

WkB-Schriftenreihe 16
Dezember 2011



Werk für kommunalpolitische
Bildung Sachsen e.V.



Kommunales Immobilienmanagement

von Rainer Hummelsheim

1. Vorwort	3
2. Konzepte des Immobilienmanagements	4
2.1 Facility Management nach GEFMA	4
2.2 Gebäudemanagement nach DIN 32736	10
3. Die Lage der Kommunen	15
3.1 Demografische Entwicklung	15
3.2 Strukturwandel	17
3.3 Die Entwicklung der Gesetzgebung rund um die Immobilienwirtschaft	18
3.4 Die Haushaltssituation der Kommunen	19
3.5 Dezentrale Organisation der Zuständigkeiten	21
4. Optimierungspotenziale für ein kommunales Immobilienmanagement	22
4.1 Implementierung einer zentralen Organisationsstruktur	23
4.2 Implementierung eines Gebäudeinformationssystems	24
4.3 Kaufmännisches Gebäudemanagement	26
4.4 Benchmarking	32
4.5 Technisches Gebäudemanagement	35
4.6 Energiemanagement	40
4.7 Infrastrukturelles Gebäudemanagement	41
4.8 Flächenmanagement	44
4.9 Vermietungsmanagement	47
4.10 Verkaufsmanagement	48
5. Zusammenarbeit mit Privaten	49
6. Förderprogramme	51
6.1 Förderprogramme der Kommunen	51
6.2 Förderprogramme der Länder, des Bundes und der Europäischen Union	52
7. Ausblick	56
8. Quellen- und Literaturverzeichnis	58
9. Schriften-Bestellverzeichnis	59
10. Impressum	60

Die finanzielle Lage der meisten Kommunen ist prekär. Trotz strikter Sparmaßnahmen nimmt die Verschuldung stetig zu. Der Gestaltungsspielraum der Kommunen für Fürsorgeaufgaben und Versorgungsaufgaben ist entsprechend eingeschränkt.

Die Zwangsdevisen der kommunalen Haushalte wirken sich auch auf den Immobilienbestand der Kommunen aus.

Zum einen werden investive Maßnahmen in den Neubau oder die Modernisierung für die Immobilienbestandsentwicklung regelmäßig zurückgestellt. Mit der Folge, dass mögliche (Mehr-)Einnahmen aus diesen erforderlichen Investitionen künftig nicht realisiert werden können.

Zum anderen führen die aufgrund der kommunalen Haushaltslagen verordneten „Einsparungen“ im Bereich der Gebäudeinstandhaltung zwangsläufig dazu, dass erforderliche laufende Instandhaltungsmaßnahmen nicht mehr ausgeführt werden. Dies wiederum hat zur Folge, dass kommunale Immobilien einem zunehmenden Verfall und einer vermehrten Renovierungsbedürftigkeit ausgesetzt sind, wodurch im Ergebnis noch höhere (Folge-)Kosten entstehen. Das nennt man Kaputtsparen.

Das Prinzip des kommunalen Immobilienmanagements zeichnet sich bisher überwiegend lediglich als „Nachsorgeverhalten“ aus. Es wird also erst dann gehandelt, wenn das „Kind schon in den Brunnen gefallen ist“.

Das kommunale Immobilienmanagement bedarf daher einer grundsätzlichen Neuorientierung. Aus dem Prinzip der Nachsorge muss das Prinzip der Vorsorge und Nachhaltigkeit entwickelt und implementiert werden.

Diese Broschüre soll einen Beitrag für die Optimierung des kommunalen Immobilienmanagements durch Vermittlung und Anwendung der Grundsätze des Facility Managements nach der GEFMA (German Facility Management Association – Deutscher Verband für Facility Management e.V.) und des Gebäudemanagements nach der DIN 32736 leisten.

Viel Freude beim Studium dieser Broschüre!

Rainer Hummelsheim



*Werk für kommunalpolitische
Bildung Sachsen e.V.*

Impressum

Diese Publikation dient der Weiterbildung von Bürgern für die Tätigkeit in der kommunalen Selbstverwaltung und wurde vom Sächsischen Staatsministerium des Innern gefördert.

Herausgeber:

**WkB - Werk für kommunalpolitische Bildung
Sachsen e. V.**

Turnhallenstraße 2, 08412 Werdau

Telefon: 03761-8882692

Vereinsregister Nr. 71537

Autor:

Rainer Hummelsheim

Fotografien:

Titel: shutterstock.com/©photobank.kiev.ua