

# »» Neuausrichtung Technisches Gebäudemanagement KfW Bankengruppe

GEFMA Lounge Niedersachsen und des Regionalkreises Norddeutschland der RealFM

26. November 2015 in Hannover

Dr. Michael Simon

Technisches Gebäudemanagement KfW Bankengruppe

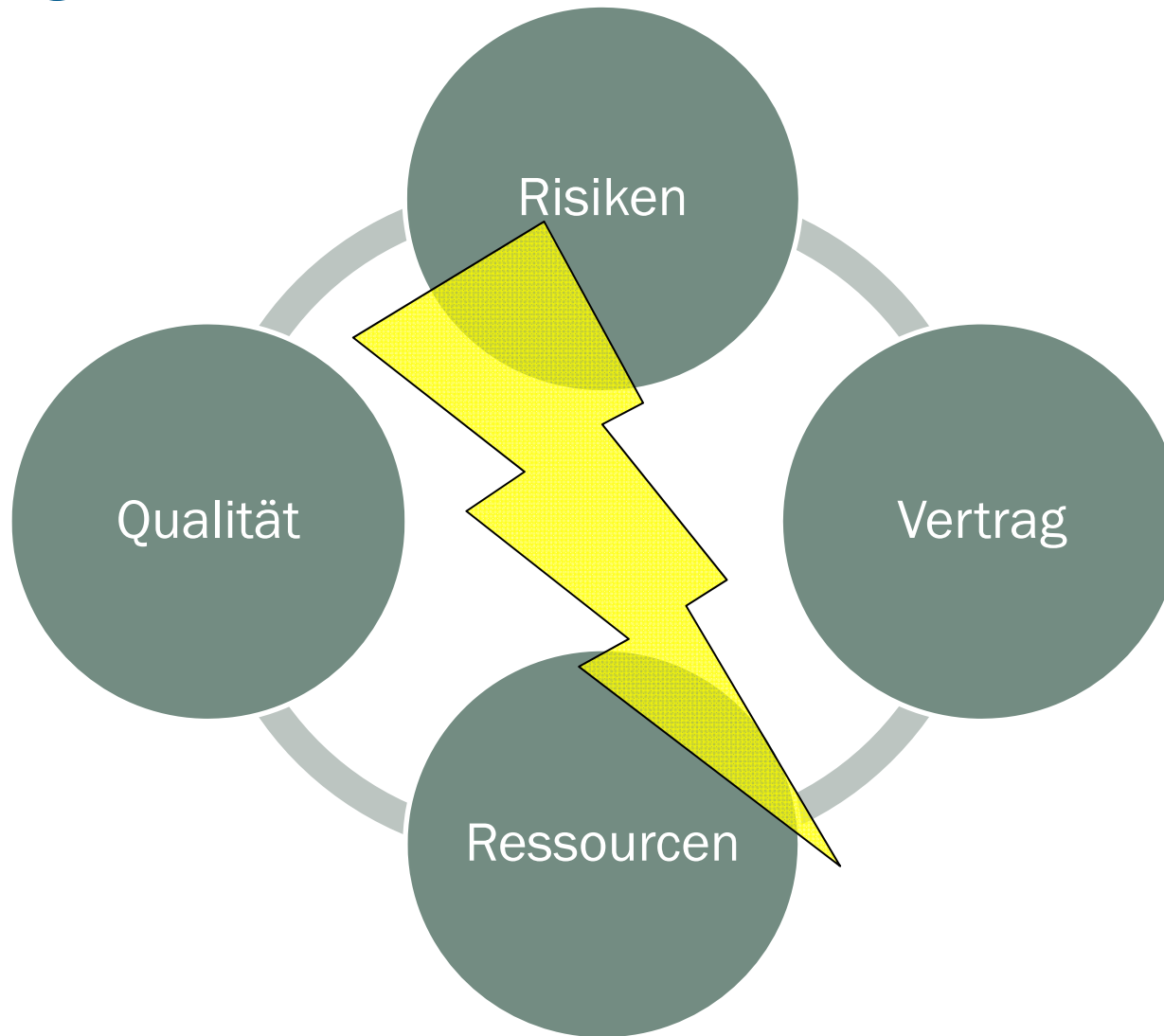
Bank aus Verantwortung

The logo for KfW, consisting of the letters 'KFW' in a bold, blue, sans-serif font.

