

fm.benchmarking Bericht

Vergleichen Sie Ihre Immobilien-Kennzahlen

2024

Der FM-Kennzahlenvergleich

rotermund.ingenieure

Sonderthema

Kostenoptimierung im Facility Management

Nutzungs- und Lebenszykluskosten
zu verschiedenen Gebäudetypen

Darstellung der Kennzahlen
auch nach DIN 18960
und ÖNORM 1801-2

fm.benchmarking Datenbank mit über 121 Mio. m² BGF

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe fm.benchmarking-Interessenten,

mit Freude präsentiere ich Ihnen den fm.benchmarking Bericht 2024. Dieser enthält nicht nur unsere etablierten Benchmarking-Kennzahlen für Gebäudenutzungskosten, sondern widmet sich auch eingehend dem hochaktuellen Thema der Kostenoptimierung im Facility Management. Das diesjährige Sonderthema ist das Ergebnis einer umfassenden Marktumfrage, durch welche wir einen Einblick in die Theorie und Praxis im Facility Management erhalten durften. In einer Welt, die sich ständig verändert und stets vor neuen Herausforderungen steht, ist die effiziente Nutzung von Ressourcen und die Kostenoptimierung von entscheidender Bedeutung.

Die aktuellen Herausforderungen der deutschen Wirtschaft sind allgegenwärtig in den Medien präsent. Unternehmen sehen sich in der Rezession gezwungen, ihre Produktionen möglicherweise aus Kostengründen ins Ausland zu verlagern. Die Betrachtung der Kostenstruktur eines Unternehmens offenbart, dass die Gebäudekosten einen erheblichen Anteil an den Gesamtausgaben ausmachen und oft an zweiter oder dritter Stelle stehen. Unsere langjährige Erfahrung zeigt, dass insbesondere die Nutzungskosten von Gebäuden beträchtliches Optimierungspotenzial bieten. Der fm.benchmarking Bericht ermöglicht es Ihnen daher, Ihre eigenen Kosten mit branchenüblichen Kennzahlen zu vergleichen.

Die Marktumfrage zeigt ab Seite 39 auf, wie führende Unternehmen diesen Herausforderungen begegnen und welche Strategien bereits erfolgreich zur Kostenoptimierung beitragen. Weiter erfahren Sie, welche Hindernisse der Kostenoptimierung häufig im Weg stehen und welche Lösungsansätze es aus Organisations- und Beratersicht gibt. Erfreulich ist vorwegzunehmen, dass sich 93 % der befragten Organisationen mit dem Thema befassen, überwiegend begründet durch die gegenwärtigen Marktentwicklungen und Preissteigerungen. Wiederrum ernüchternd ist vorwegzunehmen, dass Theorie und Praxis noch immer einen erheblichen „Gap“ aufweisen, welcher häufig auf Personalmangel und/oder Budgetvorgaben zurückzuführen ist.

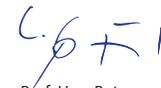
Das Jahr 2023 war zweifellos ein weiteres Jahr der Herausforderungen in der Immobilien- und Kostenwelt. Der in Ihren Händen liegende Bericht beinhaltet Gebäudenutzungskennzahlen bis einschließlich 2022 und erlaubt daher Rückschlüsse auf die Auswirkungen der Corona-

Pandemie und des Ukraine-Konfliktes auf verschiedene Kostenarten, die nicht nur informativ, sondern auch richtungsweisend für die Zukunft sind.

Als verbandsoffener Herausgeber freue ich mich sehr, mit dem ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. einen weiteren Kooperationspartner an unserer Seite zu haben. Zum einen können wir zusammen die Möglichkeiten des Benchmarkings gebündelter in die Immobilienbranche tragen und zum anderen den Teilnehmerkreis stärken. Neben der Unterstützung durch unsere Kooperationspartner, möchte ich mich bei den am fm.benchmarking teilnehmenden Organisationen und Sponsoren des vergangenen Jahres bedanken, ohne welche die stetige Weiterentwicklung des Berichts nicht möglich wäre. Hervorzuheben ist an der Stelle der neue Gebäudetyp „Kindertagesstätten“, welcher zuvor Teil der Unterrichtsgebäude war, nun aber als eigener Gebäudetyp Inhalt des vorliegenden sowie der zukünftigen Berichte sein wird. Die Vorstellung unserer Kooperationspartner finden Sie ab Seite 8 sowie die unserer Sponsoren ab Seite 305.

