

**Stefan Prinz**

# Facility Management im kommunalen Bereich

**Diplomarbeit**

## **Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:**

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek: Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de/> abrufbar.

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlanges. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Copyright © 1999 Diplom.de  
ISBN: 9783832418472

**Stefan Prinz**

# **Facility Management im kommunalen Bereich**

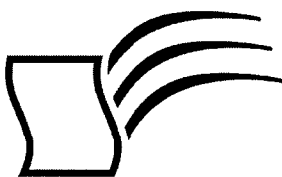


---

Stefan Prinz

# Facility Management im kommunalen Bereich

**Diplomarbeit**  
an der Fachhochschule Nürtingen, Außenstelle Geislingen  
Prüfer Prof. Dr. rer. pol. Hansjörg Bach  
September 1999 Abgabe



***Diplomarbeiten Agentur***  
Dipl. Kfm. Dipl. Hdl. Björn Bedey  
Dipl. Wi.-Ing. Martin Haschke  
und Guido Meyer GbR

Hermannstal 119 k  
22119 Hamburg

agentur@diplom.de  
www.diplom.de

ID 1847

Prinz, Stefan: Facility Management im kommunalen Bereich / Stefan Prinz -

Hamburg: Diplomarbeiten Agentur, 1999

Zugl.: Geislingen, Fachhochschule, Diplom, 1999

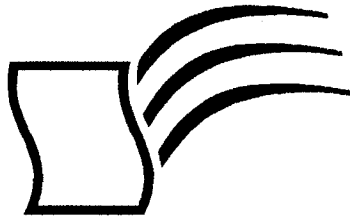
---

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachrucks, des Vortrags, der Entnahme von Abbildungen und Tabellen, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Eine Vervielfältigung dieses Werkes oder von Teilen dieses Werkes ist auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes der Bundesrepublik Deutschland in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Sie ist grundsätzlich vergütungspflichtig. Zuwiderhandlungen unterliegen den Strafbestimmungen des Urheberrechtes.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, daß solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Die Informationen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt erarbeitet. Dennoch können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden, und die Diplomarbeiten Agentur, die Autoren oder Übersetzer übernehmen keine juristische Verantwortung oder irgendeine Haftung für evtl. verbliebene fehlerhafte Angaben und deren Folgen.

Dipl. Kfm. Dipl. Hdl. Björn Bedey, Dipl. Wi.-Ing. Martin Haschke & Guido Meyer GbR  
Diplomarbeiten Agentur, <http://www.diplom.de>, Hamburg  
Printed in Germany



**Diplomarbeiten Agentur**

## **Wissensquellen gewinnbringend nutzen**

**Qualität, Praxisrelevanz und Aktualität** zeichnen unsere Studien aus. Wir bieten Ihnen im Auftrag unserer Autorinnen und Autoren Wirtschaftsstudien und wissenschaftliche Abschlussarbeiten – Dissertationen, Diplomarbeiten, Magisterarbeiten, Staatsexamensarbeiten und Studienarbeiten zum Kauf. Sie wurden an deutschen Universitäten, Fachhochschulen, Akademien oder vergleichbaren Institutionen der Europäischen Union geschrieben. Der Notendurchschnitt liegt bei 1,5.

**Wettbewerbsvorteile verschaffen** – Vergleichen Sie den Preis unserer Studien mit den Honoraren externer Berater. Um dieses Wissen selbst zusammenzutragen, müssten Sie viel Zeit und Geld aufbringen.

**<http://www.diplom.de>** bietet Ihnen unser vollständiges Lieferprogramm mit mehreren tausend Studien im Internet. Neben dem Online-Katalog und der Online-Suchmaschine für Ihre Recherche steht Ihnen auch eine Online-Bestellfunktion zur Verfügung. Inhaltliche Zusammenfassungen und Inhaltsverzeichnisse zu jeder Studie sind im Internet einsehbar.

**Individueller Service** – Gerne senden wir Ihnen auch unseren Papierkatalog zu. Bitte fordern Sie Ihr individuelles Exemplar bei uns an. Für Fragen, Anregungen und individuelle Anfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit

### **Ihr Team der *Diplomarbeiten Agentur***

Dipl. Kfm. Dipl. Hdl. Björn Bedey –  
Dipl. Wi.-Ing. Martin Haschke —  
und Guido Meyer GbR —————

Hermannstal 119 k —————  
22119 Hamburg —————

Fon: 040 / 655 99 20 —————  
Fax: 040 / 655 99 222 —————

[agentur@diplom.de](mailto:agentur@diplom.de) —————  
[www.diplom.de](http://www.diplom.de) —————

# Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS.....	I
ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....	IV
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	V
1 EINLEITUNG.....	1
1.1 <i>Begriffsbestimmung: Facility Management</i> .....	1
1.2 <i>Definition der Bewirtschaftungskosten</i> .....	3
1.3 <i>Ziel und Aufbau der Arbeit</i> .....	3
2 FACILITY MANAGEMENT ALS STRATEGIE GANZHEITLICHER BETRACHTUNGSWEISE.....	5
2.1 <i>Phasen des Facility Management</i> .....	5
2.1.1 <i>Die Planungsphase</i> .....	5
2.1.2 <i>Die Realisierungsphase</i> .....	7
2.1.3 <i>Die Nutzungs- bzw. Bewirtschaftungsphase</i> .....	9
2.1.4 <i>Die Verwertungs- oder Abbruchphase</i> .....	14
2.2 <i>Zielsetzung des Facility Management</i> .....	14
2.3 <i>Vorteile des Facility Management</i> .....	17
2.4 <i>Nachteile des Facility Management</i> .....	18
2.5 <i>Objekte und Beteiligte am Facility Management-Prozeß</i> .....	19
3 FACILITY MANAGEMENT IM KOMMUNALEN BEREICH.....	21
3.1 <i>Bedeutung von Facility Management für den kommunalen Bereich</i> .....	21
3.2 <i>Schwächen der kommunalen Liegenschaftsverwaltung und Gebäudewirtschaft</i> .....	25
3.2.1 <i>Organisatorische Probleme</i> .....	26
3.2.2 <i>Informationsdefizite und mangelhafte Informationssysteme</i> .....	27
3.2.3 <i>Mangel an Planung und Strategie</i> .....	28
3.2.4 <i>Fehlende Kostentransparenz</i> .....	28
3.2.5 <i>Kameralistische Haushaltsführung</i> .....	29



4	NEUSTRUKTURIERUNG DER KOMMUNALEN GEBÄUDEWIRTSCHAFT.....	31
4.1	<i>Neues Steuerungsmodell (NSM).....</i>	<i>31</i>
4.2	<i>Das Mieter-/Vermieter-Modell.....</i>	<i>32</i>
4.3	<i>Das Eigentümer-Modell.....</i>	<i>38</i>
5	INFORMATIONSMANAGEMENT.....	42
5.1	<i>Computer Aided Facility Management (CAFM) .....</i>	<i>42</i>
5.2	<i>Anforderungen an ein kommunales CAFM-System.....</i>	<i>44</i>
5.3	<i>Vorteile und Nutzen durch den Einsatz eines CAFM-Systems.....</i>	<i>46</i>
5.4	<i>Probleme bei der Einführung eines Gebäudeinformationssystems.....</i>	<i>48</i>
5.5	<i>Kosten eines CAFM-Systems.....</i>	<i>50</i>
6	KOMMUNALES BENCHMARKING IN DER GEBÄUDEWIRTSCHAFT.....	51
6.1	<i>Begriff und Zielsetzung des Benchmarking.....</i>	<i>51</i>
6.2	<i>Arten des Benchmarking.....</i>	<i>53</i>
6.3	<i>Phasen des Benchmarking.....</i>	<i>53</i>
6.4	<i>Das IKO-Netz.....</i>	<i>55</i>
6.5	<i>Kennzahlen und Kennzahlensysteme.....</i>	<i>56</i>
6.5.1	<i>Aufbau der Kennzahlensystematik.....</i>	<i>56</i>
6.5.2	<i>Schlüsselkennzahlen.....</i>	<i>57</i>
6.5.3	<i>Bezugsgrößen.....</i>	<i>58</i>
6.6	<i>Kritik und Schwächen von Kennzahlen.....</i>	<i>58</i>
7	OUTSOURCING.....	60
7.1	<i>Begriffsverständnis.....</i>	<i>60</i>
7.2	<i>Zum Stand des Outsourcing bei der kommunalen Liegenschaftsverwaltung und Gebäudewirtschaft.....</i>	<i>60</i>
7.2.1	<i>Outsourcingverhalten im kaufmännischen Bereich.....</i>	<i>61</i>
7.2.2	<i>Outsourcingverhalten im infrastrukturellen Bereich.....</i>	<i>62</i>
7.2.3	<i>Outsourcingverhalten im technischen Bereich.....</i>	<i>63</i>
7.3	<i>Outsourcing Strategien.....</i>	<i>65</i>
7.3.1	<i>Internes Outsourcing.....</i>	<i>65</i>
7.3.2	<i>Die Variante der Funktionsausgliederung.....</i>	<i>66</i>
7.3.3	<i>Die Variante der Funktionsauslagerung.....</i>	<i>67</i>

---

7.4	<i>Vorteile durch Outsourcing von FM-Leistungen</i> .....	68
7.5	<i>Nachteile durch Outsourcing von FM-Leistungen</i> .....	70
8	SCHLUßBETRACHTUNG.....	72
	ANHANGVERZEICHNIS.....	74
	LITERATUR-UND QUELLENVERZEICHNIS.....	VII