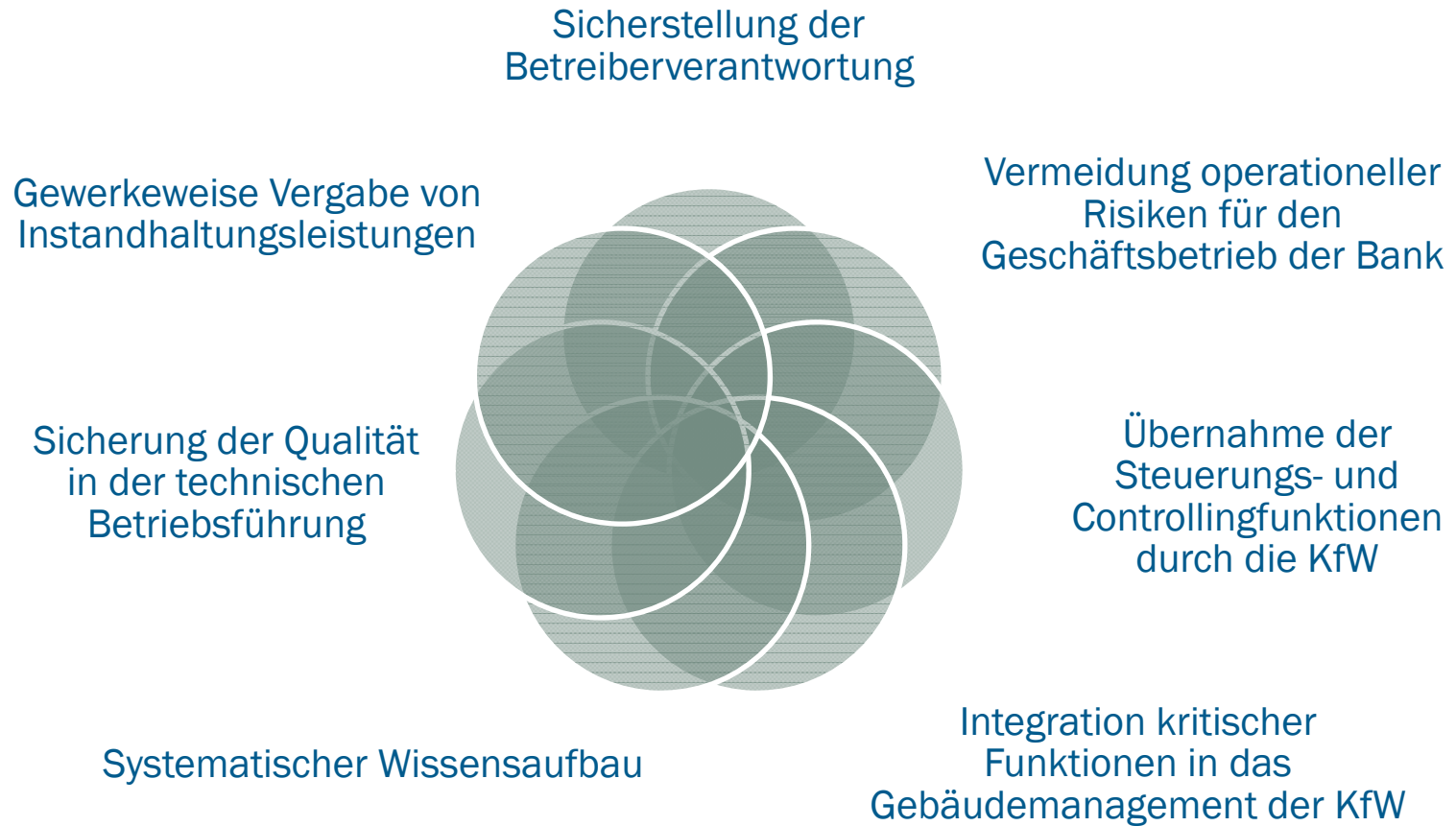
## »» Projektphasen

› Phase I	2010	Projektdefinition
› Phase II	2011-2012	Entwicklung und Implementierung
› Phase III	2013	Gutachterliche Bewertung
› Phase IV	2014	Audit Betreiberverantwortung

