

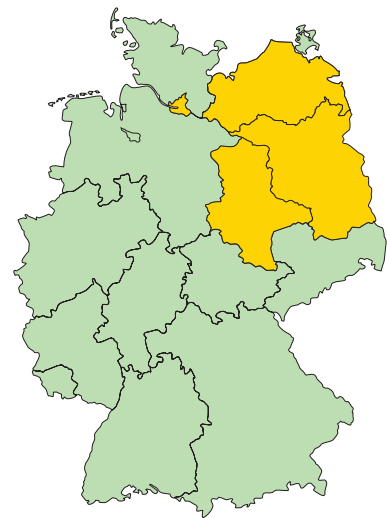
# Kommunen auf einem guten Weg...

Seit 2004 wird konsequent die Effizienz erhöht und Kosten gesenkt!

Bei der Verbundinitiative „RealisBench 2006 – Immobilien-Benchmarking für die öffentliche Hand“ – haben sich 92 Kommunen der Herausforderung gestellt, sich mit den „Besten“ zu messen und erhalten über die Ergebnisse konkrete Ansätze zur Weiterentwicklung von Immobilienbestand und Gebäudemanagement. Diese Kommunen haben damit im Themenfeld „Immobilie“ eine wichtige Vorreiterrolle übernommen.

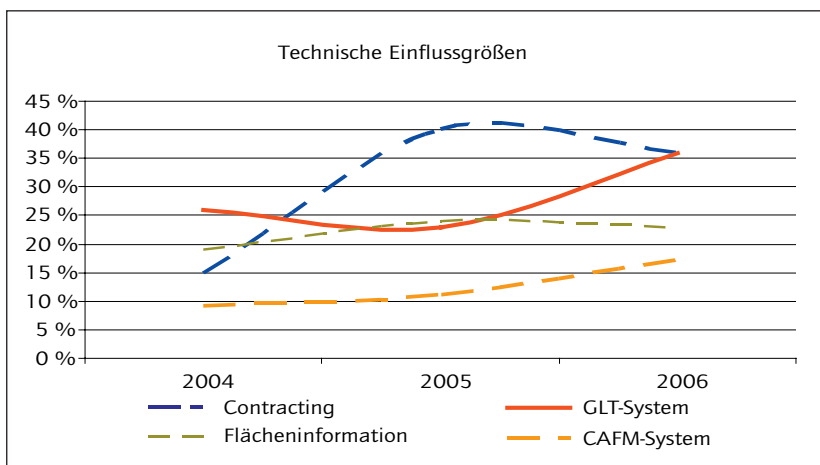
Die Real I.S. AG, eine 100%-ige Tochter der BayernLB und ein Unternehmen der Sparkassen Finanzgruppe, bietet mit seinem Beauftragungspartner cgmunic GmbH diese Verbundinitiative seit 2004 einmal jährlich an und wird dabei von einer Vielzahl kommunaler Spitzenverbände unterstützt. Ziel ist die Erhöhung der Kostentransparenz im kommunalen Immobilienbestand, um Einsparpotentiale identifizieren und quantifizieren zu können, d.h. bei welchem Gebäude, in welchem Kostenbereich (z.B. Strom, Heizung, Reinigung

etc.) liegen Einsparpotentiale vor und wie groß sind diese. Seit dem Start des aktuellen Projektes im März 2006 haben 42 Märkte und Gemeinden, 28 Städte, 21 Landkreise und ein Bezirk aus zehn Bundesländern (Baden-Württemberg, Bayern, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Schleswig-Holstein und Thüringen) die Daten von knapp 1000 kommunalen Immobilien mit einer Gesamtfläche von rund 3,2 Mio. m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) erfasst. Somit befinden sich nun



„Immobilien-Benchmarking für die öffentliche Hand“ – 92 Kommunen haben sich der Herausforderung gestellt

über 250 Kommunen mit rund 2600 Objekten und einer Fläche von ca. 8,5 Mio. m<sup>2</sup> BGF in der bundesweit größten kommunalen Immobiliendatenbank der Real I.S. AG.



Technische Einflussgrößen	Projekt			Beschreibung
	2004	2005	2006	
GLT-System	26%	23%	36%	Anteil von Kommunen mit GLT
Contracting	15%	40%	36%	Anteil von Kommunen, die Contracting-Modelle umgesetzt haben
Flächeninformation	19%	24%	23%	Anteil digitaler Flächeninformationen an den Gesamtflächeninformationen
CAFM-System	9%	11%	17%	Anteil von Kommunen mit CAFM-Systemen

Grafik 1: Technische Einflussgrößen auf die Professionalität des Gebäudemanagements