Immobiliennutzungskosten sind mehr als nur Zahlen in einem Bericht. Sie spiegeln die Effizienz, Innovation und die Widerstandsfähigkeit einer Branche oder eines Unternehmens wieder. Ein Blick auf die Kennzahlen lohnt sich nicht nur für Finanzexperten, sondern für alle, die daran interessiert sind, wie die besten Praktiken im Facility Management einen entscheidenden Einfluss auf den Erfolg eines Unternehmens ausüben können.

Ich lade Sie daher herzlich ein, sich in die Welt der fm.benchmarking Kennzahlen von mittlerweile 16 verschiedenen Gebäudetypen zu vertiefen, die der Bericht 2024 zu bieten hat.



Prof. Uwe Rotermund

Prof. Uwe Rotermund Ingenieurgesellschaft mbH & Co KG

FH Münster
Fachbereich Architektur



fm.benchmarking Bericht 2024

Herausgeber:
Prof. Uwe Rotermund
Ingenieurgesellschaft mbH & Co KG

Durchführung:
Prof. Uwe Rotermund
Ingenieurgesellschaft mbH & Co KG

Wissenschaftliche Unterstützung:
FH 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 oder zu digitalisieren. Zahlenangaben sind ohne Gewähr. Für Fehler und Irrtümer kann der Herausgeber keine Haftung übernehmen.

Höxter, 2024
ISBN: 978-3-9819229-8-1

Vorwort	3
1 Beteiligte Institutionen	5
rotermund.ingenieure	6
gefma e.V.	8
RealFM	10
DGNB	12
IG Lebenszyklus Bau	14
SVIT FM Schweiz	16
FMA IFMA Austria	18
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.	20
FH Münster	22
Sponsoren	23
2 Grundlagen	25
fm.benchmarking Bericht	26
Datengrundlage	27
Kennzahlenbildung	32
Datenerhebung	34
Interpretationshilfe	35
3 Kostenoptimierung im Facility Management – Eine Momentaufnahme	39
4 fm.benchmarking Kennzahlen	69
Bürogebäude	71
Industriegebäude	89
Laborgebäude	107
Unterrichtsgebäude	125
Kindertagesstätten	143
Sport- und Mehrzweckhallen	161
Krankenhäuser	175
Feuerwehrgebäude	189
Handelsimmobilien	201
Wohnimmobilien	217
Logistikimmobilien	231
Bäder	243
Verpflegungseinrichtungen	251
Gemeindezentren	263
Rechenzentren	271
Veranstaltungsgebäude	283
5 Nützliche Informationen	297
Von den Kennzahlen zur Optimierung	298
Methodik zum Umgang mit Lebenszykluskosten	299
6 Vorstellung der Sponsoren	305
GOLDBECK GmbH	306
DEUTSCHE ROCKWOOL GmbH & Co. KG	308
Apleona	310
7 Erläuterungen	313
Begriffserklärungen	314
Abkürzungsverzeichnis	320
FAQ - Häufig gestellte Fragen	322
Teilnahme am fm.benchmarking	323
Weitere Publikationen	324
Impressum	325
Persönliche Notizen	326

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

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



APLEONA



Tipp:

Ab Seite 305 finden Sie die Unternehmensprofile der Sponsoren.

Herausgeber



rotermund.ingenieure

Prof. Uwe Rotermund
Ingenieurgesellschaft mbH & Co KG



In der Mönchemühle
Pfennigbreite 8
D-37671 Höxter



+49 (0)5271 697-999 8



info@rotermundingenieure.de



www.rotermundingenieure.de
www.fm-benchmarking.de
www.fm-ausschreibung.de
www.fm-datenbank.de

Warum Sie mit uns rechnen sollten

Für das Team der rotermund.ingenieure steht die langfristige Kostenoptimierung von Immobilien im Fokus der täglichen Arbeit. Hierbei sehen wir unsere Kunden als Partner im Dialog, denn jedes Projekt erfordert eine intensive Zusammenarbeit und keine Anfrage ist auf den ersten Blick vergleichbar.

Bei vielen Gebäuden gibt es hohe Optimierungs- und Einsparpotenziale, die häufig im Tagesgeschäft nicht erkannt oder bearbeitet werden können. Als externer und neutraler Partner übernehmen wir die Rolle des Optimierers und zeigen Ihnen durch unsere strukturierten und aufeinander abgestimmten Konzepte die Möglichkeiten der perfekten FM-Organisation für Ihre Objekte.

Seit Anfang 2007 konnten wir so über 1.650 Projekte zur großen Zufriedenheit unserer Kunden abwickeln. Unsere Kunden befinden sich überwiegend im deutschsprachigen Raum, die betreuten Gebäude in Deutschland, Österreich, Luxemburg und der Schweiz.

