

# Vergleichsringübergreifende Analyse von Kennzahlenwerten

...welche ersten Erkenntnisse und  
Orientierungen liegen vor?



# Problem:

**Orientierungswerte für kommunale Gebäude in Deutschland fehlten:**

- ***„Was kostet eine Schule pro m<sup>2</sup> üblicherweise?“***
- ***„Wie hoch sind Kosten meiner Kommune im Vergleich zu anderen Kommunen?“***
- ***„Was sind meine höchsten Kosten?“***



KOMMUNALE IMMOBILIEN JENA  
| EIN UNTERNEHMEN DER STADT JENA |

# Problem:

Eine **umfassende Datengrundlage fehlte**, wenn man immobilien-spezifische Kosten zwischen Kommunen vergleichen wollte.



KOMMUNALE IMMOBILIEN JENA  
| EIN UNTERNEHMEN DER STADT JENA |

# Grund:

Bisher wurden lediglich  
***einzelne Kostenarten*** dargestellt oder  
die Kosten waren  
**regional / territorial** beschränkt.

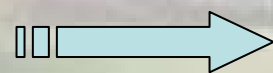


## Ziel:

### Schaffung von Kostentransparenz

Daten aus einer *Vielzahl von Kommunen* auswerten, um zu möglichst objektiven Ergebnissen zu gelangen

**ALLE** Kosten aufzeigen, die mit der Bewirtschaftung einer kommunalen Immobilie entstehen



„KIJ-Bench2006“

# „KIJ-Bench2006“

## 1 Das Benchmarking-Projekt

1.1 Teilnehmer

1.2 Fakten zum Datenbestand

1.3 Betrachtete Kostenarten

1.4 Datenaufbereitung

## 2 Ergebnisse

2.0 Wesentliche Erkenntnisse

2.1 Kostenarten

2.1.1 Kapitalkosten

2.1.2 Gebäudereinigung

2.3 Ergebnisse im Überblick

## 3 Anwendungsbeispiel

## 4 Fazit

# „KIJ-Bench2006“

## 1 Das Benchmarking-Projekt

### 1.1 Teilnehmer



# „KIJ-Bench2006“

## Teilnehmer

- Kommunale Immobilien Jena „**KIJ**“ als Initiator und Projektgestalter
- Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement “**KGSt**“ (**IKO-Netz**) als Dateninhaber und Begleiter des Projektes
- **kommunale Datengeber** (Städte, Gemeinden und Kreise) aus allen Bundesländern

