

Herausforderungen für Generationen

Benchmarking legt Potenziale bei Immobilien der öffentlichen Hand offen

(BS/ Stefan Bogenberger, Lars Bernhard Schöne*) Mittlerweile sind bundesweit bei über 250 Kommunen die Nutzungskosten, der Instandhaltungsstau, die Organisation und folglich deren mögliche Potenziale bei der Bewirtschaftung der kommunalen Gebäude analysiert worden. Aus heutiger Sicht, insbesondere im Kontext der überarbeiteten Richtlinie für Gebäudesicherheit des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, ausgelöst durch u. a. den Einsturz der Eissporthalle in Bad Reichenhall, ist es konsequent, den Blick auf den Instandsetzungsstau zu richten. Allein bei Verwaltungsgebäuden, Schulen, Kindergärten, Feuerwehrgebäuden sowie Sport- und Mehrzweckhallen der öffentlichen Hand beträgt dieser schätzungsweise 300 Mrd. Euro!

Heuer stand die sich eindeutig negativ entwickelnde Kosten-/Aufwandsschere der Instandhaltung als Teil der Lebenszykluskosten im Fokus, die heute post ex betrachtet den (kommunalen) Entscheider allerorten aufzeigt, welche Folgen eine vernachlässigte oder sogar ausgesetzte Investition in die Ressource Immobilie haben muss. Die Aussagen basieren auf der in Deutschland einmaligen Immobilienanalyse RealisBench von rund 2.600 öffentlichen Gebäu-

den mit über 8,5 Mio. m² BGF, die als Verbundprojekt in der Sparkassen-Finanzgruppe angeboten wird. Bei dem interkommunalen Kennzahlenvergleich wird Transparenz im

Deutschland: Ein Operationsfall?

„Bypass, Wiederbelebung und letzte Ölung“. Dies waren die Metaphern, mit welchen Dr. Schöne, Real I.S., seine Rede „Deutschland spart sich

Durchaus emotional referierte er über den immensen Instandhaltungsstau bei der öffentlichen Hand und die Folgen für die Wirtschaft sowie Umwelt. Auch die Stichworte im Sinne der Nachhaltigkeit wurden für den nachfolgenden Plenumsredner geliefert, Bundesbauminister a. D. Professor Dr. Klaus Töpfer, Former Under Secretary General of the UN, der zum Thema „Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche als ökonomische Chance“ sprach.

lie hat sich in den letzten Jahren dramatisch zugespitzt. Eine Besserung ist nicht in Sicht“, so Dr. Schöne in seinem Vortrag und appellierte an das Plenum: „Die öffentliche Hand muss endlich aufwachen und im Sinne der privatwirtschaftlichen Lösungsmöglichkeiten politisch die Weichen stellen.“ Allein die Reduktion des Heizenergieverbrauchs bei den 250 Benchmarking-Teilnehmern würde einer Umweltentlastung von rund 210.000 t CO₂ jährlich entsprechen.

Prof. Töpfer, der genau wie Kurt Biedenkopf im letzten Jahr die Herausforderung angenommen hatte, als Abschlussredner ein Fazit der ILM 2006 zu ziehen, konnte seine Rede nicht vorbereiten, sondern musste sie im Laufe der Konferenz erarbeiten. Entsprechend eindrucksvoll plädierte er dafür, dass das Thema Nachhaltigkeit gerade auch in der Immobilienbranche nicht nur ernst zu nehmen, sondern auch als ökonomische Chance begriffen werden muss. So griff er noch einmal das Stichwort „Energie-



Stefan Bogenberger bei seiner Moderation.

Fotos: conject



Dr. Lars Bernhard Schöne beim 2. Plenumsvortrag.

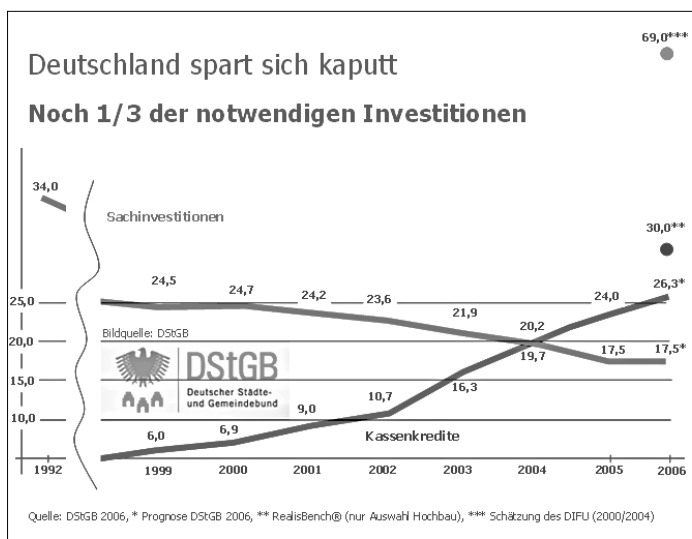


Prof. Dr. Töpfer während seiner Fazit-Rede zur ILM 2006.