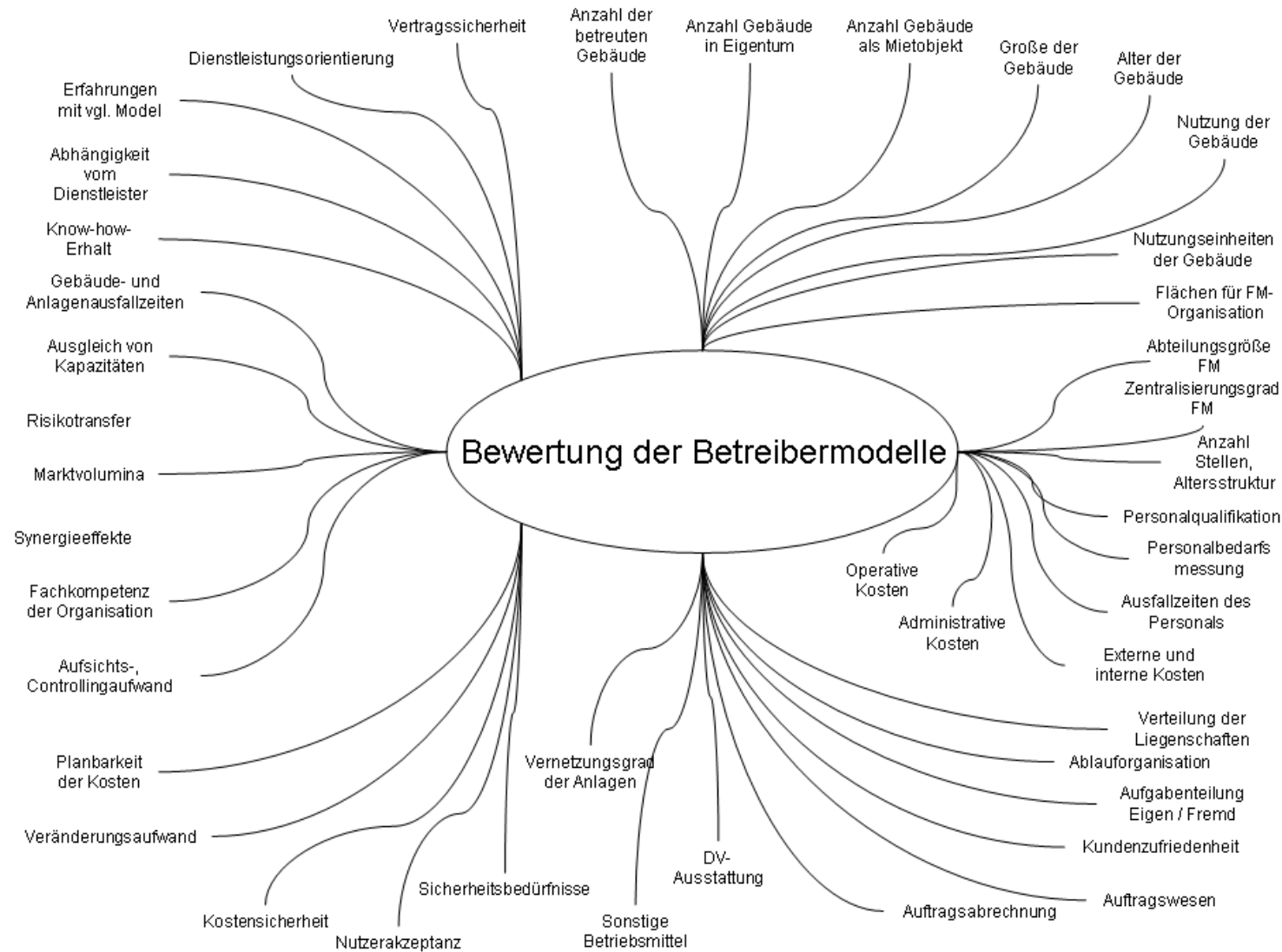
## »» Ausgangssituation



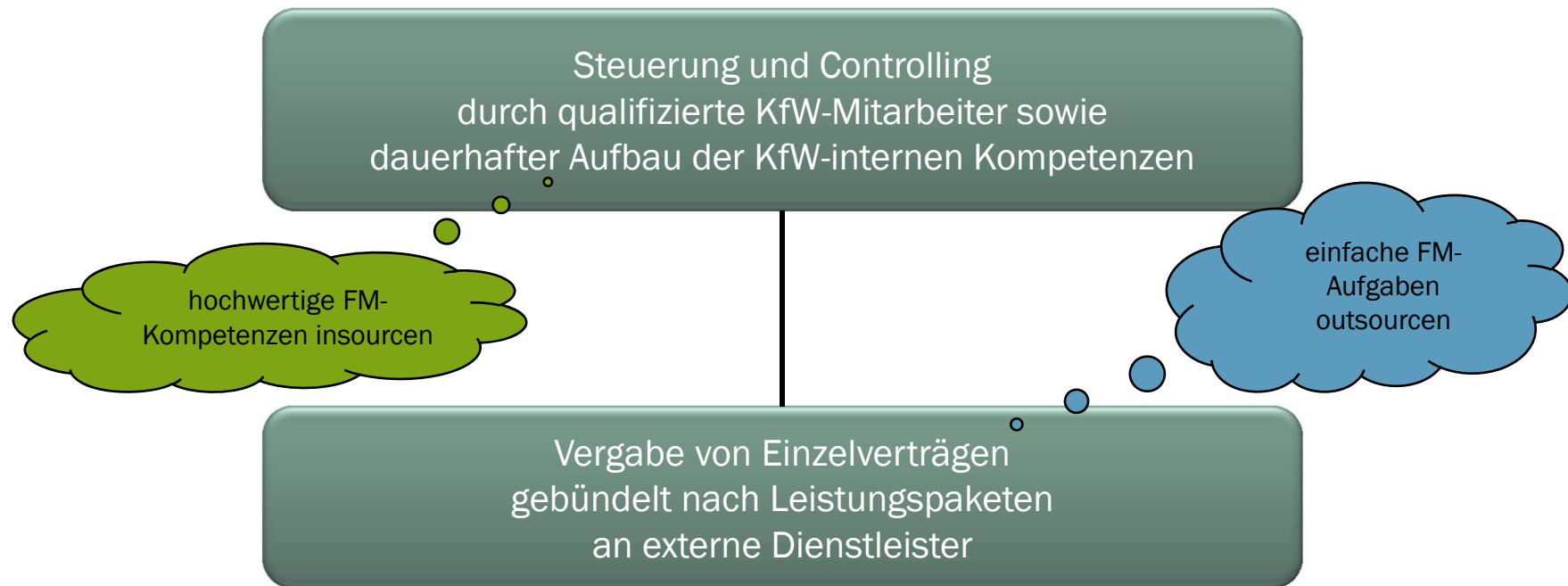
## »» Zielsetzung



# »» Bewertungskriterien Betreibermodell

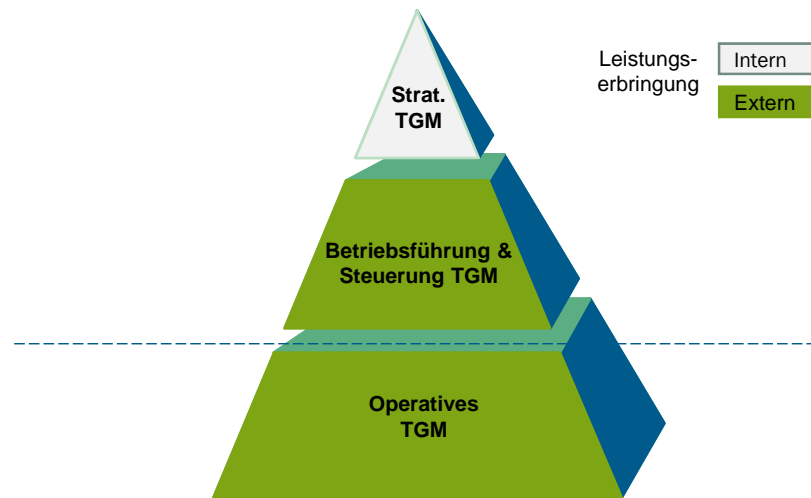


## »» Entwicklung von Managementmodell



# »» Leistungstiefe Managementmodell

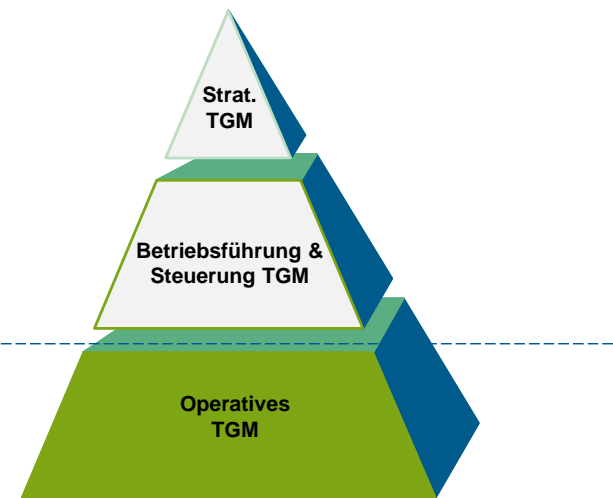
## Altes Modell



### „Full-Service-Modell“

- Outsourcing der **operativen Tätigkeiten** an **einen** Generaldienstleister
