

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität des Nutzen und Betriebens
Kriteriengruppe	Prozessqualität des Nutzen und Betriebens
Kriterium	Nutzungskostencontrolling

Relevanz und Zielsetzungen

Die Höhe der Kosten im laufenden Betrieb hat über den Anteil an den Nutzungskosten einen großen Einfluss auf die Lebenszykluskosten und damit auf die ökonomische Qualität von Gebäuden. Eine systematische Planung, Erfassung und Analyse der Betriebs- und Instandsetzungskosten auf Basis einer einheitlichen Systematik unterstützt das Erschließen von Potenzialen zur Kosteneinsparung und zeigt Hinweise auf Verbesserungsmöglichkeiten auf. Ziel des Kostencontrollings ist die Reduzierung der Bewirtschaftungskosten, d.h. das Identifizieren und Ausschöpfen vorhandener Kosteneinsparpotentiale und das Lokalisieren zukünftiger vermeidbarer Kosten.

Beschreibung

Im Rahmen des Kostencontrollings werden die tatsächlich angefallenen Betriebskosten den im Rahmen einer vorangegangenen Kostenplanung festgelegten Kostenzielwerten gegenübergestellt. Bei Überschreitung der Kostenzielwerte müssen weitere Aktivitäten zur Kostensteuerung (Maßnahmenprogramm) veranlasst werden.

Das Kostencontrolling im laufenden Betrieb ist Aufgabe des Facility Managements. Voraussetzung ist der Aufbau geeigneter Strukturen zur Planung der Nutzungskosten sowie zur Erfassung und Analyse der tatsächlichen Kosten nach Kostenarten und Kostenstellen, die Erstellung von Zeitreihen sowie der Vergleich mit Benchmarks.

In die Bewertung fließen folgende Aspekte mit ein:

- Zeitintervalle und Detaillierungsgrad der Kostenplanung
- Zeitintervalle, Umfang und Detaillierungsgrad der Erfassung und Analyse der Betriebs- und Instandsetzungskosten
- Vorhandensein und Qualität eines Maßnahmenprogramms zur Kostensteuerung.

Bewertung

Qualitative Bewertung

Methode

Im Rahmen des Steckbriefes wird das Vorhandensein und die Qualität des Kostencontrollings anhand der folgenden Teilkriterien bewertet:

1. Kostenplanung
2. Erfassung und Analyse der tatsächlichen Betriebskosten
3. Veranlassen von Maßnahmen

Gegenstand der Betrachtung sind die Betriebs- und Instandsetzungskosten nach DIN 18960: 2008-02 bzw. die äquivalenten Kostengruppen der GEFMA 200.

Eine hohe Bewertung erhält eine periodische, detaillierte Planung, Erfassung und Analyse der Kosten in Verbindung mit einem Maßnahmenprogramm zum Abstellen identifizierter Schwachpunkte bzw. Ausschöpfen vorhandener Optimierungspotentiale.

1. Kostenplanung

Das Teilkriterium Kostenplanung unterscheidet die Planung der Betriebskosten, die Planung der Instandsetzungskosten und das Berichtswesen.

Zur Planung der Betriebskosten wird geprüft, in welchem zeitlichen Intervall und mit welchem Detaillierungsgrad Kostenziele für die bevorstehende Nutzungsperiode festgelegt werden. Die Kostenziele werden später zur Bewertung der tatsächlich angefallenen Betriebskosten herangezogen. Bei der Festlegung der Ziele zu den Betriebskosten müssen gebäudespezifischen Randbedingungen berücksichtigt werden, wie:

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität des Nutzen und Betriebens
Kriteriengruppe	Prozessqualität des Nutzen und Betriebens
Kriterium	Nutzungskostencontrolling

- Art und Umfang der Nutzung
- die Festlegungen und Standards zum Nutzerkomfort (z.B. operative Temperatur im Sommer)
- die Analyseergebnisse vorangegangener Kostenerfassungen
- Berechnungen auf Grundlage des der Bewirtschaftung des Gebäudes zugrunde liegenden Betriebskonzepts, z.B. Ermittlung der Energiekosten nach Umsetzung von Optimierungsmaßnahmen
- Best Practice-Werte, die bei der Bewirtschaftung vergleichbarer Gebäude erreicht wurden

Mit Blick auf die Planung der Instandsetzungskosten wird geprüft, ob die notwendigen Instandsetzungsarbeiten systematisch erfasst, kostenmäßig bewertet und nach Dringlichkeit eingestuft werden. Grundlage der Planung der Instandsetzungskosten ist eine detaillierte Erfassung der vorhandenen Anlagen. Zur Ermittlung des Anlagenzustands und der notwendigen Instandsetzungsarbeiten ist das Gebäude periodisch unter Teilnahme der hausverwaltenden und nutzenden Stelle sowie der bau-durchführenden Ebene zu begehen.

