

# Verantwortung im Gebäudemanagement



**Kosten (in der Mittelknappheit)  
bewusst steuern**

Horst Bauer, Dezernat 3 Gebäudemanagement

**Leistungserbringung ohne bewusste  
Kostensteuerung ist verantwortungslos !**

- Kostensteuerung ist nur möglich, wenn ich die größtmögliche Tranzparenz über die Kosten des Gebäudemanagements habe.

**Folgende grundsätzliche Fragen muss ich beantworten können:**

- Welche Leistungen (Produkt- und Leistungskatalog) erbringe ich im GM ?
- Welche Kosten entstehen dabei (jährlich) für die jeweiligen Leistungen ?
- Wie können die Kosten auf die Kostenstellen (Organisations-KST, Gebäude-KST, ...) verteilt werden ?
- Wie entwickeln sich die Bewirtschaftungskosten ?
- ...

*Kosten sind abzugrenzen von Ausgaben (Geldausgängen) u. Aufwand (bewerteter Güterverbrauch, soweit dieser Ausgaben hervorruft), der auch unabhängig von der Leistungserstellung anfallen kann (neutraler Aufwand).*

- Wieviel Mittel benötige ich für die lfd. Instandhaltung meiner Gebäude, Grundstücke und betriebstechnischen Anlagen – z.B. nach Formel KGSt ?
- Wieviel Mittel stehen mir dem gegenüber zur Verfügung (z.B. 1/4, ...) ?

Am Beispiel Niedersachsen:

Seit 2006 sind die Haushaltsansätze Instandhaltung auf viel zu niedrigem Niveau unverändert.

Steigerung des Baukostenindexes von 2006-2011 um 13% und Erhöhung der Bauleitkosten um 5%.

Die niedersächsischen Hochschulen haben 18% weniger zur Verfügung als 2006.

## Konsequenz ?!

- Klotzen statt Kleckern (weniger, aber hochwertige Flächen) !
- Konzentration auf Dächer, Brandschutz, Betriebstechnik !

- Wieviel Mittel wären für eine bauliche Instandhaltung bzw. für eine komplette Sanierung der Bestandsbauten in den nächsten Jahren mindestens erforderlich ?

*Mindestens 200 Mio. €, zuzüglich Ersatz einiger Gebäude durch Neubauten in begrenztem Umfange (zusätzlich ca. 200 Mio. €).*

- Wieviel Mittel stehen für KNUE insbesondere im Rahmen von Neuberufungen zur Verfügung ?
- Welche Beträge stehen aus Sondermitteln (Studiengebühren, Overhead aus Drittmitteln, zentralen Rücklagen, Rücklagen der Fakultäten, ...) zur Verfügung ?

## Instrumente:

- Aktives Flächenmanagement auf Basis aktueller CAFM-Daten (Raumhandelsmodell, interne Nutzungsentgelte, ...)
- Auswertungen aus dem zentralen Rechnungswesen (SAP)
- Laufende unterjährige Budgetüberwachung (Quartals- bzw. Monatsberichte), jährlicher 'Werkbericht über Kosten und Leistungen'
- Analyse der Jahresergebnisse getrennt nach Kostenstellen, Organisationseinheiten, Gebäuden, ...
- Steigerung der Einnahmen aus Vermietungen und Weiterberechnung von Gebäude(verbrauchs)kosten
- Aktives Benchmarking (z.B. Beteiligung an Benchmarking-Clubs)
- Verantwortlichen Mitarbeiter (Verwaltungsbetriebswirt) für Haushalt, Finanzen, Controlling
- Auftragssteuerung mittels CAFM-System

## Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

