

Benchmarking kommunales Gebäudemanagement

Ergebnisse aus der Vergleichsarbeit



Stand

Dezember 2025

Nutzung nur für:
Mathias Ryll
m.ryll@amt-brueck.de
Amt Brück
18.05.2026

KGSt

Copyright 2025 KGSt Köln

© KGSt

Die KGSt®-Gutachten und Arbeitsergebnisse, einschließlich aller ihrer Teile, sind urheberrechtlich und markenrechtlich geschützt.

Jede Verwertung, Nutzung, Kennzeichnung oder Ähnliches außerhalb der engen Grenzen des Urheber- und Markenrechts ist ohne ausdrückliche Zustimmung und Lizenzierung unzulässig und wird rechtlich geahndet.

KGSt

Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement

Gereonstraße 18-32

50670 Köln

Telefon +49 221 37689-0

Telefax +49 221 37689-7459

E-Mail-Syntax: Vorname.Nachname@kgst.de

Die KGSt im Internet: <http://www.kgst.de>

Titelbilder

© Rymden, Adobe Stock

Hinweise zur wertschätzenden Sprache in dieser Veröffentlichung:

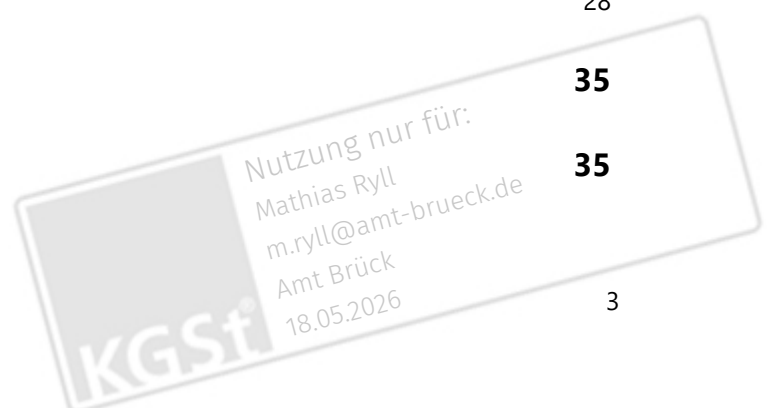
Die KGSt ist Unterzeichner:in der Charta der Vielfalt und setzt sich für ein vielfältiges und offenes Umfeld ein. Dazu gehört auch eine wertschätzende und vielfaltsbewusste Kommunikation. In Veröffentlichungen nutzt die KGSt bevorzugt geschlechterübergreifende Begriffe. Sofern dies nicht möglich ist, wird der Gender-Doppelpunkt verwendet.

Auf FSC-zertifiziertem Papier gedruckt.



Inhalt

1	Einführung	5
1.1	Ziele der Publikation	5
1.2	KGSt-Vergleichsringe	6
1.3	Vergleichsringe „Gebäude“	7
1.4	Erläuterung statistische Werte	7
2	Datenbasis	8
3	Organisation	10
3.1	Rechtsform	10
3.2	Mieter-/Vermieter-Modell	10
3.3	Zuständigkeiten/Aufgaben	12
4	Personal	13
4.1	Personalausstattung Handlungsfelder	14
4.2	Personalausstattung „Bauunterhaltung“	15
4.3	Stellenbesetzung/Fluktuation	17
5	Digitales	18
5.1	Fachsoftware/Digital unterstützte Prozesse	18
5.2	Ablage Dokumente	21
5.3	GLT/BIM	23
6	Nachhaltigkeit	24
7	Schlüsselkennzahlen	26
7.1	Übergeordnete Kennzahlen	27
7.2	Kennzahlen Gebäudearten	28
8	Fazit	35
9	Weitere Publikationen	35



Einleitung

Die Publikation wird jedes Jahr auf Basis einer Abfrage zur Organisation im kommunalen Gebäudemanagement sowie aus erfassten Daten in der Vergleichsdatenbank aktualisiert und allen KGSt®-Mitgliedern zur Verfügung gestellt. Die ausgewiesenen Werte basieren auf dem Erfassungsstand zum Stichtag 09.12.2025 in den Vergleichsringen.

In der Publikation 2025 sind Daten aus sechs Vergleichsringen Gebäude von bis zu 77 teilnehmenden Kommunen mit ca. 25,1 Mio. Einwohnern eingeflossen. Die teilnehmenden Organisationseinheiten beschäftigen ca. 11.700 Mitarbeitende und sind für fast 20.500 Gebäude mit einer Bruttogrundfläche (BGF) in Höhe von rund 32,3 Mio. m² BGF verantwortlich. Neben den Vergleichsringen Gebäude, der alle gebäudewirtschaftlichen Fragestellungen behandelt, arbeitet noch der Vergleichsring Gebäudereinigung mit aktuell 19 teilnehmenden Kommunen, der sich speziell und ausschließlich mit dem Thema der kommunalen Gebäudereinigung befasst. Die Daten aus diesem Vergleichsring sind nicht Gegenstand des Berichts und werden in einer eigenen Publikation „Benchmarking kommunale Gebäudereinigung“ aufgenommen.

Die Publikation weist anonymisierte, zusammenfassende Werte für das kommunale Gebäudemanagement aus, bettet Infografiken ein und verzichtet weitgehend auf verbale Beschreibungen und Erläuterungen. Erstmals werden in der Publikation unter dem Punkt „Personal kommunales Gebäudemanagement“ auch Informationen zu unbesetzten Stellen im Gebäudemanagement aufgenommen.

Die KGSt bedankt sich bei allen 77 Vergleichskommunen für die gute Zusammenarbeit und Beteiligung an den Vergleichsringen Gebäude. Ohne die aktive Teilnahme in den Vergleichsringen und die Weitergabe von lokalen Informationen könnten keine übergreifenden Orientierungsdaten für die Mitglieder der KGSt zur Verfügung gestellt werden.



1 Einführung

1.1 Ziele der Publikation

Die Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) empfiehlt zur Analyse und Steuerung des kommunalen Produkt- und Leistungsportfolios Kennzahlen in die Verwaltungspraxis aufzunehmen. Um die kommunale Landschaft bei der Kennzahlenarbeit zu unterstützen, bietet die KGSt seit vielen Jahren Vergleichsringe an (vgl. Ziffer 1.2).

Um einen Einblick in die Kennzahlenarbeit zu ermöglichen, werden zu einzelnen Vergleichsringen Ergebnisse aus der Vergleichsarbeit von der KGSt veröffentlicht. Diese Publikationen stellen einen Ausschnitt aus der Arbeit des jeweiligen Vergleichsringes dar und haben unter anderem folgende Funktionen:

- Einblick in die Methodik, Anwendung und die Ergebnisse der Kennzahlenarbeit,
- Orientierung bei fachlich, inhaltlichen Aspekten im jeweiligen Thema und
- Impulse für die Arbeit der eigenen Verwaltung in dem konkreten Leistungsbereich geben.

