

Analyse der Kostenfaktoren unterschiedlicher Facility Management Dienstleistungen



Bachelorarbeit von Frau Katharina Wlotzka

Betreuer: Dr. Gunnar Adams

Problemstellung

FM-Dienstleistungen sind von starker Individualität geprägt, da Art und Umfang maßgeblich vom einzelnen Auftrag und den daraus folgenden Randbedingungen des Objekts und des Auftraggebers abhängen. Daher gibt es keine einheitliche Struktur für die Berechnung der Kosten einer Dienstleistung.

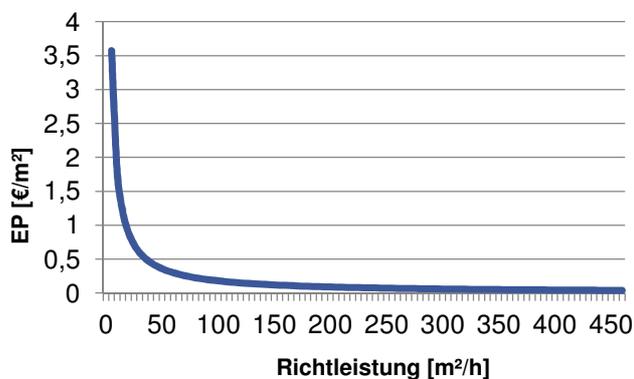
Aus diesem Grund ist es von Interesse reale Daten eines FM Unternehmens dahingehend zu analysieren, aus welchen Faktoren sich die Kosten für eine Dienstleistung berechnen und in welchem Maße sie Einfluss nehmen.

Die Analyse erfolgt auf Basis von Daten zum Produkt Reinigung.

Ansatz der Analyse auf Basis der Daten

$$EP \left[\frac{\text{€}}{\text{m}^2 \times a} \right] = \frac{SVS \left[\frac{\text{€}}{\text{h}} \right]}{\text{Richtleistung} \left[\frac{\text{m}^2}{\text{h}} \right]} \times \text{Häufigkeit} \left[\frac{1}{a} \right]$$

Einflussfaktor Richtleistung



Bereich <100m²/h:

- starke Beeinflussung des EP und damit der Kosten
- tatsächliche Leistung > kalkulierte Richtleistung → Gewinn

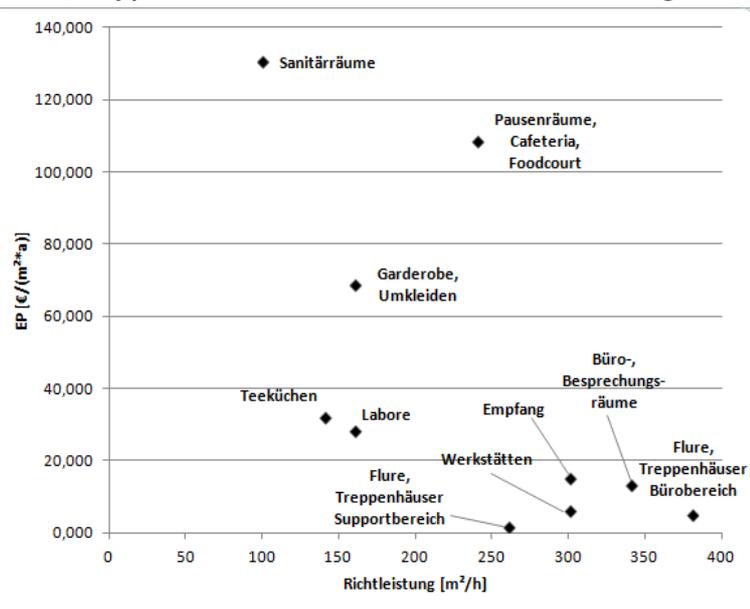
Einflussfaktor Richtleistung nach Raumkategorie

Raumkategorie → Art der Verschmutzung, Sauberkeitsanspruch

Bestimmte Richtleistung

Häufigkeit der Reinigung pro Jahr

Typisierte Positionen nach Raumkategorie



Einflussfaktor Stundenverrechnungssatz

- prozentuale Aufschläge für sämtliche Anteile der entstehenden Kosten auf den Bruttostundenlohn
- gleiche Prozentsätze der einzelnen Anteile für verschiedene SVS Ausnahmen: Material/Betriebsmittel/Fuhrpark/ AfA/Finanzierung → unterschiedliche und auffallend hohe Werte