

Theresia Hallmann

# Management (halb)öffentlicher Immobilien

## Kooperation mit dem Verband der Kommunalen Immobilien- und Gebäudewirtschaftsunternehmen e. V.



In der Seminarreihe „Kommunale Immobilien“ wurde im Jahre 1997 das erste Seminar mit dem Titel „Neuordnung der kommunalen Gebäudewirtschaft“ angeboten. Hintergrund für das zunehmende Interesse an diesem Thema war der Bericht „Organisation der Gebäudewirtschaft“ der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt). Die traditionelle Zersplitterung der Zuständigkeiten in der kommunalen Gebäudebewirtschaftung hatte zu einem ‚System der organisierten Unverantwortlichkeit‘ geführt. Der KGSt-Bericht war der Impulsgeber für eine entsprechende Neuausrichtung in vielen Kommunen. Das große Interesse an den vhw-Seminaren zu den zunehmend ausdifferenzierten Themen in diesem Themenfeld hält erfreulicherweise bis heute an.

Allerdings kann dieser Umstand nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Neuorientierung im Sinne eines professionellen Gebäudemanagements bisher nur bei etwa einem Drittel aller Kommunen bundesweit erfolgt oder eingeleitet worden ist. Leider hat auch die bundesweit erfolgte Einführung der Doppik in den Kommunen keine Trendwende in diesem Zusammenhang erbracht. Die kommunale Doppik hat im Gegenteil zu erheblichen Irritationen hinsichtlich der notwendigen Neuorganisation der kommunalen Gebäudewirtschaft geführt. Mit der Erfassung der Grundstücks- und Immobilienwerte für die Erstellung der kommunalen Vermögensbilanz wird nunmehr zwar der Wertverlust der Immobilien in Form von Abschreibungen erfasst, aber es ist damit keine betriebswirtschaftliche Steuerung im Sinne eines modernen Facility Managements verbunden.

Anders sieht es in den Kommunen aus, die ihre Immobilien in einen Eigenbetrieb oder eine eigenbetriebsähnliche Einrichtung ausgegliedert haben. Unabhängig von der Größe der Kommune und ihres Immobilienbestandes können und müssen die ausgegliederten Einheiten wesentlich effizienter arbeiten, weil sie auch die Ergebnisverantwortung tragen. Ein Teil dieser Betriebe hat bereits im Jahre 2002 den Verband der kommunalen Immobilien- und Gebäudewirtschaftsunternehmen (VKIG e. V.) gegründet.

Um die Akteure im Bereich der kommunalen Gebäudewirtschaft stärker miteinander zu verzahnen und gegenseitige Synergieeffekte zu erzielen, hat sich der VKIG im zurückliegenden Jahr mit dem Vorschlag einer Kooperation an den vhw gewandt. Im November 2012 wurde dann eine Kooperationsvereinbarung über eine engere Zusammenarbeit im Bereich des Themenfeldes „Management öffentlicher Immobilien“ unterzeichnet. Die Kooperation bezieht sich zunächst auf

einen jährlichen Workshop zur Themenentwicklung und auf die Durchführung gemeinsamer Seminare mit Referenten aus dem Kreis der VKIG-Mitglieder.

So hat im Juni 2013 ein erster Workshop mit den VKIG-Mitgliedskommunen zum Thema „Betreiberverantwortung: Aufbau einer sicheren Betriebsorganisation im kommunalen Gebäudemanagement“ stattgefunden. In diesem Workshop hat sich gezeigt, dass es eine große Diskrepanz zwischen dem rechtstechnischen GEFMA-Ansatz (Dt. Verband für Facility Management e. V.) und der praktischen Umsetzbarkeit einer ganzheitlichen Organisation von Betreiberverantwortung in den Kommunen gibt.

Die damit verbundene Herausforderung, eine eigene Vorgehensweise zu entwickeln, wurde daher auch im Rahmen der VKIG-Werkleiertagung zum Thema „Betreiberverantwortung & Personalbemessung“ am 26. September 2013 in Bremerhaven weiterverfolgt und in Arbeitsgruppen vertieft. Im Ergebnis machen sowohl die Komplexität der Aufgabenstellung wie auch die sehr begrenzten kommunalen Haushalts- und Personalressourcen eine weitere Beschäftigung mit den möglichen Vorgehensweisen zur Umsetzung der Betreiberverantwortung unter operativen und strategischen Gesichtspunkten erforderlich.

Für die Zusammenarbeit von vhw und VKIG leitet sich aus der bisherigen Aufbereitung der Betreiberverantwortung als Schwerpunktthema ab, dass es im Fortbildungsprogramm für das Programmjahr 2014 gemeinsam getragene Seminare zu diesem Thema geben wird.

Dipl.-Soz. Theresia Hallmann  
 vhw e.V., Essen