

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>Strategische Entscheidungen im Industriellen Facility Management . . .</b>	<b>1</b>
<i>(Henning Balck)</i>	
<b>Wertschöpfungsketten im Industriellen Facility Management . . . . .</b>	<b>9</b>
<i>(Henning Balck)</i>	
1 Einführung . . . . .	9
2 Geschäftsstrategien für Industrie-Immobilien und Industrielle Services	9
3 Strategische Prozesse im Corporate Real Estate (CREM) und Facility Management (FM) . . . . .	11
4 Wertschöpfungspartnerschaften – Industrielle Nachfrager entwickeln das Outsourcing der 3. Generation . . . . .	13
5 Qualität – der archimedische Punkt in der Industrialisierung von Dienstleistungen . . . . .	17
6 Systemführerschaft – Vernetzte Kompetenzmuster in Bauwirtschaft, Immobilienwirtschaft und Servicewelt . . . . .	19
7 Standardisierung – Zukunft der Service-Industrie . . . . .	23
Literatur . . . . .	26
<b>Due Diligence für Industrieimmobilien . . . . .</b>	<b>27</b>
<i>(Michaela Hellerforth)</i>	
1 Einführung . . . . .	27
1.1 Allgemeines . . . . .	27
1.2 Worum geht es bei der Due Diligence? . . . . .	28
1.3 Besonderheiten der Due Diligence in Bezug auf Industrieunternehmen und deren Liegenschaften . . . . .	29
1.4 Due Diligence aus der Sicht des langfristig denkenden Investors. .	31
2 Einige Komponenten der Due Diligence im Überblick. . . . .	32
2.1 Die wirtschaftliche bzw. kaufmännische Due Diligence („Commercial Due Diligence“) . . . . .	32
2.2 Die finanzielle Due Diligence . . . . .	33

2.3	Die rechtliche Due Diligence („Legal Due Diligence“)	34
2.3.1	Bedeutung	34
2.3.2	Vorgehen	35
2.4	Die steuerliche bzw. steuerrechtliche Due Diligence	35
2.4.1	Das Objekt betreffende Analysen	35
2.4.2	Die Steuersubjekte betreffende Analysen	36
2.5	Bauliche und gebäudetechnische Due Diligence	37
2.6	Facility-Management-Due-Diligence (Betreiber-Due-Diligence)	38
2.7	Organisatorische Due Diligence	38
2.8	Umwelt-Due-Diligence	39
2.9	Kulturelle Due Diligence	39
3	Due Diligence-Organisation	41
3.1	Die Organisation des Due-Diligence-Teams	41
3.2	Führungsaufgabe mit Unterstützung durch das Informationsmanagement	43
4	Weitere Aspekte der Due Diligence	46
4.1	Die haftungsrechtliche Dimension aus der Sicht des Käufers	46
4.2	Haftung des Vorstands einer Aktiengesellschaft und des Geschäftsführers einer GmbH	47
4.3	Praxisproblem: Berater und ihre Haftung	48
5	Resümee und Ausblick	48
	Literatur	49
	<b>Prozesskostenrechnung im Industrial Facility Management</b>	51
	<i>(Günther Grabatin, Frank Ehrenheim)</i>	
1	Einleitung	51
1.1	Grundlagen Prozesskostenrechnung	51
1.2	Anwendung der Prozesskostenrechnung	53
2	Analyse in der Prozesskostenrechnung	55
3	Ziele der Prozesskostenrechnung im Facility Management	60
3.1	Bedeutung der Prozesskostenrechnung für das Facility Management	61
3.2	Vorgehen	62
3.3	Beurteilung	64
4	Standardisierung der Prozesskostenrechnung im Facility Management	65
4.1	Ziel der Standardisierung	65
4.2	Probleme in Verbindung mit DIN 276 und GEFMA 200 bei der Lebenszykluskostenbetrachtung	68
5	Prozesskostenrechnung im Benchmarking	69
6	Prozesskostenrechnung als Basis der Lebenszykluskostenrechnung	70
7	Zusammenfassung und Ausblick	71
	Literatur	71

