

Viele Kommunen in Bayern liegen in ihren Bewirtschaftungskosten deutlich über dem Soll. Zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle Benchmarking-Analyse der Sparkassen-Tochter REAL I.S. Insbesondere in der Gebäudereinigung liegen erhebliche Einsparpotenziale.



Bild: Bilderbox

Halbierung der Betriebskosten

Benchmark offenbart Einsparpotenziale bei bayerischen Kommunen

Die REAL I.S. AG, eine einhundertprozentige Tochter der Bayerischen Landesbank und somit ein Unternehmen der Sparkassen-Finanzgruppe, führte mit Unterstützung der Beratungsgesellschaft cgmunic GmbH von März bis Dezember 2004 ein Verbundprojekt Immobilien-Benchmarking für bayerische Kommunen durch. Insgesamt nahmen 69 Kommunen daran teil. Gegenstand der Untersuchung waren 620 Gebäude mit einer gesamten Bruttogrundfläche von rund zwei Millionen Quadratmetern. Ziel war es, bei den drei untersuchten Nutzungsarten Verwaltungsgebäude, Kindergärten und Schulen Kostentransparenz zu schaffen und

anhand von realistischen Zielgrößen konkrete Einsparpotenziale zu identifizieren. Die aufgezeigten Potenziale ermöglichen den kommunalen Entscheidern, Handlungsmaßnahmen anzustoßen und ihr Gebäudemanagement zu optimieren.

Die Generierung des für die Auswertung benötigten Datenpools erfolgte online. Hierzu waren die Teilnehmer aufgefordert, über einen gesicherten Bereich einer Internetplattform die zu erhebenden Daten einzugeben. Die Datenbasis teilte sich in Stammdaten, die nur einmal eingegeben werden mussten, und in Gebäudedaten, die für jedes zu

untersuchende Gebäude anzugeben waren. Bei den Stammdaten handelte es sich um übergeordnete Daten der Kommune wie Ansprechpartner, Einwohnerzahl, Haushaltsführung, Organisationsform etc. Die Gebäudedaten umfassten die baulichen und technischen Daten wie beispielsweise das Baujahr, die Art und Größe der vorhandenen Flächen, die Heizungsart etc. sowie die Bewirtschaftungskosten pro Gebäude. Nach Abschluss der Dateneingabe erfolgte ein ausführlicher Plausibilitätscheck, bei dem die Daten auf ihre Validität geprüft wurden. Nicht plausible Daten wurden herausgefiltert und den Teilnehmern zur Korrektur zurückgesendet. Nach Abschluss des Plausibilitätschecks wurden die validen Daten (rund 80 Prozent) umfassend analysiert sowie 15 Kennzahlen generiert.

Interne und externe Benchmarks

Die Potenziale ergaben sich aus dem Vergleich der Ist-Kosten bzw. Ist-Verbräuche mit den Soll-Benchmarks. Für die Vorgabe der Zielgrößen erarbeitete die REAL I.S. sowohl interne als auch externe Benchmark-Werte. Die internen Benchmarks wurden aus der Grundgesamtheit der Ergebnisse aller Teilnehmer abgeleitet. Dazu wurden anhand von verschiedenen Charakterisierungsmerkmalen wie Baujahr, Renovierung, Modernisierung, Heizungsart, Gebäudeleittechnik usw. möglichst homogene Gebäudegruppen gebildet. Anschließend entwickelte das Statistische Labor der Ludwig-Maximilians-Universität München anhand eines komplexen statistischen Modells („semiparametrische Regressionsanalyse“) für jeden dieser Gebäudetypen die internen Benchmarks. Diese stellen somit den „Klassenbesten“ dar.

Die externen Benchmarks, die einen „Best-Practice-Ansatz“ darstellen, stammen aus einer Datenbank der DS-Plan, Stuttgart. Bei den 3.500 Objekten dieser Datenbank handelt es sich um umgesetzte Projekte, bei denen die Nutzungskosten bereits optimiert wurden. Für den Bereich der Energie (Wärme und Strom) dienten die VDI 3807 bzw. die AGES-Studie als Quellen. Bei einem reinen internen

Benchmark hätte die Gefahr bestanden, einen Zielwert zu definieren, der vielleicht lediglich den „Einäugigen unter den Blinden“ dargestellt hätte. Mit den externen Benchmarks sollte aufgezeigt werden, was theoretisch möglich ist.

Größtes Einsparpotenzial bei der Reinigung

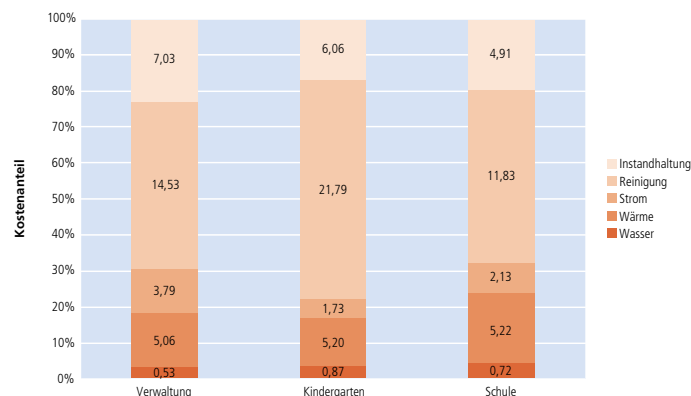
Die Ergebnisse, die in den Themengebieten Betriebskosten, Verwaltungseffizienz und Flächeneffizienz anhand von 15 Kennzahlen dargestellt wurden, identifizieren Einsparpotenziale von bis zu 75 Prozent. Aus der Hochrechnung der theoretischen Einsparpotenziale auf die Kosten der analysierten Gebäude lassen sich jährliche Betriebskosteneinsparungen von über 9 Millionen Euro bei den Schulgebäuden aufzeigen, gefolgt von knapp 3,5 Millionen Euro bei den Verwaltungsgebäuden und „nur“ rund 1 Million Euro bei den Kindergärten!

