

Mehr als ein Lebensabschnittsgefährte: Das Facility Management ist in jungen wie in alten Gebäuden gleichermaßen zu Hause

Nach der Fertigstellung eines Gebäudes fängt die Arbeit erst an. Dem Planungs- und Bauabschnitt folgt die längste Phase: die Zeit der Nutzung mit dem entsprechenden Instandhaltungs- und Betriebsmanagement. Noch hat sich nicht überall herumgesprochen, dass die über Jahre anfallenden Nutzungskosten wesentlich höher sind als die anfänglichen Baukosten. Das Optimierungspotential ist enorm – wenn Spezialisten für das Gebäudemanagement hinzugezogen werden. Je früher, desto besser.

GEBÄUDE SIND nicht für die Ewigkeit gebaut. Vielmehr sind sie im übertragenen Sinne Hüllen, in denen sich das Leben von Menschen in seiner ganzen Vielfalt abspielt. Sie geben Unterkunft, sie geben Raum für wirtschaftliche Aktivitäten. Sie werden gebaut, genutzt, gebraucht und verbraucht. Schließlich werden sie irgendwann verlassen. Und wenn sie es bis dahin nicht zum Baudenkmal geschafft haben, rückt üblicherweise die Abrissfirma an. Auch Gebäude sind also einem Lebenszyklus unterworfen. Bei ihnen ist dies jedoch ein lang anhaltender Prozess, der mitunter so unauffällig verläuft, dass er zu wenig oder zu spät wahrgenommen wird. Mit der Folge, dass die Planungs- beziehungsweise Baukosten eher überschätzt und die späteren Kosten des laufenden Betriebs eher unterschätzt werden.

Wie sich die Lebensspanne der Menschen immer mehr verlängert, so hat sich die Lebensdauer von Gebäuden über die vergangenen fünf Jahrzehnte immer weiter verkürzt. Waren einst zum Beispiel für Bürogebäude 80 Jahre und mehr ein durchaus üblicher Ansatz in der Wertberechnung für die Lebensdauer eines Objektes, so werden in der Praxis heute maximal 50 Jahre, oft nur 30 Jahre angesetzt. Im Spitzensegment des Marktes für gewerblich genutzte Immobilien

haben die Flächen inzwischen in der Regel schon nach zehn Jahren eine umfassende Sanierung nötig, um die Vermietbarkeit zu erhalten. Die kürzere Lebensdauer ist eine Ursache, die den Blick der Eigentümer auf die Kosten in der Nutzungsphase geschärft hat. Eine andere ist die immer aufwendigere Ausstattung moderner Immobilien mit Gebäudetechnik. In der Verbindung mit stetig steigenden Nebenkosten, vor allem für Energie, schlägt sich so ein optimierter Objektbetrieb viel rascher in klingender Münze nieder als früher.

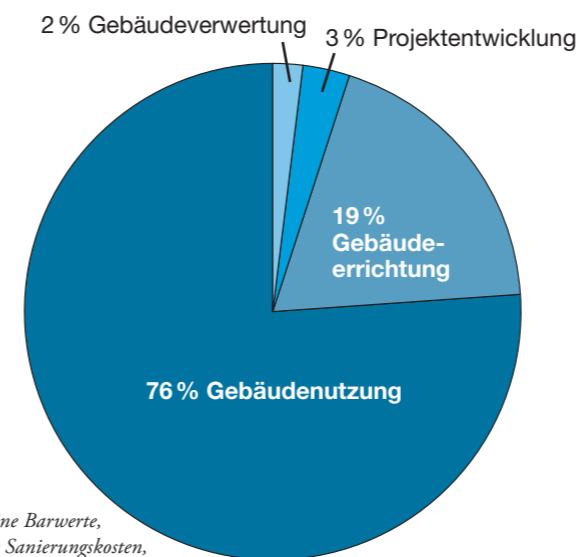
Um welche Dimensionen es sich inzwischen handelt, macht der aufwendige „fm.benchmarking Bericht 2012/2013“ der Ingenieurgesellschaft Prof. Uwe Rotermund deutlich, der kürzlich veröffentlicht wurde und sich ausschließlich dem Thema Lebenszykluskosten widmet. Danach entfallen durchschnittlich nur 22 Prozent der ermittelten Lebenszykluskosten von Gebäuden auf die Projektentwicklung beziehungsweise Gebäudeerrichtung. Die Gebäudenutzung bringt dagegen 76 Prozent auf die Waage. Die restlichen zwei Prozent werden der Verwertung am Ende zugeordnet. Die Nutzungskosten setzen sich zusammen aus den Aufwendungen für das Kaufmännische, das Infrastrukturelle und das Technische Gebäudemanagement.

