

# Strategisch währt am längsten!

Von Stefan Bogenberger und Dr.-Ing. Lars Bernhard Schöne, Real I.S. AG

Während in den letzten Jahren bundesweit über 250 Kommunen an der Verbundinitiative RealisBench® – Immobilien-Benchmarking für die öffentliche Hand teilgenommen haben, finden sich aktuell noch zu wenige Kommunen, die von sich behaupten können, ihren Immobilienbestand professionell sowie effizient zu bewirtschaften. Gleichzeitig ist der Ruf nach mehr standardisierten Lösungen zur Optimierung des eigenen Immobilienmanagements zu vernehmen. Eine schwierige Situation für die kommunalen Entscheider, jedoch mit einem ursächlichen Zusammenhang.

Abhilfe schafft nicht, wie aktuell vielerorts gefordert, ein Optimieren mit so genannten „IT-Tools“, sondern zunächst einmal der übergeordnete Blick auf den gesamten Immobilienbestand der Kommune. Mit allen Konsequenzen für den eigenen Bestand und das Management. Der Erfolg, wie unten dargestellt, spricht für sich. Notwendig ist jedoch, dass Kommunen – unabhängig von Modeerscheinungen – eine ganzheitliche Strategie verfolgen und die Immobilienkompetenz in der eigenen Organisation hierfür bündeln.

Die langfristige Werterhaltung oder gar die Rolle der „Ressource Immobilie“ stand bislang weniger im Vordergrund. Nach einem „Dasein als Stiefmütterchen“ ist nun das Gegenteil angesagt: Die Managementaktivitäten rund um die Ressource richten sich nun zunehmend nach Realisierung von „quick wins“ vor allem im Dienstleistungssektor Reinigung auf die langfristige Professionalisierung des Gebäudemanagements. In letzter Zeit wird dieser Ansatz aktiv nachgefragt und die langfristige sowie übergeordnete Sicht auf das Management eigener Immobilien gewinnt zunehmend an Bedeutung.

## Konsequentes Management zahlt sich aus

Heute bekennen sich immer mehr Kommunen zu einem zentralisierten Immobilienmanagement. Dessen gemeinsames Ziel ist es, sämtliche strategische, operative sowie investive Aktivitäten und Entscheidungen zu bündeln.

Konsequente Anwender, wie beispielsweise eine Vielzahl der Benchmarking-Kommunen, verknüpfen erzielte Kostensenkung (auf Gebäudeebene) mit der Investition in die eigene Organisation (auf Kommunalebene). Sie nutzen eindrucksvoll die kurzfristig erzielten Ergebnisse, um die eigene Bewirtschaftung von innen heraus langfristig zu entwickeln: Mit der Umsetzung eines zentralen Immobilienmanagements bis in die operativen Einheiten sind die Nutzungskosten seit 2004 stetig gesunken. Nicht zu vergessen: Im Vergleich dazu haben die Energiepreise in

diesem Zeitraum dramatisch zugelegt. Diese Entwicklung ist natürlich nicht überraschend, denn „wer seine Gebäude gut managt, hat die Kosten im Griff“!

Auch wenn der Erfolg viele Väter hat: Die Resultate sind kein Einzelfall. Kommunen, die ein wertorientiertes Immobilienmanagement, Stichwort „Ressource“ Immobilie, wirklich leben, erzielen eine weitaus höhere Effizienzsteigerung (siehe Abbildung).

## Vom Unsinn eines Veränderns um jeden Preis

Diese Erkenntnis hat sich leider noch nicht verfestigt. Es ist Besorgnis erregend, mit welcher Vehemenz zunehmend versucht wird, mit beispielsweise teurer IT-Technik und der Implementierung von Softwarelösungen eine Professionalisierung im Immobilienmanagement zu erreichen. Der Kauf einer Software ist auch zweifelsfrei einfacher als die Forderung einer ganzheitlichen Immobilienstrategie. Und um es Vorwegzunehmen: Der Einsatz solcher Systeme ist durchaus sinnvoll – aber nicht per se und eher bei wenigen größeren Kommunen.

