facility-excellence.de

Was ist Gebäudewirtschaft bzw. Gebäude- / Facility Management

Facility Management ist nicht (nur)

- ▶ eine andere Bezeichnung für das, was wir schon immer gemacht haben
- ▶ die Wartung der Kopierer durch den Gebäudereiniger
- ▶ eine rein technische Optimierung
- ▶ das Outsourcing bestimmter oder aller Dienstleistungen
- ▶ der Aufbau eines Bestandsdatenmanagements
- ▶ die Einführung einer CAFM-Software
 - CAFM = Computer Aided Facility Management

Definition von FM nach GEFMA 100

Stand 1996

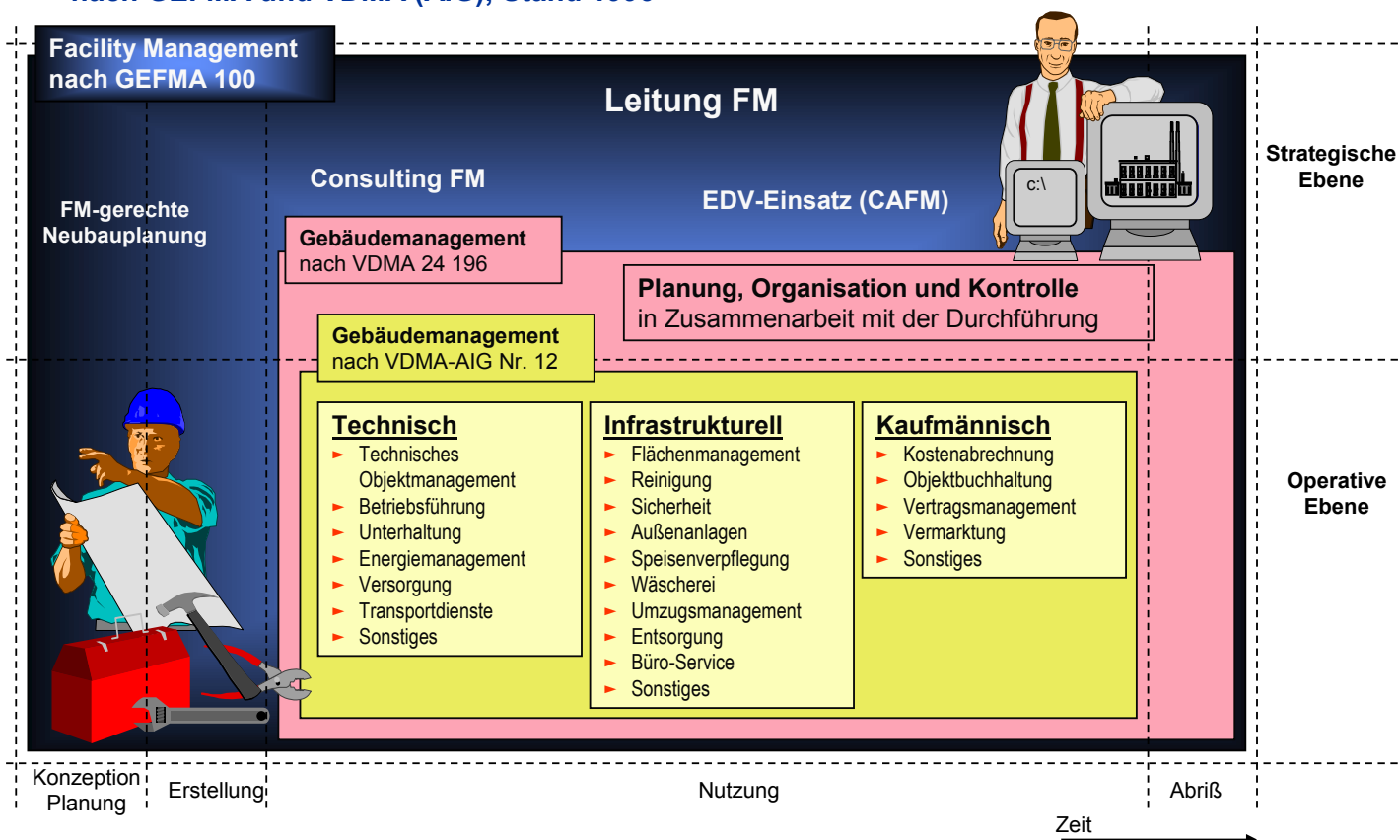
► Facility Management umfaßt alle Aktivitäten bei

- Planung
- Errichtung
- Nutzung
- Umbau
- Nutzungsänderung
- Sanierung
- Abriß

► von Gebäuden und anderen baulichen Objekten.

Begriffe FM und GM

nach GEFMA und VDMA (AIG), Stand 1996



Die Finanzen im Mittelpunkt

Corporate Real Estate Management (CREM)

- ▶ **Finanzieren**
- ▶ **Planen**
- ▶ **Erstellen**
- ▶ **Bewirtschaften**
- ▶ **Verwalten**
- ▶ **Betreiben**

Gestaltungsfelder des

Corporate Real Estate (CRE)



Die Organisation im Mittelpunkt

FM nach IFMA

- ▶ Verstehen der Struktur und des Verhaltens von Organisationen
- ▶ Verstehen der Strategie für Geschäft und Organisation
- ▶ Entwicklung einer FM-Strategie
- ▶ Personal Management
- ▶ Kommunikation
- ▶ Arbeiten mit Lieferanten und Spezialisten
- ▶ Property Portfolio Management
- ▶ Verstehen des Design von Gebäuden
- ▶ Aufbau einer Wartung für die Produktion
- ▶ Managen von Dienstleistungen für Gebäude
- ▶ Managen von unterstützenden Dienstleistungen
- ▶ Projektmanagement
- ▶ Managen des Kundendienstes
- ▶ Aspekte der Umwelt
- ▶ Flächenmanagement
- ▶ Einkauf
- ▶ Risikomanagement
- ▶ Finanzmanagement
- ▶ Qualitätsmanagement
- ▶ Informationsmanagement