Die KGSt bietet ihren Mitgliedern auf ihrem Internetauftritt (<https://www.kgst.de/vergleiche>) weitere Informationen rund um die Vergleichsarbeit an:

- **KGSt®-Benchmarks** sind ausgewählte Kennzahlen aus den Vergleichsringen mit anonymisierten Werten von den teilnehmenden Kommunen.
- KGSt®-Kennzahlensysteme: Um Anregungen für die eigene Kennzahlenarbeit (beispielsweise für ein Berichtswesen/Controlling) zu erhalten, finden sich in den Kennzahlensystemen gesammelte Kennzahlen aus vielen Vergleichsringen, inklusive den Definitionen/Beschreibungen - allerdings ohne die Kennzahlenwerte.
- Ergebnisse aus der Vergleichsarbeit, wie zum Beispiel
 - Das digitale Standesamt – Grundlagen, Digitale Lösungen, Orientierungswerte zum Stellenbedarf. Ergebnisse der Vergleichsarbeit (13/2023)
 - Verwaltungsdigitalisierung organisieren und messen. Ergebnisse der Vergleichsarbeit (6/2022)
 - Aktuelle Themen des Personalmanagements – Ergebnisse der Vergleichsarbeit (2/2021)
 - Orientierungswerte Grünflächenunterhaltung (10/2017)
 - Denkanstöße zur Rolle, zur Organisation und zum Stellenbedarf kommunaler Ausländerbehörden (BV 1/2017)
 - ...



1.2 KGSt-Vergleichsringe

Die KGSt bietet seit über 25 Jahren Vergleichsringe an. In einem KGSt-Vergleichsring treffen sich Vertreterinnen und Vertreter von mindestens neun Kommunen, um ihre Verwaltungsleistungen und -prozesse miteinander zu vergleichen. Ziel ist es, durch den Austausch von Erfahrungen und Best Practices voneinander zu lernen und die eigene Verwaltung zu verbessern.

Die Hauptmerkmale eines KGSt-Vergleichsrings sind:

1. **Vergleich von Kennzahlen:** Die Kommunen vergleichen standardisierte Kennzahlen und Leistungsdaten, um ihre Effizienz und Effektivität zu bewerten.
2. **Erfahrungsaustausch:** Die Teilnehmer:innen tauschen sich über erfolgreiche Strategien und Herausforderungen aus, um voneinander zu lernen.
3. **Best Practices:** Gute Beispiele und bewährte Prozesse werden identifiziert und diskutiert, um diese in den eigenen Verwaltungen umzusetzen.
4. **Prozessoptimierung:** Durch die Analyse und den Vergleich von Prozessen sollen Optimierungspotenziale erkannt und Verbesserungen angestoßen werden.

KGSt-Vergleichsringe werden in der Regel zu einem konkreten Leistungsbereich der Verwaltung durchgeführt und nicht für die komplette Verwaltung (Ausnahme: Vergleichsringe für kleine Kommunen). Im Jahr 2024 wurden bis zum Zeitpunkt der Publikationserstellung über 50 Vergleichsringe zu folgenden Themen durchgeführt (siehe auch <https://www.kgst.de/aktive-vergleichsringe>):

- Bauen und Umwelt (Baubetriebshof, Friedhofs- und Bestattungswesen, Grünflächenunterhaltung)
- Bildung und Kultur (Schuldigitalisierung)
- Digitales und IT (Verwaltungsdigitalisierung, Schuldigitalisierung, Digitales Standesamt)
- Finanzen (Forderungsmanagement, Rechnungswesen, Stadtkasse)
- Gebäudemanagement (Gebäudebewirtschaftung/-reinigung, Neue Arbeitswelten)
- Gesundheit und Sport (Öffentlicher Gesundheitsdienst, Sport-/Bewegungsmanagement)
- Kleine Kommunen
- Sicherheit, Ordnung, Einwohner (Ausländerwesen, Bebauungsplanung, Berufsfeuerwehr, Führerscheinenwesen, Kfz-Zulassung)
- Personal- und Organisationsmanagement (Personalmanagement, Personal-/Organisationsmanagement, Prozessmanagement)
- Soziales und Jugend (Eingliederungshilfe, Hilfe zur Pflege, Integration, Jugendhilfe)

Die Vergleichsringe der KGSt sind keine exklusiven Veranstaltungen für einen in sich geschlossenen Teilnehmendenkreis. Sofern Interesse an einer Mitgliedschaft in einem Vergleichsring besteht, kann dies mit der jeweiligen Leitung des Vergleichsrings besprochen werden. Siehe <https://www.kgst.de/vergleiche>.

1.3 Vergleichsringe „Gebäude“

Aktuell sechs Vergleichsringe „Gebäude“ der Städte, Gemeinden und Landkreise (Zuordnung zu den Vergleichsringen nach Größenordnung der Kommunen oder auch regionaler Verortung) nahmen vor mehr als 20 Jahren ihre Arbeit zur Entwicklung eines Kennzahlensystems für die Bewirtschaftung kommunaler Gebäude auf. In virtuellen Sitzungen sowie zweitägigen Präsenzsitzungen bei jeweils einer der teilnehmenden Vergleichskommunen werden Kennzahlen verglichen sowie lokale Praxisbeispiele aus der täglichen Arbeit im Gebäudemanagement vorgestellt und zahllose Fachfragestellungen im interkommunalen Erfahrungsaustausch besprochen. Konkrete Ergebnisse einzelner Kommunen werden aus Gründen der im Vergleichsring vereinbarten Vertraulichkeit nicht veröffentlicht.

1.4 Erläuterung statistische Werte

Zu jeder in dieser Publikation vorgestellten Kennzahl gibt es eine Übersichtstabelle mit statistischen Werten nach diesem Beispiel:

Kennzahl	25er-Perzentil	Median	75er-Perzentil	Datenbasis
Kennzahl ABC	Wert X	Wert Y	Wert Z	9 Kommunen

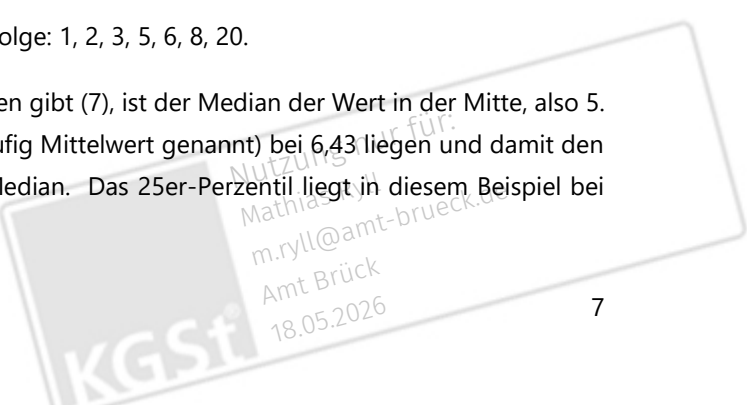
Das **25er-Perzentil**, auch erstes Quartil genannt, ist ein statistischer Wert, der angibt, dass 25 % der Datenpunkte in einer geordneten Datenreihe kleiner oder gleich diesem Wert sind. Es ist ein Maß für die Verteilung der Daten und gibt einen Hinweis darauf, wo das untere Viertel der Daten liegt. Wenn man die Daten in aufsteigender Reihenfolge sortiert, teilt das 25. Perzentil die niedrigsten 25 % der Daten von den restlichen 75 % ab. Der **Median** ist der mittlere Wert in einer sortierten Datenreihe. Um den Median zu finden, müssen die Daten zuerst in aufsteigender oder absteigender Reihenfolge sortiert werden. Wenn es eine ungerade Anzahl von Datenpunkten gibt, ist der Median der Wert in der Mitte der sortierten Liste. Wenn es eine gerade Anzahl von Datenpunkten gibt, ist der Median der Durchschnitt der beiden mittleren Werte. Der Median ist nützlich, um die Mitte einer Datenverteilung zu bestimmen und ist weniger anfällig für Ausreißer (extreme Werte) als der Mittelwert. Das **75er-Perzentil**, auch drittes Quartil genannt, ist ein statistischer Wert, der angibt, dass 75 % der Datenpunkte in einer geordneten Datenreihe kleiner oder gleich diesem Wert sind. Es weist den Punkt aus, unterhalb dessen sich die unteren 75 % der Daten befinden. Wenn man die Daten in aufsteigender Reihenfolge sortiert, teilt das 75. Perzentil die unteren 75 % der Daten von den oberen 25 % ab.