- **Outsourcing** der **technischen Betriebsführung** – operative Tätigkeiten durch **externen DL** gesteuert

## Neues Modell



### "Managementmodell"

- Outsourcing der **operativen Tätigkeiten** i.d.R. an **mehrere** externe Dienstleister
- **Insourcing** der **technischen Betriebsführung** – operative Tätigkeiten **intern** gesteuert

# »» Leistungsbereiche Managementmodell

in Anlehnung an DIN 32736

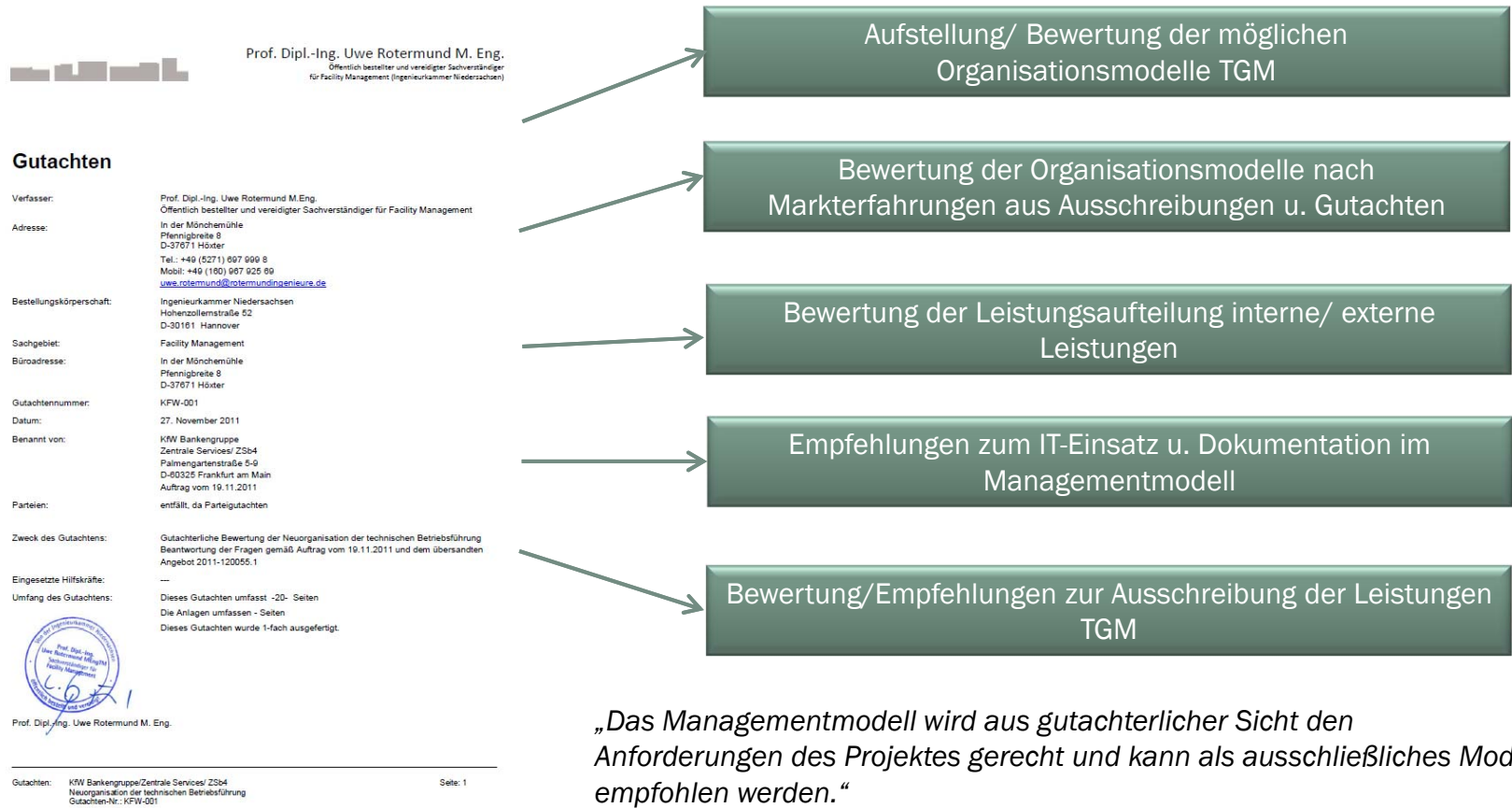
	Altes Modell	Neues Modell
› Betriebsführungsaufgaben	AN	KfW
› Controlling Betriebsführung	AN/KfW	KfW
› Instandhaltung		
› Inspektion	AN	AN
› Wartung	AN	AN
› Instandsetzung	AN	AN
› Innovationen	AN	AN/KfW
› Gewährleistungsverfolgung	KfW	KfW
› Modernisierungsprojekte	AN/KfW	KfW
› Sanierungsprojekte	KfW	KfW
› Energiemanagement	AN	KfW
› Dokumentation	AN	KfW