Aktuell wird das so genannte Computer Aided Facility Management (CAFM) für Kommunen propagiert – ohne Frage nach dessen Sinn oder Unsinn von schönen Visualisierungen und Inventarisierungen bis zur Steckdose. Die Protagonisten untermauern ihre Thesen zur optimierten Immobilienbewirtschaftung mit einer schlichten Beweisführung: Privatwirtschaftliche Unternehmen, die sich die Einführung eines solchen Systems auf die Fahnen geschrieben haben, sind allzeit auskunftsfähig, immer aktuelle CAD-Visualisierungen sind für Umbaumaßnahmen und Umzüge auf Knopfdruck verfügbar etc. Was wie ein Märchen anmutet, ist oftmals Unsinn: Die Aussagen basieren auf einer beliebigen Auswahl von meist Großunternehmen, die eines verbindet: Sie weisen im Schwerpunkt die Optimierung der Prozesse und Vorgänge im Facility Management aus und geben keinerlei Einblick in die Tiefe der vorab durchgeführten (strategischen oder organisatorischen) Maßnahmen. Viele davon entsprechen auch überhaupt nicht dem Profil von Kommunen, speziell den kleineren. Warum heute ein kostspieliges System einführen, wenn mit Standard Lösungen fast der gleiche Nutzen realisiert werden kann. Oftmals ist weniger auch mehr!

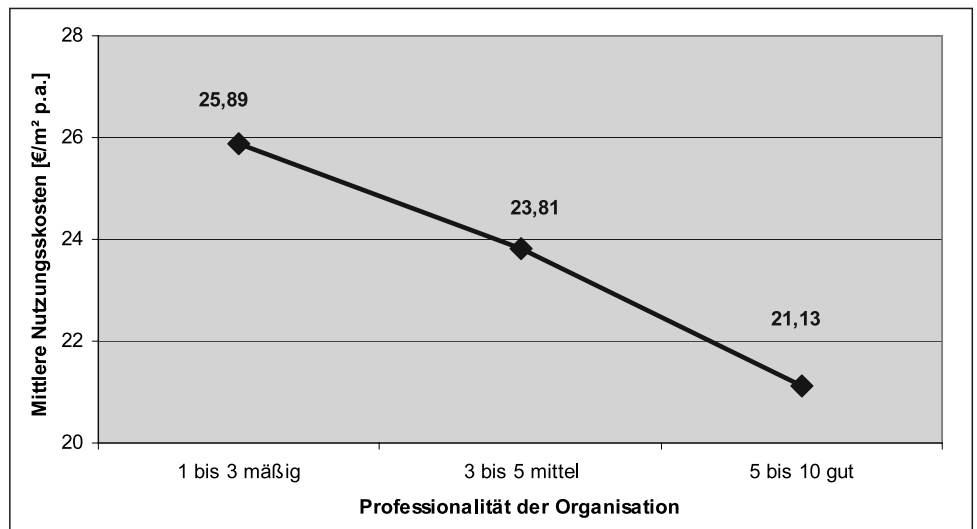


Abb.: Zusammenhang zwischen professioneller Organisation und den Nutzungskosten am Beispiel Schulen

## Ausblick

Die detaillierten Ergebnisse der Initiative RealisBench® 2006 werden u.a. im Herbst auf der Konferenz für Immobilien Lebenszyklus Management (ILM) in Düsseldorf vorgestellt. Die Real I.S. AG, eine 100% Tochter der BayernLB und ein Unternehmen der Sparkassen Finanzgruppe bietet mit seinem Bearbeitungspartner cgmunic GmbH diese Verbundinitiative seit 2004 einmal jährlich an und wird dabei von einer Vielzahl kommunaler Spitzenverbände unterstützt. Ziel des Immobilien-Benchmarkings ist die Transparenzschaffung im kommunalen Immobilienbestand, um Einsparpotenziale identifizieren, quantifizieren und realisieren zu können. Es befinden sich über 250 Kommunen mit rund 2.600 Objekten und einer Fläche von ca. 8,5 Mio. qm Bruttogrundfläche in der bundesweit größten kommunalen Immobiliendatenbank der Real I.S. AG.

*Detaillierte Informationen zu RealisBench® 2007 erhalten Sie über Herrn Stefan Bogenberger, Tel.: 089 / 489 082 -334 oder Fax: -304 oder e-mail: stefan.bogenberger@realisag.de*

## Autoren

Dipl.-Ing. Stefan Bogenberger MSc.  
Projektleiter bei der Real I.S. AG und verantwortlich für Projekte der öffentlichen Hand sowie der Wohnungswirtschaft. Er absolvierte das Bauingenieurstudium an der Technischen Universität München und graduierte am City College of the City University in New York als Master of Science. Hr. Bogenberger ist u.a. Co-Autor des Fachbuches Immobilien-Benchmarking sowie Dozent an den Deutschen Sparkassen Akademien.

Dr.-Ing. Lars Bernhard Schöne  
Direktor bei der Real I.S. AG, Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, einer 100%-Tochter der BayernLB und zeichnet für die Geschäftssparte Immobilien-Consulting verantwortlich. Dr. Schöne ist u.a. Herausgeber der Fachbücher Immobilien-Benchmarking sowie Real Estate und Facility Management; Dozent an verschiedenen Fakultäten sowie engagiertes Mitglied in Ausschüssen sowie Verbänden.