

Marcus Gergele

**Kostentransparenz bei kommunalen
Liegenschaften in Deutschland. Ermittlung
von Kennzahlen als Grundlage für das
kommunale Immobilienbenchmarking**

Diplomarbeit

BEI GRIN MACHT SICH IHR WISSEN BEZAHLT



- Wir veröffentlichen Ihre Hausarbeit, Bachelor- und Masterarbeit
- Ihr eigenes eBook und Buch - weltweit in allen wichtigen Shops
- Verdienen Sie an jedem Verkauf

Jetzt bei www.GRIN.com hochladen
und kostenlos publizieren



Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de/> abrufbar.

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlanges. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Impressum:

Copyright © 2006 GRIN Verlag
ISBN: 9783638567473

Dieses Buch bei GRIN:

<https://www.grin.com/document/63792>

Marcus Gergele

**Kostentransparenz bei kommunalen Liegenschaften in
Deutschland. Ermittlung von Kennzahlen als Grundlage
für das kommunale Immobilienbenchmarking**

GRIN - Your knowledge has value

Der GRIN Verlag publiziert seit 1998 wissenschaftliche Arbeiten von Studenten, Hochschullehrern und anderen Akademikern als eBook und gedrucktes Buch. Die Verlagswebsite www.grin.com ist die ideale Plattform zur Veröffentlichung von Hausarbeiten, Abschlussarbeiten, wissenschaftlichen Aufsätzen, Dissertationen und Fachbüchern.

Besuchen Sie uns im Internet:

<http://www.grin.com/>

<http://www.facebook.com/grincom>

http://www.twitter.com/grin_com

„KIJ-Bench2006“

**Benchmarking von
kommunalen Immobilien**



**Kostentransparenz bei kommunalen Liegenschaften in Deutschland –
Ermittlung von Kennzahlen als Grundlage für das
kommunale Immobilienbenchmarking**

Impressum

Verfasser der Diplomarbeit: Marcus Gergele

Kontakt: Kommunale Immobilien Jena – Flächenmanagement
Marcus Gergele

Urheberrechte:

Die Diplomarbeit (Langfassung und Kurzfassung) sowie alle darin enthaltenen Erkenntnisse und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte vorbehalten. Kein Teil dieser Arbeit darf ohne schriftliche Genehmigung des Herausgebers vervielfältigt oder verbreitet werden. Unter dieses Verbot fällt insbesondere die gewerbliche Vervielfältigung per Kopie, die Aufnahme in elektronische Datenbanken und die Vervielfältigung auf CD-Rom.

Für unverlangt eingesandte Dokumente übernimmt der Verfasser keine Haftung.

Gerichtsstand ist Jena.

„Kostentransparenz bei kommunalen Liegenschaften in Deutschland – Ermittlung von Kennzahlen als Grundlage für das kommunale Immobilienbenchmarking“

Marcus Gergele (IW 03/II)

Thesen

- Der Vergleich von immobilienbezogenen Kosten bei kommunalen Liegenschaften ist in Deutschland auf Bundesebene möglich.

Es wird aus einer Vielzahl von Vergleichsringen, welche durch die Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) bereits durchgeführt wurden, eine neue Datenbasis geschaffen. Somit wird es möglich sein, eine große Menge von immobilienbezogenen Daten auszuwerten.

- Alle laufenden Aufwendungen, die den Kommunen durch das eigene Immobilienportfolio entstehen, können umfassend dargestellt werden.

Mit Hilfe einer Wirtschaftlichkeitsberechnung sollen alle Aufwendungen dargestellt werden. Sollten zu einzelnen Kostenpositionen keine tatsächlichen Kosten vorhanden sein, werden kalkulatorische oder pauschale Kostenansätze verwendet, deren Höhe jeweils plausibel erklärt werden muss.

- Durch den Vergleich der dargestellten Kosten mit den eigenen Kosten, wird es einer Kommune möglich sein, Potentiale aufzudecken.

Die Herleitung aller Kostenbestandteile muss detailliert erklärt werden. Somit wird es der Kommune ermöglicht, die Erstellung der einzelnen Werte nachzuvollziehen. Durch die aufgeführten Definitionen soll ersichtlich werden, was sich hinter den Kosten verbirgt. Ein direkter Vergleich mit den in diesem Projekt ermittelten Ergebnissen soll mittels eines Formblattes möglich sein.

Berufsakademie Sachsen
Staatliche Studienakademie Leipzig

**„Kostentransparenz bei kommunalen Liegenschaften
in Deutschland – Ermittlung von Kennzahlen
als Grundlage für das kommunale
Immobilienbenchmarking“**

Diplomarbeit
zur Erlangung des Grades Diplom-Betriebswirt (BA)
im Fachbereich Immobilienwirtschaft

Eingereicht von : Gergele, Marcus
Studienrichtung : Betriebswirtschaftslehre –
Immobilienwirtschaft

