

Philipp Kaufmann

Variablisierung von Fixkosten durch Facility Management

Magisterarbeit

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek: Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de/> abrufbar.

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlanges. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Copyright © 2000 Diplomica Verlag GmbH
ISBN: 9783832453763

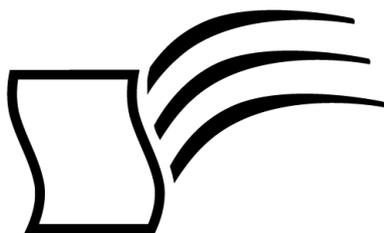
Philipp Kaufmann

Variabilisierung von Fixkosten durch Facility Management

Philipp Kaufmann

Variablisierung von Fixkosten durch Facility Management

Magisterarbeit
an der Universität Wien, 7
Fachbereich Sozial- und Wirtschaftswissenschaften
Institut für BWL
Juli 2000 Abgabe



Diplom.de

Diplomica GmbH _____
Hermannstal 119k _____
22119 Hamburg _____

Fon: 040 / 655 99 20 _____
Fax: 040 / 655 99 222 _____

agentur@diplom.de _____
www.diplom.de _____

ID 5376

Kaufmann, Philipp: Variablisierung von Fixkosten durch Facility Management / Philipp

Kaufmann - Hamburg: Diplomica GmbH, 2002

Zugl.: Wien, Universität, Magisterarbeit, 2000

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdrucks, des Vortrags, der Entnahme von Abbildungen und Tabellen, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Eine Vervielfältigung dieses Werkes oder von Teilen dieses Werkes ist auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes der Bundesrepublik Deutschland in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Sie ist grundsätzlich vergütungspflichtig. Zuwiderhandlungen unterliegen den Strafbestimmungen des Urheberrechtes.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Die Informationen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt erarbeitet. Dennoch können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden, und die Diplomarbeiten Agentur, die Autoren oder Übersetzer übernehmen keine juristische Verantwortung oder irgendeine Haftung für evtl. verbliebene fehlerhafte Angaben und deren Folgen.

Diplomica GmbH

<http://www.diplom.de>, Hamburg 2002

Printed in Germany

Inhaltsverzeichnis

1. VORWORT.....	5
2. PROBLEMSTELLUNG DER WISSENSCHAFTLICHEN ARBEIT	6
3. BETRACHTUNGSGEGENSTAND DIESER ARBEIT – DIE „IMMOBILIE“	8
3.1. KLÄRUNG DES BEGRIFFS „IMMOBILIE“	8
3.1.1. Juristischer Immobilienbegriff	8
3.1.2. Physischer Immobilienbegriff	10
3.1.3. Ökonomischer Immobilienbegriff	10
3.2. BESONDERE CHARAKTERISTIKA DER IMMOBILIE IM ALLGEMEINEN	13
3.3. TYPOLOGISCHE BETRACHTUNG DER NUTZUNGSARTEN	18
3.4. MARKTPARTNER	22
3.4.1. Immobilieninvestoren	23
3.4.2. Projektentwickler und Bauträger	25
3.4.3. Planende Institutionen	27
3.4.4. Dienstleister	28
3.4.5. Immobilienfinanzierer	31
3.4.6. Bauunternehmen	32
3.5. EINFLÜSSE BEIM IMMOBILIENMANAGEMENT	33
3.5.1. (Produkt-) Lebenszyklus der Immobilie	34
3.5.2. Umwelt als Aktionsfeld des Immobilienmanagements	38
3.5.3. Der Markt sowie die Bedeutung der Konjunktur	43
4. BEHANDLUNG VON FIXKOSTEN IN DER BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHEN LITERATUR.....	49
4.1. DEFINITION VON RELEVANTEN KOSTENBEGRIFFEN	49
4.1.1. Variable und fixe Kosten	50
4.1.2. Einzelkosten und Gemeinkosten	52
4.1.3. Durchschnittskosten und Grenzkosten	53
4.2. ENTWICKLUNG DER KOSTENRECHNUNG ZUR BEHANDLUNG VON FIXKOSTEN	55
4.2.1. Von frühen Ansätzen einer Grenzkosten- und Deckungsbeitragsrechnung bis zum Ausbruch des 1. Weltkrieges	55
4.2.2. Vom Kriegsende bis zum Ausbruch der nationalsozialistischen Herrschaft in Deutschland	57
4.2.3. Die Epoche staatlichen Einflusses auf die Kostenrechnung	59
4.2.4. Die Nachkriegszeit	61
4.2.5. Neuere Entwicklungen	64
4.2.6. Zusammenfassung und Ausblick	70
4.3. AUFGABEN UND ZWECKE MODERNER KOSTENRECHNUNGSSYSTEME	73

