

fm.benchmarking Bericht

Vergleichen Sie Ihre Immobilien-Kennzahlen

2014

... der FM-Kennzahlenvergleich

Herausgeber:

rotermund.ingenieure

Nutzungs- und Lebenszykluskosten
zu verschiedenen Gebäudetypen

Darstellung der Kennzahlen
auch nach DIN 18960
und Ö-Norm 1801-2

fm.benchmarking Datenbank mit über 75 Mio. m² BGF

Wissenschaftliche Unterstützung:

Fachhochschule
Münster University of
Applied Sciences



In Kooperation mit:

GEFMA
German Facility Management Association

RealFM
Association for Real Estate and Facility Managers

rotermund.ingenieure

In Kooperation mit:

FH Münster

GEFMA e.V., Bonn

und RealFM e.V., Berlin

fm.benchmarking **Bericht**  2014



fm.benchmarking Bericht 2014

Herausgeber:

Prof. Uwe Rotermund

Ingenieurgesellschaft mbH & Co KG

Durchführung:

Prof. Uwe Rotermund

Ingenieurgesellschaft mbH & Co KG

Wissenschaftliche Unterstützung:

Fachhochschule Münster

Fachbereich Architektur

Ohne Genehmigung des Herausgebers ist es nicht gestattet, den Bericht oder Auszüge daraus durch Fotokopien oder auf andere fotomechanische Wege zu vervielfältigen. Zahlenangaben sind ohne Gewähr. Für Fehler und Irrtümer kann der Herausgeber keine Haftung übernehmen.

Höxter, 2014

ISBN: 978-3-00-044351-0

Sehr geehrte Benchmarking-Interessenten und Teilnehmer,

Nach einer intensiven Phase der Datenaufnahme freuen wir uns Ihnen den neuen fm.benchmarking Bericht 2014 zu übergeben. Im diesjährigen Bericht haben wir langjährig bewährte Daten verfeinert, ausgearbeitet und neue Kennzahlen und Diagramme hinzugefügt.

Nachdem im letzten Jahr die Lebenszykluskosten und die Kostenaufstellung nach DIN 18960 den Kennzahlenbericht weiter aufgewertet haben wurde in diesem Jahr erstmals eine internationale Norm berücksichtigt. Viele Leser unseres fm.benchmarking Bericht kommen aus Österreich – für uns Grund genug den Bericht dieser Lesergruppe anzupassen. In der diesjährigen Ausgabe des Berichts finden Sie erstmals die Kennzahlendarstellung auch nach der Ö-Norm B1801-2.

Als Betreiber des fm.benchmarking stehen wir jedes Jahr vor der gleichen Herausforderung: viele Personen und Unternehmen am FM-Markt suchen nach Kennzahlen und möchten den Bericht oder Auszüge hieraus haben. Auf der anderen Seite sind leider noch immer zu wenige Unternehmen bereit oder in der Lage uns Daten zur Auswertung zu liefern. Der fm.benchmarking Bericht kann nur so gut sein, wie die Datensubstanz die wir geliefert bekommen! Wir hoffen daher Sie motivieren zu können uns in 2014 auch Ihre Daten bereitzustellen – wir würden uns sehr darüber freuen, wenn Sie ein „Teil“ des fm.benchmarking werden!

Im nächsten Jahr feiert das fm.benchmarking ein Jubiläum; der 10.te fm.benchmarking Bericht wird erscheinen.

Das erfolgreiche fm.benchmarking der vergangenen Jahre hat uns motiviert, das wir uns weiterentwickeln werden. Anfang 2014 starten die fm.benchmarking Pools für die Finanzwirtschaft und die Kommunen. In den Pools finden Workshops zwischen den Teilnehmern statt, zudem wird es einen separaten, detaillierten Bericht für diese Zielgruppen geben.

Des Weiteren erscheinen in 2014 die fm.benchmarking Detail Berichte zu den Themen Technisches Gebäudemanagement und Reinigung. Sie sehen, wir geben uns viel Mühe Ihnen auch im nächsten Jahr weitere Highlights präsentieren zu können.

Unser besonderer und ausdrücklicher Dank geht an die Sponsoren und Verbände als Unterstützer und Kooperationspartner des fm.benchmarking! Ohne diese Unterstützung wäre die Herausgabe dieser Publikation nicht möglich gewesen.