Mit Blick auf das Berichtswesen ist relevant, ob die Ergebnisse der Kostenplanung in einem Bericht zusammengefasst und an die liegenschafts-/ mittelverwaltenden Stellen kommuniziert werden.

2. Erfassung und Analyse der tatsächlichen Betriebskosten

Zum Teilkriterium Erfassung und Analyse der tatsächlichen Betriebskosten werden die zeitlichen Intervalle der Erfassung, der Detaillierungsgrad der Erfassung und die Analyse der tatsächlich angefallenen Kosten mit zugehörigem Berichtswesen betrachtet.

Grundlage der Kostenerfassung ist ein Kostenerfassungskonzept, das die Verantwortlichkeiten, den Informationsfluss und die erforderliche Infrastruktur zur Feststellung und Dokumentation der Betriebs- und Instandsetzungskosten beinhaltet. Hierzu gehören auch entsprechende Regelungen zur Zusammenführung der oftmals von zahlreichen Akteuren zu liefernden Kostenbestandteile an eine zentrale Stelle. Die Qualitätsstufen beziehen sich auf die zeitlichen Intervalle und den erreichten Detaillierungsgrad bei der Kostenerfassung.

Kernelement der Kostenanalyse ist eine Gegenüberstellung der tatsächlichen und geplanten Kosten. Anhand von Untersuchungen zur absoluten Höhe und Kostenstruktur (Anteile der fixen und variablen Kosten, Identifizieren der hauptsächlichen Kostentreiber usw.) können Auffälligkeiten und Verfehlungen von Benchmarks identifiziert werden. Soweit erforderlich, muss zunächst eine Bereinigung der Kosten im Hinblick auf Einflüsse, die im Zuge der Kostenplanung nicht vorhersehbar waren, erfolgen (z.B. Preisentwicklung, Witterung, Besonderheiten aus Nutzung/Betrieb).

Die Ergebnisse der Kostenanalyse sind in einem Berichtswesen zu dokumentieren und an die liegenschafts-/ mittelverwaltenden Stellen zu kommunizieren.

3. Veranlassen von Maßnahmen

Das Teilkriterium Veranlassen von Maßnahmen beinhaltet eine Prüfung, ob

- bei Überschreitung von Zielwerten oder sonstigen, im Rahmen der Kostenanalyse identifizierten, Auffälligkeiten eine Ursachenforschung ausgelöst wird.
- darüber hinausgehende Prüfungen (ohne dass die Kostenanalyse entsprechende Anhaltspunkte liefert) zu vorhandenen Optimierungspotentialen stattfinden.

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität des Nutzen und Betriebens
Kriteriengruppe	Prozessqualität des Nutzen und Betriebens
Kriterium	Nutzungskostencontrolling

- die im Rahmen der Ursachforschungen bzw. Prüfungen identifizierten Abweichungen, Schwachpunkte und Optimierungspotentiale in ein Maßnahmenprogramm einfließen. Das Maßnahmenprogramm beinhaltet die Aktivitäten zur Planung, Bewertung und – soweit vorteilhaft – Umsetzung und Erfolgskontrolle von Maßnahmen, die auf eine Reduzierung der Betriebs- und Instandsetzungskosten abzielen.

Datenbereitstellung an die Konformitätsprüfungsstelle

Bestandteil der Erfüllung der Anforderungen des Steckbriefes ist der Nachweis über die Meldung der Betriebs- und Instandsetzungskosten der vergangenen drei Perioden gemäß Kostengliederung DIN 18960: 2008-02 an die Geschäftsstelle Nachhaltiges Bauen des Bundes.

Maßgebende Regelwerke

- Rungo, F.: Gebäudenutzungskosten. Bauzeitung 4/2002: 83
- DIN 18960:2008-02 Nutzungskosten im Hochbau, S. 9-11 Betriebskosten
- AGI W5, 2008: Kennzahlen für Technikkosten und Investitionen während der Nutzungsphase von Büro- und Laborgebäuden
- DIN 4713-5: Verbrauchsabhängige Wärmekostenabrechnung
- GEFMA 200, 2004 (E): Kosten im Facility Management
- GEFMA 220-1 (E): Lebenszykluskostenrechnung im FM

Wechselwirkung zu weiteren Kriterien

Es besteht eine Wechselwirkung zum Neubausteckbrief 5.1.5 " *Voraussetzungen für eine optimale Bewirtschaftung*".

