



Benchmarking 2.0

Vom Buzzword zum Wegweiser

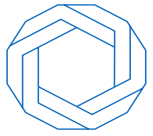
Andreas Kühne
Jeanette Hoffmann



BAUAKADEMIE
Performance Management

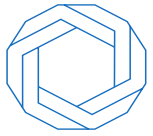


- 1. Wozu und Wie setze ich ein Benchmarking-Projekt optimal auf ?*
- 2. Wie stelle ich Vergleichbarkeit sicher ?*
- 3. Mit welchen Ergebnissen kann ich rechnen ?*



Was ist Ihr Ziel, das Sie mit Benchmarking erreichen wollen?





Aufsetzen eines Benchmark - Projektes



Benchmark-Anlass



Ergebnis



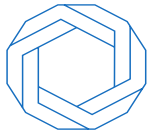
Beteiligte



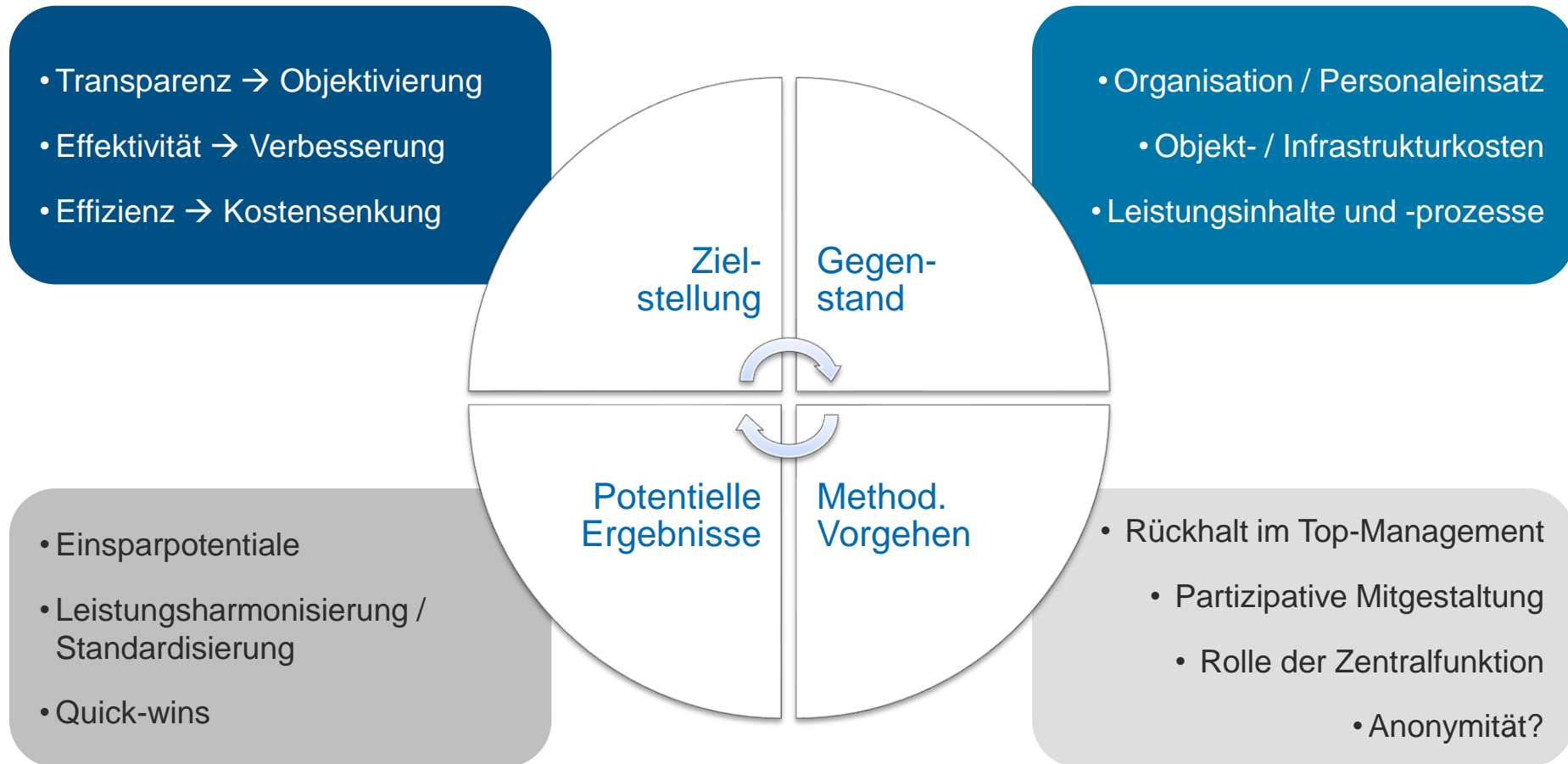
Daten



Dauer

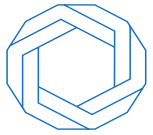


Balanced Scorecard zur Zielfindung





1. *Wozu und Wie setze ich ein Benchmarking-Projekt optimal auf ?*
2. *Wie stelle ich Vergleichbarkeit sicher ?*
3. *Mit welchen Ergebnissen kann ich rechnen ?*



