

3.1.5 Kaufmännische Prozesse des Gebäudemanagements

3.1.5.1 Optimierungspotenziale der Bewirtschaftungskosten

VON RAINER HUMMELSHEIM

1 Optimierungsbereiche

1.1 Grundlagen

Im Lebenszyklus einer Immobilie ist die Nutzungsphase von Gebäuden die mit Abstand längste Phase und umfasst häufig Zeiträume von mehreren Jahrzehnten.

Das Verständnis und die praktizierte Art und Weise der Bewirtschaftung von Gebäuden können die Wirtschaftlichkeit und Rentabilität und somit die Lebenszykluskosten einer Immobilie wesentlich beeinflussen.

Im Folgenden wird die Optimierung der Bewirtschaftungskosten während der langjährigen Nutzungsphase von Wohnimmobilien thematisiert. Der Schwerpunkt der Betrachtung liegt dabei zum einen auf typischen Optimierungsbereichen der Bewirtschaftungskosten und dem Betriebskosten-Benchmarking und zum anderen beim Energiemanagement.

Um die Optimierungspotenziale der Bewirtschaftungskosten optimal ausschöpfen zu können, sind zunächst eine Strukturierung und begriffliche Bestimmung der Bewirtschaftungskosten erforderlich.

Der Begriff **Bewirtschaftungskosten** ist definiert in § 24 der **II. Berechnungsverordnung (II. BV)**: Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit *laufend* erforderlich sind.

Die II. BV ist Grundlage für die Ermittlung der Wirtschaftlichkeit von öffentlich gefördertem Wohnraum nach dem II. Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) bis zum 31.12.2001. Auf der Grundlage der langjährig geltenden, aber mittlerweile aufge-

hoben II. BV ergeben die Bewirtschaftungskosten zusammen mit den Kapitalkosten die laufenden Aufwendungen, die mittels einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Ermittlung der Kostenmiete führen:

- Kapitalkosten
 - Fremdkapitalkosten
 - Eigenkapitalkosten (Rendite)
- Bewirtschaftungskosten
 - Abschreibung
 - Verwaltungskosten
 - Betriebskosten
 - Instandhaltungskosten
 - Mietausfallwagnis

Die **DIN 18960 „Nutzungskosten im Hochbau“** verwendet den Begriff Nutzungskosten und definiert diesen als *alle in baulichen Anlagen und deren Grundstücken entstehenden regelmäßig oder unregelmäßig wiederkehrenden Kosten von Beginn ihrer Nutzung bis zu ihrer Beseitigung.*

Die Kostengliederung nach der DIN 18960 stellt sich wie folgt dar:

- 100 Kapitalkosten
- 200 Verwaltungskosten
- 300 Betriebskosten
- 400 Instandsetzungskosten

Die **GEFMA-Richtlinie 200** verwendet ebenfalls den Begriff der Nutzungskosten und definiert diesen als *laufende Aufwendungen für die Nutzung baulicher und technischer Anlagen und Einrichtungen innerhalb der Betriebs- und Nutzungsphase, jeweils bezogen auf eine Periode.*

Die GEFMA-Richtlinie 200 gibt eine lebenszyklusübergreifende Kostengliederungsstruktur unter Einbeziehung der DIN 18960 und der DIN 276 „Kosten im Hochbau“ vor. Die Lebenszykluskostengliederung nach der GEFMA-Richtlinie 200 in der Phase 6 Betriebs- und Nutzungsphase stellt sich wie folgt dar:

- 6.100 Objektmanagement
- 6.200 Bereitstellung von Arbeits-/Produktionsstätten

- 6.300 Objektbetrieb/Betriebsführung
- 6.400 Ver- und Entsorgung
- 6.500 Reinigung und Pflege
- 6.600 Schutz- und Sicherheitsdienste
- 6.700 Objektverwaltung und Controlling
- 6.800 Supportleistungen

Anhand der aufgezeigten Grundlagen ist erkennbar, dass trotz Unterscheidungen in den Begrifflichkeiten und den daraus resultierenden Kostengliederungstiefen zusammenfassend gemeinsame Kernbereiche bei den Kosten der Bewirtschaftung und Nutzung von Immobilien feststellbar sind (vgl. Tab. 3.1.5.1/1).

Tab. 3.1.5.1/1: Kernbereiche der Immobilienbewirtschaftung

1. Kapitalkosten
2. Verwaltungskosten
3. Instandhaltungskosten
4. Betriebskosten

Die Optimierung der Bewirtschaftungs- und/oder Nutzungskosten von Immobilien muss im originären Interesse des Eigentümers sein, da eine Kostenoptimierung zu einer höheren Eigenkapitalrentabilität (bei konstanten Mieteinnahmen) führt. Zum besseren Verständnis wird in analoger Anwendung der II. BV die Systematik der Wirtschaftlichkeitsberechnung in der Immobilienwirtschaft für die Bewertung der Wirtschaftlichkeit und Rentabilität einer Immobilieninvestition vorangestellt (vgl. Tab. 3.1.5.1/2).

Auch ohne Zahlenbeispiel ist sofort erkennbar, dass sich im Falle einer erfolgreichen Kostenoptimierung die Eigenkapitalrendite entsprechend erhöht.

Anhand der Wirtschaftlichkeitsberechnung kann sowohl bei Neubauprojekten als auch bei Bestandsimmobilien auf einfachem Wege nicht nur die Wirtschaftlichkeit ermittelt werden, sondern auch die Rentabilität, sprich Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals einer Erst- und auch Folgeinvestition.