Für Sie vor Ort

An drei Standorten stehen Ihnen unsere MitarbeiterInnen beratend zur Seite. Neben unserem Hauptsitz in Höxter finden Sie uns in Münster und Bad Goisern (Österreich).



Die Mönchemühle Höxter, in der wir unsere Büroräume haben, ist die ehemalige Mühle des Klosters Corvey (UNESCO Weltkulturerbe).

Gutachten

Als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Facility Management (IK Nds.) ist Prof. Rotermund berechtigt als Gerichtsgutachter und Sachverständiger tätig zu werden. Im Auftrag von verschiedenen deutschen Gerichten erstellt er Sachverständigengutachten zur grundsätzlichen FM-Organisation ebenso wie zu speziellen Themen im Bereich Facility Management. Neben Gerichtsgutachten fertigen wir auch Parteigutachten und Schiedsgutachten an.



Im ersten Kapitel werden die beteiligten Institutionen rotermund.ingenieure, gefma, RealFM, DGNB, IG Lebenszyklus Bau, SVIT FM Schweiz, FMA | IFMA Austria und ZIA vorgestellt.

Kooperationspartner Verband



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

Wer wir sind?

RealFM e. V. ist der Verband der Verantwortungsträger für Corporate Real Estate und Corporate Facility Management in Deutschland. Darüber hinaus sind wir die zentrale Plattform für jeden, der sich mit dem Bereich Real Estate, Facility Management und Gebäudeservice beschäftigt. Das daraus entstehende Netzwerk

Wie machen wir das?

Mit Know-how, Kommunikation und Community.

Mit der Entwicklung und Veröffentlichung von Positionspapieren, Leitfäden und Handlungsempfehlungen stärken wir unsere Mitglieder in der Wahrnehmung ihrer Verantwortung und Aufgaben. Entlang des gesamten Lebenszyklus von Gebäuden informieren, partizipieren und inspirieren wir insbesondere in folgenden Bereichen:

- **Wissensbildung:** Wir fördern aktiv die akademische sowie berufspraktische Ausbildung, die praxisbezogene Weiterbildung und die qualitätsorientierte Zertifizierung.

nutzen wir für einen direkten Wissens- und Erfahrungsaustausch, um so die Stärken unserer Mitglieder und unserer Branche nachhaltig weiterzuentwickeln.

Unser Ziel: Den Wandel unserer Lebens- und Arbeitsräume aktiv und nachhaltig gestalten.

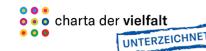
- **Mitgestaltung:** Für einen optimalen Wissens- und Erfahrungsaustausch kommen unsere Mitglieder in Regionalkreisen, Arbeitskreisen, Branchenzirkeln und Verbandsgrößen zusammen – auf deutschsprachiger und europäischer Ebene.
 - **Regionalkreise:** Veranstaltungen mit fachlichem Austausch durch Vorträge zu aktuellen Themen der Branche sowie in Form von Führungen und Besichtigungen bei Mitglieds- und anderen Unternehmen.
 - **Arbeitskreise:** Hier werden Branchengrundlagen, fachspezifische Produkte, Werkzeuge und

- **Öffentlichkeitsarbeit:** Gezielt und immer aktuell informieren wir Mitglieder, Interessenten und die Medien.

Wohin soll's gehen?

Nach vorn – nachhaltig und digital.

Ein uns ständig begleitendes Ziel ist die professionelle Unterstützung unserer Mitglieder sowie die Weiterentwicklung und Pflege unseres Netzwerkes für Real Estate und Facility Manager auf nationaler und internationaler Ebene. Zusätzlich möchten wir in Zukunft weitere Partnerschaften etablieren und bestehende Plattformen zur Zusammenarbeit mit Firmen, Hochschulen, Öffentlichkeit, Politik und Verbänden deutlich ausbauen. Nicht nur um mehr Raum für RealFM YOUNG und neues Denken zu schaffen, sondern auch, weil wir nur mit vereinten Kräften die Definition und Etablierung eines neuen Qualitätsniveaus im Corporate RealFM erreichen.



Unsere Handlungsstrategie: CoReFM

Nachhaltigkeit durch Bündelung der Kompetenzen und kongruente Ziele - weniger Ressourcen an Flächen und Infrastrukturen, dafür mehr Geld für zukunftsfähige Immobilien schafft Nachhaltigkeit mit Wirkung: die richtigen Arbeitsoptionen, in der richtigen Qualität, zur richtigen Zeit, in der richtigen Menge, am richtigen Ort, zu optimierten Kosten.