# „KIJ-Bench2006“

## 1 Das Benchmarking-Projekt

1.1 Teilnehmer

## 1.2 Fakten zum Datenbestand



# „KIJ-Bench2006“

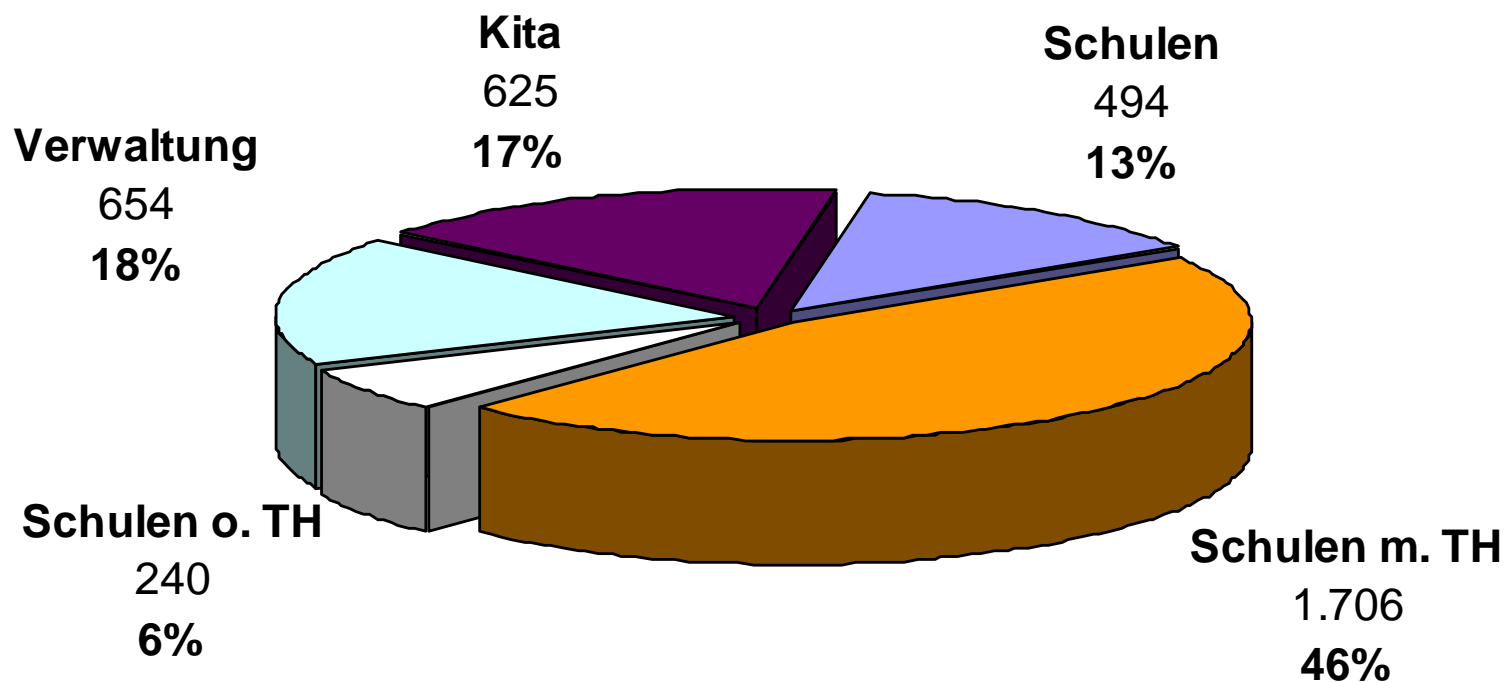
## Fakten zum Datenbestand

**3.719** kommunale Immobilien mit rund  
**20 Mio. m<sup>2</sup>** Bruttogrundfläche (BGF) aus  
**227** Kommunen

...konnten insgesamt ausgewertet werden

## Fakten zum Datenbestand

### Verteilung der Objekte nach Objektarten



# „KIJ-Bench2006“

- 1**      **Das Benchmarking-Projekt**
- 1.1      Teilnehmer
- 1.2      Fakten zum Datenbestand
- 1.3**     **Betrachtete Kostenarten**



# „KIJ-Bench2006“

## Betrachtete Kostenarten

### Kapitalkosten

Fremdkapitalkosten  
Eigenkapitalkosten

### Bewirtschaftungskosten

Abschreibung  
Verwaltungskosten  
Mietausfallwagnis  
Instandhaltungskosten  
Betriebskosten

„Kaltmiete“

# „KIJ-Bench2006“

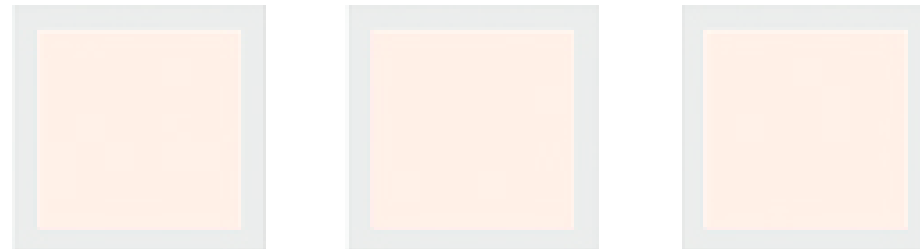
## 1 Das Benchmarking-Projekt

1.1 Teilnehmer

1.2 Fakten zum Datenbestand

1.3 Betrachtete Kostenarten

## 1.4 Datenaufbereitung



# „KIJ-Bench2006“

## Datenaufbereitung

- KGSt führte seit 1996 insgesamt 17 Vergleichsringe durch
- 10 Vergleichsringe konnten für dieses Projekt genutzt werden
- **Keine Äpfel mit Birnen vergleichen(!)**  
→ Homogenisierung der Daten
- Aus 474 Excel-Dateien mit 1.032 Blättern entstand **EIN DATENBLATT**
- Von 319.000 Excel-Zellen konnten nur 34% genutzt werden

