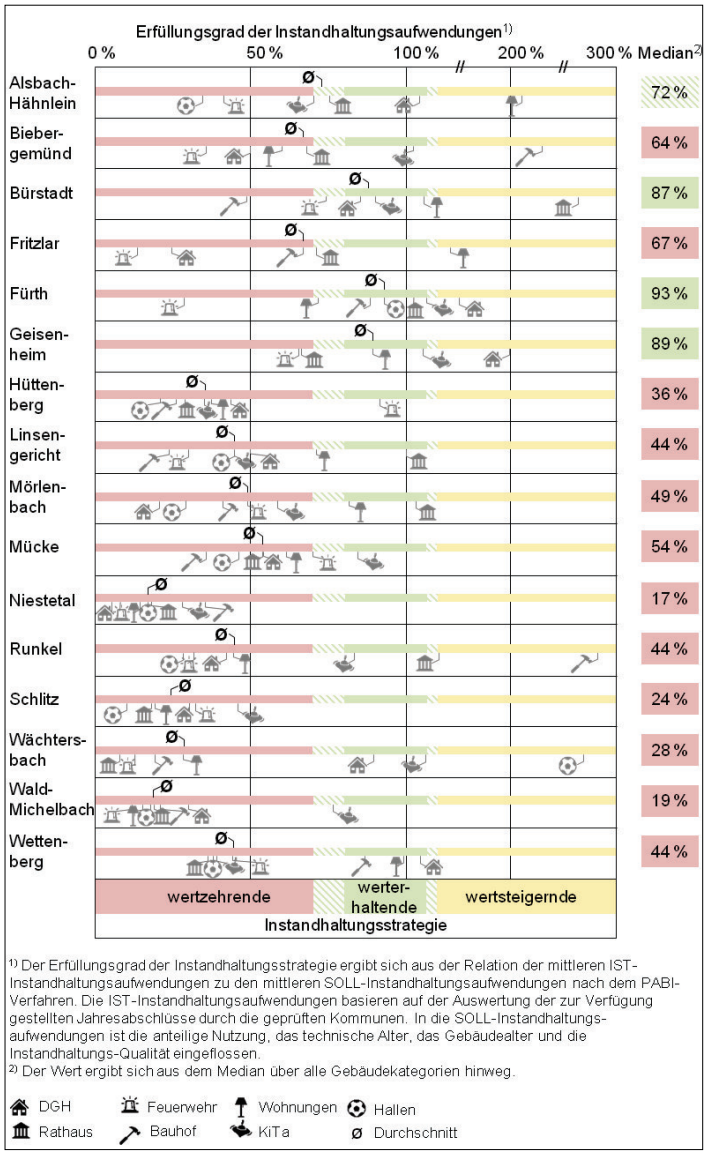
Die Zukunft kommunaler Infrastruktur

(BS/Dr. Ulrich Keilmann) In einer Zeit, in der öffentliche Haushalte zunehmend unter Druck stehen, wird die Instandhaltung von kommunalen Gebäuden zu einem immer wichtigeren Thema. Bereits im Kommunalbericht 2021 zeigten wir in unserer vergleichenden Prüfung auf, dass viele Städte und Gemeinden ihre bisherigen Strategien überdenken sollten, um langfristig Kosten zu sparen und den Wert ihrer Immobilien zu erhalten.

Denn viele Kommunen setzten nach wie vor auf eine wertzehrende Instandhaltungsstrategie, in der Reparaturen und Wartungsarbeiten oft erst dann durchgeführt werden, wenn Schäden bereits aufgetreten sind. Diese reaktive Vorgehensweise mag auf den ersten Blick kostengünstig erscheinen, da sie kurzfristig Ausgaben minimiert. Doch langfristig führt sie zu höheren Kosten, da größere Schäden und strukturelle Mängel zu beheben oft teurer ist als regelmäßige Wartungsarbeiten. Zu diesem Schluss kamen wir auch schon in unserer Prüfung zum Straßenunterhalt in 2016.