Wer kann sich uns anschließen?

Alle, die unsere Ziele teilen und die Zukunft des Corporate RealFM mitgestalten wollen.

Ein Netzwerk ist so stark wie seine Mitglieder. Deshalb legen wir bei RealFM großen Wert auf persönliche Mitgliedschaften. Mitglieder aus Corporate Unternehmen (Auftraggeber) leisten ihren Beitrag zum Wissenstransfer als „ordentliche Mitglieder“. Daneben bieten wir allen CREM- und FM-relevanten Interessensgruppen die Möglichkeit, sich über eine „außerordentliche (assoziierte) Mitgliedschaft“ aktiv bei uns zu beteiligen. Außerdem können, neben der persönlichen Mitgliedschaft, Unternehmen ihre namentlich benannten Repräsentanten als korporative Mitglieder entsenden, um ebenfalls ein Teil unseres Netzwerkes zu werden.

Kurz gesagt:

RealFM steht für Wissensbildung und -transfer. Wir erreichen unsere Ziele, indem wir fachliche Ideen entwickeln und gemeinsam mit unseren Kooperationspartnern vermitteln.

Motivierende und kreative Arbeitsumgebungen erzeugen Vorteile für das Kerngeschäft, die sich in Wettbewerbsvorteilen auszahlen. **CoReFM** richtet die FM-Prozesse nach den Bedarfen des Kerngeschäfts aus und sichert so den langfristigen Erfolg der Organisation. Nicht die Immobilien machen Sie erfolgreich, es sind die Menschen in den Immobilien. Das Reduzieren der Immobilien auf das Notwendige schafft Handlungsoptionen: je intensiver die Nutzung, umso geringer der Bedarf an Ressourcen, je weniger Ressourcen, umso besser kommt die Organisation mit sich verteuerten Preisen zurecht. Mit den wirksamen Steuerungskennzahlen das Kerngeschäft als Prozesspartner und Business Enabler absichern ist die Lösung für eine nachhaltige und klimafreundliche Zukunft. RealFM ist die Plattform für die Entwicklung und Umsetzung der Zukunft: **Zukunft. Raum. Leben.**

Digitalisierung der Immobilienwirtschaft

Damit einhergehend wird das Wissen zu neuen Technologien und Methoden verstärkt genutzt - für mehr Know-how-Transfer, vor allem im Hinblick auf die Digitalisierung von Prozessen in der Immobilienwirtschaft.

Ordentliche Mitglieder

Professionals aus Nachfrageorganisationen

Außerordentliche Mitglieder

Professionals aus Anbieterorganisationen und Technologieanbieter

Young Professionals & Studierende

Genauere Informationen zu jeder Art von Mitgliedschaft, Klassifikationen und Mitgliedsanträge sind in unseren Vereinsregelungen bzw. auf unserer Homepage zu finden: www.realfm.de

RealFM e. V. und rotermund.ingenieure haben am 17.09.2010 eine Kooperationsvereinbarung unterzeichnet, welche die Zusammenarbeit am „fm.benchmarking Bericht“ zum Ziel hat.

Was ist der fm.benchmarking Bericht?

Auf der Grundlage von gesammelten Gebäudekennzahlen können mit Hilfe des Benchmarkings Vergleichsdaten erstellt werden, die Eigentümer, Nutzer, Manager bzw. Verwalter von Immobilien dabei unterstützen, ihre Gebäudekosten zu beurteilen.

Ziel des Berichts ist es, eindeutige Richtlinien zu schaffen, mit denen sich Optimierungspotenziale in Betrieb und Organisation aufdecken lassen, um Kosten zu reduzieren. Durch den Vergleich mit den Durchschnittswerten und den angegebenen Quartilen erhalten die Teilnehmer und Leser des Berichts deutliche Hinweise bzw. Anhaltspunkte für eine konkrete Gebäudeoptimierung. Das Benchmarking legt somit den Grundstein für ein präzises Optimierungsvorhaben.

Bei der Erstellung des Berichts wurde viel Wert auf die Benutzerfreundlichkeit gelegt, um dem Leser einen schnellen Vergleich spezifischer Kennzahlen zu ermöglichen.

In diesem Kapitel wird dem Leser das wesentliche Wissen vermittelt, das er zum Verständnis des Berichts benötigt.

Im Kapitel „fm.benchmarking Kennzahlen“ wird die Auswertung der Kennzahlen vorgestellt. Für jeden Gebäudetyp, der im fm.benchmarking erfasst wurde, erhält der Leser Informationen zu den Ergebnissen der Auswertung. Diesen Erläuterungen folgen, je nach Gebäudetyp, spezifische Grafiken.

