

Steter Tropfen höhlt den Stein

Kommunales Gebäudemanagement kommt langsam in Bewegung

(BS/ Dipl.-Ing. Stefan Bogenberger MSc./ Dr.-Ing. Lars Bernhard Schöne*) Seit 2004 stellen sich nunmehr knapp 260 Kommunen der Herausforderung, in der Bewirtschaftung ihrer kommunalen Immobilien Transparenz zu schaffen. Sie unterziehen die Nutzungskosten, die Ressourcen-Verbräuche sowie die eigene Managementeffizienz im interkommunalen Vergleich einer eingehenden Prüfung. Dabei birgt der Immobilienbestand der öffentlichen Hand unter dem Blickwinkel der bisherigen Verwaltung trotz einzelner Erfolge noch immer ein immenses Optimierungspotenzial.

Diese Analyse ist unter dem Namen "RealisBench – Immobilien-Benchmarking für die öffentliche Hand" bereits allseits bekannt. Die Initiative wird von der Real I.S. AG, eine 100-prozentige Tochter der BayernLB und ein Unternehmen der S-Finanzgruppe, mit dem Partner cgmunic GmbH durchgeführt und von einer Vielzahl kommunaler Spitzenverbände unterstützt.

Die seit dem Jahr 2004 gehobenen Einsparpotenziale, die sich aus dem Vergleich von nunmehr rund 2.600 kommunalen Gebäuden mit ca. 8,5 Mio. qm BGF ergeben, sind auf den ersten Blick ermutigend. Die Ergebnisse der aktuellen Initiative zeigen über alle Nutzungsarten hinweg sehr hohe Einsparpotenziale: Von 39 Prozent bei Schulen bis zu 57 Prozent bei Kindergärten. Dabei sind absolut betrachtet die Potenziale bei Schulen mit Abstand am höchsten. Hier ließen sich laut Kennwertvergleich rund 39 Prozent also über 17 Mio. Euro an Nutzungskosten einsparen – in der Theorie zumindest.

Dieses Ergebnis ist insbesondere dann schlüssig, wenn wir in die Betrachtung den Investitionsstau einbeziehen. Unter Investitionsstau, auch Sanierungsstau oder Instandhaltungsrückstau genannt, sind bautechnisch notwendige Maßnahmen zu verstehen, die vor allem aus finanziellen Gründen zurückgestellt werden. So schlägt der Sanierungsstau bei Schulen im Durchschnitt mit weit über 400.000 Euro zu Buche. Angesichts dieser erschreckend hohen Summen ist der Handlungsbedarf in Hinsicht auf dringend benötigte Investitionsmittel aktueller denn je.

Auf den zweiten Blick zeigt sich aber eine wesentliche Veränderung. Die internen Benchmarks/Zielwerte (Vergleichsgruppen-Benchmark), die sich aus dem obersten Fünftel der besten Teilnehmer errechnen, haben sich deutlich verbessert. Dies ist ein Signal, dass sich zumindest einige

der Teilnehmer auf dem richtigen Weg zur Kostensenkung und/oder Verbrauchseinsparung befinden. In der Gesamtschau werden durch die erreichten Einsparungen, wenigstens bei einem Teil der Kommunen, die explosionsartig gestiegenen Energiekosten kompensiert.

Die Grundvoraussetzung für eine wirtschaftliche Bereitstellung der "Ressource Immobilie" ist ein effizientes Gebäudemanagement (früher: Verwaltung). Seit Beginn der Initiative 2004 wird daher für die einzelnen Teilnehmer die Effizienz der Organisation im Bereich Gebäudemanagement anhand einer Nutzwertanalyse ("Organisationskennzahl") bewertet. Und die Ergebnisse sind überaus erfreulich, ist doch eine deutliche Veränderung hin zu einem professionelleren Gebäudemanagement festzustellen. So weisen die Landkreise ausschließlich mittlere bis sehr gute Organisationskennzahlen auf, und die Gruppe der Städte hat sich im Vergleich zu 2005 wesentlich verbessert.

Spitzenreiter bei den Potenzialen sind die Stromkosten. Diese liegen bei allen Nutzungsarten (Verwaltung, Schule, Kinderbetreuung, Feuerwehr und Hallen) über 50 Prozent und in der Spitze sogar über 70 Prozent. Bei den Wasserkosten sind ebenso sehr hohe Einsparpotenziale vorhanden (bis zu 66 Prozent). Im Bereich Heizkosten reichen sie von 48 bis 60 Prozent über alle Nutzungsarten. Bei dieser Kostenart wirkt sich der eingangs erwähnte Sanierungsstau besonders negativ aus. Im Bereich Reinigung liegen die „geringsten“ Potenziale von rund 40 Prozent vor. Allerdings stellen die Reinigungskosten mit ca. 40 Prozent den größten Kostenblock der gesamten Nutzungskosten dar. Dies zeigt, in welchen Bereichen eine Optimierung die größten – wohlgeachtet monetären – Einsparungen erzielen wird. Danach folgen jeweils mit einem Anteil von rund 25 Prozent an den Nutzungskosten die Kosten

für Instandhaltung und Heizung, wiederum gefolgt von den Stromkosten mit Werten um 10 Prozent und den Wasserkosten mit ca. 3 Prozent.

Zusammenfassend zeigt sich, welcher hohen Einfluss der personalintensive Bereich Dienstleistungen (Reinigung und Instandhaltung) bei den untersuchten Nutzungskosten immer noch hat. Dagegen fallen andere Kostenarten wie Wasser und Strom trotz der enormen Preisanstiege eher moderat aus. Abschließend ist zu ergänzen, dass im Vergleich zu den externen Benchmarks/Zielwerten (Best Practice Werte) die Werte für die Instandhaltung rund 30-40 Prozent höher sein müssten, um die Ressource Immobilie in der Substanz zu erhalten.

Insbesondere aus der Sicht auf den heutigen Energiepreis, den lähmenden Investitionsstau bei der öffentlichen Hand und noch mehr auf die geradezu verschwindend geringe Quote an alternativen Heizmedien (ca. zwei Prozent), gilt es im Sinne des öffentlichen Auftrages intensiv nach Potenzialen zu suchen und diese auch, soweit möglich, unter Zuhilfenahme innovativer Finanzierungsmöglichkeiten zu heben.

Ergebnisse der Benchmarking-Initiative RealisBench2 2006 und natürlich eine Vielzahl von Lösungen werden u. a. am 29. November auf der Konferenz für Immobilien Lebenszyklus Management (ILM 2006) unter Schirmherrschaft von Bundesbauminister a. D. Dr. Klaus Töpfer in Düsseldorf vorgestellt.

* 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, einer 100-prozentige-Tochter der BayernLB und zeichnet für die Geschäftssparte Immobilien-Consulting verantwortlich.