Die Services im Mittelpunkt

FM nach Euro-FM

- ▶ Real Estate
 - Real Estate
- ▶ Maintenance
 - Wartung
- ▶ Energy
 - Energie
- ▶ Catering
 - Catering
- ▶ Cleaning
 - Reinigung
- ▶ Security
 - Sicherheit
- ▶ Physical Mail
 - Physikalische Post
- ▶ Internal Relocation
 - Interner Umzug
- ▶ Transport of Staff
 - Transport von Personen
- ▶ Services
 - Dienstleistungen
- ▶ Document Management
 - Dokumentenmanagement
- ▶ Office Supplies
 - Büromaterial
- ▶ Knowledge Management
 - Wissensmanagement
- ▶ Office Automation
 - Büroautomation
- ▶ Telecommunication & Data
 - Informations- und Kommunikationstechnik (IuK)
- ▶ Communication and Furniture
 - Kommunikation und Mobiliar

Das Gebäude im Mittelpunkt

FM nach GEFMA 100

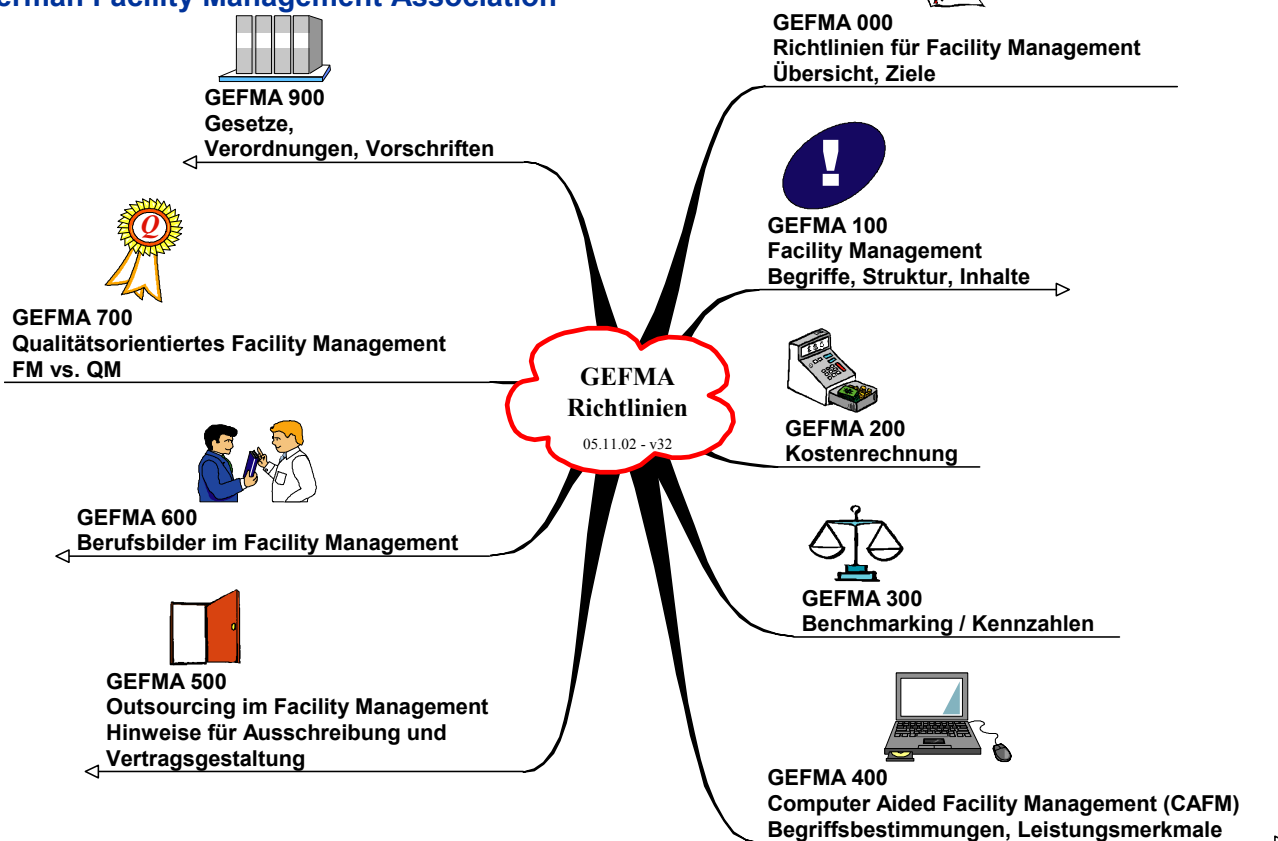
Facility Management umfaßt alle Aktivitäten bei

- Planung
- Errichtung
- Nutzung
- Umbau
- Nutzungsänderung
- Sanierung
- Abriß

von Gebäuden und anderen baulichen Objekten.