Nutzungskosten-Benchmarking

Zunächst sind zwei wichtige Komponenten für ein Benchmarking notwendig: Es muss ein Vergleichswert, der sogenannte Maßstab, und ein spezifischer Kennwert, der sich mit dem Vergleichswert messen lässt, vorhanden sein.

Immobiliennutzungskosten-Benchmarking ist also ein Vergleich der spezifischen Nutzungskosten eines Gebäudes oder einer Liegenschaft mit einem Maßstab, der sich aus Daten von vergleichbaren Objekten zusammensetzt.

Anwendungsbereich

Die vorliegenden Kennzahlen dienen als Orientierungswert für die Einordnung der eigenen Kosten im Vergleich zu den Durchschnittswerten anderer Immobilien des gleichen Typus.

Weiter können sie als grobe Einschätzung für die Kostenermittlung in den frühen Planungsphasen für die Betreiber genutzt werden.

Auch für Investoren können die Kennzahlen zur Plausibilitätsprüfung herangezogen werden.

Für detaillierte Analysen möchten wir auf die Möglichkeiten eines externen bzw. internen Benchmarkings hinweisen. Das fm.benchmarking Team berät und unterstützt Sie diesbezüglich hierzu.



Im Kapitel „Grundlagen“ finden Sie Informationen zur Datengrundlage, Datenerhebung, Kennzahlenbildung und vieles mehr.



Kostenstrukturen

Die Kostenstrukturen im fm.benchmarking sind an gängige DIN-Normen angelehnt. Vornehmlich stammen die Definitionen und Begriffe der Kosten aus der DIN 18960 „Nutzungskosten im Hochbau“ und der DIN 32736 „Gebäudemanagement – Begriffe und Leistungen“.

turen in mehrere Ebenen aufteilen. Umso tiefer die Ebene, desto detaillierter der Informationsgrad. Die im fm.benchmarking gewählten Ebenen richten sich unter anderem nach den Möglichkeiten der Datenaufnahme der fm.benchmarking-Teilnehmer. Im Einklang mit den Kennzahlenebenen der „Kennzahlenpyramide“ bilden die Ebenen der Kostenstrukturen den Hauptbestandteil der Leistungen, die mit den später aufgeführten Bezugsgrößen in Verbindung gebracht werden. Detailliertere Ebenen konnten in speziellen Bereichen aufgenommen werden. Die Kostenzahlen teilen sich wie folgt auf:

Die im fm.benchmarking verwendeten Strukturen wurden gegenüber den Normen teilweise leicht geändert oder erweitert. Weiterhin lassen sich die Kostenstruk-

Verweis:

Die Erläuterung der Kennzahlenpyramide finden Sie auf Seite 32.

Info:

Die Ebene der Detailzahlen wird bei den Kostenwerten erst ab der 4. Kostenebene erreicht.

1. Kostenebene - Führungszahlen	2. Kostenebene - Analysezahlen	3. Kostenebene - Analysezahlen
Infrastrukturelles Gebäudemanagement	Verpflegungsdienste	
	Hausmeisterdienste	
	Reinigungs- und Pflegedienste (Gebäude)	<ul style="list-style-type: none"> • Unterhaltsreinigung • Fassadenreinigung • Glasreinigung • Grundreinigung • Schornsteinfeger • Sonderreinigung
	Außenanlagendienste	<ul style="list-style-type: none"> • Außenanlagenreinigung • Gärtnerdienste • Winterdienste
	Interne Postdienste	
	Kopier- und Druckerdienste	
	Datenverarbeitungsdienste	
	Umzugsdienste	
	Waren- und Logistikdienste	
	Zentr. Kommunikationsdienste	
	Parkraumbetreiberdienste	
	Fuhrpark und Fahrdienste	
	Zentrale Archivierung	
	Sicherheitsdienste	<ul style="list-style-type: none"> • Personen- und Zutrittskontrollen • Gebäudebewachung und Schließdienste • Revierdienste • Arbeits- und Gesundheitsschutz • Brandschauen, Probealarm



Eine ausführliche und kommentierte Darstellung der vorliegenden Kostenstruktur im fm.benchmarking können Sie kostenfrei unter www.fm-benchmarking.de/bestellung-voe-kostenstrukturierung/ anfordern.