Beispiel:

Betrachten wir die Datenreihe: 3, 6, 2, 20, 5, 8, 1.

Schritt 1: Sortieren der Daten in aufsteigender Reihenfolge: 1, 2, 3, 5, 6, 8, 20.

Schritt 2: Da es eine ungerade Anzahl von Datenpunkten gibt (7), ist der Median der Wert in der Mitte, also 5. In diesem Beispiel würde das arithmetische Mittel (häufig Mittelwert genannt) bei 6,43 liegen und damit den „Ausreißer-Wert“ 20 stärker berücksichtigen als der Median. Das 25er-Perzentil liegt in diesem Beispiel bei 2,5 und das 75er-Perzentil bei dem Wert 7.



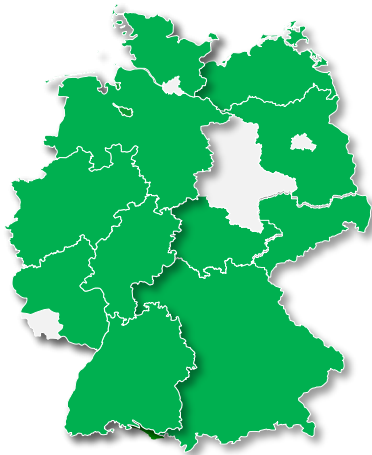
2 Datenbasis

Kommunale Basis

Die Publikation basiert auf den Daten von bis zu 77 Vergleichskommunen, davon:

- 50 Städte und Gemeinden
- 27 Kreise und Landkreise

Die teilnehmenden Vergleichskommunen kamen im Vergleichsjahr 2025 aus 12 Bundesländern und Stadtstaaten.



Bundesland	Anteil in %
Nordrhein-Westfalen	33%
Niedersachsen	20%
Baden-Württemberg	17%
Sachsen	7%
Bayern	5%
Hessen	5%
Sonstige	13%

Abbildung 1, Vergleichskommunen Gebäudemanagement im Bundesgebiet

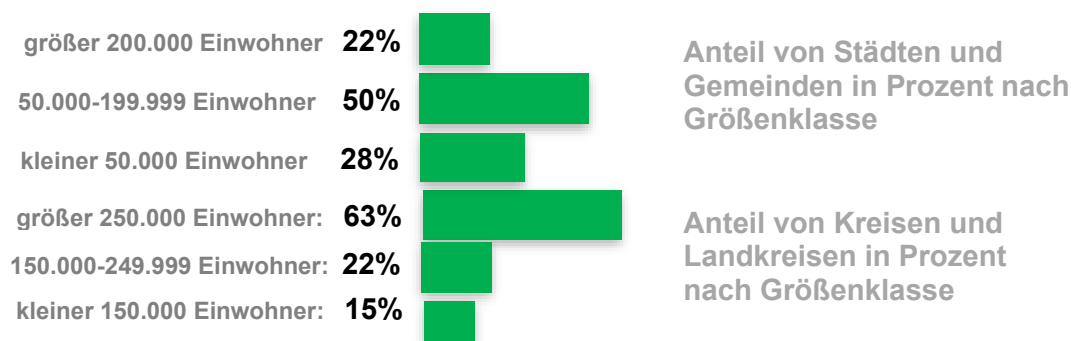


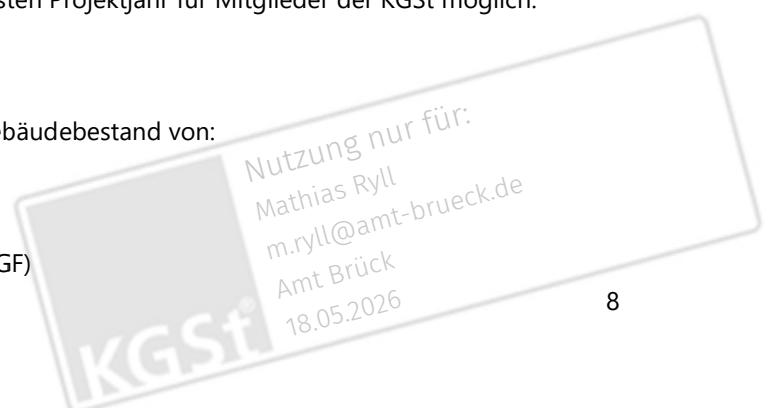
Abbildung 2, Verteilung Städte/ Gemeinden bzw. Kreise/ Landkreise nach Größenklassen

Der Einstieg in laufende Vergleichsringe der KGSt und die damit verbundene Erweiterung des Netzwerks Gebäudemanagement ist in der Regel immer zum nächsten Projektjahr für Mitglieder der KGSt möglich.

Gebäudebezogene Basis

Die Publikation berücksichtigt einen kommunalen Gebäudebestand von:

- bis zu 20.583 Gebäuden
- mit ca. 32,440 Mio. m² Bruttogrundfläche (BGF)



Gebäudeportfolio
Anzahl der Gebäude bzw. Fläche in
m² BGF für das gesamte Gebäude-
portfolio der Vergleichskommunen

**Angemietete
Gebäude/ Flächen**
davon Anmietverhältnisse/ an-
gemietete Flächen am gesam-
ten Gebäudeportfolio in Prozent



Abbildung 3, Gebäude und Flächen im Gebäudeportfolio sowie Anteil der angemieteten Gebäude/ Flächen

Die an Vergleichsringen teilnehmenden Kommunen haben im Median die in Abbildung 4 genannten Gebäude bzw. Flächen des kommunalen Gebäudeportfolios in den Kennzahlenvergleich eingebracht.



Abbildung 4, Anteil der in der Vergleichsdatenbank vorgegebenen Gebäude bzw. Flächen des gesamten Gebäudeportfolios

Diese Werte zeigen, dass insbesondere Gebäude mit großen Flächen in die Vergleichsringe eingebracht werden, da diese Gebäude - mit Blick auf Kosten und Nutzung - besonders relevant sind und lokale Kennzahlen sowie der interkommunale Vergleich für die Steuerung unterstützend sind. Beide Quoten sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, da die Vergleichsdatenbank der KGSt immer stärker als Controllinginstrument lokal genutzt wird.