GEFMA

German Facility Management Association



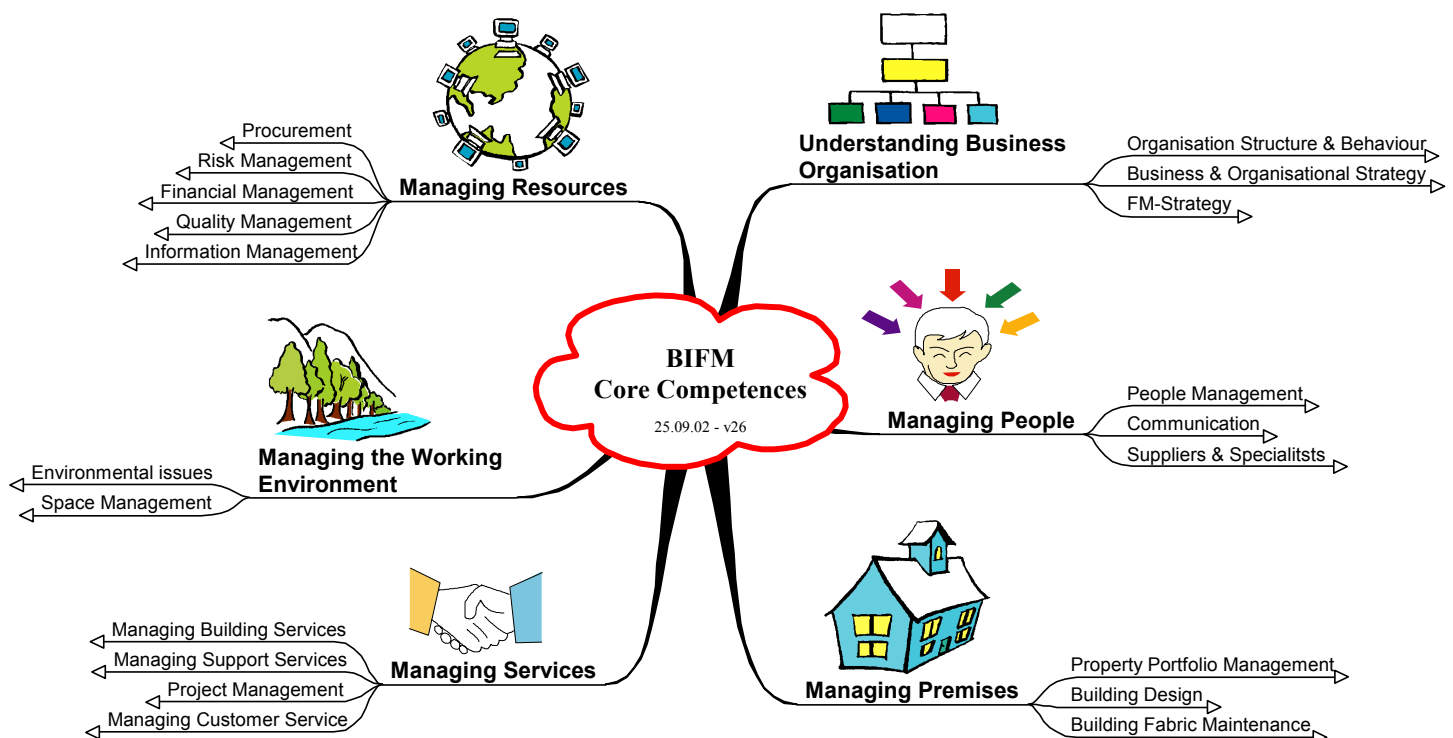
BIFM - Facilities Introduction

British Institute of Facility Management

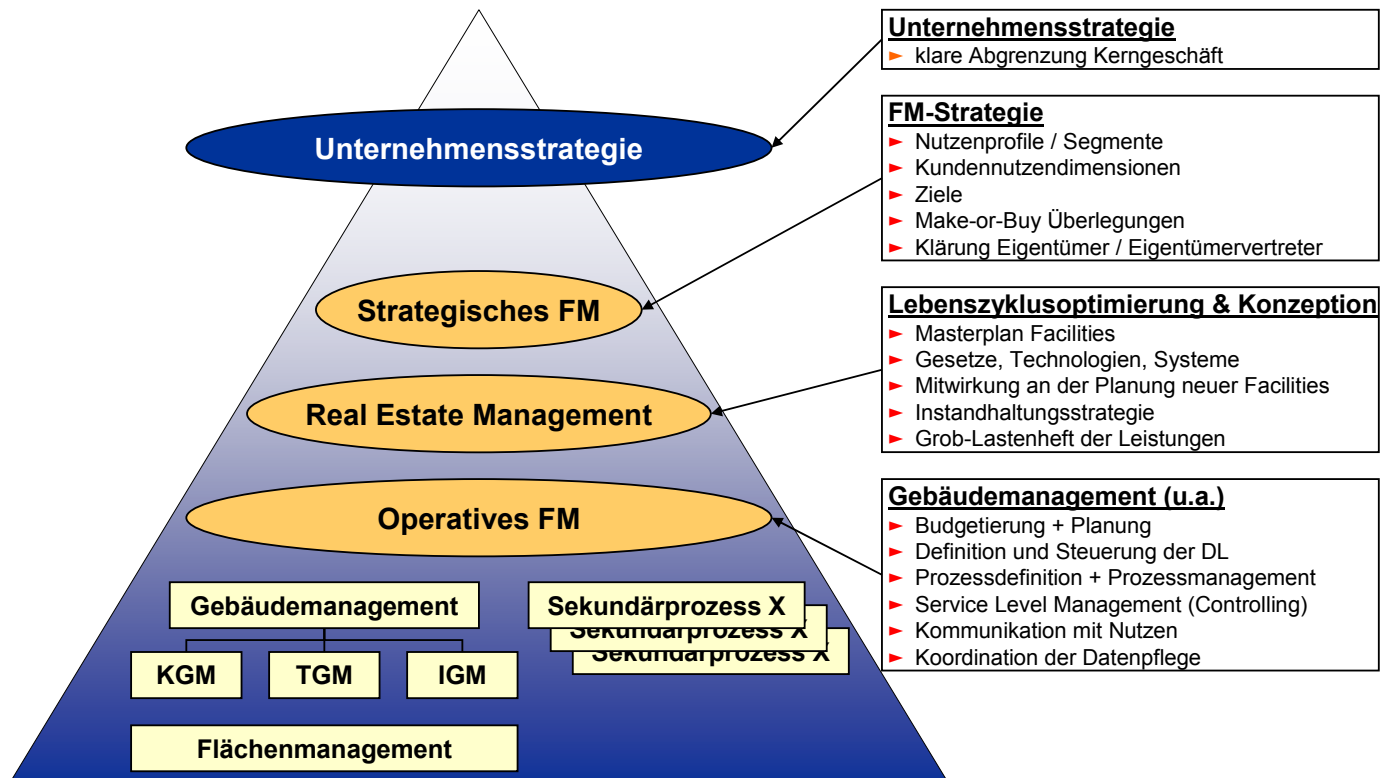
- ▶ **Facilities Management is the integration of multi-disciplinary activities within the built environment and the management of their impact upon people and the workplace.**
- ▶ **Effective Facilities Management, combining resources and activities, is vital to the success of any organisation.**
 - At a corporate level, it contributes to the delivery of strategic and operational objectives.
 - On a day-to-day level, effective Facilities Management provides a safe and efficient working environment which is essential to the performance of any business - whatever its size and scope of works.
- ▶ **Within this fast growing professional discipline, Facilities Managers have extensive responsibilities for providing, maintaining and developing myriad services.**
 - These range from property strategy, space management and communications infrastructure to building maintenance, administration and contract management.