Einführung/Datengrundlage

Im Sommer 2023 hat rotermund.ingenieure, in Kooperation mit der Fachhochschule Münster, eine Marktbefragung durchgeführt. Das gewählte Thema ist so simpel, wie auch komplex: Wie steht es aktuell um die Kostenoptimierung im Facility Management? Vor dem Hintergrund fortwährender, derzeit besonders ausgeprägter Herausforderungen im Wirtschaftsumfeld sowie des zunehmenden Wettbewerbs, ist es für Organisationen von essenzieller Bedeutung, eine kontinuierliche Evaluierung der Kosten im Bereich des Facility Managements vorzunehmen, sodass im Bedarfsfall Optimierungsmaßnahmen durchgeführt werden können.

Wer optimiert Kosten und warum?

Rentabilität, Effizienzsteigerung und Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit – um nur drei der vielen guten Gründe für eine Kostenanalyse zu nennen. Unsere Umfrageergebnisse spiegeln diese Gründe wieder, werden dabei jedoch noch konkreter: 68 % nennen „Kostendruck (Marktentwicklung und Preissteigerungen)“ als ausschlaggebenden Grund (vgl. Abb. 16). Dieses Ergebnis unterstreicht, dass der Blick einer Organisation auf die Kosten eng mit der gesamtwirtschaftlichen und -politischen Lage korrelieren kann – daher auch der Zusatz im Umfragetitel „Eine Momentaufnahme“. Zuletzt eingetretene Ereignisse haben uns gelehrt, dass sich Herausforderungen und damit Prioritäten von heute auf morgen ändern können.

An der standardisierten Online-Umfrage nahmen insgesamt 71 Unternehmen und Organisationen teil. Die teilnehmenden Organisationen lassen sich 16 verschiedenen Branchen zuordnen, wobei die Mehrheit mit jeweils 14 % aus Industrie und öffentlicher Verwaltung stammt. An der Stelle vielen Dank an die Teilnehmer unserer diesjährigen Marktumfrage für die aufgebrachte Zeit und die ausführliche Beantwortung.

Ziel der Umfrage war es unter anderem zu erfahren:

- Welchen Stellenwert hat das Thema „Kostenoptimierung im Facility Management“ für Organisationen aktuell?
- Welche Methoden zur Untersuchung der Kosten werden genutzt?
- Welche FM-Bereiche haben besonders hohes oder niedriges Kostenoptimierungspotenzial?
- Welche zukünftigen Trends werden die Kosten (-verteilung) im FM beeinflussen?

Info:

Um Wortdoppelungen zu vermeiden, meint das Wort „Organisationen“ im Folgenden immer Unternehmen und Organisationen ungeachtet der Firmierung.



Das diesjährige Schwerpunktthema widmet sich der Kostenoptimierung im Facility Management.



Datengrundlage

Grundlage der Analyse sind 1.224 Immobilien der Kategorie „Bürogebäude“ mit einer totalen Geschossfläche von 12,8 Mio. m²BGF.

Durchschnittliche Brutto-Grundfläche

Im Durchschnitt haben die Bürogebäude rund 10.400 m²BGF.

Durchschnittliches Baujahr

Die meisten Bürogebäude wurden zwischen 2000 und 2015 erbaut.

Durchschnittliche Sanierung Gebäude

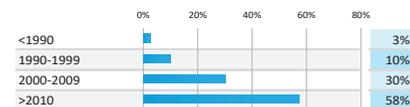
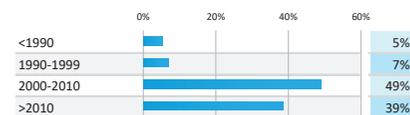
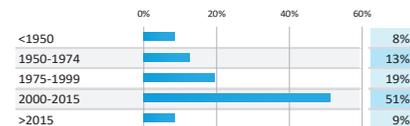
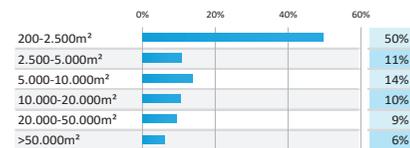
Rund 49 % der Gebäudesubstanz wurden zwischen 2000 und 2010 saniert.

Durchschnittliche Sanierung Technik

58 % der technischen Anlagen wurden nach 2010 saniert.

Kostenfaktoren

Folgende Faktoren stellen einen Teil der kostenbeeinflussenden Größen dar und geben einen Einblick in die vorhandene Datengrundlage.



Das Kapitel „Kennzahlen“ bildet den Kern des Berichts. Die Kennzahlen werden nach fm.benchmarking, DIN 18960 und ÖNORM 1801-2 dargestellt.

Abgebildet werden jeweils die Errichtungskosten, Nutzungskosten, Sanierungskosten, Lebenszykluskosten, Verbräuche sowie Flächen für 16 verschiedene Gebäudetypen.

