

Optimierungspotenziale der Nutzungskosten von Kliniken/Krankenkäusern

Überraschende Ergebnisse im Benchmarking 2010/2011

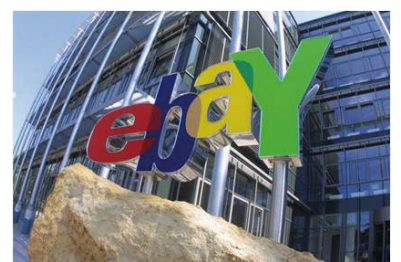


Fakten rotermund.ingenieure

- Gründung 2007
- 11 Mitarbeiter
- Hauptsitz: Höxter/Weser
- Weitere Standorte: Gelsenkirchen, Münster
- Leistungen: Ingenieur- und Beratungsleistungen im Immobilien-, Gebäude- Facility Management
 - Lebenszykluskostenberechnungen
 - Optimierung Nutzungskosten
 - Ausschreibung von Gebäudemanagementleistungen
 - Gutachten Gebäudemanagement
- Arbeitsschwerpunkt: Kostenoptimierung von Neubauten und Bestandsimmobilien
- Gutachten Facility Management
- Kunden in: Deutschland/Österreich/Schweiz



■ Neubau VHV Hannover, Organisationskonzept, Ausschreibung TGM und IGM



■ ebay Deutschland Berlin, Europarc Dreilinden Teilnahmewettbewerb + Ausschreibung GM

rotermund.ingenieure Leitungsteam für die Projektabwicklung

rotermund.ingenieure

- Prof. Dipl.-Ing. Uwe Rotermund M. Eng.
- Ingenieur für Versorgungstechnik/Krankenhaustechnik
- 22 Jahre Berufserfahrung als Betreiber, Planer, Berater
- Öffentlich-bestellter und vereidigter Sachverständiger für Facility Management
- Professur Immobilien-Lebenszyklus-Management, FH Münster



■ Prof. Dipl.-Ing. Uwe Rotermund M.Eng.

Leitlinien rotermund.ingenieure

- Wir erbringen nur wenige, dafür aber spezialisierte Leistungen
- Im Fokus steht die langfristige Kostenoptimierung von Gebäuden
- Durch die Spezialisierung kennen wir viele Detailoptimierungspotenziale
- Wir kümmern uns um die wirtschaftliche Umsetzung der Optimierungspotenziale
- Gebäudeeigentümer senken Ihre Gesamtkosten
- Mieter senken Ihre Nebenkosten
- Investoren senken Ihre Betriebskosten
- Durch die Führung des größten, deutschen Benchmarking-Pools für Nutzungskosten (Vollkostenbasis) haben wir sehr gute Vergleichswerte
- Mit unseren Tools Gebäudenutzungskostenrechner (GNKR) und Immobilien-Lebenszykluskosten-Rechner (ILKR) können wir zuverlässige Prognosen erstellen

Im fm benchmarking Bericht 2010/2011, Herausgeber rotermund.ingenieure wurden erstmalig die Nutzungskosten von Kliniken/Krankenhäusern und Pflegeheimen erhoben. Die Auswertung der Daten ergab ein Ergebnis, welches Fachleute nicht überraschen wird: Die Gebäudetypen im Segment Kliniken/Krankenhäuser/Pflegeheime weisen die mit Abstand höchsten Nutzungskosten pro Jahr aus.

Gleichzeitig ist feststellbar, dass viele Häuser und Betreiber nicht alle Möglichkeiten des modernen Immobilien- und Facility Managements nutzen. Aufgrund einer starken Belastung der Immobilienverantwortlichen durch das Tagesgeschäft bleiben Optimierungspotenziale oftmals ungenutzt.

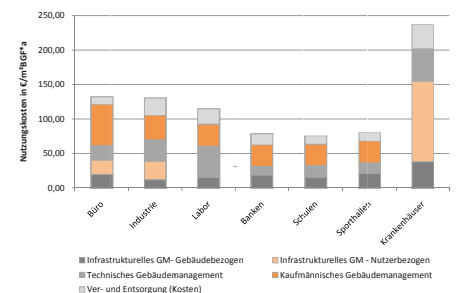
Höhe der Nutzungskosten von Kliniken/Krankenhäusern/Pflegeheimen

Die nachfolgenden Kostendarstellungen zu Nutzungskosten wurden dem fm benchmarking Bericht 2010/2011 entnommen. Der Datenauswertung lagen folgende Basisinformationen zugrunde:

- 27 Unternehmen aus dem Gesundheitswesen
- 35 Gebäude oder zusammengefasste Einzelgebäude
- Bruttogrundfläche der Gebäude: 2.200.000 m²BGF

Bei der Datenerhebung wurde festgestellt, dass in den Unternehmen oftmals die Erlöse in einzelnen Bereichen und die Kosten für medizinische Leistungen bekannt sind. Demgegenüber liegen die Kosten für die Kostenarten des Facility Managements nur diffus vor. Dies bedeutet, dass die Kosten oftmals mühsam zusammengetragen werden mussten.