Viel Spaß mit dem fm.benchmarking Bericht 2014 wünscht Ihnen, Ihr




Prof. Uwe Rotermund

Prof. Uwe Rotermund Ingenieurgesellschaft mbH & Co KG

Fachhochschule Münster, Fachbereich Architektur,
Lehrgebiet Immobilien-Lebenszyklus-Management

Vorwort	3
1 Beteiligte Institutionen.....	5
rotermund.ingenieure.....	6
Fachhochschule Münster	7
GEFMA	8
RealFM	10
Sponsoren.....	12
2 Grundlagen	13
fm.benchmarking Bericht	14
Datengrundlage	15
Kennzahlenbildung	20
Datenerhebung	22
Interpretationshilfe	23
3 fm.benchmarking Kennzahlen	25
Inhalt fm.benchmarking Kennzahlen	26
Bürogebäude	27
Industriegebäude.....	45
Laborgebäude	63
Unterrichtsgebäude.....	81
Sport- und Mehrzweckhallen	99
Krankenhäuser	117
Rehabilitationseinrichtungen	127
Feuerwehrgebäude	131
Handelsimmobilien	149
Wohnimmobilien	165
4 Nützliche Informationen	185
Weitere Informationen	186
Methodik zum Umgang mit Lebenszykluskosten	187
5 Vorstellung der Sponsoren	197
GOLDBECK Gebäudemanagement GmbH	198
RGM Holding GmbH	200
DEUTSCHE ROCKWOOL	202
WISAG	204
FAMIS GmbH	206
Fiducia IT AG.....	207
Bilfinger HSG Facility Management	208
Piepenbrock Unternehmensgruppe GmbH + Co. KG	209
pit - cup GmbH.....	210
STRABAG Property and Facility Services GmbH	211
6 Begriffserklärung.....	213
Impressum	220

1 Beteiligte Institutionen

Herausgeber



Prof. Dipl.-Ing. Uwe Rotermund M.Eng.
Ingenieurgesellschaft mbH & Co KG

In der Mönchemühle
Pfennigbreite 8
D-37671 Hötter

Tel.: +49 (0)5271 697-9998

info@rotermundingenieure.de
www.rotermundingenieure.de

Unser Team der Prof. Uwe Rotermund Ingenieurgesellschaft mbH & Co KG hat sich auf die Optimierung von Gebäuden und Gebäudelebenszykluskosten spezialisiert. Durch die frühe Einbindung in Planungsprojekte können die unsererseits betreuten Gebäude hinsichtlich ihrer Nutzungsqualität und Gebäudelebenszykluskosten optimal gestaltet werden. In Bestandsobjekten und verteilten Liegenschaften werden Potenziale zur Optimierung und Senkung der Gebäudekosten ermittelt und umgesetzt.

- Die Schwerpunkte unserer Leistungen liegen in folgenden Bereichen:
- Berechnung der Lebenszykluskosten in Architektur- und Generalplanerwettbewerben
- Integration der Nachhaltigkeitszertifizierungen in Wettbewerben/ Bauprojekten
- Internes/ Externes Benchmarking und Optimierung von Gebäudekosten
- Überprüfung, Optimierung von Baukosten
- Berechnung der Nutzungskosten von Gebäuden mit dem Gebäudenutzungskostenrechner GNKR

- Berechnung der Lebenszykluskosten von Gebäuden mit dem Immobilien-Lebenszykluskosten-Rechner ILKR
- Technische Due Dilligence beim Ankauf von Objekten
- Ausschreibung von Energiecontractings
- Ausschreibung von Leistungen des Facility Managements/ Gebäudemanagements
- Ausschreibung von Leistungen des Property Managements
- Kontrolle externer PM- und FM-Dienstleistungen hinsichtlich der Vertragserfüllung
- Gutachten als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Facility Management.

Seit Anfang 2007 wurden bereits über 350 Projekte zur großen Zufriedenheit unserer Kunden abgewickelt. Die Projektpartner befinden sich überwiegend im deutschsprachigen Raum, die betreuten Gebäude in Deutschland, Österreich und der Schweiz. Als weiterer Standort wurde im Januar 2009 die in Gelsenkirchen ansässige Ingenieurgesellschaft rotermund.wanders.ingenieure gegründet.