3 Organisation

Im Rahmen einer jährlich aktualisierten Abfrage zur Organisation im kommunalen Gebäudemanagement werden die Informationen zusammengefasst zu den Aspekten:

- Rechtsform der Organisationseinheiten
- Kriterien zur Erfüllung des Mieter-/ Vermieter-Verhältnisses nach KGSt
- Zuständigkeiten/ Aufgaben Gebäudemanagement und als besonderer Einzelaspekt
- zur Gebäudereinigung (größter Kostenbestandteil innerhalb der Betriebskosten)

3.1 Rechtsform

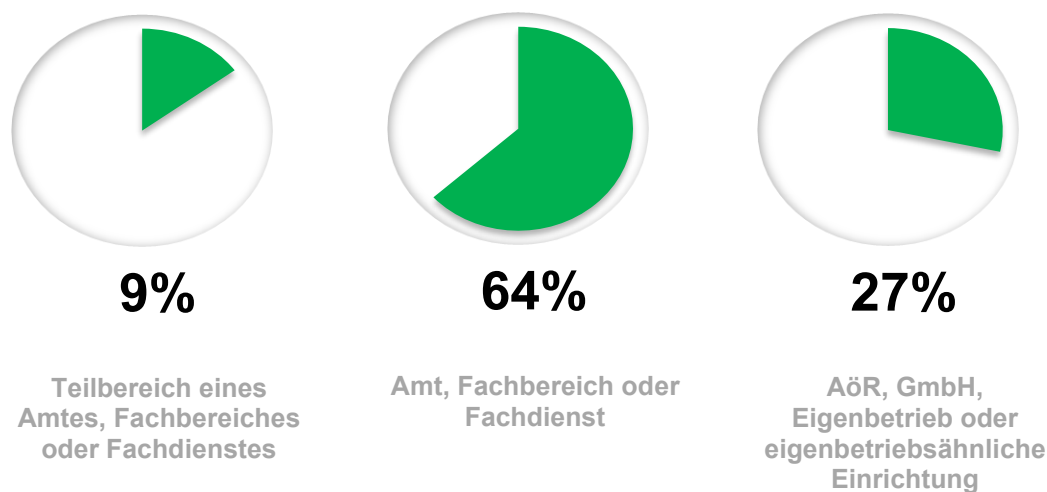
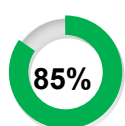


Abbildung 5, Anteile Rechtsform an allen Vergleichskommunen Gebäudemanagement in Prozent

3.2 Mieter-/Vermieter-Modell

Die KGSt skizzierte bereits mit Bericht 4/1996 „Organisation der Gebäudewirtschaft“ das Mieter-/ Vermieter-Modell als eine von mehreren Organisationsvarianten, das in besonderem Maße den Bedürfnissen der kommunalen Praxis entspricht. In den Vergleichsringen wird der Umsetzungsstand des Modells über fünf einzelne Kriterien abgefragt:

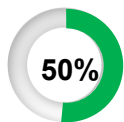
Zentrale Organisation Gebäudemanagement



Bei 85% der Vergleichskommunen liegt die Verantwortung für die Gebäudesubstanz, für Serviceleistungen in und am Gebäude sowie für das Portfoliomanagement in zentraler Organisation.



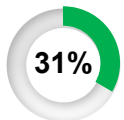
Auftragnehmer-/Auftraggeber-Beziehungen



Bei 50% der Vergleichskommunen beauftragen die Gebäudenutzer das Gebäudemanagement innerhalb gesetzter Rahmenbedingungen. Das Gebäudemanagement ist Dienstleister, nicht Bewilliger.



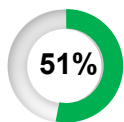
Nutzungsvereinbarungen/Politischer Beschluss



Bei 31% der Vergleichskommunen sind Regelungen, Verantwortung, Rechte und Pflichten zwischen Gebäudemanagement und Gebäudenutzer über einen politischen Beschluss oder Nutzungsvereinbarungen festgelegt.



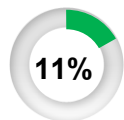
Zahlung einer internen Miete



Bei 51% der Vergleichskommunen „zahlen“ die Gebäudenutzer (zumindest über eine interne Leistungsverrechnung) für den ausgelösten Ressourcenverzehr aus ihrem Budget.



Steuerungsrelevanz der internen Miete



Bei 11% der Vergleichskommunen hat die Zahlung einer internen Miete aus Sicht des Gebäudemanagements Steuerungsrelevanz und ist nicht nur ein rein „buchhalterischer Vorgang“.



Abbildung 6, Anteil der Vergleichskommunen Gebäudemanagement, die das jeweilige Kriterium erfüllt sehen.

Umsetzungsstand Mieter-/ Vermieter-Modell nach KGSt

Im Ergebnis der fünf Kriterien wird die vollständige Umsetzung des Mieter-/Vermieter-Modells nach KGSt erreicht, wenn alle fünf Kriterien erfüllt sind und ein Umsetzungsstand von 100% ausgewiesen werden kann. Der Umsetzungsstand beträgt im aktuellen Vergleichsjahr im Durchschnitt aller Vergleichskommunen und über alle fünf Kriterien hinweg 46%.

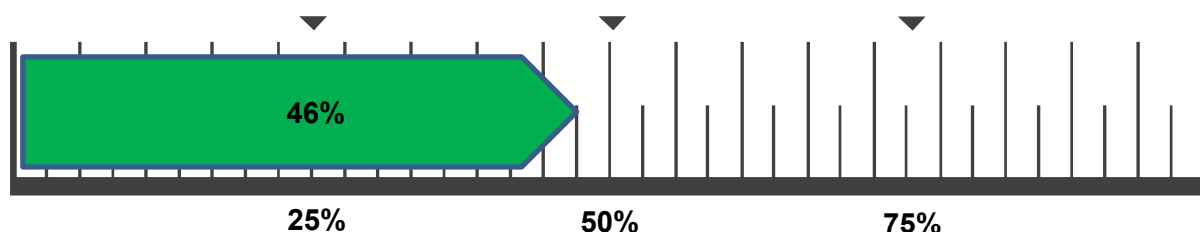


Abbildung 7, Umsetzungsgrad Mieter-/ Vermietermodell im Schnitt aller Vergleichskommunen über alle fünf Kriterien

3.3 Zuständigkeiten/Aufgaben

In den Vergleichsringen wird die Zuständigkeit des Gebäudemanagements für neun relevante Aufgabenfelder abgefragt:

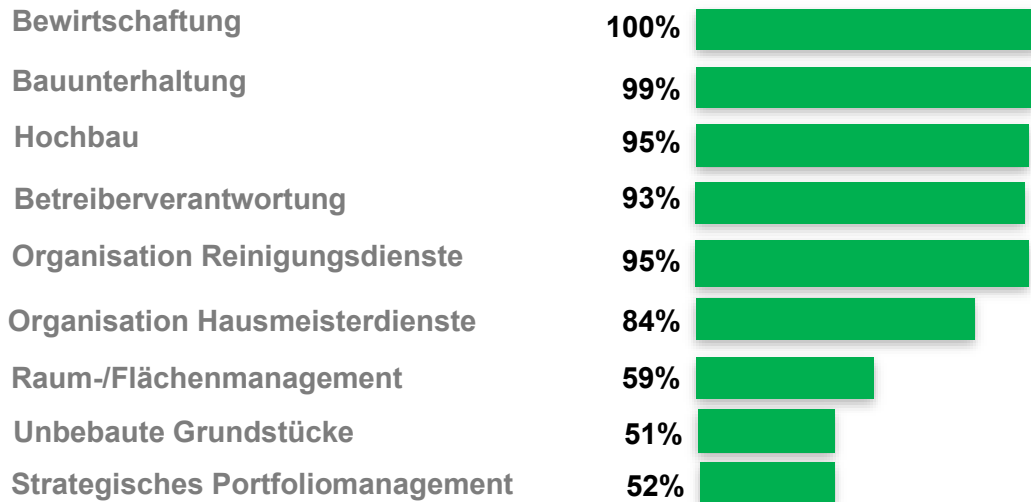


Abbildung 8, Anteil der zuständigen Vergleichskommunen Gebäudemanagement in Prozent