BIFM

British Institute of Facility Management



Ebenen im Facility Management



Definition von FM nach Helbling

- Facility Management ist die Analyse und Optimierung aller kostenrelevanten Vorgänge rund um ein Gebäude, ein bauliches Objekt oder eine im Unternehmen erbrachte **Leistung, die nicht zum Kerngeschäft** gehört.
- Facility Management ist ein **unternehmerischer Prozess**, der durch die Integration von Planung, Kontrolle und Bewirtschaftung bei Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen, unter Berücksichtigung von Arbeitsplatz und Arbeitsumfeld, eine verbesserte **Nutzungsflexibilität, Arbeitsproduktivität** und **Kapitalrentabilität** zum Ziel hat.
- Facilities werden als strategische Ressourcen **in den unternehmerischen Gesamtprozess integriert**.

GEFMA 100

Facility Management - Grundlagen

was?

wie?

wozu?

**Facility Management
ist eine Managementdisziplin,
die durch ergebnisorientierte Handhabung
von Facilities und Services im Rahmen
geplanter, gesteuerter und beherrschter
Facility Prozesse
eine Befriedigung der Grundbedürfnisse
von Menschen am Arbeitsplatz,
Unterstützung der Unternehmens-Kernprozesse
und Erhöhung der Kapitalrentabilität bewirkt.**

GEFMA vs. IFMA

GEFMA = Deutscher Verband für Facility Management e.V.

IFMA = International Facility Management Association

GEFMA
German Facility Management Association

**Facility Management
ist eine Managementdisziplin,
die durch ergebnisorientierte Handhabung
von Facilities und Services im Rahmen
geplanter, gesteuerter und beherrschter
Facility Prozesse
eine Befriedigung der Grundbedürfnisse
von Menschen am Arbeitsplatz,
Unterstützung der Unternehmens-Kernprozesse
und Erhöhung der Kapitalrentabilität bewirkt.**

IFMA
International Facility Management Association

**FM is the practice of coordination the physical
workplace with the people and work of the
organization.**

**It integrates the principle of business
administration, architecture and behavioral and
engineering science.**



Definition von FM nach FMH

FMH = Facility Management Hilversum, Niederlande

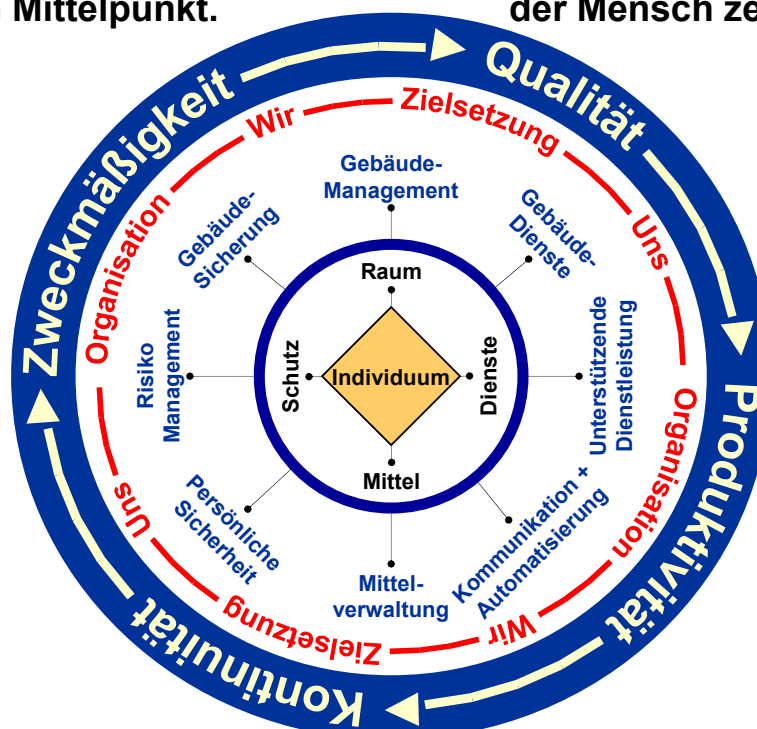
Facility Management ist
die umfassende Bewirtschaftung von
und Dienstleistung in und um
Organisationsniederlassungen und -
haushalte
zur Versorgung von Nutzern
mit Raum, Mitteln und Sicherheit,
aus der eine
optimale Produktivität und Kostenkontrolle
für die Organisation resultiert.