AN = Auftragnehmer

Veränderung farblich dargestellt



# »» Gutachten Organisationsmodell



*„Das Managementmodell wird aus gutachterlicher Sicht den Anforderungen des Projektes gerecht und kann als ausschließliches Modell empfohlen werden.“*

# »» Untersuchung Marktkonformität

## › Fragenkatalog zur Überprüfung der Marktkonformität des Organisationsmodells

Aufbauorganisation des Facility Managements		
3.1	Wird in Ihrem Unternehmen intern zwischen den Abteilungen technische Planung (Bau-Fachplanung) und Technisches Gebäudemanagement (TGM-Gebäudebetrieb) unterschieden?	<input type="radio"/> Nein <input checked="" type="radio"/> Ja
3.2	Wie viele Mitarbeiter beschäftigen Sie im Technischen Gebäudemanagement? (Anmerkung: Weitere Fragen beziehen sich ausschließlich auf das TGM)	29 <small>Anzahl</small>
3.3	Ist eine Personalbedarfsermittlung für den Bereich TGM durchgeführt worden?	<input type="radio"/> Nein <input checked="" type="radio"/> Ja
3.4	Liegen Tätigkeitsbeschreibungen für die unterschiedlichen Aufgabengebiete des TGM vor?	<input type="radio"/> Nein <input checked="" type="radio"/> Ja
3.5	Falls ja, sind diese als Arbeitsanweisung für den einzelnen Mitarbeiter verfasst?	<input checked="" type="radio"/> Nein <input type="radio"/> Ja
3.6	Verfügen Sie über ein FM-Organigramm für das Unternehmen inkl. der zugehörigen Fachabteilungen (TGM, IGM, KGM)?	<input type="radio"/> Nein <input checked="" type="radio"/> Ja
3.7	Falls vorhanden, wird dieses FM-Organigramm regelmäßig fortgeschrieben?	<input type="radio"/> Nein <input checked="" type="radio"/> Ja
3.8	Arbeiten Ihre Mitarbeiter des strategischen TGM in der Regelarbeitszeit des Unternehmens oder im Schichtbetrieb?	Regel <small>-betrieb</small>
3.9	Arbeiten Ihre Mitarbeiter des administrativen TGM in der Regelarbeitszeit des Unternehmens oder im Schichtbetrieb?	Regel <small>-betrieb</small>
3.10	Arbeiten Ihre Mitarbeiter des operativen TGM in der Regelarbeitszeit des Unternehmens oder im Schichtbetrieb?	Schicht <small>-betrieb</small>
3.11	Ist für das TGM ein Bereitschaftsdienst (24h-Bereitschaft) eingeführt worden?	<input type="radio"/> Nein <input checked="" type="radio"/> Ja
3.12	Verfügen Sie über eine zentrale Störungserfassung (Leitwarte)?	<input type="radio"/> Nein <input checked="" type="radio"/> Ja
3.13	Werden die aufgelaufenen Störungen systematisch ausgewertet?	<input type="radio"/> Nein <input checked="" type="radio"/> Ja
3.14	Wie viele technische Dienstleister (Firmen) beschäftigen Sie insgesamt im operativen Bereich Ihres TGM?	10...15 <small>Anzahl</small>
3.15	Ist Ihr TGM zentral organisiert, d.h. alle Gewerke laufen in einer Verantwortung zusammen?	<input type="radio"/> Nein <input checked="" type="radio"/> Ja
3.16	Sehen Sie bei dem gegenwärtigen Organisationsmodell des TGM Optimierungspotentiale?	<input checked="" type="radio"/> Nein <input type="radio"/> Ja