Betrachtungsebenen im CREM & FM

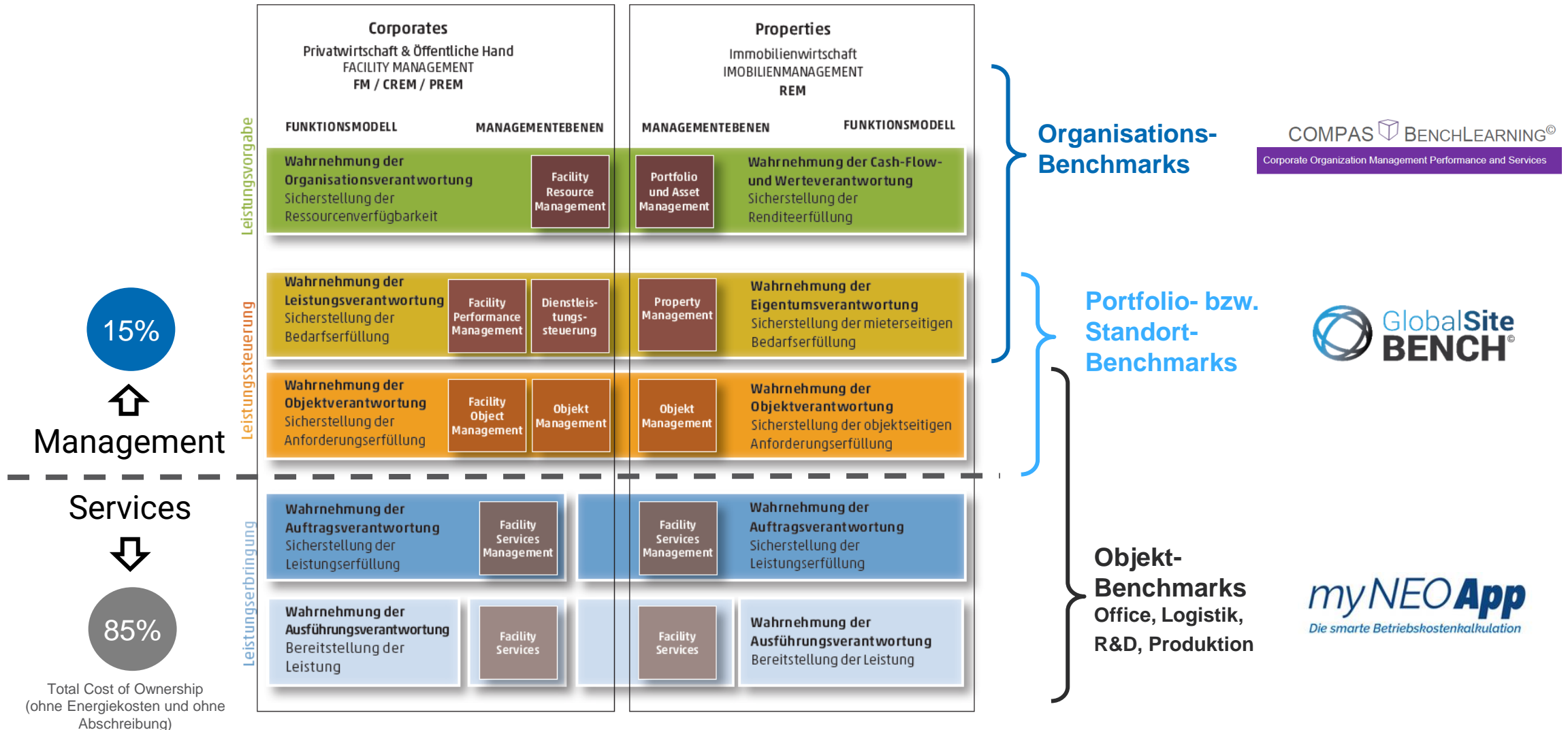
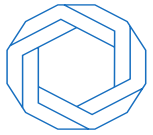


Abbildung 4: Kaskadische Managementebenen im Vergleich Quelle: Real FM e.V.



Clusterung

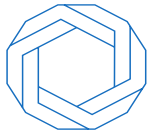
ALTER	KLIMA	GEBÄUDE-QUALITÄT	SERVICE-LEVEL	STANDORT	GRÖSSE
< 5 Jahre	nicht klimatisiert	schlicht	einfach	Berlin	< 1.000 m ²
5–9 Jahre	teilklimatisiert	standardmäßig	mittel	Düsseldorf/Köln	1.000–4.999 m ²
10–24 Jahre	vollklimatisiert	gehoben	hoch	Frankfurt	5.000–9.999 m ²
25–49 Jahre				Hamburg	10.000–19.999 m ²
≥ 50 Jahre				München	20.000–49.999 m ²
				Stuttgart	≥ 50.000 m ²

Gebäudeeigenschaften (Cluster)

Ausprägung

Einfluss der Cluster auf die Betriebskosten

	ALTER	KLIMA	GEBÄUDE-QUALITÄT	SERVICE-LEVEL	STANDORT	GRÖSSE
Steuern, Abgaben	-	-	-	-	✓	-
Entsorgung	-	-	-	-	✓	-
Versicherungen	-	-	✓	✓	-	-
Bedienen, Inspektion, Wartung	✓	✓	✓	✓	-	✓
Strom	✓	✓	✓	-	-	-
Heizung	✓	✓	✓	-	✓	-
Wasser	-	-	-	-	✓	-
Abwasser	-	-	-	-	✓	-
Reinigung	-	-	✓	✓	-	✓
Sicherheit	-	-	✓	✓	-	✓
Verwaltung (kfm. und techn.)	-	-	-	✓	-	✓
Hausmeister	-	-	✓	✓	-	✓
Instandsetzung	✓	-	✓	✓	-	-



Beispiel my NEO App auf Gebäudeebene

myNEO



v1.1.1

Allgemein

Sichtweise: Investor (umlagefähige Betriebskosten)	Darstellung der Ergebnisse: monatlich <input checked="" type="checkbox"/> jährlich
Straße und Hausnummer*: <input type="text"/>	PLZ und Ort*: <input type="text"/>
Adresszusatz*: <input type="text"/>	

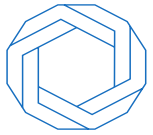
*Diese Adressangaben werden im PDF-Bericht angezeigt und sind optional.