Wissenschaftliche Unterstützung

Fachhochschule Münster
 Fachbereich Architektur
 Leonardo-Campus 5
 48155 Münster

Lehr- und Forschungsgebiet
 Immobilien-Lebenszyklus-Management
 Prof. Dipl.-Ing. Uwe Rotermund M.Eng.
 Tel.: +49 (0)251 8365-054

Lehr- und Forschungsgebiet Baumanagement
 Prof. Dipl.-Ing. Martin Weischer
 Tel.: +49 (0)251 8365-091

www.fh-muenster.de



Das Lehrgebiet „Immobilien-Lebenszyklus-Management“ entwickelt in der Forschung Berechnungsverfahren zur Ermittlung von Gebäudenutzungs- und Lebenszykluskosten. Durch diese Fachexpertise ist die FH Münster u. a. am „Runden Tisch“ für nachhaltiges Bauen im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vertreten.

Durch die Erstellung von angepassten Gebäudebetriebskonzepten werden die zukünftige Gebäudenutzung und die Lebenszykluskosten optimiert. In der Lehre werden den Studierenden der FH Münster grundlegende Kenntnisse des Facility Managements und des Lebenszyklusmanagements vermittelt. Die Integration der Nachhaltigkeitszertifizierungen nach DGNB/ LEED/ BREEAM sichert seit 2008 eine praxisnahe Ausbildung der Studierenden. Das Lehrgebiet wird freundlicherweise durch die Stifter agn Niederberghaus & Partner GmbH, Conject agn und HypoVereinsbank AG unterstützt.

Das Lehrgebiet für Baumanagement befasst sich in Lehre und Forschung mit der Entwicklungs-, Planungs- und Bauphase (Lebenszyklus) von Bauvorhaben.

Im Bachelorstudium stehen das öffentliche und private Bau- und Vertragsrecht sowie die Projektsteuerung im Vordergrund der Ausbildung. Die Lehre im Masterstudiengang befasst sich mit den Grundlagen der Immobilienwirtschaft und der Wertermittlung von Immobilien und vermittelt die Vorgänge der Projektentwicklung von der Machbarkeitsstudie bis hin zur Vermarktung eines Objektes.

Zahlreiche Vorträge und Beiträge auf internationalen Kongressen und Symposien belegen das große Interesse der Wirtschaft am Immobilien-Lebenszyklus-Management.

Beteiligter Verband



GEFMA

German Facility Management Association

GEFMA

German Facility Management Association
Deutscher Verband für Facility Management e.V.
Dottendorfer Straße 86
53129 Bonn

Dr. Elke Kuhlmann
Geschäftsführung

Tel +49 228 850276-0
Fax +49 228 850276-22

info@gefma.de
www.gefma.de
www.ipv-denkfabrik.de
www.fm-die-moeglichmacher.de
www.karriere-mit-koepfchen.de
www.facebook.com/diemoeglichmacher

Über 850 Unternehmen, Organisationen und Berufseinsteiger sind Mitglied im Deutschen Verband für Facility Management (GEFMA), dem führenden Branchenverband. Er begleitet seit seiner Gründung im Jahr 1989 die Entwicklung des Wirtschaftssektors FM. Dieser hat sich mit einem Anteil von über fünf Prozent am Bruttoinlandsprodukt und rund vier Millionen Erwerbstätigen zu einer Schlüsselbranche in Deutschland entwickelt.

GEFMA spielt eine wichtige Rolle als Netzwerk, Interessenvertretung, Meinungsbildner und Impulsgeber für Neues. So engagiert sich der Verband bei Politik, Wissenschaft sowie Medien und Öffentlichkeit maßgeblich für die Bekanntheit, Anerkennung und Weiterentwicklung des FM. Für die Branche ist GEFMA federführend aktiv, wenn es um das einheitliche Begriffsverständnis, ein modernes Berufsbild und marktgängige Standards geht. Unter dem Dach von GEFMA entwickeln Wissenschaft und Praxis „Hand in Hand“ vielfältige Instrumente, Richtlinien und Zertifizierungsverfahren, die helfen, Kosten zu senken und die Qualität zu verbessern. Dabei reicht das Spektrum vom Themengebiet Nachhaltigkeit über Organisationsfragen, die Betreiberverantwortung bis hin zu den Angeboten der Aus- und Weiterbildung.