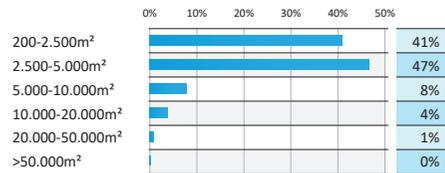
Einen Überblick über die Darstellungsformen finden Sie auf der folgenden Seite.

DIAGRAMMSTRUKTUR

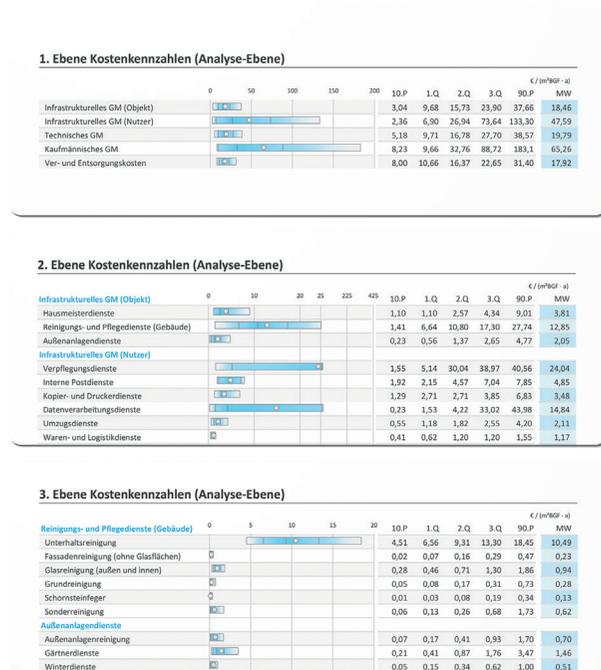
Im fm.benchmarking Bericht werden alle Kennzahlen grafisch wiedergegeben. Informationen zur Datengrundlage werden in der Regel als Balkendiagramm dargestellt:

Durchschnittliche Brutto-Grundfläche

Im Durchschnitt haben die Unterrichts- und Bildungsgebäude rund 3.600 m²BGF.



Die Kosten- und Flächenkennzahlen werden im fm.benchmarking Bericht mittels Box-Plot dargestellt. Diese Art der Darstellung bietet eine besonders übersichtliche Wiedergabe der Werteverteilung.

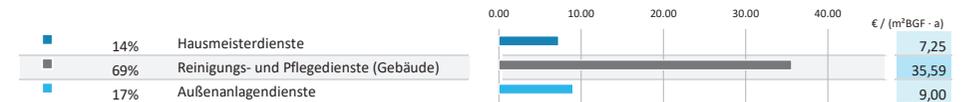


Daneben werden die Nutzungskostenanteile auch als Balken- und Kreisdiagramm dargestellt. Hier sehen Sie exemplarisch die Nutzungskostenanteile der 2. Ebene Infrastrukturelles Gebäudemanagement Objekt:

2. Ebene Nutzungskostenanteile - IGM Objekt

Das infrastrukturelle Gebäudemanagement umfasst geschäftsunterstützende Dienstleistungen, welche die Nutzung von Gebäuden verbessern.

Die auf das Gebäude bezogenen durchschnittlichen IGM-Kosten ergeben sich hauptsächlich durch die Reinigungskosten, die wiederum maßgeblich durch die Unterhaltsreinigungskosten bestimmt werden.



Die Kennzahlendarstellung nach DIN 18960 sowie nach ÖNORM B 1801-2 erfolgt tabellarisch:

Kennzahlendarstellung nach DIN 18960

Nr.	Nutzungskostengruppe	10.P	1.Q	2.Q	3.Q	90.P	MW
100	Kapitalkosten	10,28	17,92	22,30	27,87	42,71	25,81
110	Fremdmittel						
120	Eigenmittel						
130	Abschreibung						
200	Objektmanagementkosten	2,70	3,63	5,40	10,90	15,13	7,63
210	Personalkosten						
220	Sachkosten						
230	Fremdleistungen						
300	Betriebskosten	13,02	18,16	26,28	41,41	59,45	31,46
310	Versorgung	4,31	5,81	8,49	10,89	14,86	8,89
311	Wasser	0,15	0,22	0,35	0,49	0,62	0,37

Hinweis: Die auf dieser Seite abgebildeten Diagramme stammen aus einem älteren Bericht und stellen die Kennzahlen verschiedener Gebäudetypen dar. Sie dienen rein der exemplarischen Darstellung.