Klassifizierung Bürogebäude

Alter: <input type="text"/>	Klimatisierung: <input type="text"/>
Qualität: ★★★ <input type="text"/>	Standort: <input type="text"/>
Größe: <input type="text"/>	

Bewertung Servicelevel

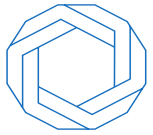
Versicherung: <input type="text"/>	Bedienen, Inspektion, Wartung: <input type="text"/>
Reinigung: <input type="text"/>	Sicherheit: <input type="text"/>
Verwaltung: <input type="text"/>	Hausmeister: <input type="text"/>



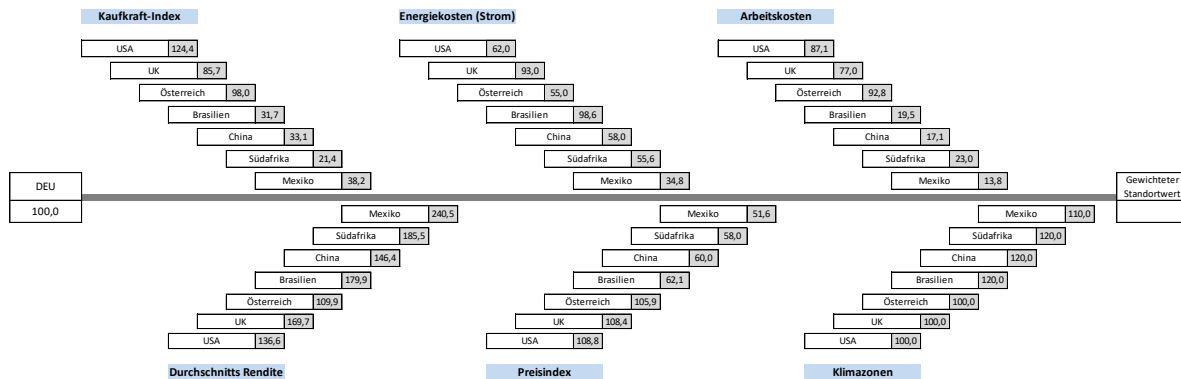
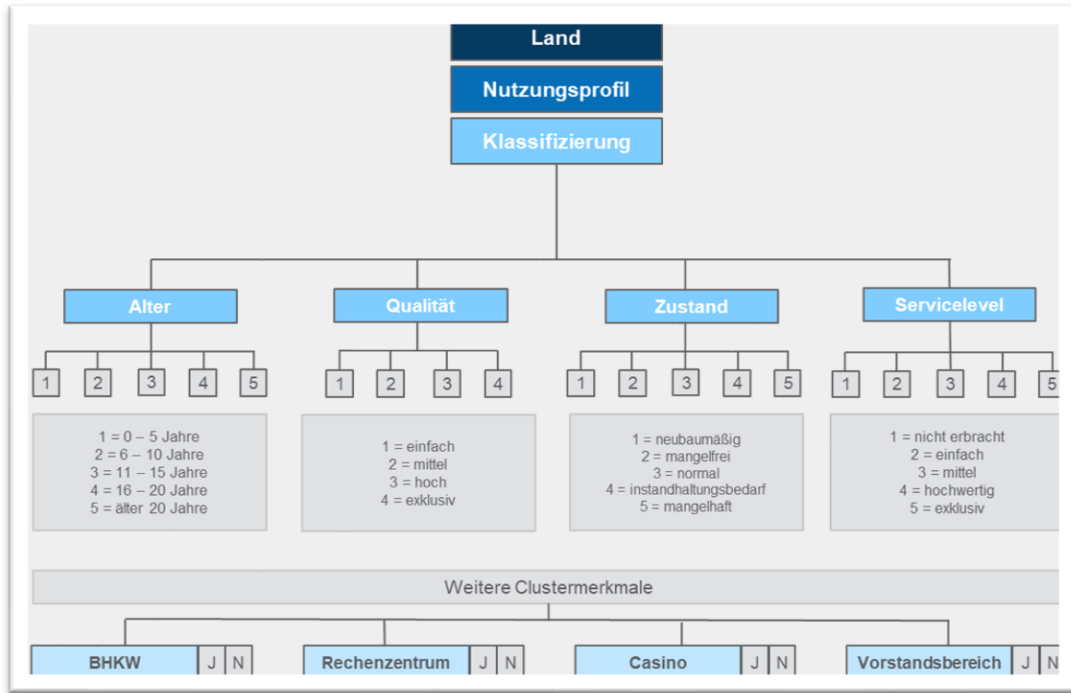
Beispiel SiteBench auf Standort / Portfolio- Ebene 1/3

- Speziell für komplexe Standorte und Portfolien entwickeltes Benchmark-Verfahren, z.B. Industrieparks, Shoppingcenter
- Reduziert den Datenerhebungsaufwand deutlich und vergrößert zugleich den Betrachtungsfokus
- Stichprobenbetrachtungen oder Erhebung einzelner Gebäude entfällt
- Berechnung eines spezifischen Nutzflächenprofils des Standortes
- Berechnung fiktiver Benchmarks und Gegenüberstellung mit Gesamtkosten des Standortes



