
Inhaltsverzeichnis

Strategische Entscheidungen im Industriellen Facility Management . . .	1
<i>(Henning Balck)</i>	
Wertschöpfungsketten im Industriellen Facility Management	9
<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
Due Diligence für Industrieimmobilien	27
<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
	Prozesskostenrechnung im Industrial Facility Management	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

Instandhaltungs-Benchmarking mit Balanced Scorecard	73
<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
 Bestandsdatenerfassung und Dokumentation	 93
<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 Indstrial 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
 Objektmanagement und Fabrikplanung	 113
<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
	Planung und Umsetzung von Materialflusssystemen	129
	<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
	Flächenmanagement und Anlagenoptimierung.	145
	<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

Vorgehensweise bei der Ausschreibung und Einführung eines CAFM-Systems – Ergebnisorientierte Datenmodellierung

als Bestandteil einer CAFM-Ausschreibung 169

(Torsten Warner)

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

Facility Management im Chemiepark Marl 189

(Volkhard Czwielong)

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

Betriebskostencontrolling aus Sicht des Betreibers 209

(Michael Belau)

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

Betriebskostencontrolling aus Sicht des Dienstleisters	225
<i>(Dirk Tönges)</i>	
1 Einleitung	225
2 Aufgaben des Betriebskostencontrollings	226
2.1 Zielsetzung.	226
2.2 Einflussfaktoren	227
2.3 Priorisierung.	230
3 Aufbau eines Controllingsystems	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
 Who is Who im Facility Management	 243
 Autoren	 279
 Stichwortverzeichnis	 281



<http://www.springer.com/978-3-540-40134-6>

Industrielles Facility Management

Lutz, U.; Galenza, K. (Hrsg.)

2004, XII, 282 S., Hardcover

ISBN: 978-3-540-40134-6