

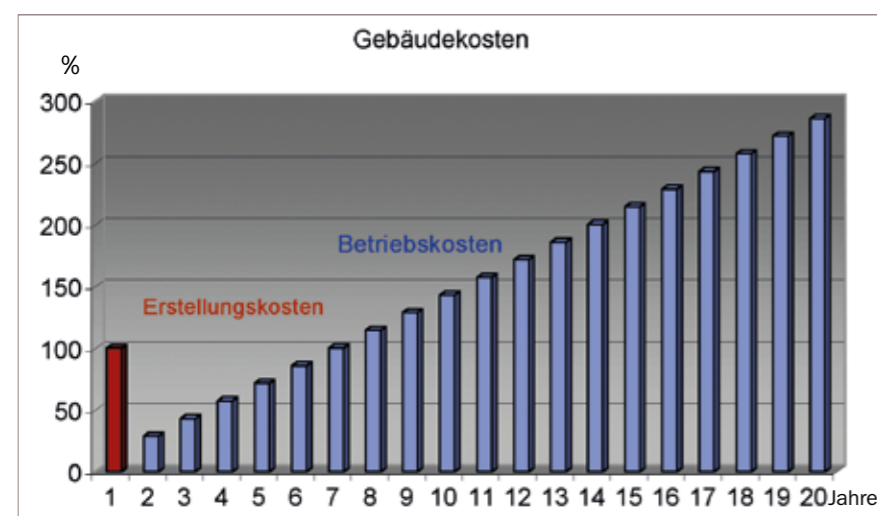
IMMOBILIENKOSTEN IM GRIFF

ANALYSE DER LEBENSDAUERKOSTEN STEIGERT RENDITE

AUTOR: ALBERT PAUL

Wer eine Immobilie besitzt, hat manchmal das Gefühl, dass sie mehr kostet, als sie erwirtschaftet. Aber was kann man verändern? Wo entstehen die Kosten und wer verursacht sie? Wie kann ich diese Kosten erfassen und bewerten? Antworten hierauf gibt das Facility Management. Es bedeutet, Informationen über die Bewirtschaftung einer Immobilie zu sammeln, die Kosten zu berechnen und zu optimieren – und zwar über deren gesamten Lebenszyklus.

In der Praxis unterscheidet man zwischen vier Lebensphasen einer Immobilie. Es beginnt mit der Planungsphase und der anschließenden Errichtungsphase. Bereits hier legen Immobilienbesitzer den Grundstein für die folgende Betriebsphase und im weiteren Verlauf die Modernisierungsphase. Eine intensive Kosten-Kontrolle erfolgt in den ersten beiden Phasen. Grund sind die hohen, einmaligen Kosten für Planung und Bau. Dabei handelt es sich lediglich um 20 Prozent der Kosten, die im gesamten Lebenszyklus einer Immobilie entstehen. Bereits nach acht Jahren sind die bisherigen Betriebskosten höher als die gesamten Baukosten. Im Lebenszyklus der Immobilie betragen sie dann ein Mehrfaches. Für jede Phase des Lebenszyklus eines Gebäudes



gibt es die Möglichkeit, Kosten zu sparen. Mit den entsprechenden Hilfsmitteln ist die Kontrolle einfach und benötigt keinen allzu hohen Zeitaufwand.

BETRIEBSPHASE MIT HOHEN EINSPARMÖGLICHKEITEN

Hier zeigt sich, wie gut die Betriebsdaten-Erfassungssysteme zum Beispiel für Energie, Wasser, Wärme/Kälte, Reinigung sowie Wartung und Instandhaltung sind. Alle Kosten im Objekt müssen erfasst, bewertet, analysiert,

verrechnet und gegebenenfalls optimiert werden. Es gibt spezielle Software-Pakete, in welche die Daten eingegeben werden. Die Auswertungen erfolgen bequem auf Knopfdruck. Die Sparpotenziale sind hier enorm. Sie liegen bei rund 20 Prozent über alle Kostenbereiche hinweg. Das bedeutet konkret: Durch gutes Facility-Management können die Baukosten wieder erwirtschaftet werden.

KOSTEN FÜR WARTUNG UND SERVICE OFT VERNACHLÄSSIGT

Rund 70 Prozent der deutschen Unternehmen besitzen keine klare Übersicht über die Wartungskosten, die sie für ihre Gebäude bezahlen. Die Kompetenzen sind auf mehrere Leute oder Abteilungen verteilt, Verträge sind oft viele Jahre alt und wurden nicht regelmäßig aktualisiert. Hier Transparenz zu erreichen ist aufwändig, aber unbedingt notwendig und der erste wichtige Schritt zur Optimierung. Gibt es erst einmal eine klare Übersicht, zeigt sich, dass die meisten Firmen System-Wartungsverträge abschließen. Sie erscheinen auf den ersten Blick kostengünstiger und beinhalten Systemprüfung, Reinigung und Schmierleistung. Die dabei zusätzlich anfallenden Kosten gehen oft unter. Eine Teilwartung ist in der Summe meistens deutlich günstiger. Sie beinhaltet in der Regel zusätzlich die Verschleißteile und Einstellarbeiten. Ebenfalls entscheidend ist die Frage, welche Arbeiten von den eigenen Mitarbeitern ausgeführt werden und bei welchen die Vergabe nach außen sinnvoll ist.