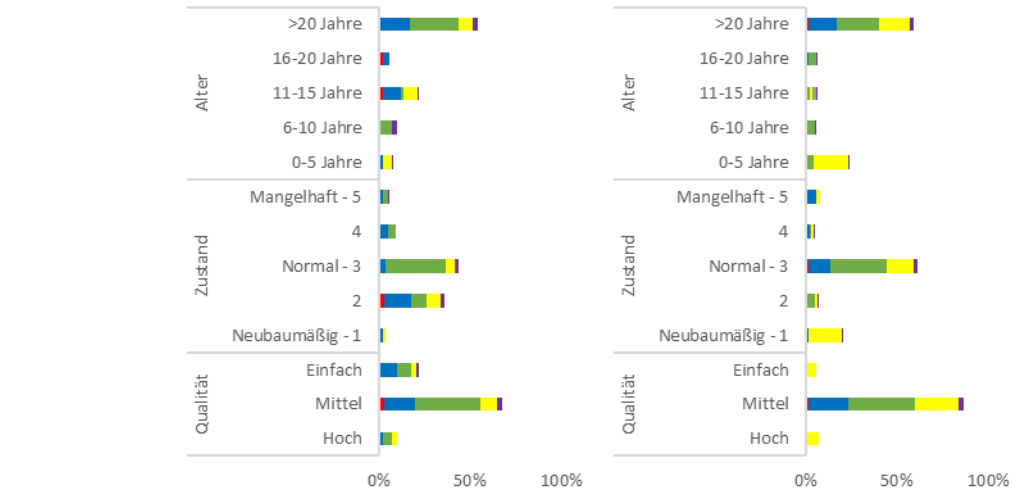
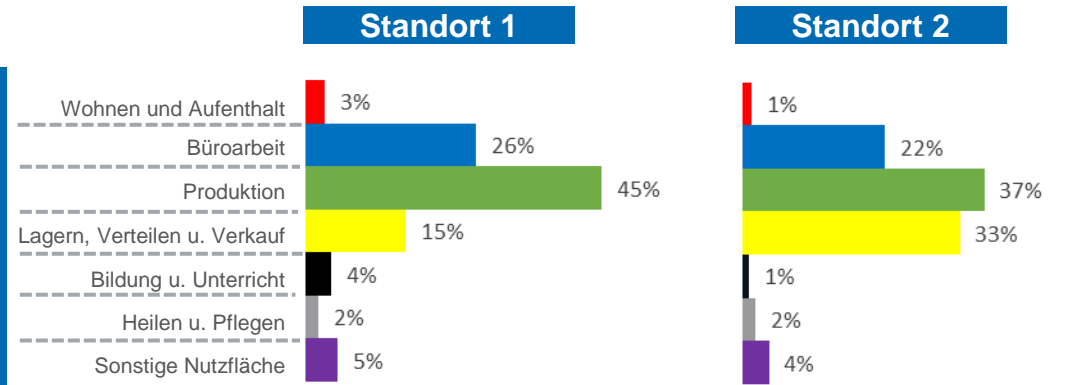


Beispiel SiteBench auf Standort / Portfolio- Ebene 2/3

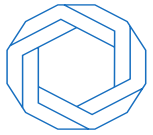


Nutzungsprofil

Klassifizierung

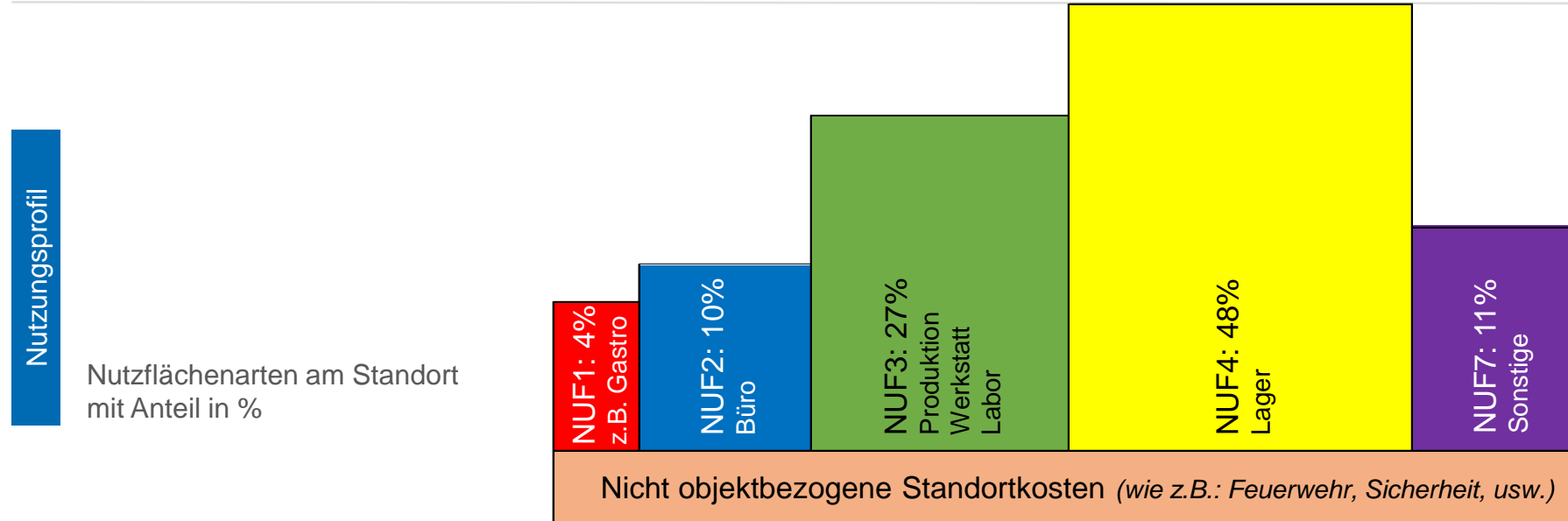


Clustermerkmal	Standort 1	Standort 2
BHKW	Nein	Ja
Rechenzentrum	Ja	Ja
Casino	Ja	Ja
Vorstandsbereich	Nein	Ja