Leistungen des infrastrukturellen Gebäudemanagements

Unser Tipp:

Fragen Sie auch nach der kostenlosen Veröffentlichung „Kostenstrukturierung nach fm.benchmarking“:

info@fm-benchmarking.de

Verpflegungsdienste

Verpflegungsdienste stellen Leistungen für die Gemeinschafts- und Sozialverpflegung dar. Neben der Beschaffung und Zubereitung von Nahrungsmitteln ist zum Beispiel die Ausstattung und Unterhaltung von Restaurants oder Kantinen gemeint.

DV-Dienstleistungen

DV-Dienste betreffen beispielsweise Aufbau, Inbetriebnahme oder Aufrechterhaltung der elektronischen Datenerfassung, der Datenaufbereitung oder des Datenaustausches. Hierunter sind unter anderem das Sichern von Daten oder die Installation und die Pflege von Hard- oder Software zu verstehen.

Gärtnerdienste

Gärtnerdienste stellen Leistungen zur Instandhaltung und Pflege der Außenanlagen und zur Begrünung der Bauwerke dar. Darunter fallen neben dem obligatorischen Pflanzen, Wässern, Düngen und Schneiden auch der Pflanzenschutz und das Überprüfen der technischen Einrichtungen für die Vegetation.

Hausmeisterdienste

Als Hausmeisterdienste werden neben Sicherheitsinspektionen und kleineren Instandsetzungen Aufzugswärterdienste, die Sicherstellung der Objektsauberkeit und die Einhaltung der Hausordnung zusammengefasst.

Interne Postdienste

Interne Postdienste meinen Leistungen wie Versand und Zustellung von Post und elektronischen Übermittlungen innerhalb eines Gebäudes oder Gebäudekomplexes.

Kopier- und Druckerdienste

Kopier- und Druckerdienste betreffen die Sicherstellung der Funktionsfähigkeit drucktechnischer Maschinen, um die Herstellung drucktechnischer Erzeugnisse zu ermöglichen. Hierunter fällt neben der Pflege und Ausstattung von Kopierstellen und Druckereien beispielsweise auch die Ermittlung von Kopier- und Druckkosten.

Parkraumbetreiberdienste

Als Parkraumbetreiberdienste werden alle Leistungen umschrieben, die für eine optimale Nutzung des Parkraumes nötig sind. Als Beispiele können das Abrechnen und Verwalten der Kassenautomaten und das Verwalten des Parkraumes genannt werden.

Reinigungs- und Pflegedienste

Bei der Reinigung und Pflege von Gebäuden/Liegenschaften wird zwischen der Unterhaltsreinigung, der Glasreinigung, der Fassadenreinigung, der Reinigung der Außenanlagen und den Pflegemaßnahmen für Böden und Flächen unterschieden.

Sicherheitsdienste

Sicherheitsdienste umfassen alle Leistungen zur Gebäudesicherung. Durch Zutrittskontrollen, Objektüberwachung, Revier- und Schließdienste werden Gebäude und deren Nutzer vor dem Ein- bzw. Zugriff Dritter geschützt.

Umzugsdienste

Umzugsdienste umfassen sämtliche Leistungen, die für die Durchführung von Umzügen nötig sind. Hierunter fallen neben Demontage, Transport, Aufbau und der Inbetriebnahme auch die Koordination der Termine sowie die provisorische Schaffung von Übergangslösungen.

Waren- und Logistkdienste

Die Waren- und Logistkdienste umfassen alle Leistungen zur Sicherstellung des Zustellens von Frachtpostsendungen und Frachtgütern sowie deren Versand. Hierunter fallen unter anderem Warenannahme-, Kontroll-, Verwaltungs-, Verpackungs- sowie Versanddienste.



Im Kapitel „Erläuterungen“ finden Sie zahlreiche Definitionen und Begriffserläuterungen.



fm.benchmarking Bericht 2024

121 Mio. m² Brutto-Grundfläche im fm.benchmarking

Mit einer jährlich wachsenden Gebäudefläche im Datenpool, dürfen wir uns „Deutschlands größter Datenpool von Gebäudenutzungskosten auf Vollkostenbasis“ auf die Fahne schreiben.

16 Gebäudetypen

Darunter zählen Bürogebäude, Industriegebäude, Krankenhäuser oder Rechenzentren. Neu in diesem Jahr ist auch die getrennte Betrachtung von Kindertagesstätten und Unterrichtsgebäuden.

750 Kennzahlen

Je Gebäudetyp weisen wir Ihnen rund 750 Kennzahlen zu Errichtungskosten, Nutzungskosten, Sanierungskosten, Lebenszykluskosten, Verbräuchen sowie Flächen aus.

[Jetzt bestellen](#)