Fachinformationen und Anwendungshilfen

Siehe Anlage 1: Gliederung der Betriebs- und Instandsetzungskosten nach DIN 18960: 2008-02

Für die Beurteilung erforderliche Unterlagen

- Konzept zur Erfassung der Betriebs- und Instandsetzungskosten
- Dokumentation zur Organisation des Kostencontrollings
- Exemplarische Dokumentation über die Begehung des Gebäudes zur Feststellung der notwendigen Instandsetzungsarbeiten
- Konzept zur Analyse der Betriebskosten
- Berichte zu den Ergebnissen der Kostenplanung für die vergangenen 3 Perioden
- Berichte zu den Ergebnissen der Kostenerfassung und -analyse für die vergangenen 3 Perioden
- Dokumentation über die Weiterleitung und Verwendung der erstellten Berichte (Liegenschaftsverwaltung/ mittelverwaltenden Stelle) für die vergangenen 3 Perioden
- Dokumentation zum Maßnahmenprogramm (Auflistung geplanter, durchgeführter zurückgestellter und verworfener Maßnahmen)
- Exemplarische Dokumentation zu geplanten Maßnahmen (Planungsunterlagen)
- Dokumentation zu abgeschlossenen Maßnahmen (Planungsunterlagen, Fotos, Erfolgskontrolle)
- Nachweis über die Meldung der Betriebs- und Instandsetzungskosten der vergangenen drei Perioden an die Geschäftsstelle Nachhaltiges Bauen des Bundes.

Hauptkriteriengruppe

Prozessqualität des Nutzen und Betriebens

Kriteriengruppe

Prozessqualität des Nutzen und Betriebens

Kriterium

Nutzungskostencontrolling

Falls der Betreiber eine von der DIN 18960:2008-02 abweichende Kostengliederung verwendet (z.B. GEFMA 200), ist eine Synopse bzw. Transformation der Daten mitzuliefern, bei der Kostenbestandteile, die keine Entsprechung in der DIN 18960 haben, entfallen müssen.

- Erklärung über die Durchführung des Kostencontrollings mit Angabe zur personellen Zuständigkeit.

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität des Nutzen und Betriebens
Kriteriengruppe	Prozessqualität des Nutzen und Betriebens
Kriterium	Nutzungskostencontrolling

Bewertungsmaßstab

Anforderungsniveau

Z: 100	Erfüllung des Qualitätsniveaus 4
80	Erfüllung des Qualitätsniveaus 3
R: 50	Erfüllung des Qualitätsniveaus 2
G: 10	Erfüllung des Qualitätsniveaus 1
0	Ohne Erfüllung

Beschreibung der Qualitätsniveaus

1. Teilkriterium

Kostenplanung

Pkt. Beschreibung	
30	<ul style="list-style-type: none"> • Periodische Planung der Betriebskosten (mind. alle 12 Monate), bei der Kostenziele für die bevorstehende Periode zu den Nutzungskostengruppen 311-359 nach DIN 18960, 3. Ebene (alternativ äquivalente Kostengruppen der GEFMA 200) festgelegt werden. • Periodische Ermittlung der Kosten für notwendige Instandsetzungsarbeiten einschließlich Festlegung der Dringlichkeitsstufen (mind. alle 12 Monate). • Die Ergebnisse der Kostenplanung zu Betrieb und Unterhalt des Gebäudes werden in einem Jahresbericht zusammengefasst und der zentralen Überwachungsstelle für die Nutzungskosten der Liegenschaftsverwaltung und der mittelverwaltenden Stelle zur Verfügung gestellt.
20	<ul style="list-style-type: none"> • Periodische Planung der Betriebskosten (mind. alle 12 Monate), bei der Kostenziele für die bevorstehende Periode zu den Nutzungskostengruppen 310-350 nach DIN 18960, 2. Ebene (alternativ: äquivalente Kostengruppen der GEFMA 200) festgelegt werden. • Periodische Ermittlung der Kosten für notwendige Instandsetzungsarbeiten einschließlich Festlegung der Dringlichkeitsstufen (mind. alle 12 Monate). • Die Ergebnisse der Kostenplanung zu Betrieb und Unterhalt des Gebäudes werden in einem Jahresbericht zusammengefasst und der zentralen Überwachungsstelle für die Nutzungskosten der Liegenschaftsverwaltung und der mittelverwaltenden Stelle zur Verfügung gestellt.
10	<ul style="list-style-type: none"> • Periodische Planung der Betriebskosten (mind. alle 12 Monate), bei der Kostenziele für die bevorstehende Periode zu den Nutzungskostengruppen 310-350 nach DIN 18960, 2. Ebene (alternativ: äquivalente Kostengruppen der GEFMA 200) festgelegt werden. • Periodische Ermittlung der Kosten für notwendige Instandsetzungsarbeiten einschließlich Festlegung der Dringlichkeitsstufen (mind. alle 12 Monate).
0	<ul style="list-style-type: none"> • Es findet keine periodische Kostenplanung gemäß der beschriebenen Anforderungen statt.