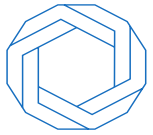
Beispiel SiteBench auf Standort / Portfolio- Ebene 3/3

Gesamt-Benchmark je m ²	37,15 € / m ² NRF p.a.				
Flächengewichteter Benchmark je m ²	1,82 €	5,49 €	10,73 €	16,05 €	3,49 €
Benchmark je m ²	45,60 €	54,87 €	39,75 €	33,44 €	31,70 €





- 1. Wozu und Wie setze ich ein Benchmarking-Projekt optimal auf ?*
- 2. Wie stelle ich Vergleichbarkeit sicher ?*
- 3. Mit welchen Ergebnissen kann ich rechnen ?*



Mit welchen Ergebnissen kann ich rechnen?



Benchmark-Anlass



Ergebnis



Aufwand



Nutzen



Budgetwert
(ohne Soll-Ist-Vergleich)

Intern: 1d
Extern: 0,5 – 2,5 T€

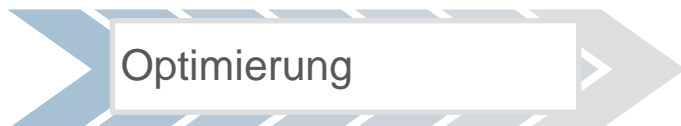
Zweckgemäß



Potentialstudie zur
Vorteilhaftigkeit einer
Ausschreibung

Intern: 5d
Extern: 10 – 20 T€

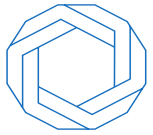
Mittel, d.h.
Grundlage für
Einsparungen



Konkreter ggf. objekt-
bezogener Maßnahmen-
katalog hinsichtlich
LV, Kosten, Verträge

Intern: > 5d
Extern: > 20 T€

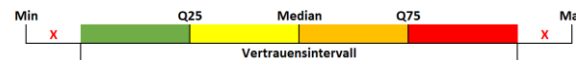
Hoch / Direkter Einstieg
in die Optimierung;
10% - 30% Einsparung
erfahrungsgem. möglich



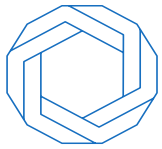
Ergebnisbeispiel einer Potentialstudie anlässlich Ausschreibung

Betriebs- und Instandhaltungskosten	A	B	C
Betriebskosten	5,84 €	5,70 €	5,72 €
Steuern, Abgaben	0,38 €	0,39 €	0,33 €
Entsorgung	0,19 €	0,04 €	0,13 €
Versicherung	0,22 €	0,18 €	0,37 €
Bedienen, Inspektion, Wartung	0,94 €	1,28 €	1,03 €
Strom	0,57 €	0,82 €	0,80 €
Heizung	0,42 €	0,40 €	0,39 €
Wasser	0,02 €	0,03 €	0,05 €
Abwasser	0,05 €	0,06 €	0,04 €
Reinigung	1,06 €	1,01 €	1,26 €
Sicherheit	0,76 €	0,50 €	0,77 €
Verwaltung (kfm. + techn.)	0,52 €	0,36 €	0,19 €
Hausmeister	0,71 €	0,36 €	0,36 €
Kleininstandsetzung	0,69 €	1,07 €	0,65 €

- Alle drei Objekte weisen überwiegend gute und sehr gute Ergebnisse aus.
- Auffälligkeiten mit einigen kleineren und mittleren Optimierungspotentialen sind insbesondere bei den Kostenarten Entsorgung, Versicherung, Reinigung, Hausmeister und Kleininstandsetzung zu erkennen.
- Die Einordnung der Benchmarkergebnisse, für die drei untersuchten Büroobjekte, in ein „Best in Competition Ranging“ in der Versicherungs- und Bankenwirtschaft bewirkt einen Abschluss als „BEST 30“.
- Die Untersuchung in Form der Vertragsanalyse und des Kostenbenchmarkings hat keine Ergebnisse gefördert, die eine Neuausschreibung allein zum Zweck der Vertrags- oder Kostenoptimierung rechtfertigen. Weitere Motive wie Zufriedenheit oder Compliance wurden nicht betrachtet.



- Grün: sehr gutes Ergebnis
- Gelbgrün: gutes Ergebnis
- Orange: Optimierung-Potential
- Rot: dringender Handlungsbedarf



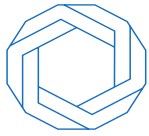
Ergebnisbeispiel für Kosten- und Vertragsanalyse

Betriebs- und Instandhaltungskosten	Bezugsgröße (NRF)	36.266 m ²	Benchmark		
	€/p.a.	€/ m ² NRF / Monat	Q25	Median	Q75
Betriebskosten	2.542.026 €	5,84 €	4,18 €	7,30 €	11,15 €
Steuern, Abgaben	166.130 €	0,38 €	0,08 €	0,40 €	0,49 €
Entsorgung	81.470 €	0,19 €	0,06 €	0,10 €	0,18 €
Versicherung	94.952 €	0,22 €	0,06 €	0,19 €	0,27 €
Bedienen, Inspektion, Wartung	407.045 €	0,94 €	0,42 €	1,18 €	2,58 €
Strom	249.045 €	0,57 €	0,55 €	0,93 €	1,28 €
Heizung	184.873 €	0,42 €	0,54 €	0,93 €	1,21 €
Wasser	10.308 €	0,02 €	0,02 €	0,04 €	0,05 €
Abwasser	21.473 €	0,05 €	0,06 €	0,09 €	0,16 €
Reinigung	462.409 €	1,06 €	0,87 €	1,25 €	1,49 €
Sicherheit	328.597 €	0,76 €	0,67 €	1,00 €	1,44 €
Verwaltung (kfm. + techn.)	227.718 €	0,52 €	0,41 €	0,53 €	0,82 €
Hausmeister	308.007 €	0,71 €	0,44 €	0,65 €	1,18 €
Kleininstandsetzung	301.000 €	0,69 €	0,41 €	0,71 €	1,18 €