GEBÄUDEREINIGUNG AUF DEM PRÜFSTAND

Ein gutes Beispiel ist hier die Frage der Gebäudereinigung. Ein elektronisches Raumbuch hilft, alle Räume mit den

entscheidenden Daten für die Reinigung festzuhalten. Dazu gehört die Fläche ebenso wie Bodenbeläge, die Nutzungsart und Angaben zur Möblierung. Eine im Hintergrund arbeitende Datenbank verknüpft alle diese Werte miteinander. Jetzt lassen sich problemlos die optimalen Leistungen für die einzelnen Raumgruppen definieren und einpflegen. Mit diesem Tool hat die Geschäftsleitung eine ganz neue Chance, mit den Reinigern zu verhandeln und die Leistungen genau festzulegen. Der zweite Vorteil liegt darin, dass sich auch während des Jahres die jeweils beste Reinigungsart



FOTO: FIRE-RENE/PIXELO

Immobilien kosten Geld. Wie viel, hängt von einer umfassenden Analyse ab.

problemlos auswählen lässt und an die Anforderungen angepasst werden kann. Das Ergebnis sind immer gepflegte Räume, erstaunlich niedrigere Kosten und – ganz wichtig – eine Substanz erhaltende Reinigung.

„Unsere Anforderungen konnten deutlich klarer definiert werden. Das Ergebnis war, dass auch der Dienstleister genau wusste, worauf es uns ankam. Die Qualität der Reinigung ist wirklich gestiegen. Erstaunlich und erfreulich zugleich: Unsere Kosten sanken um 28 Prozent“, so der Facility-Manager einer großen Hamburger Druckerei über seine Erfahrungen. Auch die Industriereinigung ist in das System eingebunden.



Albert Paul ist Geschäftsführer der Cost-Expert GmbH.

GEGEN EXPLODIERENDE ENERGIEKOSTEN

Geradezu nach oben geschossen sind in den letzten beiden Jahren die Kosten für Energie. Der wichtigste Schritt ist daher in diesem Bereich, den Verbrauch zu reduzieren. In der Beleuchtung kann dies durch energiesparende Lampensysteme mit automatischen Dimmern erreicht werden. Die Amortisation liegt hier meist unter zwei Jahren, bei

KURZ VORGESTELLT

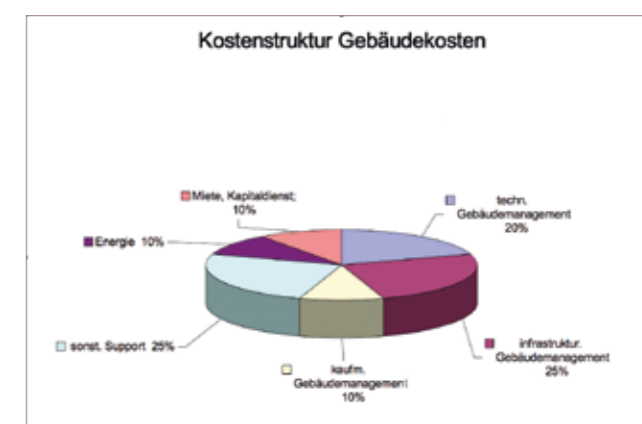
Mitte der 90er-Jahre startete ein Team von Wirtschaftsexperten und Ingenieuren damit, Sachkosten in Betrieben zu optimieren. Das Spannende an der Idee war und ist, diese Leistung rein erfolgsorientiert anzubieten. Heute hat sich „Cost-Expert“ zu einem führenden Dienstleister entwickelt, der bundesweit Kunden aus allen Branchen betreut. Das Ziel von Cost-Expert ist es, Sachkosten in Unternehmen zu senken und dadurch direkt die Rendite zu verbessern sowie die Liquidität zu erhöhen.

► WWW.COST-EXPERT.DE

Schichtbetrieben noch deutlich kürzer. Neue und hocheffektive Solar-systeme werden künftig in Unternehmen eingesetzt, um Wasser auf bis zu 80 Prozent für die Dampferzeugung vorzuwärmen. Nach wie vor sind elektrische Antriebe mit die höchsten Stromverbraucher in der produzierenden Industrie. Auch zur Erzeugung von Heizungswärme und Strom können Solarzellen eingesetzt werden.

SPARSCHWEIN ENTSORGUNG

Als wahre Schatzkammer hat sich in vielen Unternehmen der Bereich Abfall/Entsorgung entwickelt. Alles, was ein Unternehmen entsorgt, war früher einmal ein Rohstoff. Und die Rohstoffe werden immer knapper und teurer. Wiederverwertung spart also Geld. Aber nicht nur das, denn je sortenreiner die Materialien sind, desto mehr bezahlen die Verwerter dafür, weil sie sie dann wieder als Rohstoff einsetzen können. So entstehen zum Beispiel aus LKW-



Planen neue Gitterplatten für Pferdeboxen. Früher mussten diese Planen teuer als Sondermüll entsorgt werden. Damit Abfall für die Verwertung interessant wird, sollte eine saubere, effektive Trennung stattfinden. Sie ist ein erster wichtiger Schritt zu niedrigeren Kosten.

Facility Management bietet das Handwerkszeug, Kosten über den gesamten Lebenszyklus von Immobilien transparent darzustellen und damit zu kontrollieren. Denn nur wer seine Kosten kennt, kann sie beeinflussen. Mit spezieller Software ist das recht einfach. Man behält die Übersicht, hat stets die Kostenentwicklung im Blick und kann rechtzeitig reagieren. ■