Hauptkriteriengruppe

Prozessqualität des Nutzen und Betriebens

Kriteriengruppe

Prozessqualität des Nutzen und Betriebens

Kriterium

Nutzungskostencontrolling

2. Teilkriterium

Erfassung und Analyse der tatsächlichen Betriebskosten

Pkt. Beschreibung	
30	<ul style="list-style-type: none"> • Periodische Feststellung und Dokumentation der Betriebs- und Instandsetzungskosten (mind. alle 3 Monate) auf Grundlage eines Kostenerfassungskonzepts. Die Gliederung der Kosten erfolgt nach DIN 18960, 3. Ebene: Nutzungskostengruppen 311-359 und 411-449 (alternativ: äquivalente Kostengruppen der GEFMA 200). • Periodische Analyse der Betriebskosten auf Grundlage eines Analysekonzepts (mind. alle 12 Monate). Auffälligkeiten und Verfehlungen von Kostenzielen werden identifiziert. • Die Ergebnisse der Kostenerfassung und Analyse werden in einem Jahresbericht zusammengefasst und der zentralen Überwachungsstelle für die Nutzungskosten der Liegenschaftsverwaltung und der mittelverwaltenden Stelle zur Verfügung gestellt.
20	<ul style="list-style-type: none"> • Periodische Feststellung und Dokumentation der Betriebs- und Instandsetzungskosten (mind. alle 12 Monate) auf Grundlage eines Kostenerfassungskonzepts. Die Gliederung der Kosten erfolgt nach DIN 18960, 2. Ebene: Nutzungskostengruppen 310-350 und 410-440 (alternativ: äquivalente Kostengruppen der GEFMA 200). • Periodische Analyse der Betriebskosten auf Grundlage eines Analysekonzepts (mind. alle 12 Monate). Auffälligkeiten und Verfehlungen von Kostenzielen werden identifiziert. • Die Ergebnisse der Kostenerfassung und Analyse werden in einem Jahresbericht zusammengefasst und der zentralen Überwachungsstelle für die Nutzungskosten der Liegenschaftsverwaltung und der mittelverwaltenden Stelle zur Verfügung gestellt.
10	<ul style="list-style-type: none"> • Periodische Feststellung und Dokumentation der Betriebs- und Instandsetzungskosten (mind. alle 12 Monate) auf Grundlage eines Kostenerfassungskonzepts. Die Gliederung der Kosten erfolgt nach DIN 18960, 2. Ebene: Nutzungskostengruppen 310-350 und 410-440 (alternativ: äquivalente Kostengruppen der GEFMA 200). • Periodische Analyse der Betriebskosten auf Grundlage eines Analysekonzepts (mind. alle 12 Monate). Auffälligkeiten und Verfehlungen von Kostenzielen werden identifiziert.
0	<ul style="list-style-type: none"> • Es findet keine periodische Kostenerfassung und Analyse gemäß der beschriebenen Anforderungen statt.