Insgesamt 132 Fragen in den Bereichen:

› Unternehmensspezifische Angaben

› FM/TGM-Strategie

› Aufbauorganisation

› Ablauforganisation interne Leistungen

› Ablauforganisation externe Leistungen

› Ablauforganisation Audits/

Risikomanagement

› IT-Systeme zur Unterstützung TGM

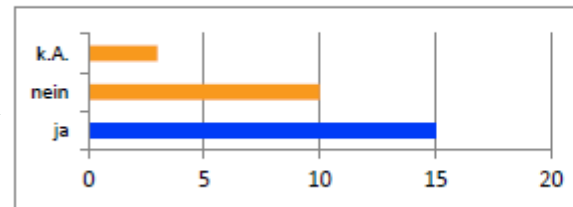
› Betreiberverantwortung nach GEFMA 190

# »» Ergebnisse Gutachterliche Bewertung



Prüfung  
KfW vs. Markt  
je Frage

Werden die FM-Leistungen regelmäßig durch Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen überprüft?



Antwort KfW-Bankengruppe: ja

Zusammenfassende, gutachterliche  
Bewertung (nur Auszug dargestellt)

**2. Priorität für Optimierungen im Bereich FM-Strategie, -Kosten u. Kennzahlensteuerung** niedrig

Es gibt wenige aktuelle Empfehlungen zur Verbesserung der FM-Organisation in diesem Bereich. Die Einführung einer Instandhaltungsplanung, einer internen Leistungserfassung und ein weiterer Ausbau des Kennzahlensystems ist zu empfehlen.

**3. Priorität für Optimierungen im Bereich Aufbauorganisation des Facility Managements** sehr niedrig

Es gibt eine aktuelle Empfehlung zur Verbesserung der FM-Organisation in diesem Bereich. Es sollten Arbeitsanweisungen für die Mitarbeiter eingeführt, bzw. weiter ausgebaut werden.