# „KIJ-Bench2006“

## 1 Das Benchmarking-Projekt

1.1 Teilnehmer

1.2 Fakten zum Datenbestand

1.3 Betrachtete Kostenarten

1.4 Datenaufbereitung

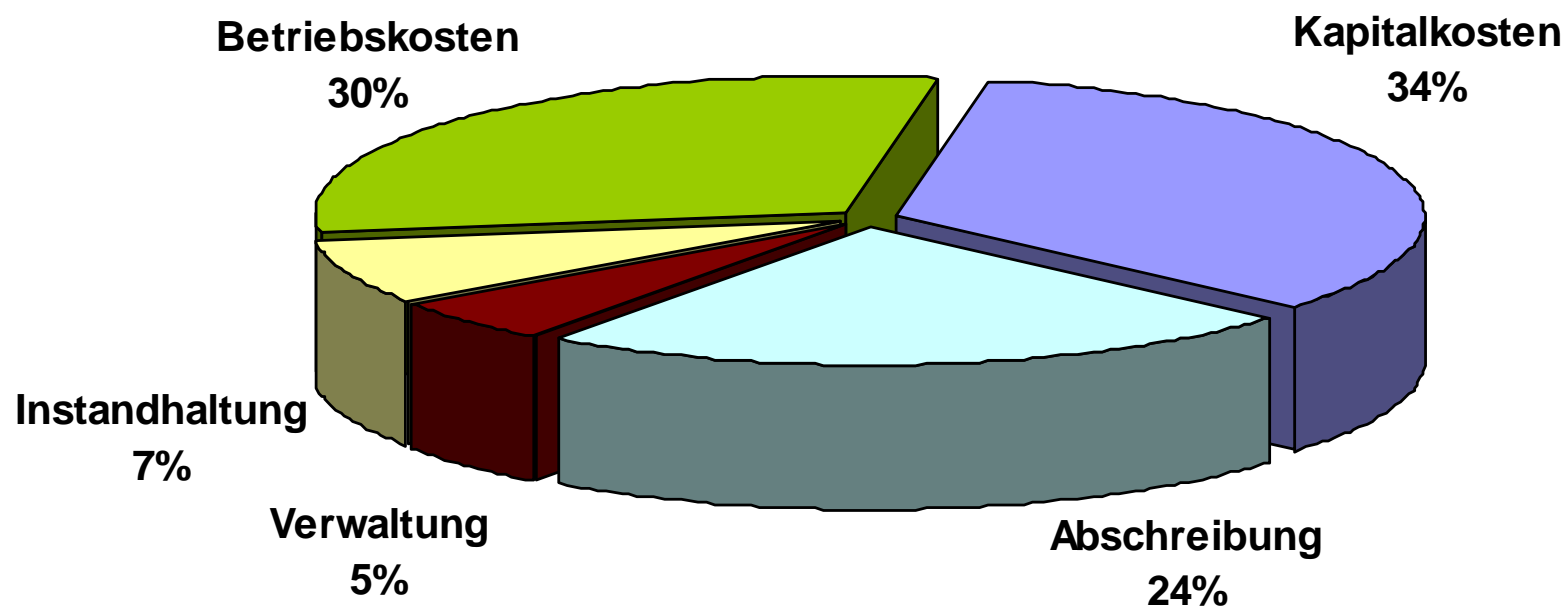
## 2 Ergebnisse

### 2.0 Wesentliche Erkenntnisse



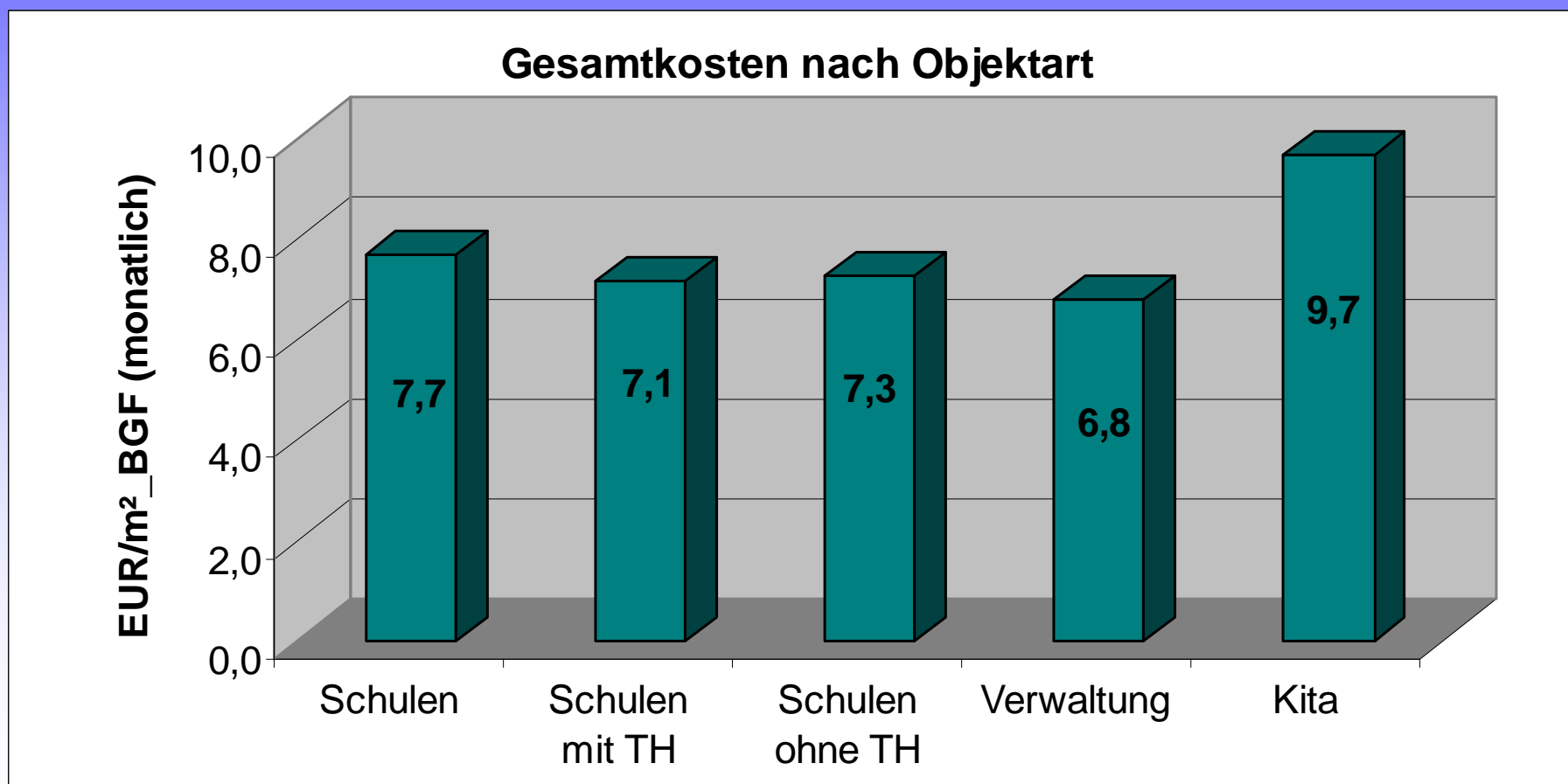
## Wesentliche Erkenntnisse

### Typische Kostenzusammensetzung



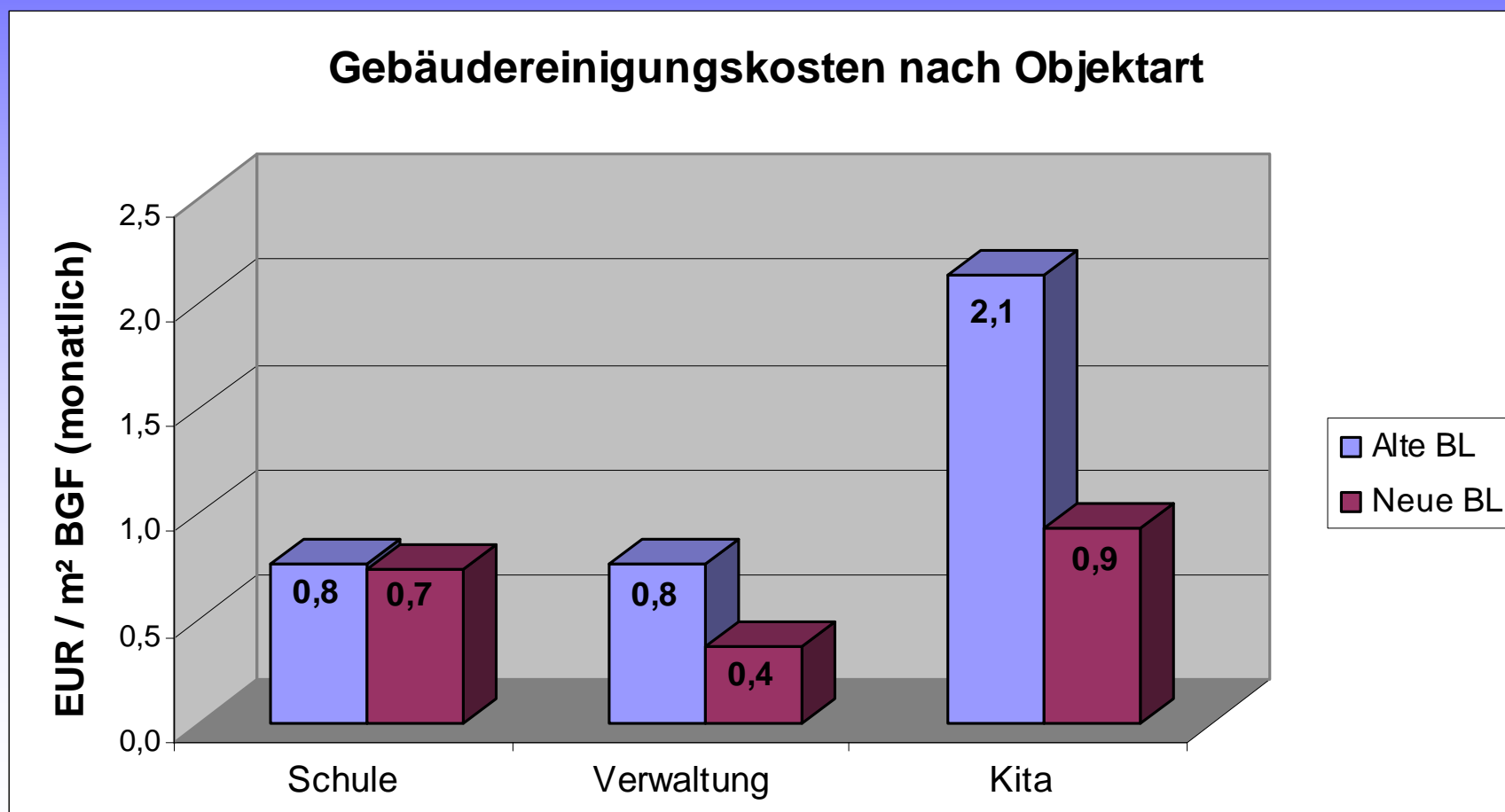
# „KIJ-Bench2006“

## Wesentliche Erkenntnisse



# „KIJ-Bench2006“

## Wesentliche Erkenntnisse - Exkurs



# „KIJ-Bench2006“

## 1 Das Benchmarking-Projekt

1.1 Teilnehmer

1.2 Fakten zum Datenbestand

1.3 Betrachtete Kostenarten

1.4 Datenaufbereitung

## 2 Ergebnisse

2.0 Wesentliche Erkenntnisse

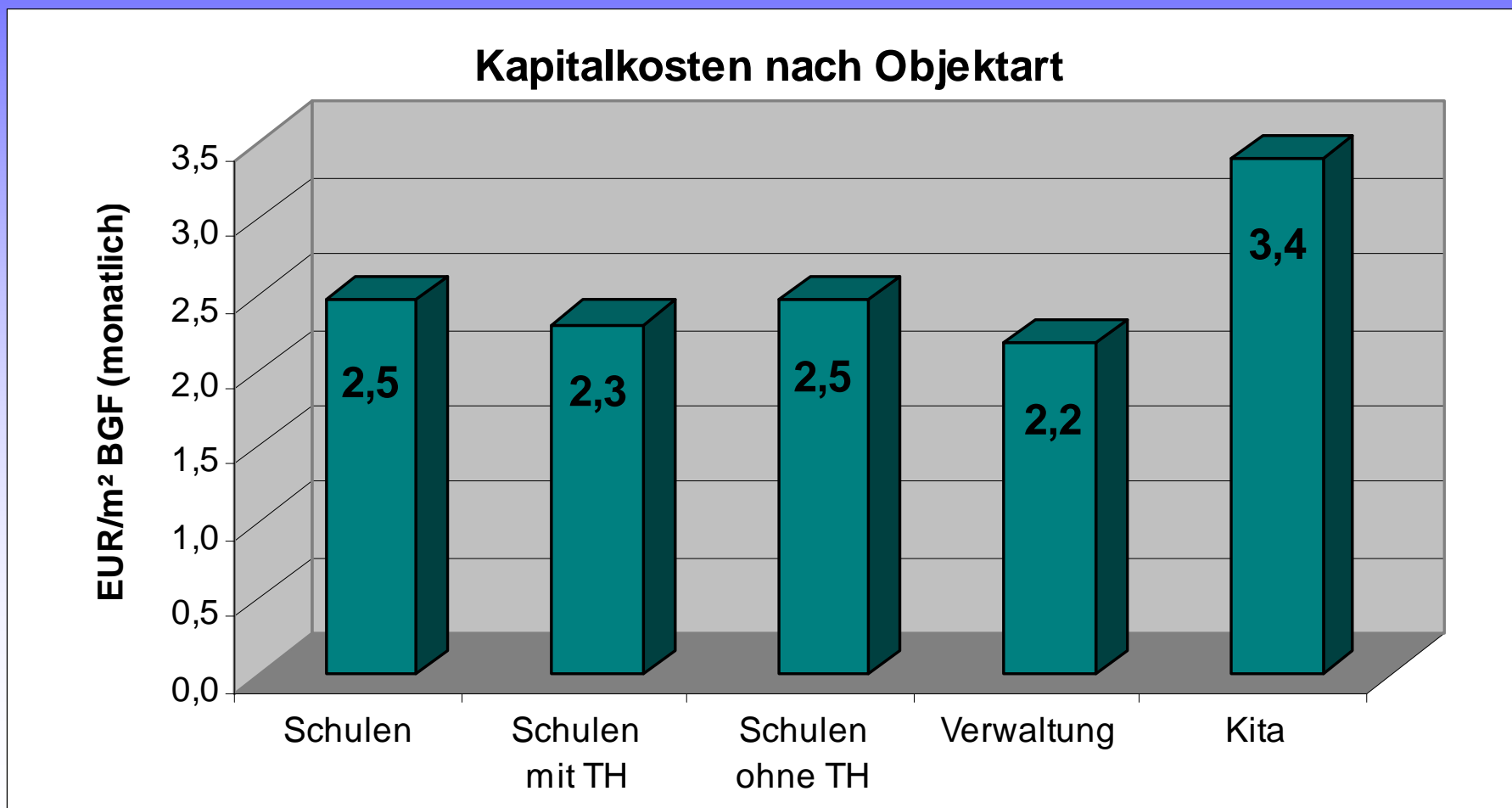
2.1 Kostenarten

**2.1.1 Kapitalkosten**



# „KIJ-Bench2006“

## Kapitalkosten



# „KIJ-Bench2006“

## 1 Das Benchmarking-Projekt

1.1 Teilnehmer