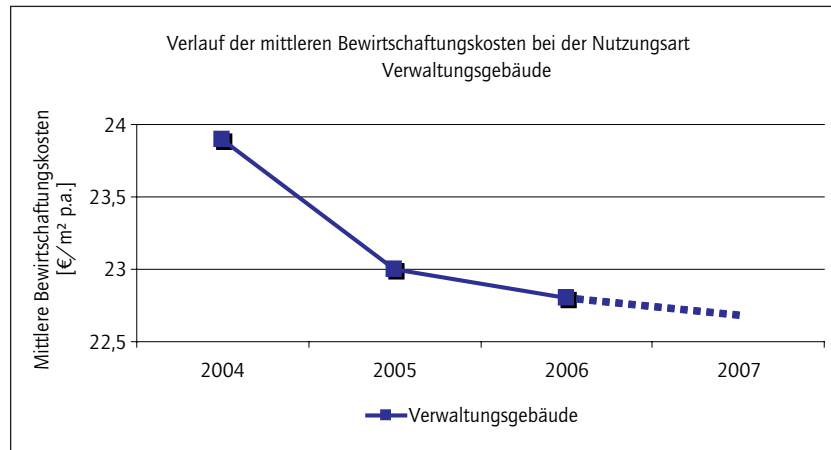
## Effizienz des Gebäudemanagements steigt

Die Grundvoraussetzung für eine wirtschaftliche Bereitstellung der „Ressource Immobilie“ ist ein effizientes Gebäudemanagement. Daher wird für die einzelnen Kommunen die Effizienz der eigenen Organisation im Bereich Gebäudemanagement mittels einer Nutzwertanalyse bewertet. Zur Auswertung werden sowohl technische Einflussgrößen (siehe Grafik 1) wie auch konzeptionelle Charakteristika (Organisationsform, Outsourcinggrad, Art der Haushaltsführung etc.) herangezogen. Die Kommunen, die bei der Analyse sehr gut abschneiden, erreichen dies überwiegend durch bereits abgeschlossene Projekte zur Reorganisation des Gebäudemanagements und durch den Einsatz unterstützender IT-Systeme. Das Thema Outsourcing von (Dienst-)Leistungen ist bereits bei relativ vielen Kommunen umgesetzt. So verfügt der beste Einzelteilnehmer beispielsweise über einen zentralen Fachbereich, der

die Gebäude mittels eines CAFM-Systems und Gebäudeleittechnik (GLT) betreibt und die Buchhaltung erfolgt bereits nach der Doppik (doppelte Buchführung).

Des Weiteren ist festzustellen, dass sich die Effizienz des kommunalen Gebäudemanagements seit 2004 (mäßiges Niveau) stetig verbessert. Die aktuelle Auswertung lässt eine Professionalisierung der teilnehmenden Kommunen auf ein mittleres Niveau erkennen. Dieser Aufwärtstrend beruht auf den Verbesserungen bei den einzelnen Einflussgrößen, gerade die konzeptionellen Einflussgrößen weisen jedes Jahr höhere Prozentsätze auf. Bis auf wenige Ausnahmen (Flächeninformation und Contracting) ist auch bei den technischen Einflussgrößen über die Jahre ein deutlicher Anstieg abzulesen (Grafik 1).

Aufgrund der unterschiedlichen Größenklassen von Städten und Gemeinden auf der einen und Landkreisen auf der anderen Seite, die einen tendenziell unterschiedlichen Professionalisierungsgrad im Gebäudemanagement aufweisen, wurde die Analyse getrennt für die



Grafik 2: Entwicklung der Bewirtschaftungskosten am Beispiel Verwaltungsgebäude

verschiedenen Gebietskörperschaften vorgenommen. Insbesondere in den Bereichen Outsourcing, IT-Systemeinsatz und Bündelung der Organisation sind die Landkreise den kleineren Kommunen (Märkte und Gemeinden) häufig einen Schritt voraus.

### Bewirtschaftungskosten sinken

Der positive Trend bei der Effizienz des Gebäudemanagements ist ebenso bei den Bewirtschaftungskosten (hier: Strom-, Wasser-/Abwasser-, Heizungs- und Reinigungskosten) zu verzeichnen. Trotz steigender Energiekosten sinken seit 2004 die mittleren Bewirtschaftungskosten. Diese Entwicklung ist natürlich nicht überraschend, denn „wer seine

Gebäude gut managt, hat die Kosten im Griff“!

### Ausblick

Die detaillierten Ergebnisse der Initiative „RealisBench 2006“ werden noch im Herbst dieses Jahres auf der Konferenz für Immobilien Lebenszyklus Management (ILM) in Düsseldorf sowie auf der Vortragsreihe des VBI/VDMA „Building Efficiency Dialog“ in Hamburg, Berlin, Stuttgart, München, Düsseldorf und Frankfurt vorgestellt.

*Dipl.-Ing. Stefan Bogenberger MSc., Real I.S. AG, 81667 München; Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Armin Dörflinger, cgmunic GmbH, 81677 München*



Unverzichtbare Fachliteratur rund um das Thema „Bauen“ finden Sie in unserem Buch-Shop

[www.profil-medien.de](http://www.profil-medien.de)