<b>Instandhaltungs-Benchmarking mit Balanced Scorecard . . . . .</b>	<b>73</b>
<i>(Gerhard Bandow)</i>	
1 Einführung . . . . .	73
2 Ausgangssituation . . . . .	73
3 Das Grundkonzept der Balanced Scorecard . . . . .	74
3.1 Ursache-Wirkungs-Ketten . . . . .	77
3.2 Ziel-Ermittlung . . . . .	79
3.3 Kennzahlen . . . . .	80
3.4 Vorgabewerte und Maßnahmen . . . . .	81
4 Grundgedanke des Benchmarking . . . . .	82
4.1 Durchführung. . . . .	84
4.2 Ausprägungen . . . . .	84
5 Das Zusammenwirken von Banlanced Scorecard und Benchmarking . . . . .	86
5.1 Beitrag der Balanced Scorecard zum Benchmarking . . . . .	87
5.2 Beitrag des Benchmarking zur Balanced Scorecard. . . . .	89
6 Fazit . . . . .	90
Literatur . . . . .	91
<b>Bestandsdatenerfassung und Dokumentation . . . . .</b>	<b>93</b>
<i>(Peter Heß)</i>	
1 Einführung . . . . .	93
2 Grundsätzliche Überlegungen . . . . .	93
2.1 Bestandsdaten . . . . .	94
2.2 Dokumentation . . . . .	94
2.3 Ziele der Bestandsdatenerfassung und der Dokumentation . . . . .	95
2.4 Bestandsdaten im Industrial Facility Management . . . . .	97
3 Vorgehen zur Bestandsdatenerfassung . . . . .	97
3.1 Schritt 1: Klärung der benötigten Daten . . . . .	98
3.2 Schritt 2: Datenmodellierung . . . . .	101
3.3 Schritt 3: Datenaufnahme . . . . .	103
3.4 Schritt 4: Pflege und Ergänzung der Daten . . . . .	108
4 Schlussbemerkungen . . . . .	109
Literatur . . . . .	110
<b>Objektmanagement und Fabrikplanung . . . . .</b>	<b>113</b>
<i>(Siegfried Wirth, Egon Müller)</i>	
1 Grundlagen und Begriffsklärung . . . . .	113
2 Zusammenhang zwischen Objektmanagement und Fabrikplanung . . . . .	116
3 Vom Facility zum Corporate Real Estate Management. . . . .	119
4 Entwicklungstrends des Facility Managements. . . . .	121
4.1 Segmente des FM-Marktes . . . . .	121
4.2 FM-Systementwicklung . . . . .	122

5	Ausgewählte Beispiele . . . . .	123
6	Ausblick . . . . .	128
	Literatur . . . . .	128
<b>Planung und Umsetzung von Materialflusssystemen . . . . .</b>		<b>129</b>
<i>(Klaus Danksagmüller, Roland Frank)</i>		
1	Einführung. . . . .	129
2	Materialfluss – Begriffsdefinition . . . . .	129
3	Materialfluss planen – warum? . . . . .	130
4	Vorgehensweise bei Materialflussuntersuchung und -planung . . . . .	131
4.1	Materialflussuntersuchung . . . . .	131
4.1.1	Handlungsbedarf – Anlass einer Planung . . . . .	132
4.1.2	Untersuchungsbereich und -gegenstand festlegen. . . . .	132
4.1.3	Datenanalyse – Untersuchungsergebnisse . . . . .	135
4.1.4	Darstellungsformen der Ergebnisse . . . . .	136
4.2	Planung . . . . .	137
4.2.1	Materialflussgerechte Layoutplanung . . . . .	139
4.2.2	Funktionsschemata. . . . .	139
4.2.3	Planungshilfsmittel. . . . .	143
	Literatur . . . . .	144
<b>Flächenmanagement und Anlagenoptimierung. . . . .</b>		<b>145</b>
<i>(Gerhard Bandow, Georg Wiesinger)</i>		
1	Einführung. . . . .	146
2	Flächenmanagement. . . . .	146
2.1	Grundlagen des Flächenmanagements . . . . .	147
2.2	Ziele . . . . .	153
2.3	Strategien . . . . .	155
2.4	Aufgaben. . . . .	156
2.5	Nutzen . . . . .	157
3	Anlagenoptimierung. . . . .	158
3.1	Grundlagen . . . . .	159
3.2	Ziele . . . . .	162
3.3	Strategien . . . . .	163
3.4	Aufgaben. . . . .	164
3.5	Nutzen . . . . .	165
4	Zusammenfassung. . . . .	166
	Literatur . . . . .	166