Die Aktivitäten des Verbands spiegeln die Vielschichtigkeit des Facility Managements ebenso wieder, wie der Kreis der GEFMA-Mitglieder. Zu ihm gehören

- System- und Sparten-Dienstleister
- Immobilien- und FM-Gesellschaften von Industrie- und Handelsunternehmen, Banken und Versicherungen
- Interne Dienstleister unterschiedlicher Branchen, Real Estate Manager, Asset Manager und Property Manager
- Consultants und IT-Dienstleister
- Investoren, Projektentwickler, Architekten, Bauingenieure
- Kommunen, Liegenschaftsverwaltungen, Ministerien
- Hochschulen, private Bildungsanbieter

GEFMA baut und fördert Netzwerke

Seinen Mitgliedern bietet GEFMA verschiedene Foren, in denen sie Kontakte knüpfen, Informationen erhalten und Erfahrungen austauschen können. Im Plenum der Mitgliederversammlung wird über die Verbandsarbeit und Branchenthemen berichtet, jeweils begleitet durch ein attraktives Rahmenprogramm.

Zusätzlich gibt es regionale Branchentreffs: Rund 20 GEFMA Lounges und neun Junior Lounges. Zu den Veranstaltungen der Lounges lädt der Verband sowohl Mitarbeiter und Führungskräfte seiner Mitgliedsunternehmen, als auch interessierte Nichtmitglieder ein. Die Junior Lounges hingegen dienen als Plattform für Studenten und Young Professionals.

Eine wesentliche Rolle für das Engagement und die Aktivitäten von GEFMA spielen die verschiedenen Arbeitskreise zu wichtigen Branchenthemen. Hier bringen Experten aus Wissenschaft und Praxis des FM ihre Kenntnisse, Kompetenzen und Erfahrungen ein. Daraus generieren sie gemeinsam fachliches Know-how für sich und alle Marktbeteiligten, das sich unter anderem in den GEFMA-Richtlinien niederschlägt. Die Arbeitskreise haben auf diese Weise die Entwicklung des Verbandes und der Branche maßgeblich mitgeprägt.

GEFMA schafft und verbreitet Wissen

GEFMA-zertifizierte Bildungsangebote von Hochschulen und privaten Trägern führen nach einem einheitlichen Standard hin zu verschiedenen berufsqualifizierenden Abschlüssen wie Bachelor, Master, Fachwirt oder Servicekraft mit GEFMA-Zertifikat. Förderpreise für herausragende Hochschul-Abschlussarbeiten und für Projektarbeiten von Fachwirten sind Sprungbrett für eine FM-Karriere.

GEFMA setzt Standards

Die Professionalisierung des FM spiegelt sich in den GEFMA-Richtlinien wieder, die hohe Akzeptanz genießen und in europäische Normen einfließen. Die meisten Richtlinien sind für Verbandsmitglieder auf der GEFMA-Website kostenlos als Download verfügbar. Für mehr Rechtssicherheit bei der Betreiberverantwortung im FM sorgt das dreistufige Qualitäts- und Zertifizierungsprogramm FM-Excellence mit der Qualitätsmarke ipv® (Integrale Prozess Verantwortung). ipv® steht für die optimale Verzahnung des Kerngeschäfts mit den FM-Prozessen. Zudem haben sich im Bereich Computer Aided Facility Management (CAFM) Softwareprodukte mit GEFMA-Zertifizierung in kurzer Zeit zu einem anerkannten Standard entwickelt.

GEFMA entwickelt den Markt

Die Entwicklung der Branche unterstützt GEFMA auch durch die Pflege von Kontakten zu Politik, Wissenschaft und Medien. In diesem Zusammenhang unterstreichen Studien und Projekte (z.B. „fm.benchmarking Bericht“ und FM-Branchenreport) mit dem Verband als Kooperationspartner die gesamtwirtschaftliche Bedeutung der FM-Branche. Publikationen wie das Handbuch FM, Marktübersichten, „fm.benchmarking Bericht“ oder den Mustervertrag für FM-Dienstleistungen erhalten Mitglieder zu günstigen Konditionen. Ein Newsletter hält sie über Verband und Markt auf dem Laufenden. Bei ausgewählten Seminaren und Kongressen mit GEFMA als Kooperationspartner erhalten Mitglieder einen Teilnehmerrabatt.