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
Abkürzungsverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis	V
Vorwort	VII
1. Einleitung	1
1.1. Einführung in die Thematik	1
1.2. Zielsetzung, Methodik und Aufbau der Arbeit	2
2. Grundzüge des Benchmarking.....	4
2.1. Definition, Aufgaben und Objektgegenstand.....	4
2.2. Einordnung des Benchmarking in das strategische Management - Benchmarking als Teildisziplin des Controlling.....	6
2.3. Arten des Benchmarking.....	8
2.3.1. Internes- und externes Benchmarking.....	8
2.3.2. Externes Benchmarking	9
2.3.2.1. Konkurrenz- und branchenbezogenes Benchmarking.....	9
2.3.2.2. Branchenübergreifendes Benchmarking	10
2.4. Erfolgsfaktoren.....	10
2.5. Kennzahlen-Benchmarking.....	11
2.6. Immobilien-Benchmarking in Kommunen	12
3. Das Benchmarking-Projekt „KIJ-Bench2006“	15
3.1. Projektziel.....	15
3.2. Projektablauf	15
3.3. Benchmark-Objekte	16
3.4. KGSt als Dateninhaber.....	19
3.5. KIJ als Initiator.....	20
3.6. Teilnehmende Kommunen	21
4. Konzeption des Datenpools	23
4.1. Datenaufbereitung	23
4.2. Datenbestand und -umfang.....	25
4.3. Datenqualität	26
4.4. Probleme bei der Erstellung und Auswertung der Daten.....	27
4.4.1. Datendynamik	27
4.4.2. Bundesdeutsche Preisniveauunterschiede	28
4.4.3. Objektzuordnungskatalog.....	29

4.4.4.	Berechnung des Gebäudewertes.....	30
5.	Kennzahlen und Benchmarks im „KIJ-Bench2006“	32
5.1.	Struktur der (Kosten-)Miete	32
5.2.	Bildung von Kennzahlen und Kennzahlenbandbreiten	33
5.3.	Benchmarks im Fokus	35
5.4.	Bindung ausgewählter Benchmarks	35
6.	Ergebnisse	37
6.1.	Kapitalkosten.....	37
6.2.	Bewirtschaftungskosten	42
6.2.1.	Abschreibung	42
6.2.2.	Verwaltungskosten	45
6.2.3.	Mietausfallwagnis	47
6.2.4.	Instandhaltungskosten	48
6.2.5.	Betriebskosten	54
6.2.5.1.	Definition und Betriebskostenarten.....	54
6.2.5.2.	Gebäudereinigung	56
6.2.5.3.	Hausmeister.....	60
6.2.5.4.	Heizung	62
6.2.5.5.	Strom	65
6.3.	Zusammenfassende Darstellungen	66
7.	Fazit und Ausblick	71
Anlage I:	Definition der Grundzahlen.....	74
Anlage II:	Definition der Kennzahlen	81
Anlage III	Teilnehmer im Benchmarking-Projekt „KIJ-Bench2006	83
Anlage IV:	Warenkorb des Verbraucherpreisindex	84
Anlage V:	Bestandteile des Teilindex „Nummer 4“ des Verbraucherpreisindex	85
Anlage VI:	Kostenposition „Kapitalkosten“ - Verteilung nach Objektarten	86
Anlage VII:	Kostenposition „Abschreibung“ - Verteilung nach Objektarten.....	87
Anlage VIII:	Kostenposition „Instandhaltung“ - Verteilung nach Objektarten.....	88
Anlage IX:	Betriebskostenarten in Vergleichsringen.....	90
Anlage X:	Verteilung der Betriebskosten (gemittelt) nach Betriebskostenart und Objektart.....	91
Anlage XI:	Kostenposition „Gebäudereinigung“ - Verteilung nach Objektarten.....	94
Anlage XII:	Interdependenzen zw. Objektfläche und Kostenposition „Gebäudereinigung“	95

Anlage XIII:	Prüfungssystem zur Reinigungsqualität	96
Anlage XIV:	Kostenposition „Hausmeister“ - Verteilung nach Objektarten.....	97
Anlage XV:	Interdependenzen zw. Objektfläche und Kostenposition „Hausmeister“	98
Anlage XVI:	Kostenposition „Heizung“ - Verteilung nach Objektarten	99
Anlage XVII:	Kostenposition „Strom“ - Verteilung nach Objektarten	100
Anlage XVIII:	Gesamtkostenaufteilung nach Objektart.....	101
Anlage XIX:	Formblatt zur Vergleichsrechnung.....	102
Quellenverzeichnis		103

Abkürzungsverzeichnis

II. BV	II. Berechnungsverordnung
AfA	Absetzung für Abnutzung
aktual.	aktualisierte
BauGB	Baugesetzbuch
bearb.	bearbeitete
BGF	Bruttogrundfläche
BHKW	Blockheizkraftwerk
BK	Betriebskosten
bspw.	beispielsweise
bzgl.	bezüglich
durchschnittl.	durchschnittlich
erw.	erweiterte
GAP	gap (Abstand)
i.d.R.	in der Regel
i.H.v.	in Höhe von
IVD	Immobilienverband Deutschland e.V.
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
KGSt	Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement
KIJ	Eigenbetrieb „Kommunale Immobilien Jena“
MAW	Mietausfallwagnis
Nr.	Nummer
OA	Objektart
o.Ä.	oder Ähnliches
Objektgr.	Objektgröße
Pos.	Position
PPP	Public Private Partnership (Öffentlich – Private – Zusammenarbeit)
qm	Quadratmeter
r	Korrelationskoeffizient von Pearson
u.Ä.	und Ähnliches
vollst.	vollständig
WertV	Wertermittlungsverordnung
zw.	zwischen