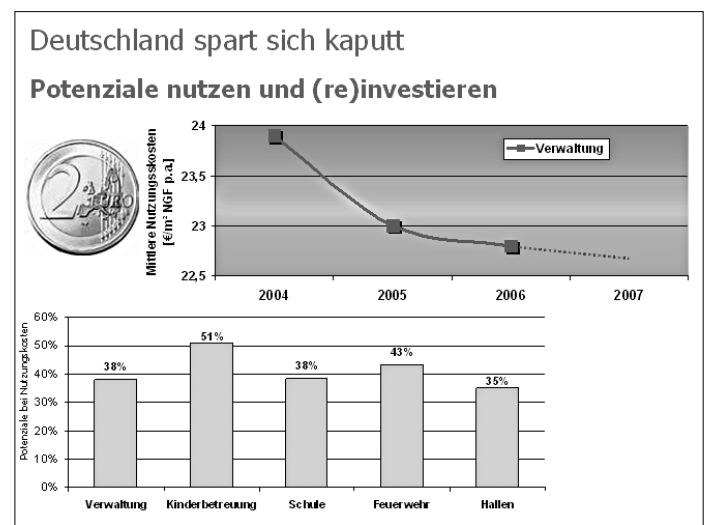
den mit über 8,5 Mio. m² BGF, die als Verbundprojekt in der Sparkassen-Finanzgruppe angeboten wird. Bei dem interkommunalen Kennzahlenvergleich wird Transparenz im

kaputt“, in Anspielung auf die „Operation am offenen Herzen“ – damit war vom Vorredner die kontinuierliche bauliche Entwicklung am Frankfurter Flughafen gemeint – eröffnete.

„Das Missverhältnis zwischen Investitionsbedarf und getätigter Sachinvestitionen in die Ressource Immo-



Investitionsschere wird größer: Das Dilemma in einem Satz: 70 Prozent aller Gebäude wurden vor 1979 gebaut, jedoch wurden 35 Prozent nach eigenen Angaben bis heute weder saniert noch modernisiert!



Die ökonomischen Potenziale: Am 30. November fand zum zweiten Mal die Konferenz für Immobilien Lebenszyklus Management ILM 2006 in Düsseldorf statt. Dort präsentierten und diskutierten 20 hochkarätige Referenten aus Wirtschaft, Verbänden, öffentlicher Hand und Hochschulen vor über 600 Hörern aus der Bau- und Immobilienbranche spannende Themen, die für die Immobilienbranche zukunftsweisend sind.

einsparung“ auf und appellierte am Schluss seiner einstündigen Rede an die Kommunen, über das Thema Emissionshandel zu diskutieren.

Mit von der Partie auch *Stefan Bogenberger*, Projektleiter öffentliche Hand der Real I.S., der als Moderator durch die mit großem Interesse verfolgte Session "Lebenszyklus-Strategien – nutzen, handeln, halten“, u. a. mit PPP-Erfahrungen aus Österreich, führte.

Ausblick

Aufgrund des großen Erfolges wird die Benchmarking-Initiative der Real I.S. AG, einem Unternehmen der Sparkassen-Finanzgruppe, auch 2007 wieder bundesweit angeboten und startet im März. Ziel ist es, das Benchmarking zu einem kontinuierlichen Controlling Instrument im Im-

mobilienmanagement zu entwickeln und den Kommunen dadurch eine "Hilfe zur Selbsthilfe“ zu geben. Mit der Erweiterung des Analysebereichs um die Nutzungsart Parlaments- und Gerichtsgebäude und des vorhandenen Gebäudepools (2.600 Objekte mit einer Fläche von 8,5 Mio. m² BGF) steht den öffentlichen Verwaltungen ein effektives Werkzeug zur Umsetzung von internen und externen Vergleichen zur Verfügung. Dies gilt nicht nur für die klassischen Kennzahlen im Gebäudebetrieb, sondern auch für die organisatorischen Aspekte im Gebäudemanagement.

Detaillierte Informationen zu "RealisBench – Immobilien-Benchmarking für die öffentliche Hand“ erhalten Sie über den beiliegenden Flyer, unter www.realisbench.de oder über den Projektleiter *Stefan*

Bogenberger, Tel.: 089 / 489 082 - 334 oder Fax: - 304 oder E-Mail: stefan.bogenberger@realisag.de

Literaturtipp

Die Grundlagen und die Systematik des Benchmarkings einschließlich zahlreicher Praxisbeispiele ist auf über 400 Seiten des im Springer-Verlag erschienenen Fachbuches "Immobilien-Benchmarking – Ziele, Nutzen, Methoden und Praxis“ (Hrsg. *Preuß / Schöne*) nachzulesen. *Preuß / Schöne* (2006) Immobilien-Benchmarking, Berlin New York: Springer-Verlag, 407 Seiten.

* *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. *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-prozentigen 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.