1.2 Fakten zum Datenbestand

1.3 Betrachtete Kostenarten

1.4 Datenaufbereitung

## 2 Ergebnisse

2.0 Wesentliche Erkenntnisse

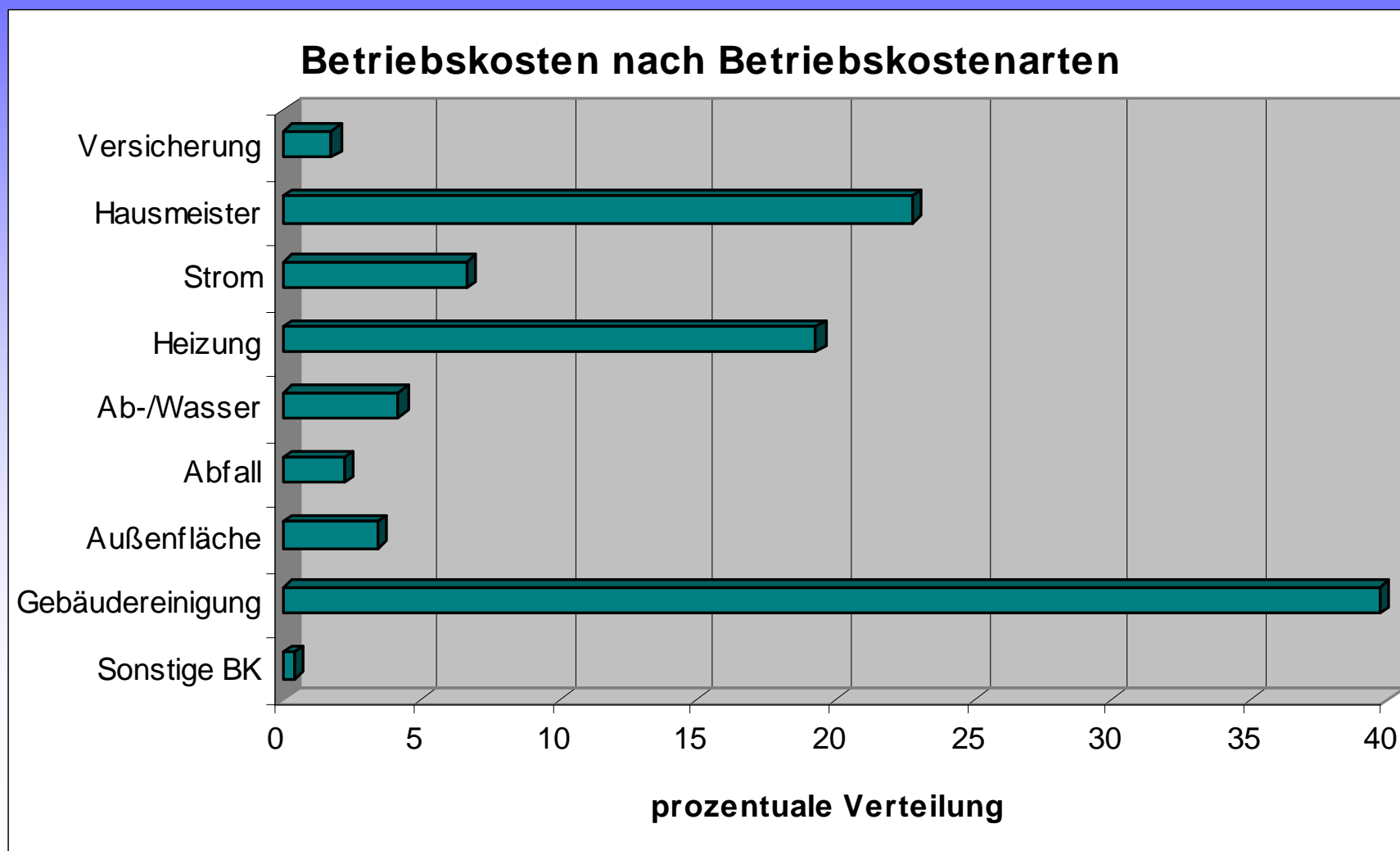
2.1 Kostenarten

2.1.1 Kapitalkosten

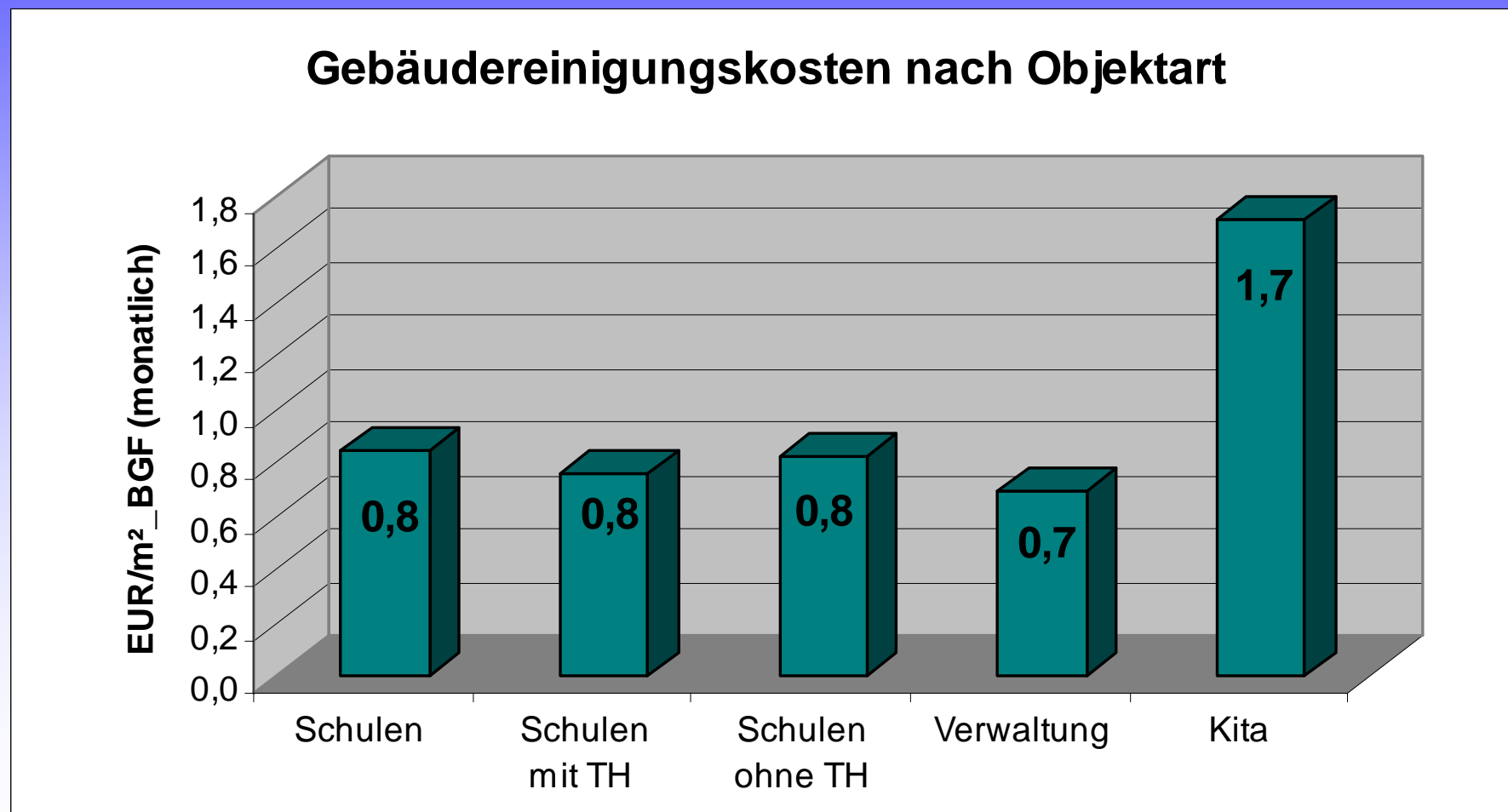
**2.1.2 Gebäudereinigung**

# „KIJ-Bench2006“

## Betriebskosten



## Gebäudereinigung



# „KIJ-Bench2006“

## 1 Das Benchmarking-Projekt

1.1 Teilnehmer

1.2 Fakten zum Datenbestand

1.3 Betrachtete Kostenarten

1.4 Datenaufbereitung

## 2 Ergebnisse

2.0 Wesentliche Erkenntnisse

2.1 Kostenarten

2.1.1 Kapitalkosten

2.1.2 Gebäudereinigung

## 2.3 Ergebnisse im Überblick

# „KIJ-Bench2006“

## Ergebnisse im Überblick

Kostenarten	Kostenbandbreiten nach Objektart (in EUR/m <sup>2</sup> BGF monatlich)														