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität des Nutzen und Betriebens
Kriteriengruppe	Prozessqualität des Nutzen und Betriebens
Kriterium	Nutzungskostencontrolling

3. Teilkriterium

Maßnahmenprogramm

Pkt. Beschreibung	
40	<p>Zu den im Rahmen der Kostenerfassung und –analyse identifizierten Auffälligkeiten und Verfehlungen von Kostenzielen wird eine Ursachenforschung durchgeführt.</p> <p>Darüber hinaus erfolgt eine periodische Prüfung (Grundintervall: mind. alle 3 Jahre und nach Umgestaltungen), ob</p> <ul style="list-style-type: none"> • die tatsächliche Gebäudenutzung (Art der Nutzung, Raumbelegung, Betriebszeiten usw.) von der dem Betriebskonzept zugrundeliegenden Gebäudenutzung abweicht oder Potentiale zur Optimierung des Betriebskonzepts bestehen? • Mängel bei der Umsetzung des Betriebskonzepts bestehen? • bauliche oder technische Potentiale zur Reduzierung der Betriebskosten bestehen? • das tatsächliche Nutzerverhalten von dem, dem Betriebskonzept zugrunde liegenden Nutzerverhalten abweicht? • der vom Gebäude gebotene Komfort und Ausstattungsstandard vom Anspruch des Nutzers abweicht? <p>Festgestellte Abweichungen in Ungünstige, Mängel oder Optimierungspotentiale fließen in ein Maßnahmenprogramm ein.</p>
20	<p>Zu den im Rahmen der Kostenerfassung und –analyse identifizierten Auffälligkeiten und Verfehlungen von Kostenzielen wird eine Ursachenforschung durchgeführt.</p> <p>Festgestellte Abweichungen ins Ungünstige, Mängel oder Optimierungspotentiale fließen in ein Maßnahmenprogramm ein.</p>
0	<p>Die im Rahmen der Kostenerfassung und –analyse identifizierten festgestellten Abweichungen ins Ungünstige, Mängel oder Optimierungspotentiale werden nicht weiter untersucht.</p>

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität des Nutzen und Betriebens
Kriteriengruppe	Prozessqualität des Nutzen und Betriebens
Kriterium	Nutzungskostencontrolling

Anlage 1

Hauptkostengruppen der DIN 18960:

- 100 Kapitalkosten
- 200 Verwaltungskosten
- 300 Betriebskosten**
- 400 Instandsetzungskosten

Zu den Betriebskosten gehören gem. DIN 18960:2008-02 folgende Kosten:

Nutzungskostengruppe 300 – Betriebskosten

310 Versorgung

- 311 Wasser
- 312 Öl
- 313 Gas
- 314 Feste Brennstoffe
- 315 Fernwärme
- 316 Strom
- 317 Technische Medien
- 319 Versorgung, sonstiges

320 Entsorgung

- 321 Abwasser
- 322 Abfall
- 329 Entsorgung, sonstiges

330 Reinigung und Pflege von Gebäuden

- 331 Unterhaltsreinigung
- 332 Glasreinigung
- 333 Fassadenreinigung
- 334 Reinigung Technischer Anlagen
- 339 Reinigung u. Pflege v. Gebäuden, sonstige

340 Reinigung und Pflege von Außenanlagen (betr. Sommer- und Winterfall!)

- 341 Befestigte Flächen
- 342 Pflanz- und Grünflächen
- 343 Wasserflächen (einschl. Uferausbildung)
- 344 Baukonstruktionen in Außenanlagen
- 345 Technische Anlagen in Außenanlagen
- 346 Einbauten in Außenanlagen
- 349 Reinigung u. Pflege v. Außenanlagen sonst.

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität des Nutzen und Betriebens
Kriteriengruppe	Prozessqualität des Nutzen und Betriebens
Kriterium	Nutzungskostencontrolling

350 Bedienung, Inspektion und Wartung

- 351 Bedienung der Technischen Anlagen
- 352 Inspektion und Wartung der Baukonstruktion
- 353 Inspektion und Wartung der Techn. Anlagen
- 354 Inspektion und Wartung der Außenanlagen
- 355 Inspektion und Wartung von Ausstattung und Kunstwerken
- 359 Bedienung, Inspektion und Wartung sonstige

360 Sicherheits- und Überwachungsdienste

- 361 Kontrollen aufgrund öffentlich-rechtlicher Bestimmungen
- 362 Objekt- und Personenschutz
- 369 Sicherheit und Überwachung, sonstiges

370 Abgaben und Beiträge

- 371 Steuern
- 372 Versicherungsbeiträge
- 379 Abgaben und Beiträge, sonstiges

390 Betriebskosten, sonstige

Nutzungskostengruppe 400 - Instandsetzungskosten

- 410 Instandsetzung der Baukonstruktionen**
- 420 Instandsetzung der Technische Anlagen**
- 430 Instandsetzung der Außenanlagen**
- 440 Instandsetzung der Ausstattung**
- 490 Instandsetzungskosten, sonstige**