

Mehr Transparenz bei weniger Kosten

Finanzieller Spielraum wird gesteigert

(BS/ Dipl.-Ing. Stefan Bogenberger, MSc./ Dr.-Ing. Lars Bernhard Schöne*) Wie viel Kostensenkungspotenzial steckt in den eigenen kommunalen Gebäuden? Diese und weitere Fragen stellten sich bis dato rund 160 Kommunen, die an der Verbundinitiative Immobilien-Benchmarking für die öffentliche Hand teilgenommen haben. Und sie wurden fündig.

Benchmarking ist ein kontinuierlicher Prozess, bei dem Produkte, Dienstleistungen und Prozesse mit Benchmarking-Partnern verglichen werden. Dabei werden Unterschiede offen gelegt, Schwachstellen und Potenziale identifiziert sowie die Ursachen für die Unterschiede herausgearbeitet und Möglichkeiten zur Verbesserung in der eigenen Organisation aufgezeigt. Damit ist Benchmarking ein zentrales Instrument für die strategische Planung und Steuerung einer Kommune oder eines Unternehmens. Im Benchmarking-Prozess werden ausgewählte Themenfelder mit Hilfe von Kennzahlen analysiert und anschließend in einem kontinuierlichen Prozess systematisch mit entsprechenden Leistungen von Partnern verglichen. Die Zielwerte der Kennzahlen werden als Benchmarks und das Benchmarking auch oftmals als Kennzahlenvergleich bezeichnet.

Transparenz schaffen, Potenziale heben

In der nachfolgenden Abbildung werden die Einsparpotenziale aus dem Vergleich der Ist-Kennzahlen der Gebäude mit den jeweiligen externen Benchmarks abgeleitet. Bei dieser Analyse werden Kennzahlen für die verschiedenen Nutzungsarten berechnet und den externen Benchmarks gegenübergestellt. Es wird deutlich, dass für manche Bereiche der Betriebskosten Potenziale von deutlich über 50 Prozent vorliegen. Besonders im Bereich Strom und Heizenergie liegen prozentual die höchsten Potenziale. Eine Ursache für diese Situation könnte in dem beinahe allorts dramatischen Instandhaltungsrückstau liegen, der sich insbesondere in den Bereichen Strom und Heizung bemerkbar macht.

Herausforderungen in naher Zukunft

Aus der Hochrechnung der Potenziale auf die vorhandenen Kosten ergibt sich ein Einsparvolumen von über 25 Mio. Euro bei den gesamten Betriebskosten (ohne Instandhaltung). Für die Instandhaltungskosten wurden im Rahmen der Erhebung



Dipl.-Ing. Stefan Bogenberger, MSc. ist Projektleiter bei der Real I.S. AG

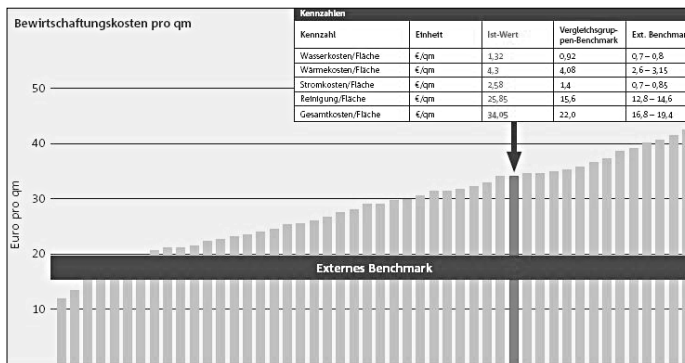
keine "Einsparpotenziale" ermittelt. Vielmehr lagen die Instandhaltungskosten meistens unterhalb plausibler Größenordnungen. Die Ergebnisse lassen daher den Rückschluss zu, dass bei zahlreichen Gebäuden nicht



Dr.-Ing. Lars Bernhard Schöne ist Direktor bei der Real I.S. AG

die eigentlich erforderlichen Maßnahmen durchgeführt werden, um einen übermäßigen Werteverzehr der

Über 160 Körperschaften haben bislang am Projekt "Immobilien-Benchmarking für die öffentliche Hand" der Real I.S. AG in Zusammenarbeit mit cgmunich teilgenommen. Dabei wurden rund 1.600 Gebäude mit einer Fläche von über 5,2 Mio. qm BGF analysiert. Die abgeschlossene Analyse beschränkte sich bislang gemäß Bauwerkszuordnungskatalog auf die vier Nutzungsarten: Verwaltungsgebäude, Schulen, Kindergärten sowie Feuerwehrgebäude. Auf Grund der großen Nachfrage und der Unterstützung durch zahlreiche kommunale Spitzenverbände werden die Kommunen nunmehr bundesweit eingeladen, an der Initiative 2006 teilzunehmen. Dabei wird die Kennwertanalyse auf Wunsch der Kommunen um die Nutzungsart Mehrzweck- und Sporthallen erweitert. Das Verbundprojekt in der Sparkassen-Finanzgruppe startet wie gewohnt im April. Anmeldeschluss ist der 31.03.2006. Genauere Informationen erhalten Sie in der



Praxisbeispiel – Bewirtschaftungskosten eines Kindergartens im Vergleich zu anderen.

Gebäudesubstanz zu verhindern. Dies ist auch ein Indiz für das z. T. akute Problem des Instandhaltungsrückstaus, das mit den derzeit verfügbaren Mitteln nicht ausreichend bewältigt werden kann.

Die Liste der aktuellen Herausforderungen im Zusammenhang mit der Ressource kommunale Immobilie ist lang: Doppik, Energiepass, Instandhaltungsrückstau, Finanzierungsalternativen, Halten oder Verkaufen des Eigenbestandes. Eins fordern alle gemeinsam: Transparenz! Grundlage hierfür ist das Immobilien-Benchmarking.

Beilage dieser Ausgabe oder direkt über Projektleiter *Stefan Bogenberger*, Tel.: 089 / 48 90 82 - 334 oder Fax: -304 oder E-Mail: stefan.bogenberger@realisag.de

*Dipl.-Ing. *Stefan Bogenberger*, MSc., ist Projektleiter bei der Real I.S. AG und verantwortlich für Projekte der öffentlichen Hand sowie der Wohnungswirtschaft., *Dr.-Ing. Lars Bernhard Schöne* ist Direktor bei der Real I.S. AG, Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement und zeichnet für die Geschäftssparte Immobilien-Consulting verantwortlich.