	Schulen		Schulen m. TH		Schulen o. TH		Verwaltung		Kita						
Kapitalkosten	2,2	-	2,7	2,1	-	2,5	2,2	-	2,8	2,1	-	2,6	3,2	-	3,7
Abschreibung	1,7	-	2,2	1,7	-	1,9	1,3	-	2,0	1,6	-	2,1	1,6	-	2,0
Verwaltung*	0,4		0,4		0,4		0,4		0,4		0,4		0,4		
Instandhaltung	0,5	-	0,9	0,4	-	0,8	0,3	-	0,7	0,4	-	0,7	0,5	-	1,0
Bewirtschaftungskosten**	2,6	-	3,6	2,5	-	3,2	2,0	-	3,1	2,4	-	3,2	2,4	-	3,4
<b>(Kosten-)Miete I</b>	<b>4,8</b>	-	<b>6,3</b>	<b>4,6</b>	-	<b>5,7</b>	<b>4,2</b>	-	<b>5,9</b>	<b>4,5</b>	-	<b>5,8</b>	<b>5,6</b>	-	<b>7,1</b>
Gebäudereinigung	0,6	-	0,8	0,6	-	0,8	0,7	-	0,8	0,4	-	0,7	1,2	-	1,7
Hausmeister	0,3	-	0,5	0,4	-	0,5	0,4	-	0,6	0,1	-	0,3	0,3	-	0,6
Heizung	0,2	-	0,3	0,3	-	0,4	0,3	-	0,4	0,3	-	0,4	0,3	-	0,4
Strom	0,1	-	0,1	0,1	-	0,1	0,1	-	0,1	0,2	-	0,3	0,1	-	0,2
Weitere BK*	0,3		0,2		0,2		0,2		0,2		0,2		0,5		