Definition von FM nach FMH

FMH = Facility Management Hilversum, Niederlande

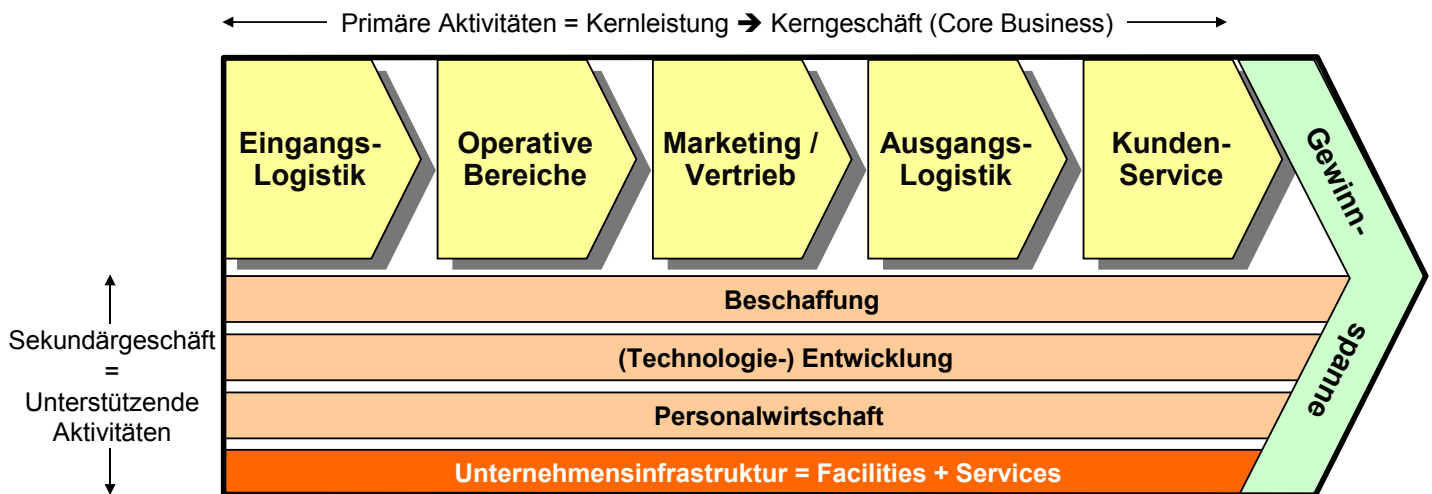
- ▶ In Deutschland steht oft das Gebäude im Mittelpunkt.

- ▶ Das Rad von FMH, hier steht der Mensch zentral.



Wertschöpfungs- bzw. Prozesskette

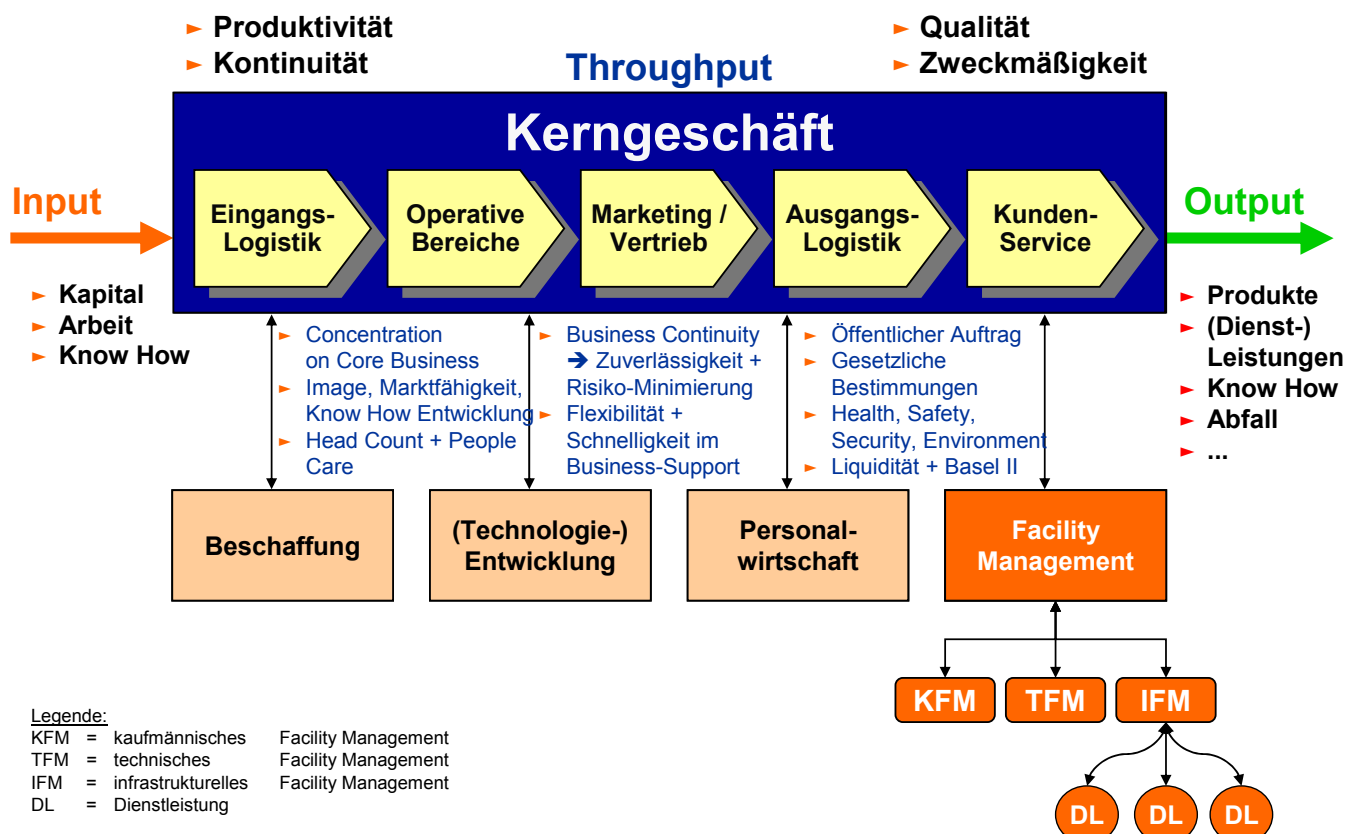
Beispiel eines produzierenden Unternehmens



Wie kann das Management der Unternehmensinfrastruktur die Kernprozesse und das Unternehmensergebnis positiv beeinflussen?
Unternehmensinfrastruktur = Sekundärprozess = Facilities + Services

Quelle: Michael Porter, 1986

Primäre und sekundäre Prozesse



Wertkette und Wettbewerbsvorteile (1)

Quelle: Michael E. Porter (1996): Wettbewerbsvorteile (Competitive Advantage), 4. Aufl.; Campus; S. 64 f.