Für die Facility Manager im Lande tut sich an dieser Stelle ein riesiges Geschäftsfeld auf. Kein anderer Marktakteur ist permanent so nah am Gebäude und kann auf einen vergleichbaren Erfahrungsschatz im alltäglichen Betrieb zurückgreifen. Bereits bei der Planung von Gebäuden können Facility Manager dazu beitragen, Entscheidungen zu vermeiden, die die späteren Betriebskosten unnötig in die Höhe treiben (siehe Möglichmacher – die Serie –, Folge 5, F.A.Z. vom 8. März). Mit diesem Pfund lässt sich nun wuchern: Nach Angaben von Rotermund sind durch Facility-Management-Dienstleister betreute Gebäude fast durch die Bank kostengünstiger im Lebenszyklus als andere – was sich übrigens für Investoren, die

ihre Gebäude vermieten, genauso rentiert wie für Eigentümer, die ihre Gebäude selbst nutzen. 10 bis 20 Prozent Einsparung bei den Nutzungskosten gelten als üblich, bis zu 50 Prozent als möglich.

Abhängig ist der Erfolg nicht zuletzt davon, wie die Auftragsvergabe erfolgt. Eine kleinteilige Vergabe hat sich als kontraproduktiv erwiesen. Notwendig ist angesichts der Vielzahl von Punkten, die

TYPISCHE KOSTENVERTEILUNG DER LEBENSZYKLUSKOSTEN *



bei der Optimierung von Lebenszykluskosten angegangen werden müssen, ein ganzheitlicher Ansatz. So kommen bei einer umfassenden Aufstellung zum Beispiel 30 bis 50 Nutzungskostenarten zusammen. Ein effizientes Lebenszyklusmodell für Gebäude wird so

zum Gesamtkunstwerk – mit dem Facility Management als kompetentem Begleiter.

Wer bei aller Komplexität die entscheidenden Stellschrauben kennt und beherrscht, der kann in den Genuss ungeahnter Renditequellen beziehungsweise Werthebel kommen. Falsch ist dabei der Ansatz, in der Optimierung undifferenziert auf die Kostenbremse zu treten. Das kann zu einem höheren Verschleiß der Anlagen und in der Folge zu hohen Sanierungskosten führen. Auftraggeber, die mit ihrem Facility-Management-Dienstleister eine ganzheitliche Strategie entwickeln, fahren regelmäßig besser.

In der Vergangenheit gab es häufig das Problem, dass die Nutzungskosten nicht zentral erfasst wurden, was den Überblick erschwerte. Mittlerweile ist dieses Thema jedoch aus der Welt geschafft. Besonders hat sich dabei der Deutsche Verband für Facility Management GEFMA verdient gemacht, der Ende 2010 mit einer Richtlinie für die Ermittlung von Lebenszykluskosten erstmals einen einheitlichen Standard für den Markt etablierte – genau zu dem Zeitpunkt, als immer mehr Bauherren begannen, die Lebenszykluskosten in ihre Investitionsentscheidung einzubeziehen.

Ohne professionelles Facility Management kommen heute weder das öffentliche Leben noch unsere hochentwickelte Industrie aus. „FM – Die Möglichmacher“, eine Initiative von 13 führenden FM-Anbietern und dem Branchenverband GEFMA, stellt in dieser Serie Branchenthemen und Vorteile eines intelligenten Facility Managements dar.

Mehr unter: www.fm-die-moeglichmacher.de