Betriebskosten gesamt	1,5	-	2,1	1,6	-	2,1	1,7	-	2,2	1,2	-	1,8	2,4	-	3,5
<b>(Kosten-)Miete II</b>	<b>6,3</b>	-	<b>8,4</b>	<b>6,2</b>	-	<b>7,8</b>	<b>5,9</b>	-	<b>8,0</b>	<b>5,7</b>	-	<b>7,6</b>	<b>8,0</b>	-	<b>10,5</b>

\* wurde als pauschaler Wert angesetzt

\*\* ohne Betriebskosten

# „KIJ-Bench2006“

## 1 Das Benchmarking-Projekt

1.1 Teilnehmer

1.2 Fakten zum Datenbestand

1.3 Betrachtete Kostenarten

1.4 Datenaufbereitung

## 2 Ergebnisse

2.0 Wesentliche Erkenntnisse

2.1 Kostenarten

2.1.1 Kapitalkosten

2.1.2 Gebäudereinigung

2.3 Ergebnisse im Überblick

## 3 Anwendungsbeispiel

# „KIJ-Bench2006“

## Anwendungsbeispiel

Abweichung der Kosten des Eigenbetriebes  
„KIJ“ von den Richtwerten

# „KIJ-Bench2006“

**Objekttyp:**  
**Kostenart:**

**Schulen mit Turnhalle**  
**Gebäudereinigung**

**Richtwert-Bandbreite:**

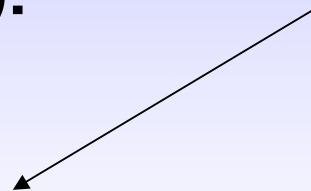