5. DARSTELLUNG VON FACILITY MANAGEMENT (FM)	75
5.1. DEFINITION UND KONZEPTION VON FM	76
5.2. FM-KONZEPTION IM ALLGEMEINEN	81
5.2.1. Charakteristika der FM-Konzeption	81
5.2.2. Exkurse FM als Management des „Workspaces“	86
5.2.3. FM-Konzeption im Besonderen	89
5.3. FM-MARKT- UND ENTWICKLUNGSTENDENZEN	95
5.4. EINSATZMÖGLICHKEITEN VON FM	95
6. SYNOPSE: VARIABLISIERUNG VON FIXKOSTEN DURCH FM?	101
7. LITERATURVERZEICHNIS	107
7.1. VERWENDETE LITERATUR	107
7.2. PERSÖNLICHE GESPRÄCHE	118
7.3. VERWENDETE INTERNET-SEITEN	119
8. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	120

Kontakt

philipp@kaufmann.at

+43 (699) 17776666, Fax +43 (699) 47776666

1. Vorwort

Diese Arbeit wurde an der Fakultät für Wirtschaftswissenschaften und Informatik der Universität Wien erstellt. Von Beginn an war für mich die Immobilie mehr als nur eine Behausung: sie war und ist Bestandteil meines Lebens. Dies ist darauf zurückzuführen, dass mein Vater den Beruf des Architekten ausübt und ich viel Zeit meiner Kindheit spielend in seiner Nähe verbracht habe. Für die Grundlagenkenntnisse sowie die Liebe zur Immobilie sei ihm an dieser Stelle Dank ausgesprochen.

Das vertiefende, fachliche Wissen habe ich durch den Besuch des Lehrganges für „Technik und Recht im Liegenschaftsmanagement“ an der Technischen Universität Wien erworben. Dem Kurs ist es zu verdanken, dass die Immobilie für mich heute mehr als nur eine Kindheitserinnerung ist. In zahlreichen Diskussionen mit Vortragenden und Studienkollegen wurde die Idee für diese Diplomarbeit geboren sowie spezifische Problemstellungen erörtert. Für die Zeit und die Geduld danke ich insbesondere meiner Mutter, meinem Bruder Fabian sowie Markus Puchner und Johann Kaiser. Für die Fertigstellung der Diplomarbeit in der vorliegenden Form bin ich zu Dank Herrn Vertr.-Ass. Mag. Wolfgang Geyer verpflichtet.

2. Problemstellung der wissenschaftlichen Arbeit

Die vorliegende Diplomarbeit beschäftigt sich mit „wissenschaftlichem Neuland“. Zu den zwei großen Themenblöcken Fixkostenmanagement und Facility Management (FM) – ganzheitliche Betrachtung von gebäudebezogenen Aufgaben – gibt es jeweils für sich genommen einen Literaturbestand, der historisch betrachtet für das Fixkostenmanagement bei weitem größer ist. Die Möglichkeit der Implementierung eines (Fix-) Kostenmanagement von gebäudespezifischen Kosten durch entsprechende FM-System und somit die Fragestellung, ob durch die Einführung von FM Fixkosten variablist und dadurch optimiert werden können, wurde jedoch – nach dem Wissensstand des Verfassers – noch nie wissenschaftlich untersucht. Daher beschäftigen sich die Ausführungen zu diesem Konnex auf Annahmen des Diplomanden, die auf Theorien der Kostenrechnung bzw von FM- basieren und aus logischen Überlegungen heraus theoretisch festgelegt wurden.