Analyseergebnis und Handlungsempfehlungen für orange und rote Ampeln

- Bei den Kostenarten Versicherung und Hausmeister liegen die Kosten über dem Median, aber unter dem Q75, hier besteht somit Optimierungspotential.
- Bei den Versicherungskosten ist ein erheblicher Einflussfaktor die Höhe des Selbsteinbehaltes, der hier möglicherweise höher ist als marktüblich. Des Weiteren sind die Kosten für die Terrorversicherung bei dem Benchmark nicht inkludiert, jedoch bei den Kosten für das Objekt in xxx.
- Die Kosten für die Entsorgung liegen über dem Q75. In diesen Kosten sind auch Kosten für die Entsorgung von datenschutzrelevanten Dokumenten, sowie der zentralen Poststelle enthalten. Diese beiden Positionen sind gemäß DIN 18960 nutzerspezifische Kosten und sind normalerweise nicht der allgemeinen Entsorgung des Gebäudes zuzurechnen. Erfahrungsgemäß werden diese Kosten nicht einheitlich beim Benchmarking berücksichtigt und stellen daher eine Unschärfe dar. Mögliche Optimierungen: Prüfen, ob die Leerungsintervalle ggf. reduziert werden können.





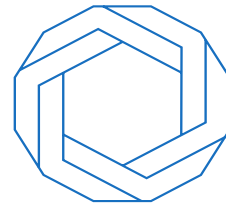
Ergebnisbeispiel Einsparpotential

FTE / Euro < Benchmark (deficit)

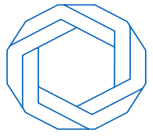
FTE / Euro > Benchmark (overhang*)

		FTE				overhang	deficit	EURO €				overhang	deficit	
		Strategical FM	Tactical FM	Operational FM	Facility Services	SUM (Site Level)	SUM (Site Level)	Strategical FM	Tactical FM	Operational FM	Facility Services	SUM (Site Level)	SUM (Site Level)	
Potential [A] (Q25)	Site 1	-0,21 FTE	-0,40 FTE	1,28 FTE	-4,27 FTE	1,28 FTE	-4,89 FTE	-36.022 €	-62.148 €	182.559 €	-363.156 €	182.559 €	-461.326 €	
	Site 2	-0,47 FTE	-3,75 FTE	38,26 FTE	21,82 FTE	60,08 FTE	-4,21 FTE	-138.933 €	-930.081 €	3.971.647 €	1.854.324 €	5.825.971 €	-1.069.015 €	
	Site 3	-0,44 FTE	-1,49 FTE	-2,97 FTE	39,96 FTE	39,96 FTE	-4,90 FTE	-86.703 €	-235.797 €	-323.319 €	3.396.278 €	3.396.278 €	-645.818 €	
	Site 4	-0,52 FTE	1,85 FTE	-4,10 FTE	59,22 FTE	61,07 FTE	-4,62 FTE	-171.723 €	-76.619 €	-247.700 €	5.033.799 €	5.033.799 €	-496.042 €	
	Site 5	-2,03 FTE	-5,60 FTE	-4,42 FTE	49,95 FTE	49,95 FTE	-12,04 FTE	-320.400 €	-710.166 €	-249.776 €	4.245.991 €	4.245.991 €	-1.280.342 €	
	Site 6	-0,14 FTE	-0,34 FTE	0,43 FTE	1,26 FTE	1,69 FTE	-0,48 FTE	-40.009 €	-47.010 €	59.584 €	106.956 €	166.539 €	166.539 €	-87.020 €
	Site 7	0,03 FTE	0,22 FTE	-0,12 FTE	3,46 FTE	3,71 FTE	-0,12 FTE	-7.959 €	-19.677 €	-26.341 €	293.995 €	293.995 €	293.995 €	-53.977 €
overhang	SUM (Category)	0,03 FTE	2,06 FTE	39,97 FTE	175,66 FTE	217,73 FTE		0 €	0 €	4.213.789 €	14.931.344 €	19.145.133 €		
deficit	SUM (Category)	-3,81 FTE	-11,58 FTE	-11,61 FTE	-4,27 FTE		-31,27 FTE	-801.749 €	-2.081.500 €	-847.136 €	-363.156 €		-4.093.540 €	
Potential [B] (Average)	Site 1	-0,42 FTE	-1,13 FTE	-1,16 FTE	-20,89 FTE	0,00 FTE	-23,59 FTE	-61.770 €	-144.883 €	-36.967 €	-1.775.517 €	0 €	-2.019.137 €	
	Site 2	-2,03 FTE	-9,35 FTE	19,44 FTE	-60,70 FTE	19,44 FTE	-72,07 FTE	-337.610 €	-1.127.126 €	2.277.743 €	-5.159.079 €	2.277.743 €	-6.623.815 €	
	Site 3	-1,17 FTE	-4,08 FTE	-11,67 FTE	-9,83 FTE	0,00 FTE	-26,75 FTE	-178.578 €	-531.017 €	-1.106.644 €	-835.188 €	0 €	-2.651.427 €	
	Site 4	-1,79 FTE	-2,68 FTE	-19,33 FTE	-3,44 FTE	0,00 FTE	-27,24 FTE	-332.491 €	-593.209 €	-1.618.396 €	-292.456 €	0 €	-2.836.552 €	
	Site 5	-3,68 FTE	-11,53 FTE	-24,35 FTE	-16,08 FTE	0,00 FTE	-55,65 FTE	-530.843 €	-1.386.373 €	-2.043.995 €	-1.366.607 €	0 €	-5.327.818 €	
	Site 6	-0,32 FTE	-0,98 FTE	-1,74 FTE	-10,35 FTE	0,00 FTE	-13,39 FTE	-62.868 €	-120.461 €	-135.307 €	-879.622 €	0 €	-1.198.258 €	
	Site 7	-0,19 FTE	-0,57 FTE	-2,76 FTE	-8,74 FTE	0,00 FTE	-12,26 FTE	-35.893 €	-109.439 €	-264.510 €	-742.626 €	0 €	-1.152.468 €	
overhang	SUM (Category)	0,00 FTE	0,00 FTE	19,44 FTE	0,00 FTE	19,44 FTE		0 €	0 €	2.277.743 €	0 €	2.277.743 €		
deficit	SUM (Category)	-9,59 FTE	-30,33 FTE	-61,02 FTE	-130,01 FTE		-230,95 FTE	-1.540.054 €	-4.012.507 €	-5.205.818 €	-11.051.094 €		-21.809.474 €	