**0,58 – 0,76**

EUR/m<sup>2</sup>\_BGF (monatlich)

**KIJ (Mittelwert):**

**0,55**

EUR/m<sup>2</sup>\_BGF (monatlich)



**Schwankungsbreite: 0,25 – 1,25 !**

# „KIJ-Bench2006“

**Objekttyp:**  
**Kostenart:**

**Kindertagesstätten**  
**Gebäudereinigung**

**Richtwert-Bandbreite:**

**1,15 – 1,72**

EUR/m<sup>2</sup>\_BGF (monatlich)

**KIJ (Mittelwert):**

**0,78**

EUR/m<sup>2</sup>\_BGF (monatlich)

Schwankungsbreite: 0,15 – 0,98

# „KIJ-Bench2006“

## 1 Das Benchmarking-Projekt

1.1 Teilnehmer

1.2 Fakten zum Datenbestand

1.3 Betrachtete Kostenarten

1.4 Datenaufbereitung

## 2 Ergebnisse

2.0 Wesentliche Erkenntnisse

2.1 Kostenarten

2.1.1 Kapitalkosten

2.1.2 Gebäudereinigung

2.3 Ergebnisse im Überblick

## 3 Anwendungsbeispiel

## 4 Fazit

# „KIJ-Bench2006“

## Fazit:

Sämtliche Kosten, die mit der Betreuung von kommunalen Immobilien entstehen, sind **quantifizierbar**, wobei die Datenbasis an Tiefe und Breite neue Maßstäbe setzt.

**„Was kostet eine Schule pro m<sup>2</sup> üblicherweise?“**



# „KIJ-Bench2006“

## Fazit:

Durch die Darstellung **aller** Kosten wird gewährleistet, dass der Überblick über die Bedeutung einer Kostenart **im Gesamtzusammenhang** nicht verloren geht.

„Was sind meine höchsten Kosten?“



# „KIJ-Bench2006“

## Fazit:

Mittels eines Formblattes zur **Selbst-einschätzung** (Anlage der Diplomarbeit) können, eigene Kosten mit denen anderer Kommunen verglichen werden.

→ Kostensenkungspotentiale sichtbar

**„Wie hoch sind Kosten meiner Kommune im Vergleich zu anderen Kommunen?“**



**Danke für Ihre  
Aufmerksamkeit!**

[www.KIJ.de](http://www.KIJ.de)