4 Personal

Das Personal im Gebäudemanagement verteilt sich auf die drei klassischen Handlungsfelder kaufmännisches, technisches und infrastrukturelles Gebäudemanagement. Nicht jedes Gebäudemanagement reinigt dabei mit Eigenreinigungskräften, Hausmeisterdienste sind nicht immer dem Gebäudemanagement organisatorisch zugeordnet und in einigen Vergleichskommunen werden noch weitere infrastrukturelle Tätigkeiten (zum Beispiel Gärtnerdienste, Druckerei, Poststelle) im Gebäudemanagement wahrgenommen. Daher fallen Personalanteile im infrastrukturellen Gebäudemanagement sehr unterschiedlich an. In den folgenden zwei Grafiken werden daher für das infrastrukturelle Handlungsfeld sowie für das gesamte Gebäudemanagement nur die Vollzeit-äquivalente (VZÄ) der Mitarbeitenden berücksichtigt, die infrastrukturelle Tätigkeiten steuern und organisieren. Die ausführenden, gewerblich Beschäftigten für diese Tätigkeiten bleiben unberücksichtigt.

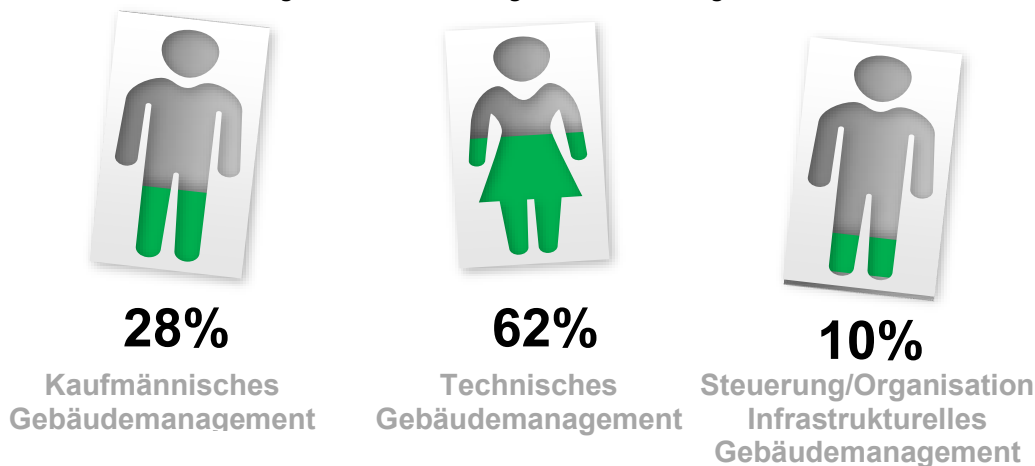


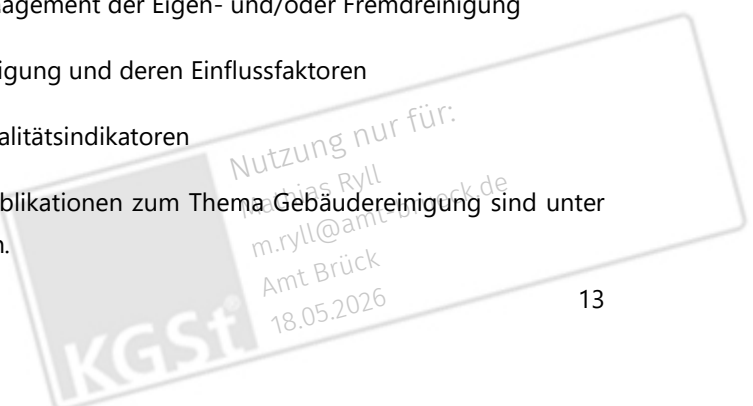
Abbildung 9, Anteile Vollzeitäquivalente aller Vergleichskommunen für die Handlungsfelder der Gebäudewirtschaft

Bezogen auf alle Mitarbeitenden im Gebäudemanagement und unter Berücksichtigung der gewerblich Beschäftigten macht der infrastrukturelle Bereich einen Anteil von 55% aus. In den 77 Vergleichskommunen waren allein 2.596 Hausmeister:innen und 3.350 Eigenreinigungskräfte eingesetzt. Deutlich wird über die in Abbildung 9 ausgewiesenen Werte, dass für die Steuerung und Organisation infrastruktureller Tätigkeiten im Verhältnis zu den kaufmännischen und technischen Aufgaben nur geringe Personalkapazitäten in den Vergleichskommunen vorhanden sind. Dabei verspricht eine professionelle Organisation insbesondere der Hausmeister- und Reinigungsdienste - bei Betriebskostenanteilen von häufig oberhalb 50% - große Steuerungsmöglichkeiten für die Vergleichskommunen und entsprechendes Optimierungspotential.

Als größter Kostenanteil der Betriebskosten wird die kommunale Gebäudereinigung in einem besonderen Maße in den Vergleichsringen betrachtet und hat ein hohes Gewicht. Die KGSt hat einen eigenen Benchmarking-Bericht „Kommunale Gebäudereinigung“ veröffentlicht, der Aspekte der Gebäudereinigung insgesamt, aber auch speziell für die Eigen- und Fremdreinigung betrachtet. Berichtsinhalte sind unter anderem:

- Organisation der Gebäudereinigung und Management der Eigen- und/oder Fremdreinigung
- Kosten der Unterhalts-/Grund-/ bzw. Glasreinigung und deren Einflussfaktoren
- Leistungsvorgaben für Gebäudearten und Qualitätsindikatoren

Hinweise zum Download dieser und auch anderer Publikationen zum Thema Gebäudereinigung sind unter Ziffer 9 unter der Überschrift Reinigung aufgenommen.



4.1 Personalausstattung Handlungsfelder

Für die Personalkennzahlen¹ (bezogen auf das gesamte Gebäudeportfolio), wie viel Fläche in m² BGF je Vollzeitäquivalent für das Gebäudemanagement bzw. für die drei Handlungsfelder eingesetzt waren, wurden im Median folgende Werte gemessen:




Gesamtes Gebäudemanagement	*8.309 m²	
Technisches Gebäudemanagement	15.034 m²	 
Kaufmännisches Gebäudemanagement	37.709 m²	   
Steuerung und Organisation infrastrukturelle Tätigkeiten	*91.746 m²	       

Abbildung 10, Fläche in m² BGF gesamtes Gebäudeportfolio je Vollzeitäquivalent im Median aller Vergleichskommunen

Die für eine erste, grobe Abschätzung des eigenen Personalbedarfs gut geeignete Kennzahl zur „Fläche Gebäudeportfolio je VZÄ im gesamten Gebäudemanagement“ kann differenziert nach Kommunenart (Stadt/Kreis) oder größere, mittlere, kleinere Kommune durchaus unterschiedlich ausfallen. Über die Benchmarks der KGSt (siehe Ziffer 7.) können die anonymisierten Ergebnisse dieser und anderer Kennzahlen nach Kommunenart, Bundesland und/oder Einwohnergröße differenziert ausgewertet werden. So fällt die Personalkennzahl - beispielsweise bei der differenzierten Auswertung nach Stadt/Gemeinde und Kreis - unterschiedlich aus:




Kreisfreie Städte		6.477
Kreisangehörige Städte/Gemeinden		9.271
Kreise		9.008

Abbildung 11, Fläche in m² BGF gesamtes Gebäudeportfolio je Vollzeitäquivalent im Median der Vergleichskommunen differenziert nach kreisfreien Städten, kreisangehörigen Städten/Gemeinden bzw. Kreisen

Die differenzierte Betrachtung macht deutlich, dass gerade Kommunen mit einem kleineren Gebäudebestand - wie zum Beispiel Kreise oder kreisangehörige Städte und Gemeinden - mit einem kleineren Personalbestand im Gebäudemanagement auskommen (können). Dies ist unter anderem darin begründet, dass fachliche Aufgaben häufig in einem viel stärkeren Maße auf externe Dienstleister (zum Beispiel externe Ingenieur- und Architektenbüros im technischen Gebäudemanagement) ausgelagert sind, da die Vorhaltung des erforderlichen Spezialwissens nur schwer mit eigenem Personal möglich ist. Dagegen haben gerade Kommunen mit einem sehr großen Gebäudebestand in der Regel auch mehr Personal zur Verfügung, da Fach- und Spezialwissen im Gebäudemanagements vorgehalten wird.

¹ In den ausgewiesenen *Werten für das gesamte sowie das infrastrukturelle Gebäudemanagement sind keine Vollzeitäquivalente von Eigenreinigungskräften, Hausmeisterdiensten sowie weitere gewerblich Beschäftigte für infrastrukturelle Tätigkeiten berücksichtigt.

4.2 Personalausstattung „Bauunterhaltung“

Die KGSt empfiehlt hier schon seit vielen Jahren, dass der jährliche Erhaltungskostenanteil - bezogen auf das gesamte Gebäudeportfolio - **1,2% des Gebäudeneubauwertes²** als Sollgröße betragen sollte. Langzeitdatenerhebungen aus dem Kennzahlenvergleich zeigen jedoch, dass der tatsächliche Erhaltungskostenanteil im Median deutlich unterhalb dieses Referenzwertes liegt. So wurde im Median 2024 im Durchschnitt der letzten fünf Jahre nur ein Erhaltungskostenanteil von 0,79% erreicht. Keine einzige Vergleichskommune hat dabei in den letzten Jahren kontinuierlich die Sollgröße erreichen können. Sprich: Nahezu alle Kommunen betreiben Raubbau an der kommunalen Gebäudeinfrastruktur, da nicht genügend Finanzmittel für die bauliche Unterhaltung eingesetzt werden und ein Erhaltungstau entsteht.

Wurde vor Jahren noch eher berichtet, dass Finanzmittel für die bauliche Unterhaltung nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt werden, so ist die nicht ausreichende Instandhaltung in der Regel fehlenden Personalressourcen geschuldet. Die Finanzmittel stehen (noch mit Blick auf die aktuelle Finanzlage vieler Kommunen) grundsätzlich zur Verfügung, es fehlt aber Personal zur Umsetzung der Bauunterhaltungsmaßnahmen. Verschärft wird die personelle Unterbesetzung dadurch, dass Neubauprojekte eher im politischen Fokus stehen, Förderprogramme umgesetzt werden sollen und so dem vorhandenen Personal häufig nicht ausreichende Kapazitäten für bauliche Unterhaltungsmaßnahmen am bestehenden Gebäudebestand zur Verfügung stehen.

Im Vergleichsjahr 2024 wurde auf Wunsch vieler Vergleichsringkommunen die Personalausstattung in der baulichen Unterhaltung im Rahmen einer Sonderabfrage genauer betrachtet. Hintergrund war, dass eine auskömmliche Personalausstattung häufig von der Fachverwaltung angezweifelt wird. Weniger als 5% der Vergleichskommunen gaben im Rahmen der Sonderabfrage an, dass es ein mit der Personalverwaltung abgestimmtes Verfahren für die Personalbemessung in der baulichen Unterhaltung gibt. In der Regel besteht demnach kein festgelegtes Stellenbedarfsverfahren, mit dem einerseits der Stellenbedarf der baulichen Unterhaltung für den aktuellen Gebäudebestand messbar ist und auch eine Ausweitung des Stellenbestandes automatische Folge ist, wenn das Gebäudeportfolio und damit die Aufgaben wachsen. Insofern besteht bei vielen Vergleichskommunen ein Bedarf nach Orientierungswerten aus der Vergleichsarbeit, die für die Begründung von bestehenden, aber auch für zukünftige Personalressourcen im Bereich der baulichen Unterhaltung herangezogen werden können.

In der Datenabfrage wurden zunächst lokale Daten (unter anderem Anzahl der Gebäude, Bruttogrundfläche, Vollzeitäquivalente, Planstellen, Umsätze, Honorare externe Dienstleister, Anzahl der Aufträge) aus dem Erhebungsjahr 2023 für die bauliche Unterhaltung abgefragt. Das Aufgabenfeld der baulichen Unterhaltung wurde in zwei Teilaufgaben

- technische Gebäudeausrüstung (TGA) Instandhaltung und
- hochbautechnische Instandhaltung

aufgebrochen. Aus den erfassten Daten der Vergleichskommunen können zahlreiche Kennzahlen zur Personalausstattung in der baulichen Unterhaltung gebildet werden, die auch als Basis für weitere gutachtliche Überlegungen der KGSt perspektivisch verwendet werden können. Mit diesem Bericht werden zunächst

² Quelle: KGSt-Bericht Instandhaltung kommunaler Gebäude (7/2009): 20091214A0025

einzelne, ausgewählte Kennzahlen veröffentlicht, sodass eine erste Orientierung für die Mitglieder der KGSt möglich wird.

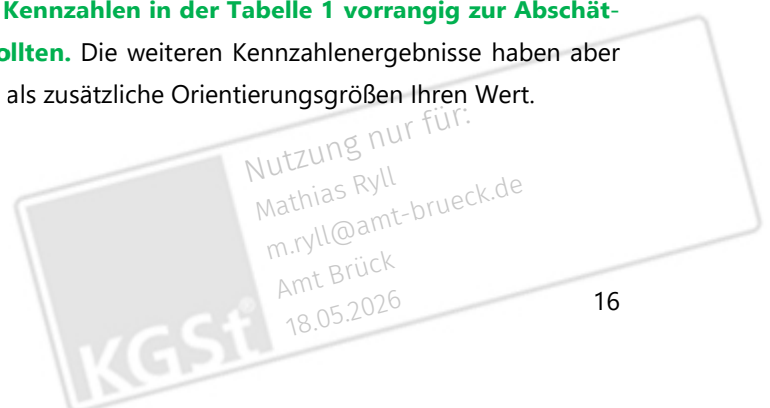
Kennzahl	25er-Perzentil	Median	75er-Perzentil	Datenbasis
BGF-Gebäudeportfolio in m ² je VZÄ-Stellen-soll laufende Bauunterhaltung	19.437	30.886	46.343	62 Kommunen
BGF-Gebäudeportfolio in m ² je VZÄ-Stellen-soll TGA Instandhaltung	44.424	61.483	98.487	56 Kommunen
BGF-Gebäudeportfolio in m ² je VZÄ-Stellen-soll hochbautechnische Instandhaltung	36.310	53.989	76.865	56 Kommunen
Umsatz in Euro je Ist-VZÄ laufende Bauunterhaltung	338.901	519.772	900.757	59 Kommunen
Umsatz in Euro je Ist-VZÄ TGA Instandhaltung	258.607	524.177	872.176	50 Kommunen
Umsatz in Euro je Ist-VZÄ hochbautechnische Instandhaltung	353.704	576.232	1.048.952	51 Kommunen
Honorar in Euro externe Dienstleister laufende Bauunterhaltung je m ² BGF-Gebäudeportfolio	0,00	0,49	2,23	60 Kommunen
Honorar in Euro externe Dienstleister TGA Instandhaltung je m ² BGF-Gebäudeportfolio	0,00	0,19	0,94	56 Kommunen
Honorar in Euro externe Dienstleister hochbautechnische Instandhaltung je m ² BGF-Gebäudeportfolio	0,00	0,27	1,39	57 Kommunen