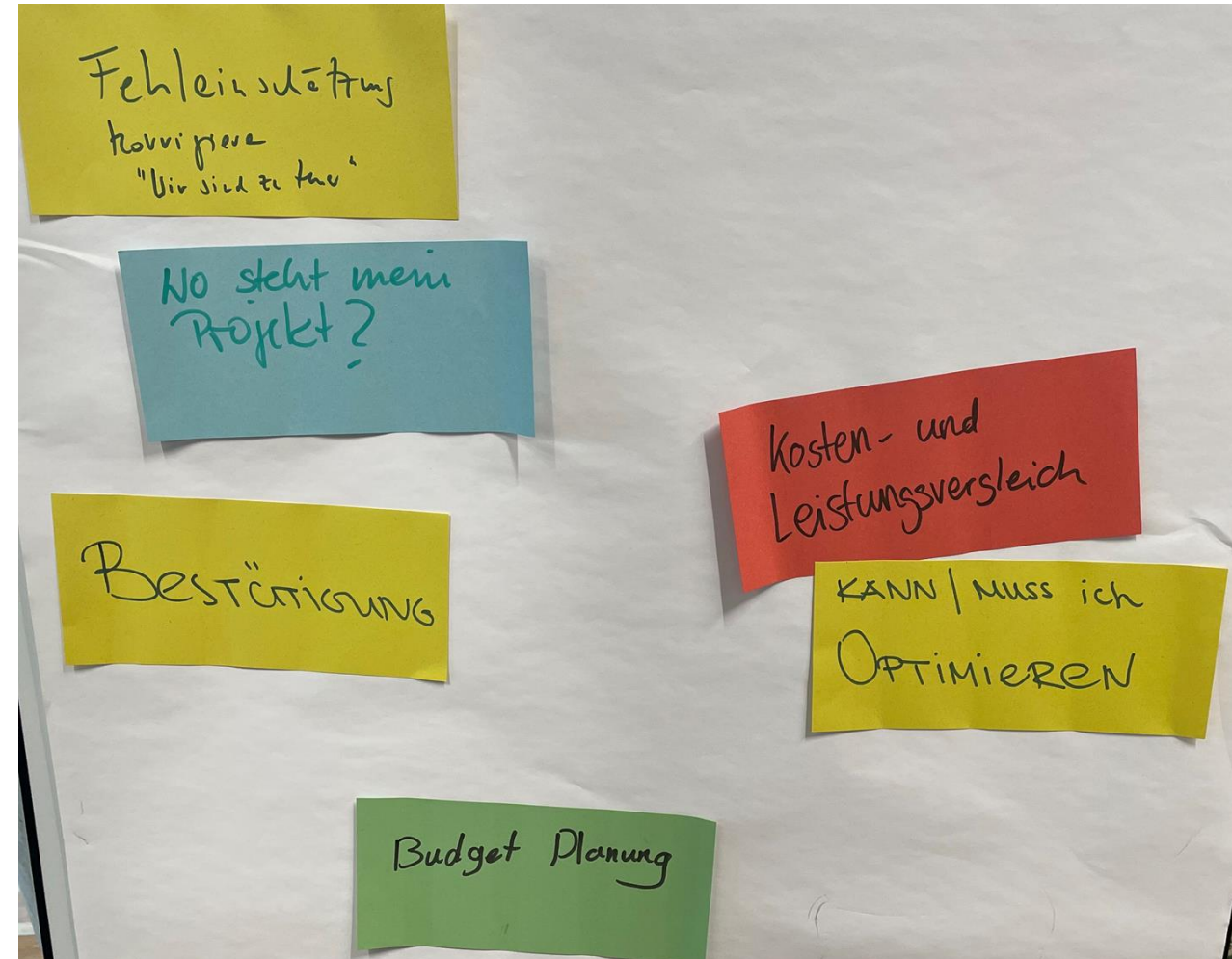
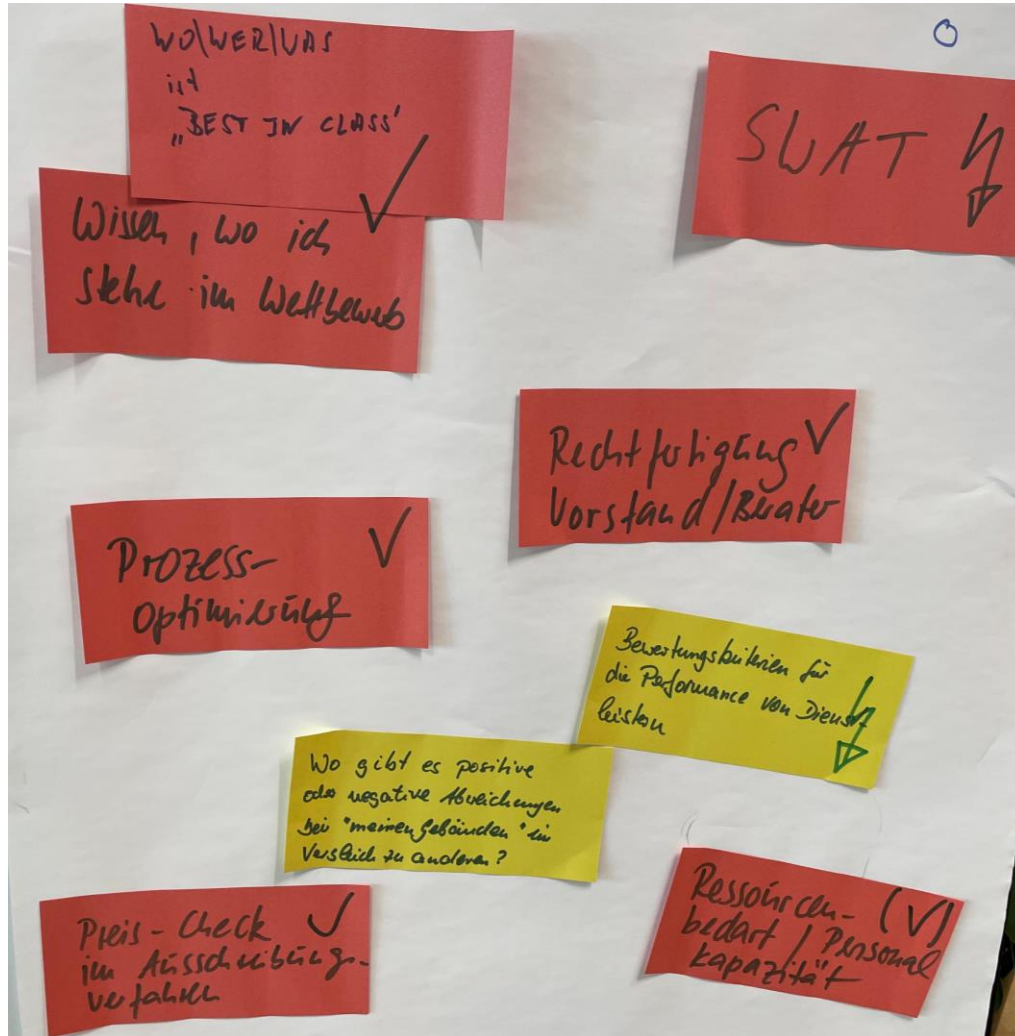
* Theoretical optimisation potential, i.e. it is necessary to determine in practice in which services a higher level of insourcing ratio is desired for strategic reasons and to what extent there are limits to a reduction, e.g. employees with converted performance