Die internen Kostenrechnungssysteme (IT-Applikationen) sind nicht so aufgebaut, dass eine zielgerichtete Kostenanalyse und Auswertung möglich ist – oftmals ein erstes Indiz für mögliche Kosteneinsparpotenziale. Nach Analysen des Arbeitskreises Krankenhäuser wurde festgestellt, dass die Kosten des Facility Managements ca. 30% der Gesamtkosten von Kliniken/Krankenhäusern ausmachen. Die Kosten des Facility Managements sind zudem ohne hohe Komforteinbußen oder Konflikte mit Mitarbeitern zu optimieren. Es ist daher unverständlich aus welchem Grund die Kostenoptimierung der Nutzungskosten oftmals nicht angegangen wird.



■ Bild 1: Nutzungskosten von Gebäudetypen im Vergleich

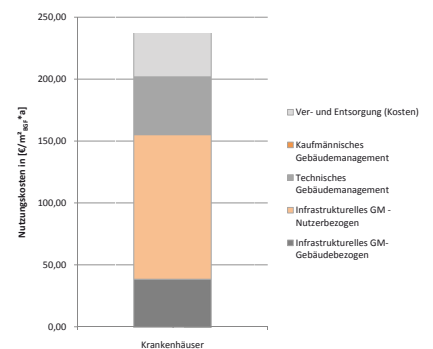
In der Grafik sind die Mittelwerte je Gebäudetyp ausgewiesen. Der Gebäudetyp Krankenhäuser weist jährliche Nutzungskosten in Höhe von 236,77 €/m²BGF aus. Diese liegen somit um ca. mindestens 100 €/m²BGF über dem Gebäudetyp Bürogebäude.

Die höheren Nutzungskosten resultieren aus folgenden Gebäude- und Servicemerkmale:

- Längere Nutzungsdauern, oftmals 8.760 h/a
- Höherer Technisierungsgrad
- Intensiverer Service und höhere, geforderte Servicelevel
- Umfangreiche Gebäudeflächen
- Oft geringe, administrative Personalausstattung im Facility Management

Interessant ist auch der Vergleich mit den Gebäudeerrichtungskosten. Der Mittelwert der Gebäudeerrichtungskosten beträgt nach BKI (Baukosteninformationszentrum) ca. 2.090 €/m²BGF . Somit erreichen die summierten Nutzungskosten nach max. 8,8 Jahren die Höhe der Errichtungskosten. Somit fallen bei einer angenommenen Nutzungsdauer von 60 Jahren die Errichtungskosten noch mindestens 7 Mal an.

In Bauprojekten Kliniken/Krankenhäuser/Pflegeheimen wird ein großer Aufwand zur Optimierung der Errichtungskosten getrieben. Die Optimierungsbemühungen der Nutzungskosten beschränken sich oftmals auf die Energiekosten.



■ Bild 2: Nutzungskostenverteilung von Krankenhäusern/Kliniken/Pflegeheimen

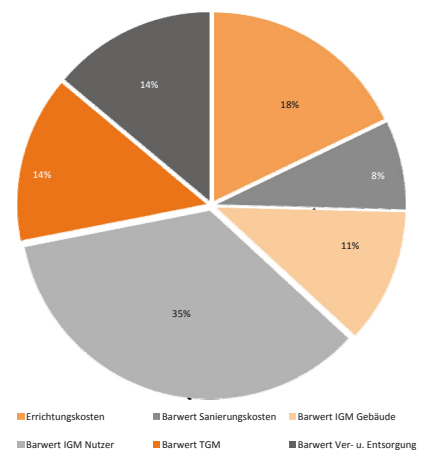
Aus der Kostenverteilung der Nutzungskosten ist ersichtlich, dass die Energiekosten nur einen geringen Anteil an den Nutzungskosten haben. Die Kostenoptimierung sollte daher alle Nutzungskostenbereiche im Fokus haben.

Lebenszykluskosten von Kliniken/Krankenhäusern/Pflegeheimen

Bei der Betrachtung der Lebenszykluskosten von Kliniken/Krankenhäusern/Pflegeheimen müssen zusätzlich zu den Nutzungskosten die Errichtungskosten und Sanierungskosten mit erfasst werden. Durch rotermund.ingenieure wurden vielfach Lebenszykluskostenberechnungen unterschiedlicher Gesundheitsimmobilien durchgeführt.

Nachfolgend wird ein Mustergebäude im Hinblick auf die Lebenszykluskosten dargestellt:

- Gebäudetyp: Klinik, Bettenhaus
- Nutzungsdauer: 50 Jahre
- Finanzmathematische Methode: Barwert
- Brutto-Grundfläche: 50.000 m² BGF
- Spez. Errichtungskosten: 2.090 €/m²BGF
- Nutzungskosten: Aktuelle Daten aus fm.benchmarking Bericht 2010/2011, Marktbefragung rotermund.ingenieure, ISBN: 978-3-00-029353-5



■ Bild 3: Lebenszykluskostenverteilung von Krankenhäusern/Kliniken/Pflegeheimen

Die Summe der Nutzungskosten über 50 Jahre beträgt für das Beispiel 585.443.249 €. Die Errichtungskosten haben einen Anteil von 18%, die Sanierungskosten von 8%. Somit entfallen auf die Nutzungskosten 74% der Lebenszykluskosten.