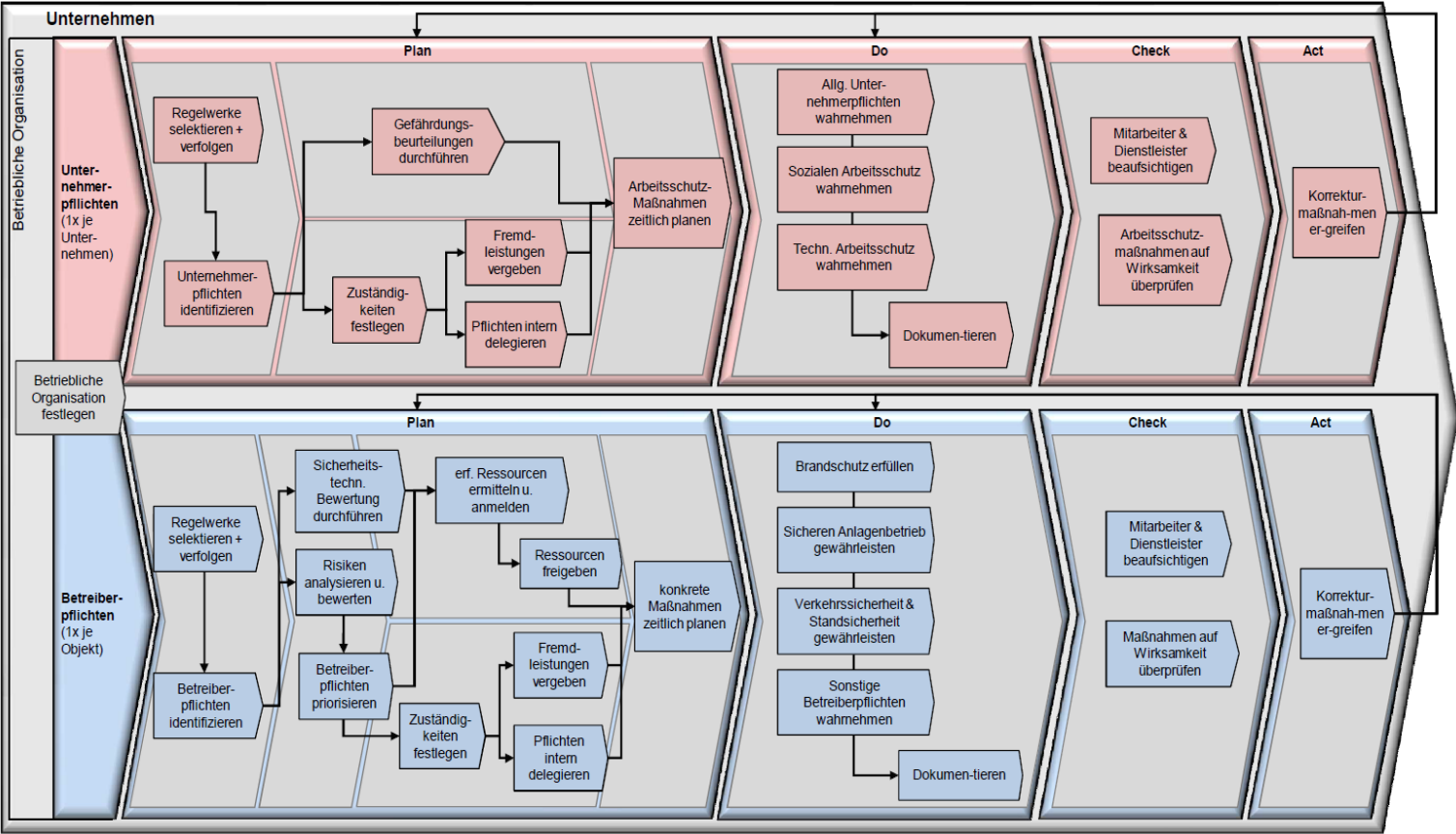
## »» Audit Betreiberverantwortung

Beauftragung der Kanzlei Rödl & Partner zur Durchführung eines Audits

- › *Fragestellung:* Wurden alle notwendigen Schritte zur Umsetzung einer rechtssicheren Betriebsorganisation unternommen?
  
- › *Methodik:*
  1. Auswertung Dokumentation
  2. Interviews mit Verantwortlichen an allen Standorten
  3. Bewertungssystematik Masterplan Betreiberverantwortung
  
- › *Vorgehensweise:*
  1. Soll-/Ist-Analyse der Aufgabenerfüllung
  2. Beurteilung der rechtssicheren Wahrnehmung der Betreiberpflichten
  3. Formulieren von Handlungsempfehlungen

# »» Masterplan Betreiberverantwortung

Bewertungssystematik Kanzlei Rödl & Partner



Quelle: Rödl&Partner

## »» Fazit



»» Vielen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit!

Bank aus Verantwortung

**KFW**