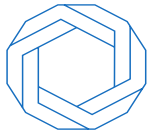


Ergebnis



Was ist Ihr Ziel, das Sie mit Benchmarking erreichen wollen?





Wie stelle ich Vergleichbarkeit sicher ?



Benchmark-Anlass

Ergebnis

Beteiligte

Daten

Dauer



Planung / Budgetierung

Budgetwert
(ohne Ist-Vergleich)

Controlling,
Ltg.RE/FM

wenige

1 Stunde



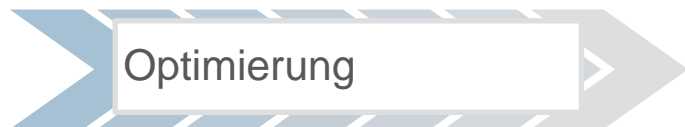
Ausschreibung

Potentialstudie zur
Vorteilhaftigkeit einer
Ausschreibung

Einkauf,
Ltg.RE/FM

Mittel;
Portfolioebene
oder Stich-
proben

14 Tage



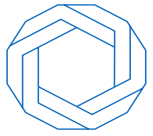
Optimierung

Konkreter ggf. objekt-
bezogener Maßnahmen-
katalog hinsichtlich
LV, Kosten, Verträge

Ltg.RE/FM (zentral?),
Controlling,
Objektmanagement

Umfangreich;
Ggf. Objektebene

> 4 Wochen



Wie stelle ich Vergleichbarkeit sicher?



Menschen Daten Assets



BAUAKADEMIE

BAUAKADEMIE Performance Management GmbH

BAUAKADEMIE Unternehmensgruppe

An-Institut an der Berliner Hochschule für Technik

Alexanderstraße 9

10178 Berlin

Andreas Kühne

Sprecher Geschäftsführung

andreas.kuehne@bauakademie.de

www.bauakademie.de

www.neobench.de

www.benchlearning.de



- 1. Wozu und Wie setze ich ein Benchmarking-Projekt optimal auf?*
- 2. Wie stelle ich Vergleichbarkeit sicher?*
- 3. Mit welchen Ergebnissen kann ich rechnen?*

Benchmarking 2.0
Vom Buzzword zum Wegweiser