Tabelle 1, Kennzahlen Personalausstattung bauliche Unterhaltung aus einer Sonderabfrage 2024

Aus Sicht der KGSt bilden die in der Tabelle 1 veröffentlichten Werte eher eine „Mindestpersonalausstattung“ für die bauliche Unterhaltung ab, da in der Regel schon ein deutlicher Instandhaltungsstau in den Kommunen entstanden ist, der abzuarbeiten ist.

Die Analyse der Daten von über 60 Kommunen zeigte, dass auf den „baulichen Umsatz bezogene Kennzahlen“ eine doppelt so hohe Abweichung gegenüber den „BGF-Kennzahlen“ in den statistischen Werten (25er-Perzentil zu 75er-Perzentil) der Vergleichsgruppe aufwiesen. Daraus lässt sich ableiten, dass auch für die bauliche Unterhaltung eher Kennzahlen bezogen auf die Fläche des Gebäudeportfolios in m²-BGF „passgenauer“ sind und ein einheitlicheres Bild im interkommunalen Vergleich darstellen.

Die KGSt empfiehlt daher, dass die obersten drei Kennzahlen in der Tabelle 1 vorrangig zur Abschätzung von Personalbedarfen verwendet werden sollten. Die weiteren Kennzahlenergebnisse haben aber auch für eine weitergehende Betrachtung/Vertiefung als zusätzliche Orientierungsgrößen Ihren Wert.



4.3 Stellenbesetzung/Fluktuation

Die in den Abbildungen 10 und 11 und teilweise auch in Tabelle 1 genannten Personalkennzahlen bilden den Ist-Personalbestand im kommunalen Gebäudemanagement ab. Im Rahmen der aktuellen Projektphase in den Vergleichsringen wurde ergänzend in den Vergleichsringen abgefragt, wie viele Stellen im Stellenplan des Gebäudemanagements neu geschaffen wurden und wie viele Stellen nach einer Stichtagsregelung unbesetzt sind. Im Median der Vergleichskommunen - im Verhältnis zum gesamten Personalbestand - wurden 2024 keine neuen Stellen zum letzten Stellenplan im Gebäudemanagement geschaffen.



Abbildung 12, Anteil unbesetzte Stellen im kommunales Gebäudemanagement im Median der Vergleichskommunen

Im Median der Vergleichskommunen waren aber 5% der gesamten Stellen im Stellenplan nicht besetzt. Im interkommunalen Erfahrungsaustausch wurde deutlich, dass diese Stellenunterbesetzung als strukturell bezeichnet werden kann und nahezu dauerhaft Stellen im Gebäudemanagement nicht besetzt werden können. Nur sehr wenige Vergleichskommunen haben tatsächlich alle Stellen im Gebäudemanagement besetzt. Insofern sollte bei der Verwendung von Personalkennzahlen aus den Abbildungen 10 oder 11 zur Personalbedarfsabschätzung eigentlich immer ein Zuschlag berücksichtigen werden, der einen gewissen Anteil an unbesetzten Stellen der im Bericht dargestellten Ist-Werte würdigt. Der Fachkräftemangel zeigt sich in einigen Fachberufen des Gebäudemanagements (zum Beispiel Ingenieure:innen, Architekten:innen, Techniker:innen, Reinigungskräfte) nach den Rückmeldungen der Vergleichskommunen immer deutlicher, wird aber auch bei Verwaltungskräften gesehen. Verschärft wird die schon jetzt angespannte Situation durch zahlreiche Altersaustritte und dadurch erforderliche Nachbesetzungen.



Abbildung 13, Durchschnittsalter kommunales Gebäudemanagement im Median der Vergleichskommunen

Das hohe Durchschnittsalter der Mitarbeitenden bei den teilnehmenden Kommunen zeigt sich bundesweit, in Städten, Gemeinden und Landkreisen sowie in großen, mittleren und kleineren Kommunen und lässt eine bundesweite Verschärfung des Fachkräftemangels in den nächsten Jahren erwarten.

5 Digitales

In den Vergleichsrings werden digitale Aspekte des Gebäudemanagements regelmäßig besprochen, vorgestellt und strukturiert abgefragt.

5.1 Fachsoftware/Digital unterstützte Prozesse

Der Einsatz einer ganzheitlichen CAFM-Software, der Einsatz weiterer „Spezial“-Softwarelösungen (zum Beispiel für das Energiemanagement) sowie die mobile Unterstützung zur Unterstützung von Prozessen im Gebäudemanagement über Softwarelösungen mit entsprechenden Endgeräten (wie Smartphones zur Dokumentation von Schäden) abgefragt:

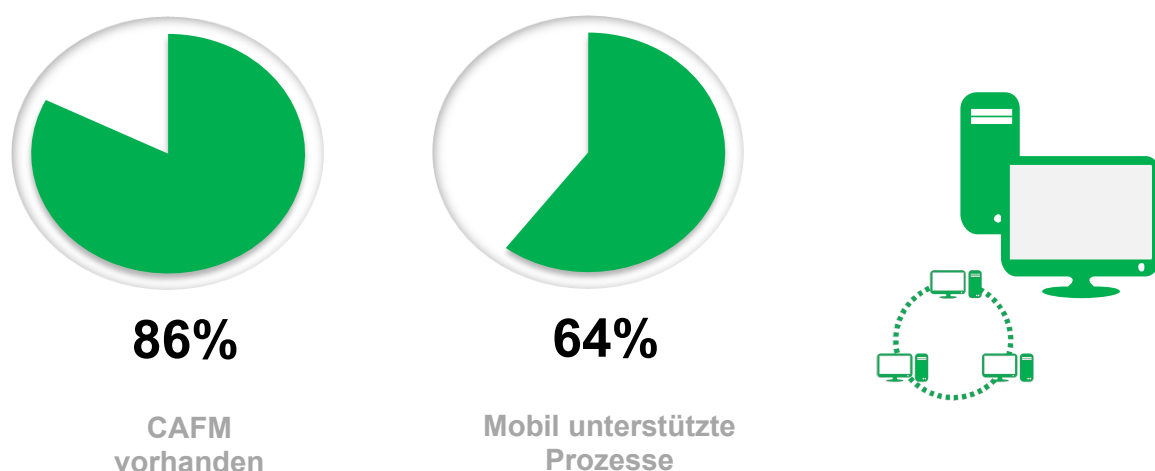


Abbildung 14, Anteile Vergleichskommunen Gebäudemanagement in Prozent mit CAFM-Softwarelösungen sowie mobil unterstützten Prozessen an allen Vergleichskommunen Gebäudemanagement