Die Arbeit ist wie folgt aufgebaut:

Im I. Teil (Immobilie als Betrachtungsgegenstand) wird der Frage nachgegangen: Was sind Immobilien? Diese an sich banal wirkende Frage führt zu Begriffsdefinitionen der „Immobilie“ und der Erarbeitungen der besonderen Charakteristika von Immobilien, welche besondere Rahmenbedingungen für das FM (als Immobilienmanagement) vorgeben. Als Grundlage werden weiters die möglichen Nutzungsarten, die beteiligten Marktpartner sowie die Einflüsse auf das Immobilienmanagement (insbesondere die Lebenszyklen von Immobilien) dargestellt.

In Teil II (Kostenrechnung) wird geklärt, wie Fixkosten in der betriebswirtschaftlichen Literatur behandelt werden. Bei dieser Fragestellung kommt zuerst die Definition notwendiger Begriffe, wie fixe vs. variable Kosten, eine zentrale Bedeutung zu, um im Anschluss die geschichtliche Entwicklung nachzuzeichnen, da erst dadurch die heutige Situation verständlich wird.

In Teil III wird FM als junger Ansatz zur umfassenden Betrachtung von gebäudebezogenen Aufgaben dargestellt. FM hat sich vor ungefähr zehn Jahren in den Vereinigten Staaten entwickelt. In der deutschsprachigen Literatur ist dieser Ansatz sehr stark von der (Haus-) Technik beeinflusst, womit betriebswirtschaftliche Fragestellungen zur Zeit noch nicht ausreichend behandelt worden sind.

In der Synopse (Teil IV) wird die zentrale Fragestellung dieser Arbeit beantwortet. Die Herausforderung dieser Diplomarbeit ist es eine geradezu „klassische“ Fragestellung der Betriebswirtschaftslehre mit Hilfe von FM zu beantworten und somit diesen neuen Management-Ansatz anhand einer konkreten Situation auf seine betriebswirtschaftliche Anwendbarkeit zu hinterfragen / erforschen. Ziel ist es, die gewonnen wissenschaftlichen Ergebnisse als essentielle Erkenntnis dem Management zur Verfügung zu stellen.

3. Betrachtungsgegenstand dieser Arbeit – die „Immobilie“

Die Immobilie als Behausung für betriebswirtschaftliche Tätigkeiten verursacht Kosten, die in den derzeitigen Kostenrechnungssystemen nicht bzw unzureichend abgebildet werden, als dass sie gezielt gesteuert (dh auch optimiert) werden könnten. Grundsätzlich, wie später noch zu sehen sein wird, fallen Gebäudekosten als Gemeinkosten an und sind meist nur langfristig abbaubar. Um jedoch überhaupt über Kosten im Bereich von Immobilien reden zu können, ist ein tiefgreifendes (Fach-) Verständnis vonnöten, das durch das folgende Kapitel ermöglicht werden soll. Die „Immobilie“ fordert als Betrachtungsgegenstand dieser Arbeit vorweg eine Auseinandersetzung mit deren begrifflichen Definition, zumal als Synonym für den Begriff der Immobilie im allgemeinen Sprachgebrauch häufig viele verschiedene Termini wie „Grundstücke“, „grundstücksgleiche Rechte“, „Gebäude“, „Grund und Boden“, „Liegenschaft“, „Grundbesitz“ oder auch „Real-“ bzw „Grundvermögen“ gebraucht werden. Im Anschluss werden weitere Grundlagen wie die Charakteristika der Immobilie erörtert.