Im Durchschnitt über alle Nutzungsarten stellen die Reinigungskosten mit einem Anteil von rund 50 Prozent den größten Kostenblock der Betriebskosten dar. Hier verbergen sich mögliche jährliche Einsparungen von 6,1 Millionen Euro. Die Abbildung auf Seite 46 visualisiert die Einsparpotenziale in der Reinigung gemäß den Nutzungsarten. Der hellrot hinterlegte Bereich stellt das Zielfenster des externen Benchmarks dar. Insbesondere bei den Verwaltungsgebäuden und Kindergärten wird der große Unterschied zwischen den Ist-Kosten und dem Soll-Fenster deutlich. Die bereits in der Tabelle links unten aufgeführten Potenziale resultieren aus dem Unterschied von beispielsweise 14,53 Euro zu 7,90 Euro pro Quadratmeter und Jahr bei Verwaltungsgebäuden und entsprechen einem Einsparvolumen von 45 Prozent.

Investitionsstau bei der Instandhaltung

Die Instandhaltungskosten sind mit 20 Prozent der zweitgrößte Betriebskosten-Block. Für diese Kosten wurden keine Benchmarks und

Kennzahl	Maximale prozentuale Einsparpotenziale		
	Verwaltungsgebäude	Kindergärten	Schulen
Wasserkosten	15 %	25 %	25 %
Wasserverbrauch	20 %	35 %	25 %
Wärmekosten	50 %	50 %	45 %
Wärmeenergieverbrauch	50 %	50 %	40 %
Stromkosten	75 %	60 %	50 %
Stromverbrauch	75 %	60 %	50 %
Reinigungskosten	45 %	40 %	20 %
Gesamtkosten (Wasser+Heizung+Strom+Reinigung)	50 %	45 %	30 %



Vom Absolutwert betrachtet verbirgt sich das größte Einsparpotenzial in der Reinigung.

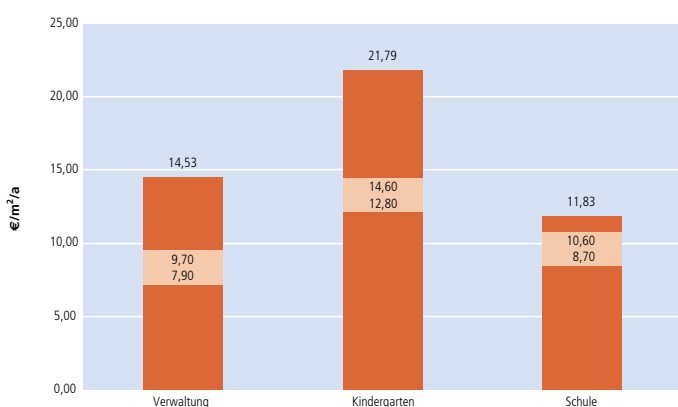
folglich keine Einsparpotenziale definiert. Dies geschah vor dem Hintergrund, dass die ermittelten Werte im Schnitt unter dem eigentlich erforderlichen Instandhaltungsbedarf liegen. Bei der Datenanalyse war ein deutliches Optimierungspotenzial im Bereich der Instandhaltung zu identifizieren. Bei 250 Gebäuden, unabhängig von der Nutzungsart, wurde ein Instandhaltungsrückstau – darunter sind bautechnisch notwendige Maßnahmen zu verstehen, die beispielsweise aus finanziellen Gründen zurückgestellt wurden – von rund 100 Millionen Euro angegeben, d. h. im Durchschnitt etwas mehr als 400.000 Euro pro Gebäude!

Bei den Wärmekosten, die einen Anteil von rund 19 Prozent an den Betriebskosten ausmachen, sind hingegen wieder Einsparungen von 4,6 Millionen Euro jährlich möglich. Die knapp 9 Prozent Stromkosten entsprechen Einsparungen von 2,7 Millionen Euro. Bei den Wasserkosten, die mit 2 Prozent den geringsten Anteil an den Gesamtkosten darstellen, sind Einsparpotenziale von 300.000 Euro vorhanden.

Bundesweite Fortführung

Aufgrund des großen Erfolges wird die REAL I.S. das Benchmarking-Projekt in 2005 über die Grenzen des Freistaats Bayern hinaus weiterführen. „Mit der Erweiterung des Analysebereichs und des vorhandenen Gebäudepools steht den öffentlichen Verwaltungen ein effektives Werkzeug zur Umsetzung von internen und externen Vergleichen zur Verfügung“, betont Norbert Rupp, Geschäftsführer von cgmunic. Das dauerhafte Ziel des Projektes ist es, das Benchmarking zu einem kontinuierlichen Controlling-Instrument im Gebäudemanagement zu machen und den Kommunen dadurch eine „Hilfe zur Selbsthilfe“ zu geben.

Stefan Bogenberger, Projektleiter REAL I.S. AG
 Dr. Lars Bernhard Schöne, Direktor REAL I.S. AG ■



Reinigungskosten im Vergleich zu den externen Benchmarks. Die dunkelroten Balken beziffern die im Projekt ermittelten „Ist“-Reinigungskosten, der hellrote Bereich kennzeichnet das „Soll“-Fenster der externen Benchmarks.