Die jährlich in Frankfurt stattfindende Messe „Facility Management“ hat sich mit Unterstützung des Verbandes zur Leitmesse der Branche entwickelt. Sie ist als Treffpunkt der FM-Dienstleister und ihrer Kunden etabliert, die sich hier präsentieren und neue Geschäftsbeziehungen knüpfen. Die Unternehmen der Branche positionieren sich auf der Messe auch als interessante Arbeitgeber für qualifizierte und talentierte Nachwuchskräfte.

GEFMA ist zudem ideeller Träger der Initiative „Facility Management – Die Möglichmacher“. Im Fokus dieser international ausgezeichneten Kampagne stehen Recruiting-Aktivitäten, um die abwechslungsreichen und vielfältigen Jobs in der Branche bekannt zu machen.

Außerdem ist GEFMA der erste Verband, der sich dem verbandsoffenen FM-Benchmarking angeschlossen hat.



Abb.1 GEFMA-Leitbildpyramide

Beteiligter Verband



RealFM

Association for Real Estate and Facility Managers

RealFM e.V.
Association for Real Estate
and Facility Managers

Schiffbauerdamm 40/ Büro 5407
(Haus der Bundespressekonferenz e.V.)
10117 Berlin

Tel.: +49 (0)30 20 65 39 81
Fax: +49 (0)30 20 65 39 83

office@RealFM.de
www.RealFM.de

RealFM e.V. Association for Real Estate and Facility Managers, mit Sitz in Berlin, ging im November 2006 aus IFMA Deutschland e.V. hervor. Der neue Verband ist eine berufsständische Organisation mit dem Schwerpunkt Real Estate und Facility Management. Die Alleinstellung im deutschen Markt liegt in der Mitgliederstruktur mit 75 Prozent Auftraggebervertretern, den persönlichen Mitgliedschaften als Basis für das Netzwerk und den Erfahrungsaustausch und der europäischen Ausrichtung begründet.

Im Mittelpunkt der Aktivitäten stehen die Verknüpfung der Aufgaben von Real Estate und Facility Management sowie die Gestaltung der Schnittstellen zwischen allen an diesen Prozessen Beteiligten. Als europäisch ausgerichtete Vereinigung ist die RealFM globales und regionales Netzwerk sowie Impulsgeber für eine bildungspolitische und berufsständische Entwicklung. Dies wiederum eröffnet zahlreiche Möglichkeiten, die Wahrnehmung eines sehr vielschichtigen Berufsbildes in der Öffentlichkeit zu verstärken. RealFM e.V. ist das größte regionale und europäische Netzwerk für Facility und Real Estate Manager.

Die RealFM e.V. bietet seinen Mitgliedern in Arbeitskreisen, Regionalkreisen und Branchenzirkeln Möglichkeiten zur aktiven Mitgestaltung der Branche und zur persönlichen Entwicklung. RealFM e.V. entwickelt und veröffentlicht richtungswisende Produkte zur Unterstützung der Mitglieder und der Branche und engagiert sich in der praxisorientierten Weiterbildung und der qualitätsorientierten Zertifizierung.

Regionalkreise

Als „Netzwerkknoten“ verknüpfen die Regionalkreise von RealFM e.V. die Interessen der lokalen Mitglieder mit aktuellen Themen der Branche und bieten bei Veranstaltungen in Form von Führungen und Besichtigungen bei Mitglieds- und anderen Unternehmen den Teilnehmern die Möglichkeit zum offenen Erfahrungsaustausch und zur Diskussion.

Branchenzirkel

Die Branchenzirkel von RealFM e.V. übernehmen das Konzept der Regionalkreise und übertragen es auf die Anforderungen und Bedürfnisse spezifischer Bereiche der Wirtschaft. Hier treffen sich Vertreter aus Unternehmen mit ähnlichen ausgerichteten Aufgabenstellungen zum offenen Erfahrungsaustausch und Know-how-Transfer.