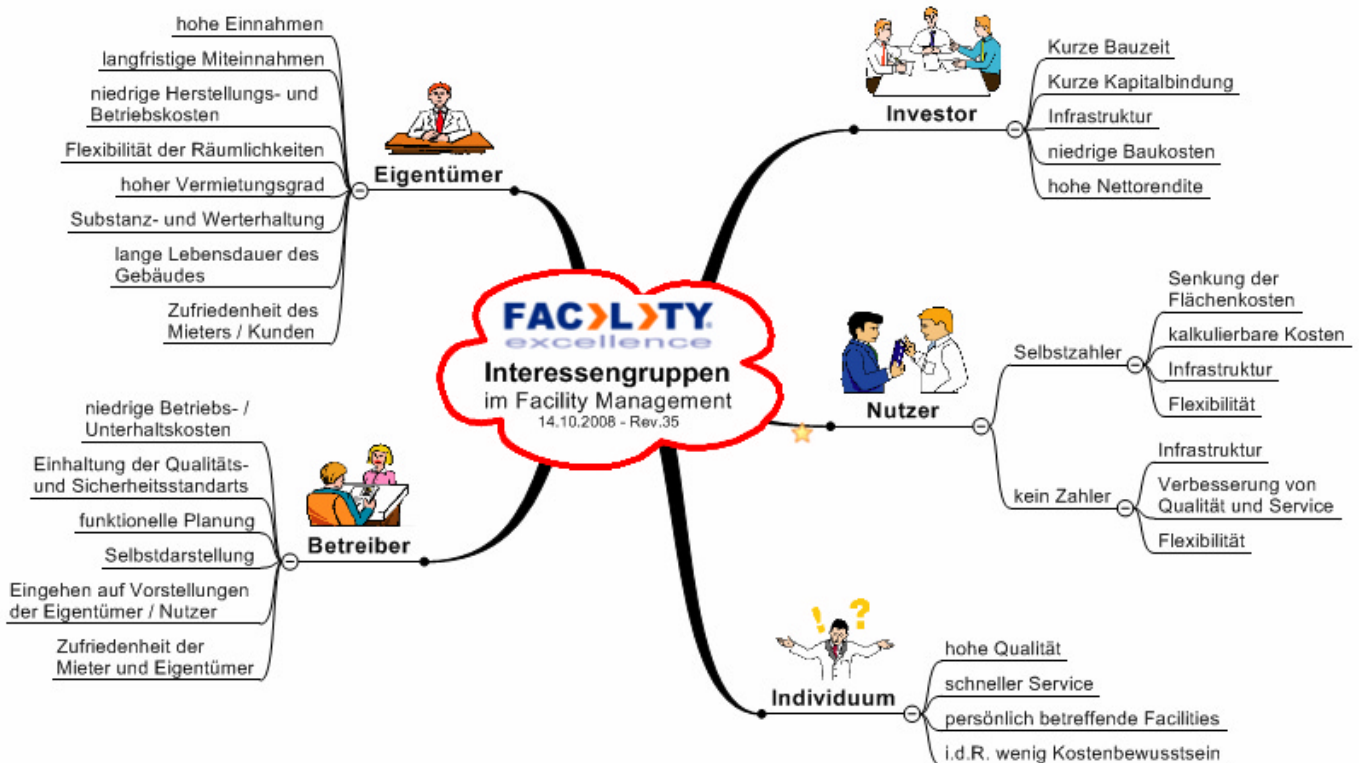
- ▶ **Wert**
 - ist im Wettbewerbsrahmen derjenige Betrag, den die Abnehmer für das, was ein Unternehmen ihnen zur Verfügung stellt, zu zahlen bereit sind.
- ▶ **Gewinn und Gewinnspanne**
 - Ein Unternehmen arbeitet gewinnbringend, wenn seine Wertschöpfung über den Kosten für die Erstellung des Produktes liegt.
 - Die Gewinnspanne ist der Unterschied zwischen dem Gesamtwert und der Summe der Kosten, die durch die Ausführung der Wertaktivitäten entstanden sind.
- ▶ **Die Wertkette**
 - zeigt den Gesamtwert und setzt sich aus den Wertaktivitäten und der Gewinnspanne zusammen. Sie sind die Bausteine, aus denen das Unternehmen ein für seine Abnehmer wertvolles Produkt schafft und somit Bausteine des Wettbewerbsvorteils.
 - Vergleicht man die Wertketten von Konkurrenten, werden die Unterschiede deutlich, die für Wettbewerbsvorteile entscheidend sind.
- ▶ **Wertaktivität**
 - Um ihre Funktionen zu erfüllen, setzt jede Wertaktivität gekaufte Inputs, menschliche Ressourcen sowie Technologie in irgendeiner Form ein.
 - Wie ein Unternehmen jede einzelne Aktivität ausführt, entscheidet mit den ihr eigenen wirtschaftlichen Regeln darüber, ob es im Vergleich zum Wettbewerber kostengünstiger oder kostenintensiver arbeitet.
- ▶ **Primäre Aktivitäten**
 - befassen sich mit der physischen Herstellung des Produktes und dessen Verkauf und Übermittlung an den Abnehmer sowie dem Kundendienst.
- ▶ **Unterstützende Aktivitäten**
 - halten die primären unter sich selbst gegenseitig dadurch aufrecht, daß sie für den Kauf von Inputs, Technologie, menschlichen Ressourcen und von verschiedenen Funktionen für das ganze Unternehmen sorgen.
 - Die Unternehmensinfrastruktur steht nicht mit bestimmten primären Aktivitäten in Verbindung, sondern unterstützt die gesamte Kette. (z.B. Gesamtgeschäftsführung, Finanzen, Rechnungswesen, Rechtsfragen, Kontakte zu Behörden und staatl. Stellen.)

