

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriteriengruppe	Prozessqualität des Nutzen und Betreibens
Kriterium	Nutzerkostencontrolling

Relevanz und Zielsetzung

Die Höhe der Betriebs- und Instandsetzungskosten im laufenden Betrieb hat über ihren 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 für Verbesserungsmöglichkeiten auf. Ziel des Kostencontrollings ist die Reduzierung der Nutzungskosten, d.h. das Identifizieren und Ausschöpfen vorhandener Kosteneinsparpotenziale und das Identifizieren zukünftiger vermeidbarer Kosten.

Beschreibung

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

Das Kostencontrolling der Betriebs- und Instandsetzungskosten 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.

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

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 Betriebs- und Instandsetzungskosten
3. Maßnahmenprogramm zur Kostensteuerung

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

1. Kostenplanung

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

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriteriengruppe	Prozessqualität des Nutzen und Betriebens
Kriterium	Nutzerkostencontrolling

Methode

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:

- Art und Umfang der Nutzung
- Festlegungen und Standards zum Nutzerkomfort (z.B. operative Temperatur im Sommer)
- Analyseergebnisse vorangegangener Kostenerfassungen
- Berechnungen auf Grundlage 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 und der normativen Nutzungsdauer der Komponenten der Anlagen. Hinweise zu den Nutzungsdauern sind der VDI 2067-1 und der BBSR-Tabelle "Nutzungsdauern von Bauteilen zur Lebenszyklusanalyse nach BNB" zu entnehmen.

Zur Ermittlung des Gebäude- und Anlagenzustands und der notwendigen Instandsetzungsarbeiten ist das Gebäude periodisch unter Teilnahme der hausverwaltenden und nutzenden Stelle sowie der baudurchführenden Ebene zu begehen.

Die Ergebnisse der Kostenplanung sollen in einem Bericht zusammengefasst und an die liegenschafts-/ mittelverwaltenden Stellen kommuniziert werden.

2. Erfassung u. Analyse der tatsächlichen Betriebs- und Instandsetzungskosten

Im Rahmen dieses Teilkriteriums 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.

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriteriengruppe	Prozessqualität des Nutzen und Betreibens
Kriterium	Nutzerkostencontrolling

Methode

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. Maßnahmenprogramm zur Kostensteuerung

Diese Teilkriterium beinhaltet eine Prüfung, ob

- bei Überschreitung von Zielwerten oder sonstigen, im Rahmen der Kostenanalyse identifizierten Auffälligkeiten eine Ursachenforschung ausgelöst wird.
- darüber hinausgehende Prüfungen (Nutzungskostenanalyse) zu vorhandenen Optimierungspotenzialen stattfinden, ohne dass entsprechende Anhaltspunkte für Abweichungen oder Kosteneinsparpotenziale vorliegen.
- 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 BMVBS.

Maßgebende Regelwerke

- 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
- GEFMA 200, 2004 (E): Kosten im Facility Management
- GEFMA 220-1 (E): Lebenszykluskostenrechnung im FM

Wechselwirkung zu weiteren Kriterien

Es besteht eine Wechselwirkung zum Steckbrief BNB_BN 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 Betriebs- und Instandsetzungskosten
- Berichte zu den Ergebnissen der Kostenplanung für die vergangenen 3 Perioden

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriteriengruppe	Prozessqualität des Nutzen und Betreibens
Kriterium	Nutzerkostencontrolling

**Für die Beurteilung
erforderliche
Unterlagen**

- Berichte zu den Ergebnissen der Kostenerfassung und -analyse für die vergangenen 3 Perioden
- Dokumentation über die Weiterleitung und Verwendung der erstellten Berichte (Liegenschaftsverwaltung/ mittelverwaltende 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. 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.

Hauptkriterienegruppe	Prozessqualität
Kriterienegruppe	Prozessqualität des Nutzen und Betriebens
Kriterium	Nutzerkostencontrolling

Bewertungsmaßstab

Anforderungsniveau

Z: 100 Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 100
90 Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 90
80 Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 80
70 Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 70
60 Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 60
R: 50 Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 50
40 Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 40
30 Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 30
20 Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 20
G: 10 Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 10
0 Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ist < 10

1. Teilkriterium: Kostenplanung

Pkt. Beschreibung
<p>30 • 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Periodische Ermittlung der Kosten für notwendige Instandsetzungsarbeiten einschließlich Festlegung der Dringlichkeitsstufen (mind. alle 12 Monate). • Die Ergebnisse der Kostenplanung zu Betrieb und Instandsetzung des Gebäudes werden in einem Jahresbericht zusammengefasst und der zentralen Überwachungsstelle für die Nutzungskosten der Liegenschaftsverwaltung und der mittelverwaltenden Stelle zur Verfügung gestellt.
<p>20 • 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Periodische Ermittlung der Kosten für notwendige Instandsetzungsarbeiten einschließlich Festlegung der Dringlichkeitsstufen (mind. alle 12 Monate). • Die Ergebnisse der Kostenplanung zu Betrieb und Instandsetzung des Gebäudes werden in einem Jahresbericht zusammengefasst und der zentralen Überwachungsstelle für die Nutzungskosten der Liegenschaftsverwaltung und der mittelverwaltenden Stelle zur Verfügung gestellt.
<p>10 • 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Periodische Ermittlung der Kosten für notwendige Instandsetzungsarbeiten einschließlich Festlegung der Dringlichkeitsstufen (mind. alle 12 Monate).
<p>0 • Es findet keine periodische Kostenplanung gemäß den beschriebenen Anforderungen statt.</p>

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriteriengruppe	Prozessqualität des Nutzen und Betriebens
Kriterium	Nutzerkostencontrolling

Bewertungsmaßstab

2. Teilkriterium: Erfassung und Analyse der tatsächlichen Betriebs- und Instandsetzungskosten

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.
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
Kriteriengruppe	Prozessqualität des Nutzen und Betriebens
Kriterium	Nutzerkostencontrolling

Bewertungsmaßstab

3. Teilkriterium: Maßnahmenprogramm zur Kostensteuerung

Pkt.	Beschreibung
40	<p>Zu den im Rahmen der Kostenerfassung und -analyse identifizierten Auffälligkeiten und Verfehlungen von Kostenzielen wird eine Ursachenforschung durchgeführt. Darüber hinaus erfolgt eine periodische Nutzungskostenanalyse (Grundintervall: mind. alle 3 Jahre und nach Umgestaltungen). Bei dieser wird geprüft, 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 Potenziale 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 ins Ungünstige, Mängel oder Optimierungspotenziale 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 Nutzungskosten entsprechend Steckbrief BNB_5.3.3 gehören gem. DIN 18960:2008-02 folgende Kosten:

Nutzungskostenengruppe 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

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

349 Reinigung u. Pflege v. Außenanlagen sonst.

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