<b>Vorgehensweise bei der Ausschreibung und Einführung eines CAFM-Systems – Ergebnisorientierte Datenmodellierung als Bestandteil einer CAFM-Ausschreibung . . . . .</b>	<b>169</b>
<i>(Torsten Warner)</i>	
1 Einführung . . . . .	169
2 Externes Consulting im CAFM . . . . .	170
3 Das Projekt: neutrale CAFM-Ausschreibung . . . . .	172
3.1 Reportblätter . . . . .	174
3.2 „Kataloge“ vom Objekttypen . . . . .	177
3.3 FM-Prozesse – Ansiedlung des CAFM-Systems im Unternehmen . . . . .	179
3.4 Schnittstellen der CAFM-Software zu anderen DV-Systemen . . . . .	181
3.5 Kennzeichensysteme . . . . .	182
3.6 Sonderfall Neubau . . . . .	182
3.7 Präsentationen nach einheitlichen Szenarien und Referenzbesuche . . . . .	184
4 Ausschreibung und Vergabe. . . . .	184
Literatur. . . . .	188
<b>Facility Management im Chemiapark Marl . . . . .</b>	<b>189</b>
<i>(Volkhard Czwielong)</i>	
1 Einleitung . . . . .	189
2 Facility Management . . . . .	190
3 Infrastrukturleistungen . . . . .	192
4 Gebäudemanagement. . . . .	193
5 Mieten . . . . .	195
6 Dienstleistungen und Outsourcing . . . . .	197
7 Datenbestand . . . . .	198
8 Flächenmanagement . . . . .	199
9 Bilanz . . . . .	202
10 Asset Management . . . . .	203
11 Ausblick . . . . .	207
<b>Betriebskostencontrolling aus Sicht des Betreibers . . . . .</b>	<b>209</b>
<i>(Michael Belau)</i>	
1 Einführung . . . . .	209
2 Definitionen und Regelwerke für Kostenarten und -strukturen . . . . .	211
3 Controlling der Bewirtschaftungs- und Betriebskosten . . . . .	213
4 Maßnahmen zur Senkung der Bewirtschaftungs- und Betriebskosten. . . . .	220
5 Fazit . . . . .	222
Literatur. . . . .	223

---

<b>Betriebskostencontrolling aus Sicht des Dienstleisters . . . . .</b>	<b>225</b>
<i>(Dirk Törnges)</i>	
1 Einleitung . . . . .	225
2 Aufgaben des Betriebskostencontrollings . . . . .	226
2.1 Zielsetzung . . . . .	226
2.2 Einflussfaktoren . . . . .	227
2.3 Priorisierung. . . . .	230
3 Aufbau eines Controllingystems . . . . .	232
3.1 Definition der Controllingkennzahlen . . . . .	232
3.2 Quelle der Kennzahlen. . . . .	233
4 Umsetzung in der Praxis. . . . .	234
4.1 Vorgehensweise . . . . .	234
4.2 Die Betriebskostendatenbank . . . . .	235
5 Betriebskosteneinsparpotenziale durch Betriebskostenmanagement. . .	237
6 Zusammenfassung. . . . .	242
<b>Who is Who im Facility Management . . . . .</b>	<b>243</b>
<b>Autoren . . . . .</b>	<b>279</b>
<b>Stichwortverzeichnis . . . . .</b>	<b>281</b>