Wertkette und Wettbewerbsvorteile (2)

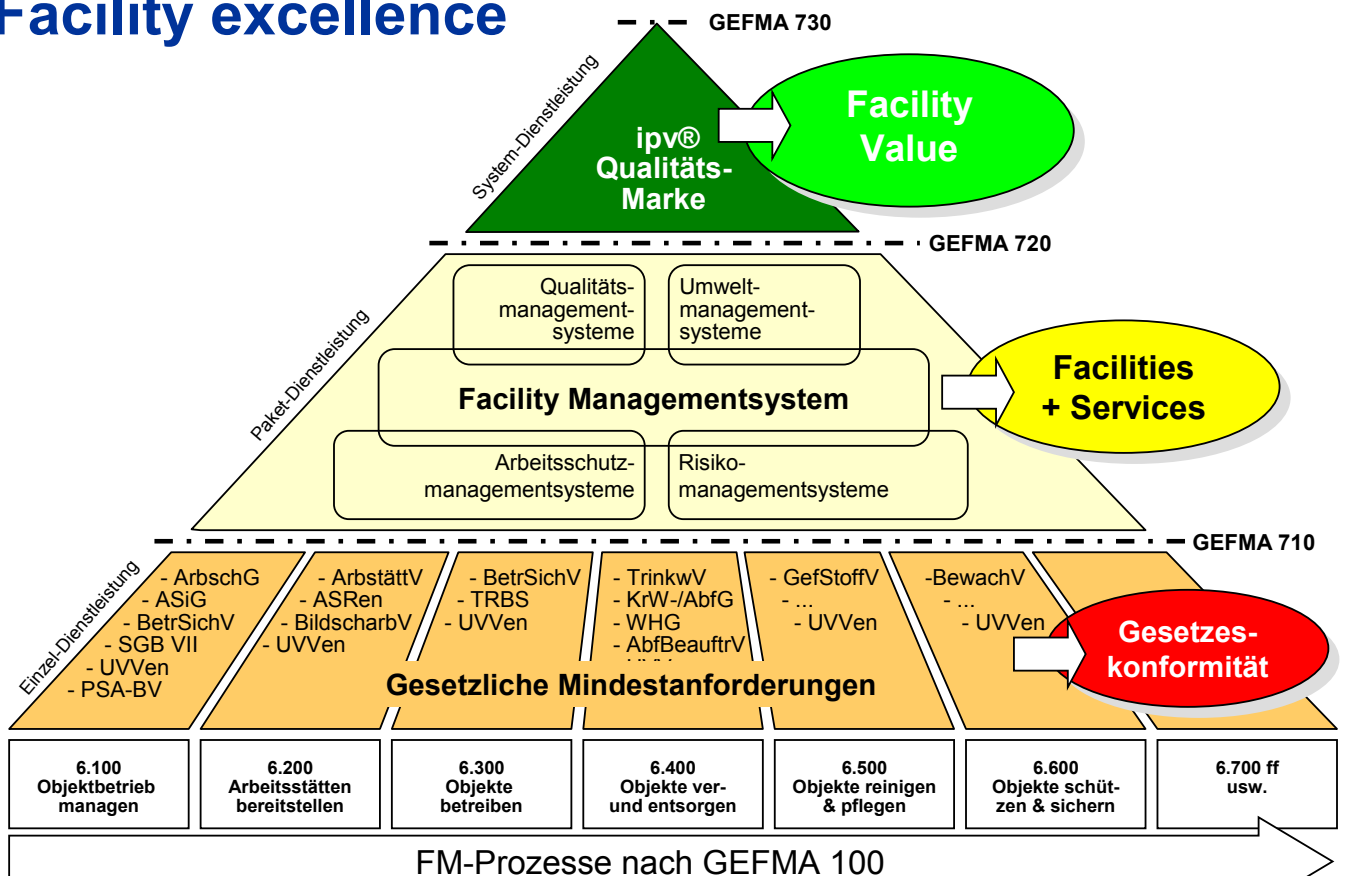
Quelle: Michael E. Porter (1996): Wettbewerbsvorteile (Competitive Advantage), 4. Aufl.; Campus; S. 64 f.

- ▶ **Eingangslogistik**
 - Tätigkeiten in Zusammenhang mit Empfang, Lagerung und Distribution von Betriebsmitteln für das Produkt, z.B. Materialtransport im Betrieb, Lagerhaltung, Bestandskontrolle, Fahrzeugzuteilung und Rückgabe an Lieferanten.
- ▶ **Operationen**
 - Tätigkeiten in Zusammenhang mit der Umwandlung der Inputs in die endgültige Produktform, wie maschinelle Bearbeitung, Verpackung, Montage, Instandhaltung der Ausrüstung, Prüfverfahren, Drucken (Manuals), Betrieb der Anlage.
- ▶ **Marketing & Vertrieb**
 - Tätigkeiten zur Bereitstellung von Mitteln, durch die die Abnehmer das Produkt kaufen..., wie Werbung, Verkaufsförderung, Verkaufsaufendienst, Angebote, Wahl und Pflege der Vertriebswege, Preisfestsetzung.
- ▶ **Ausgangslogistik**
 - Aktivitäten in Zusammenhang mit der Sammlung, Lagerung und physischen Distribution des Produkts an die Abnehmer, Lagerung der Fertigwaren, Materialtransport, Einsatz der Auslieferungsfahrzeuge, Auftragsabwicklung, Terminplanung.
- ▶ **Kundendienst**
 - Tätigkeiten in Zusammenhang mit Dienstleistungen zur Förderung oder Werterhaltung des Produkts, wie Installierung, Reparaturen, Ausbildung, Ersatzteillieferung und Produktanpassung
- ▶ **Beschaffung**
 - Mit Beschaffung ist die Funktion des Einkaufs der in der Wertkette des Unternehmens verwendeten Inputs... gemeint.
- ▶ **Technologieentwicklung**
 - Bemühungen um Produkt- und Verfahrensverbesserung z.B. bei Stahlherstellung (greift weiter als F&E), z.B. auch Konstruktionsabteilung (oder Technische Dienste), kann auch sein ein EDV-Mitarbeiter zur Verbesserung des Rechnungswesens
- ▶ **Personalwirtschaft**
 - Tätigkeiten wie Rekrutierung, Einstellung, Aus- und Fortbildung und Entschädigung jedweder Art von Personal (auch Personalentwicklung)
- ▶ **Unternehmensinfrastruktur**
 - ... noch einmal als besonderer Hinweis:
 - Aktivitäten, wozu die Gesamtgeschäftsführung, Finanzen, Rechnungswesen, Rechtsfragen, Kontakte zu Behörden und staatlichen Stellen und Qualitätskontrollen gehören.