3.1. Klärung des Begriffs „Immobilie“

Für eine stringente Erläuterung ist es zweckmäßig, zwischen juristischen, physischen und einer ökonomischen Betrachtungsebene zu unterscheiden.¹

3.1.1. Juristischer Immobilienbegriff

Eine Legaldefinition für den Ausdruck „Immobilie“ existiert nicht, vielmehr kommen unterschiedliche Begriffe und Definitionen je nach Anlass und Gesetz zur Anwendung. Im Sinn des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB, § 285 ff ABGB)² kann die Immobilie als körperliche, unbewegliche Sache definiert werden. In den relevanten gesetzlichen Bestimmungen wird für den Begriff „Immobilie“ der Ausdruck „Grundstück“ bzw „Grund und Boden“ ver-

¹ vgl Schulte ua (1998) S 15 ff.

wendet. Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstückes werden grundsätzlich die mit dem Grund fest verbundenen Sachen (zB Bauwerk wie ein Gebäude) als Zugehör gerechnet.³ Ferner müssen mit dem Eigentum an dem Grundstück verbundene Rechte (zB dingliche Rechte wie Dienstbarkeiten) als demselben zugehörig angesehen werden. Ein Grundstück im bürgerlich-rechtlichen Sinne bezeichnet einen räumlich abgegrenzten Teil der Erdoberfläche, welcher ggf. inklusive der Gebäude oder den sonstigen Bestandteilen eine wirtschaftliche Einheit bildet. Für das einzelne Grundstück sind die Nutzung⁴, das Flächenausmaß sowie sonstige Angaben im Kataster beim Vermessungsamt definiert. Konstitutives Element für den Besitz eines Grundstückes ist die Eintragung ins Grundbuch, das bei den Bezirksgerichten öffentlich zur Einsicht aufliegt. Diese Publizitätspflicht macht Eigentum an Immobilien für jeden einsichtig.⁵

Das Einkommensteuergesetz (EStG) ordnet Grundstücke, Gebäude, Gebäudeteile sowie grundstücksgleiche Rechte dem unbeweglichen Vermögen zu (§ 28 (1) Z 1 EStG), deren entgeltliche Nutzungsüberlassungen sowie Ablösen als subsidiäre Einkunftsart nach § 28 EStG zum versteuerbaren Einkommen zu zählen sind.⁶ In zahlreichen anderen gesetzlichen Normen finden sich weitere im Zusammenhang mit Immobilien verwendete Begriffe, wie „Liegenschaft“ für mehrere Grundstücke (zB für das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) iVm § 435 ABGB) oder „Wohnung“ im MRG.

Aus der Darstellung wird deutlich, dass die einzelnen Gesetzestexte keine konsistente Begriffsfassung aufweisen; gemein ist ihnen, dass sie die Immobilie im Wesentlichen über den Grund und Boden definieren. Im juristischen Sinne ist das Gebäude keine rechtlich autonome Sache, sondern nur in Verbindung mit dem Grundstück zu betrachten. Die Erklärung hierfür ist

² vgl List (lfd. Neuauflage); Mohr (lfd. Neuauflage); Krejci (1998) S 174 ff.

³ Ausnahme von diesem Grundsatz („superficies solo credit“) fällt unter den Begriff „Bauen auf fremden Grund“ und wird in den Rechtsinstituten Superädifikat und Baurecht benannt. Vgl Krejci (1998) S 144 f iVm S 155 f.

⁴ Die unterschiedlichen Nutzungen sind: „Baufläche“ (bebaut oder begrünt), „Garten“ / „Park“, „Landwirtschaftlich benutzte Fläche“ oder „Wald“. Die Nutzung wird von der Gemeinde festgelegt.

⁵ vgl Eidenberger (1998) S 7 ff iVm Kaluza (1998) S 3 ff und Panzhauser (1998) S 6 ff.

⁶ vgl Doralt / Ruppe (1994) S 47 ff.