Optimierung der Nutzungskosten von Kliniken/ Krankenhäusern/ Pflegeheimen

Nachdem die Höhe der Nutzungskosten und Lebenszykluskosten der Kliniken/Krankenhäuser/ Pflegeheime bekannt ist, stellt man sich oft die Frage, wie eine Optimierung begonnen werden kann.

Zur Vermeidung eines internen hohen Aufwands in den Unternehmen empfehlen wir eine zweistufige Vorgehensweise:

- Stufe 1: Erstanalyse der Optimierungspotenziale der Nutzungskosten
- Stufe 2: Detailanalyse der Nutzungskosten

In der Stufe 1 werden mit Hilfe von einfachen Datenerfassungsblättern die Strukturen und Kosten der FM-Leistungen erhoben. Der interne Aufwand zur Erfassung der Daten wird dadurch vermieden, dass nur die für eine Erstanalyse notwendigen Daten erhoben werden.

Neben der Datenerfassung sind für die Optimierung der Nutzungskosten auch die Organisations- und Vertragsstrukturen von entscheidender Bedeutung. Aus den Optimierungserfahrungen rotermund.ingenieure in Kliniken/Krankenhäuser/Pflegeheimen ist ein FM-Check entwickelt worden mit dem die Organisationsstrukturen im Facility Management mittels einer Befragung erhoben werden. In die Befragung sind auch die persönlichen Erfahrungen von Prof. Rotermund eingeflossen, der als Dipl.-Ing. Krankenhaustechnik mehrere Jahre technische Abteilungen von Krankenhäusern geleitet hat.

Die Befragung erfolgt durch ein Vor-Ort-Interview und benötigt einen Zeitbedarf von ca. 4-6 Stunden.

Nach der Datenanalyse und Auswertung des FM-Checks kann eine Aussage zum Vorhandensein der Optimierungspotenziale gemacht werden. In der Erstanalyse empfehlen wir die Fokussierung auf die wichtigsten, kostenintensivsten Bereiche der Nutzungskosten:

- Instandhaltung Gebäude
- Instandhaltung Technik
- Unterhaltsreinigung
- Fensterreinigung
- Außenanlagenpflege
- Betriebsführung
- Heizenergie
- Elektroenergie

Sofern die Erstanalyse Nutzungskostenpotenziale aufzeigt, werden diese in der Detailanalyse vertieft, Maßnahmen zur Optimierung aufgezeigt, die Kosten für die Umsetzung erhoben und eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt.

Organisationsmodelle:

Aufgrund des hohen Kostendrucks in den Kliniken/Krankenhäusern und Pflegeheimen neigen viele Unternehmensleitungen dazu, die Servicebereiche in eigene Gesellschaften auszugliedern. Die am Markt tätigen FM-Dienstleister haben dieses Potenzial erkannt und bieten Ihre spezifischen Dienstleistungen an.

Vorzugsweise wünschen die FM-Dienstleister die Gründung einer Servicegesellschaft in der der FM-Dienstleister als Gesellschafter eingebunden ist. Aus unserer Sicht sind die Gründungen der Servicegesellschaften mit externen FM-Dienstleistern als Gesellschafter kritisch zu betrachten, da es oftmals zu einem Interessenskonflikt Kostenoptimierung vs. Gewinnsteigerung kommt.

Eine gut aufgestellte interne Abteilung, auch als eigene Servicegesellschaft (100% Anteile bei Klinikum), kann eine Kostenoptimierung der Nutzungskosten selber durchführen und begibt sich nicht in Abhängigkeitsverhältnisse.

Wirtschaftlichkeit:

Die Optimierung der Nutzungskosten ist oftmals hochwirtschaftlich. Die Kosten für die Erstanalyse der Nutzungskosten bewegen sich im Promille-Bereich der jährlichen Nutzungskosten. Mit einem sehr geringen Aufwand besteht somit die Chance zur langfristigen Optimierung der Nutzungs-/Lebenszykluskosten.

Ihr Nutzen:

- Überblick über die derzeitigen Nutzungskosten der Gebäude des Unternehmens
- Hochrechnung der Lebenszykluskosten über die verbleibenden Nutzungsdauern
- Kostenbudgetierung real zu erreichender Nutzungskosten
- Oftmals sehr hohe Wirtschaftlichkeit von Einzelmaßnahmen und schneller Kostenoptimierungserfolg
- Sehr geringer Aufwand zur Erstanalyse

Ihre Ansprechpartner:

rotermund.ingenieure
Prof. Uwe Rotermund Ingenieurgesellschaft mbH & Co KG
In der Mönchemühle
Pfennigbreite 8
D-37671 Hörter

Tel.: +49 (5271) 697 999 8

www.rotermundingenieure.de
uwe.rotermund@rotermundingenieure.de
mario.huelsmann@rotermundingenieure.de
gina.gerdes@rotermundingenieure.de



■ Der fm.benchmarking Bericht 2010/2011