Arbeitskreise

Die Arbeitskreise dienen der Professionalisierung des Berufsbildes der Real Estate und Facility Manager sowie der Erarbeitung von Branchengrundlagen, fachspezifischen Produkten, Werkzeugen und Arbeitshilfen.

Zertifizierung Objektmanager certOM

Die Basisarbeit für die Verbandszertifizierung wurde von den kooperierenden Fachverbänden RealFM e.V. für Deutschland, SVIT FM für die Schweiz und IFMA Austria/ REUG für Österreich geleistet. Unter der Federführung des RealFM haben Vertreter dieser drei Verbände das dreistufige Verfahren zur einheitlichen Kompetenzsicherung im Objektmanagement entwickelt. Die Zertifizierung mit der Ernennung zum certOM (Certified Object Manager) ist somit ein klares Bekenntnis zur Qualitätssicherung und in Konsequenz der erfolgreichen Professionalisierung des Objektmanagements aller betroffenen Branchen. Hierzu gehört auch eine konturenscharfe Entwicklung des Berufsbildes des Certified Object Managers, eine detaillierte Definition der Themenfelder des Objektmanagements und die klare Abgrenzung zum Facility Management.

RealFM YOUNG

Die RealFM YOUNG sind die studierenden Mitglieder und die Young Professionals des RealFM e.V. Das Gremium der RealFM YOUNG sind die Hochschulgruppen der verschiedenen Regionen und der Fachbeirat. Über die Hochschulgruppen werden verschiedene Veranstaltungen von, mit und für Studenten und Young Professionals organisiert. Mitglieder von RealFM YOUNG organisieren zum Beispiel sehr erfolgreich das Facility Management Kolloquium in Berlin sowie den RealFM Day. Ziel ist die Schaffung eines Umfeldes, welches den Erfahrungs- und Wissenstransfer zwischen Senior und Young Professionals der FM-Branche fördert.

Durch die selbständige Organisation von Projekten innerhalb des Vereins gewinnen die Studenten Erfahrungen, die gerade beim Start in das Berufsleben von fundamentaler Bedeutung sind, die aber an der Universität nicht oder nur theoretisch vermittelt werden können.

Mitgliedschaft

Im Verband RealFM e.V. gibt es zwei Hauptkategorien der Mitgliedschaft:

1. REM- bzw. FM-Professionals
Diese Professionals gliedern sich auf in
 - a. Professionals aus Nachfrageorganisationen
 - b. Professionals aus Anbieterorganisationen
2. REM- bzw. FM-YOUNG
Die RealFM YOUNG gliedern sich auf in
 - a. Studenten
 - b. Young Professionals

Neben der persönlichen Mitgliedschaft können Unternehmen Repräsentanten in den Verein als kooperative Mitglieder entsenden.

Eine Mitgliedschaft bei RealFM e.V. bietet u.a. diese Vorteile

- RealFM-Mitglieder sind Teil eines professionellen Netzwerkes im Real Estate- und Facility Management
- RealFM-Mitglieder profitieren von der kostenlosen bzw. vergünstigten Teilnahme an Veranstaltungen
- RealFM-Mitglieder erhalten unsere Produkte sowie die unserer Kooperationspartner zu vergünstigten Konditionen (Leitfaden Instandhaltung, fm.benchmarking Bericht, BCM-BS Leitfaden, Standardleistungsverzeichnis Facility Services, Mustervertrag Gebäudemanagement etc.)

Informationen zur Mitgliedschaft, den Klassifikationen, Mitgliedsanträge (PDF) sowie Details zu den Produkten finden Sie auf unserer Homepage.

RealFM e.V. und rotermund.ingenieure haben am 17. September 2010 eine Kooperationsvereinbarung unterzeichnet, welche die Zusammenarbeit am „fm.benchmarking Bericht“ zum Ziel hat.

Die Sponsoren des fm.benchmarkings setzen sich aus FM-Dienstleistern, CAFM-Anbietern und FM-Beratern zusammen.



Tipp:

Ab Seite 197 finden Sie die Unternehmensprofile der Sponsoren.

Wir bedanken uns bei den Sponsoren für die freundliche Unterstützung. Erst das Engagement der beteiligten Unternehmen ermöglicht die Herausgabe dieses Kennzahlenberichts.