[1] Der Erfüllungsgrad der Instandhaltungsstrategie ergibt sich aus der Relation der mittleren IST-Instandhaltungsaufwendungen zu den mittleren SOLL-Instandhaltungsaufwendungen nach dem PABI-Verfahren. Die IST-Instandhaltungsaufwendungen basieren auf der Auswertung der zur Verfügung gestellten Jahresabschlüsse durch die geprüften Kommunen. In die SOLL-Instandhaltungsaufwendungen ist die anteilige Nutzung, das technische Alter, das Gebäudealter und die Instandhaltungs-Qualität eingeflossen.
[2] Der Wert ergibt sich aus dem Median über alle Gebäudekategorien hinweg.

Erfüllungsgrad der Instandhaltungen 2021. *Grafik: BS/Keilmann*

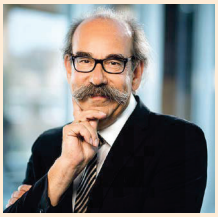
Dagegen hatten einige Kommunen wie Bürstadt, Fürth und Geisenheim bereits erkannt, dass eine werterhaltende Instandhaltungsstrategie langfristig sinnvoller ist. Diese proaktive Methode zielt darauf ab, den Zustand der Gebäude durch kontinuierliche Wartung und rechtzeitige Instandhaltungsmaßnahmen zu erhalten. Obwohl diese Strategie zunächst höhere laufende Kosten verursacht, kann sie langfristig zu erheblichen Einsparungen führen. Durch die Vermeidung größerer Schäden und die Verlängerung der Lebensdauer der Gebäude wird nicht nur der Wert der Immobilien erhalten, sondern auch die Effizienz der öffentlichen Verwaltung gesteigert.

Proaktive Herangehensweise spart Kosten

Die Erfolgsfaktoren eines ausgeprägten Immobilienmanagementsystems sind: das strategische und das operative Objektmanagement, die Ablauforganisation, Controlling und Steuerung sowie die Digitalisierung. Die Themenfelder operatives Objektmanagement und Ablauforganisation haben unmittelbare und die höchsten Auswirkungen auf die wirtschaftliche und effiziente Aufgabenerbringung. Das strategische Objektmanagement sowie Controlling und Steuerung zielen auf langfristige Entwicklungen ab, die wiederum Auswirkungen auf die zukünftige wirtschaftliche Belastung haben. Die Digitalisierung hat einen mittelbaren Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit des Immobilienmanagements und unterstützt die effiziente Wahrnehmung der anderen Teilaspekte.

Darüber hinaus ist die Integration des Immobilienmanagements in die Steuerungsstrukturen der Kommunalverwaltung von entscheidender Bedeutung. Dies umfasst klare Regelungen von Zuständigkeiten und Prozessen sowie die Verbesserung der Datenlage. Durch eine bessere Datenbasis können fundiertere Entscheidungen getroffen und die Effizienz der Instandhaltungsmaßnahmen gesteigert werden.

Unsere Analysen zeigen deutlich, dass ein Umdenken in der Instandhaltung von kommunalen Gebäuden notwendig ist. Ein Wechsel von einer wertzehrenden zu einer werterhaltenden Strategie mag zunächst eine Herausforderung darstellen, doch die langfristigen Vorteile sind unbestreitbar. Durch eine proaktive Herangehensweise können Kommunen nicht nur Kosten sparen, sondern auch die Lebensqualität ihrer Bürger durch gut erhaltene öffentliche Gebäude steigern. Es ist an der Zeit, dass mehr Kommunen den Schritt wagen und ihre Instandhaltungsstrategien überdenken. Nur so kann sichergestellt werden, dass öffentliche Immobilien auch in Zukunft ihren Zweck erfüllen und einen Mehrwert für die Gesellschaft darstellen. Die Zukunft unserer kommunalen Gebäude liegt in unserer Hand – lassen Sie uns jetzt handeln!



Dr. Ulrich Keilmann *leitet die Abteilung Überörtliche Prüfung kommunaler Körperschaften beim Hessischen Rechnungshof in Darmstadt.*

Foto: BS/privat