

Schwerpunkt

Public Real Estate Management (PREM)

Editorial

Public Real Estate Management
Peter Rohland, vhw e.V., Berlin



Immobilienwirtschaft

Öffentliche Immobilien: Managen, nicht verwalten! 58
Dr. Eleonore Pöll, M C E P, Hohenwart

Gezielte Immobilienstrategien: Die Balanced Scorecard im Gebäudemanagement 66
Dr. Ingo Deitmer, Stadt Münster
Andreas Kuhndörfer, Horváth & Partners, München

Umfassender Wandel am deutschen Immobilienmarkt – Chance und Herausforderung für den Immobilienbestand der Öffentlichen Hand 71
Henning Rasche, Eurohypo AG, Eschborn

Kommunale Immobilien – Die lange verkannte Ressource, 10 Jahre Arbeit der KGSt im Gebäude- und Immobilienmanagement 74
Elke Schmitz, KGSt, Köln

Informations-, Struktur- und Ressourcenmanagement öffentlicher Verwaltungen (Public Management) – Zur Notwendigkeit eines Forschungs- und Ausbildungsschwerpunktes an wirtschafts- und sozialwissenschaftlichen Fakultäten deutscher Universitäten 79
Prof. Dr. Dr. h.c. Dietrich Budäus, Universität Hamburg

Optimierungspotenziale im Wirtschaftlichkeitsvergleich bei PPP-Projekten 84
Prof. Dr. Andreas Pfnür, Technische Universität Darmstadt

Aspekte und Potenziale im Benchmarking öffentlicher Immobilien 88
Torben Bernhold, Dr. Klaus Gellenbeck, Institut für Site und Facility Management, Ahlen
Prof. Dr. Frank Riemenschneider, Fachhochschule Münster

Instandhaltungsbedarf öffentlicher Immobilien – Qualitäten, Strukturen und Strategien 93
Prof. Dr. Kunibert Lennerts, Carolin Bahr, Dr. Christian Meysenburg, Uwe Pfründer, Universität Karlsruhe

Portfoliomanagement für Kommunen am Beispiel der Stadt Dortmund 96
Heiko Theis, Stadt Dortmund

Eigentümerversretung durch ein zentrales Immobilienmanagement in Großstädten: Strategie, Ziele und Struktur 101
Andreas Brauer, Landeshauptstadt Düsseldorf

Gebäudemanagement in Ludwigshafen 104
Klaus Spandöck, Rinke-Team, Wuppertal

Fehlendes Know-how und Akzeptanzprobleme – Studie: Beim kommunalen Gebäudemanagement und bei Public Private Partnerships gibt es noch viel zu tun 107
Robert Altmannshofer, Merching



vhw-Werkstatt

Zehn Jahre Fortbildung in der vhw-Seminarreihe „Kommunale Immobilien“ 110
Theresa Hallmann, vhw e.V., Berlin



Nachrichten

Fachliteratur 112



Peter Rohland

Public Real Estate Management

„Immobilien liegen lassen und verwalten“ ist vielleicht eine spitze, aber leider vielerorts immer noch treffende Tätigkeitsbeschreibung öffentlicher Liegenschaftsverwaltungen. Ein Perspektivwechsel erscheint überfällig.

Unter dem Begriff „Public Real Estate Management (PREM)“

fordern die Innovatoren der Szene schon seit langem einen Wandel hin zu einem aktiven und strategisch ausgerichteten Umgang der öffentlichen Hand mit dem Asset „Immobilie“.

Bereits vor 10 Jahren hat die KGSt die inhaltliche Arbeit zu diesem Thema aufgenommen und seitdem zahlreiche praktische Frage- und Problemstellungen gelöst. Das Know-how liegt vor, allein: Ein innovativer und strategischer Umgang mit den Immobilien der öffentlichen Hand findet bisher nur vereinzelt statt – in größeren Städten eher als in kleineren, in reicheren Kommunen weniger als in ärmeren.

PREM als Rettungsanker in angespannten Haushaltssituationen zu sehen, wäre ein verkürzter Ansatz. Zunächst eröffnet ein effizienter Umgang mit den eigenen Immobilien den Kommunen finanzielle Spielräume für ihre Kernaufgaben, wie Henning Rasche, Vorstandsmitglied der Eurohypo AG, in diesem Heft zeigt. Aber vor allem wird durch die Einführung der Doppik der jährliche Werteverzehr des Immobilienvermögens bei mangelndem Management transparent – und zwar auch in finanzstarken Gemeinden.

Städte wie Düsseldorf oder Ludwigshafen konnten bereits weit reichende praktische Erfahrungen mit der Umstrukturierung der eigenen Liegenschaftsverwaltung sammeln. Münster und Dortmund hingegen zeigen, dass neben Fragen der strukturellen Organisation vor allem die Implementierung von (ursprünglichen) Instrumenten der Privatwirtschaft, wie bspw. Portfoliomanagementsysteme oder Balanced-Scorecards, spannende Aufgaben und Möglichkeiten für die öffentliche Hand darstellen.

Auch wenn Methoden nicht immer eins zu eins übertragbar sind – an der Aufgabe eines effizienten Immobilienmanagements kommen Städte und Gemeinden langfristig nicht umher. Der vhw arbeitet daher weiter daran, die öffentliche Hand über ein umfangreiches Angebot an qualifizierten Fortbildungsveranstaltungen zu befähigen, ressourceneffizient mit den eigenen Immobilien umzugehen.

Peter Rohland
Hauptgeschäftsführer des vhw e.V.