Interessengruppen im FM



Facility excellence



Was kostet FM?

Beispiel aus einer Büro-Organisation

Integrale Kosten eines Arbeitsplatzes pro Jahr		
Position	Minimum	Maximum
Niederlassung – räumlich	1.841 €	4.141 €
Bauliche Instandhaltung	138 €	414 €
Instandhaltung der technischen Anlagen	184 €	552 €
Energie	345 €	1.380 €
Reinigung	276 €	414 €
Bewachung	184 €	690 €
Catering	345 €	1.150 €
Innerer Dienst, Poststelle	145 €	368 €
Innerer Dienst, Hausdruckerei	196 €	552 €
Innerer Dienst, Büroartikel	299 €	690 €
Ausstattung	230 €	920 €
Interne Umzüge	189 €	713 €
Büroautomatisierung	1.150 €	3.451 €
Kommunikation	920 €	276 €
Verwaltung (5%)	322 €	1.257 €
Organisation (10%)	644 €	2.357 €
Gesamtsumme	7.409 €	19.329 €

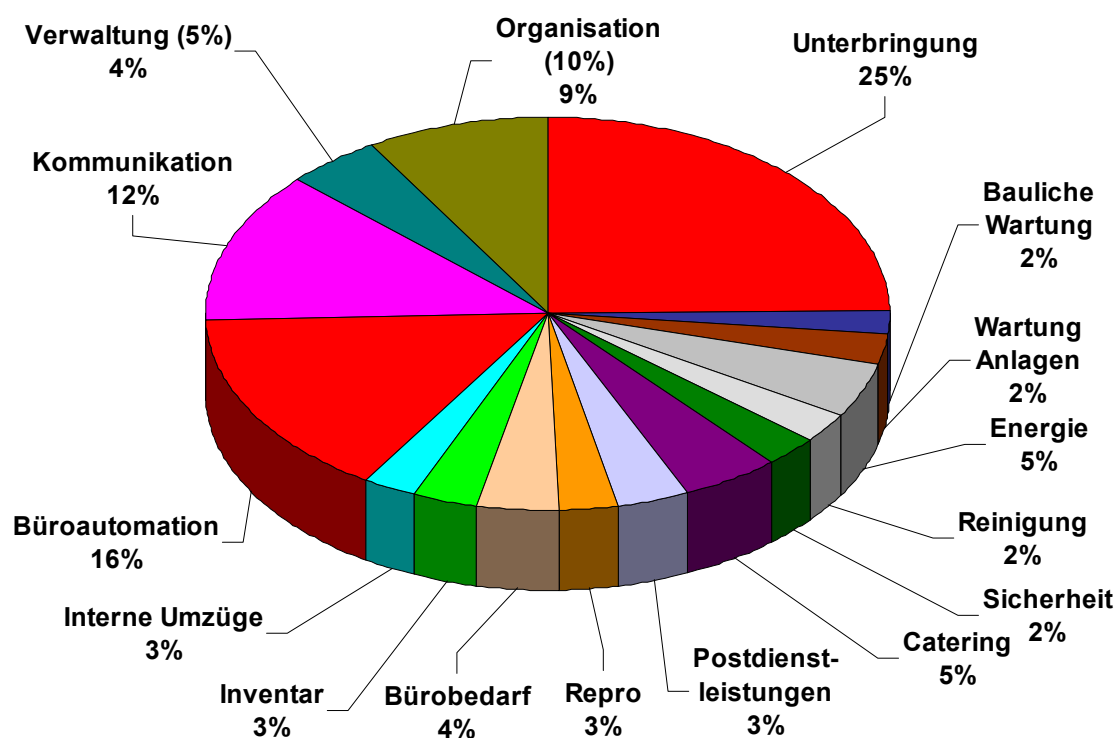
© CHCT - Christian Harting Consulting+Training – www.facility-excellence.de - mail@facility-excellence.de

Okt-09

FM-Fachwirt_LB1-Einführung_Was-ist-FM.ppt

25

Was kostet FM?



© CHCT - Christian Harting Consulting+Training – www.facility-excellence.de - mail@facility-excellence.de

Okt-09

FM-Fachwirt_LB1-Einführung_Was-ist-FM.ppt

26

In einem starken Netzwerk schaffen wir Nutzenpotenziale in verschiedenen Bereichen.

► B2B Sales Power für Umsatz und Gewinn

- **CHCT - Christian Harting Consulting + Training** bietet die Entwicklung erfolgsorientierter Verkaufsprozesse zur Schaffung von nachhaltigen Wettbewerbsvorteilen und weniger preis-sensitive Aufträge



► Business Coaching / Personal Coaching

- **LaVie mec® – mental energy coaching** bietet die Verbindung von kognitiven und emotionalen Fähigkeiten zur Stabilisierung innerer Lebensqualität und beruflich / organisatorischem Erfolg.



► Professionalisierung von Facility Management

- **Facility excellence®** bietet ein umfassendes Beratungs- und Trainingsprogramm zur Entwicklung der Handlungskompetenz von Facility Organisationen.



Christian Harting

► Ausbildung

- Radio- und Fernsehtechniker
- Dipl.-Ing. Elektrotechnik (RWTH Aachen)
- Master of Business Marketing (FU Berlin)
- Bachelor of Business Administration (GSBA Zürich)

► Engagements

- Vorstand im Verein der MBM Alumni der FU Berlin
- Fachbereichsleiter Technischer Vertrieb des VDI, Kölner Bezirksverein
- Mitglied im VDI Fachbereich Technischer Vertrieb und Produktmanagement
- Facility Management Regionalkreisleiter Aachen des GEFMA

Was Sie von uns erwarten können

CHCT = Christian Harting Consulting + Training

***Wir bieten unseren Kunden
die besten Lösungen zur Bewältigung ihrer
Aufgaben
bei der Schaffung einer operationellen Umgebung,
damit sich ihre Fähigkeit vergrößert,
die Leistungen des eigentlichen Kerngeschäfts
zu liefern und zu verbessern.***



www.facility-excellence.de
mail@facility-excellence.de