Im Bereich der gebäudebezogenen Fachsoftware stehen viele Softwarelösungen auf dem Markt zur Verfügung. Im Rahmen der Vergleichsarbeit wird abgefragt, welche CAFM-Software bei den Vergleichskommunen grundsätzlich vorhanden ist:

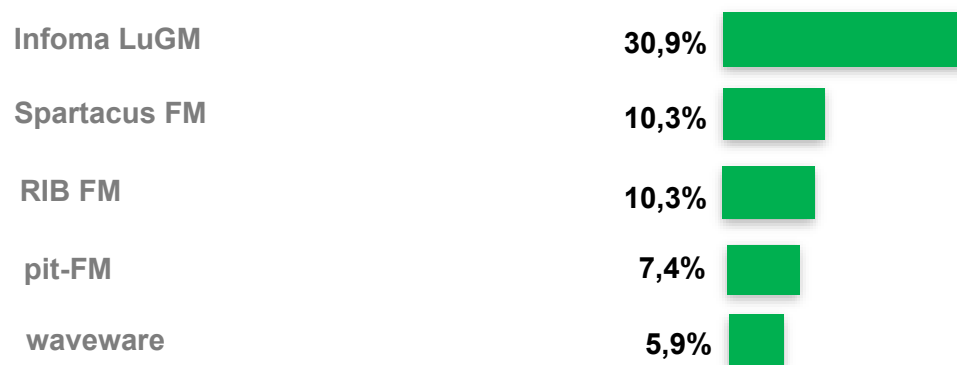


Abbildung 15, Die fünf höchsten Anteile in Prozent der vorhandenen CAFM-Fachsoftwarelösungen als Top 5



Nutzung nur für:
Mathias Ryll
m.ryll@amt-brueck.de
Amt Brück
18.05.2026

KGSt® - Ergebnisse aus der Vergleichsarbeit: Benchmarking kommunales Gebäudemanagement

Im Vergleichsjahr 2025 wurde erneut für 18 Prozesse in allen Vergleichsringen einmalig abgefragt, ob Softwareunterstützung vorhanden ist und wie intensiv diese Softwareunterstützung genutzt wird. Im Rahmen einer Selbsteinschätzung konnten die Kommunen zwischen vier Kategorien je Prozess wählen, die von der KGSt bewertet wurden:

- Modul/ Softwareunterstützung nicht vorhanden = 0 Punkte
- Modul/ Softwareunterstützung vorhanden, aber nicht genutzt = 1 Punkt
- Modul/ Softwareunterstützung vorhanden und zumindest teilweise genutzt = 2 Punkte
- Modul/ Softwareunterstützung vorhanden und weitgehend genutzt = 3 Punkte

Im Ergebnis der Abfrage wird eine Tendenz deutlich, welche Prozesse bereits umfassend oder auch weniger umfassend digital im Gebäudemanagement unterstützt werden:



Abbildung 16, Nutzungsgrad Softwareunterstützung für Prozesse im Gebäudemanagement

KGSt® - Ergebnisse aus der Vergleichsarbeit: Benchmarking kommunales Gebäudemanagement

Sofern theoretisch alle 18 Prozesse mit Software weitgehend unterstützt würden, könnte ein digitaler Unterstützungsgrad von 100% (=54 Punkte) für eine Kommune gemessen werden. Im Median der Vergleichskommunen wurde folgender Unterstützungsgrad gemessen:

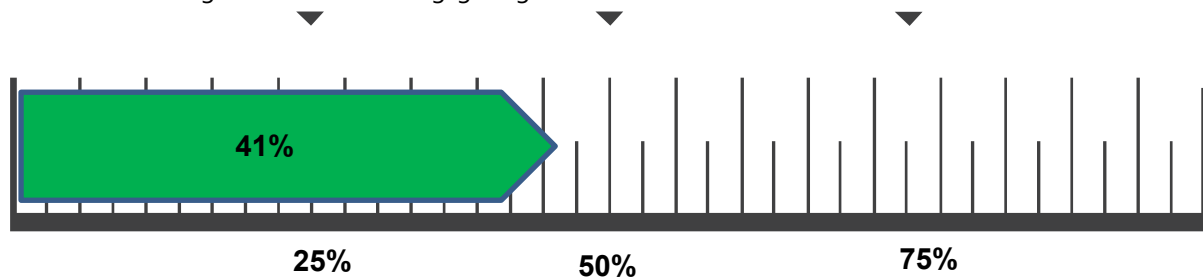


Abbildung 17, Digitaler Unterstützungsgrad für die 18 o.a. Prozesse im Median der Vergleichskommunen

Neben den in Abbildung 14 genannten Prozessen zeigt der gesamtstädtische Prozess des elektronischen Rechnungsworkflows gerade im Gebäudemanagement Wirkung. Zahlreiche Rechnungen (zum Beispiel Handwerkerdienste, Reinigungsleistungen, Baurechnungen) müssen im Gebäudemanagement bearbeitet werden. Vergleichskommunen, die bereits den elektronischen Rechnungsworkflow implementiert haben, berichten über eine deutlich spürbare Arbeitserleichterung.

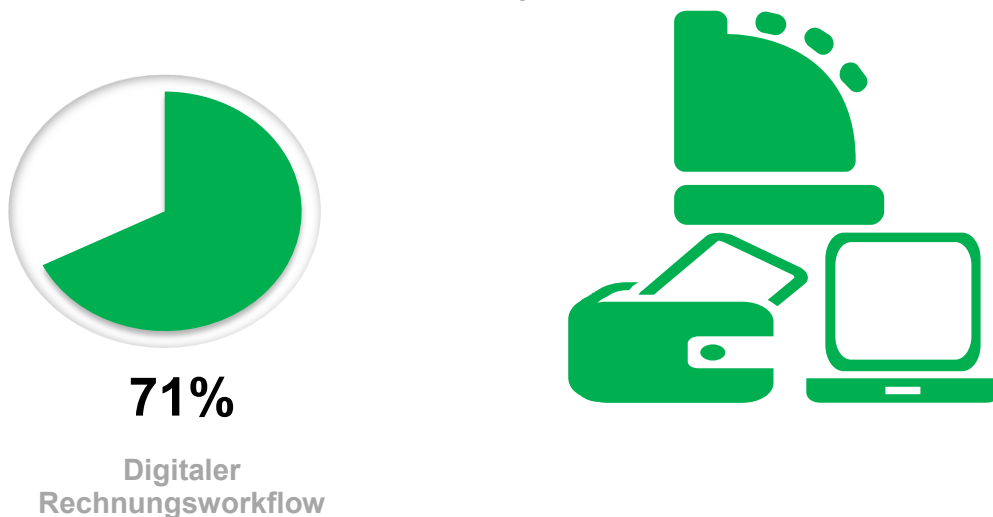


Abbildung 18, Anteil Vergleichskommunen Gebäudemanagement in Prozent mit digitalem Rechnungsworkflow im Gebäudemanagement an allen Vergleichskommunen

Bei einem großen Teil der Vergleichskommunen werden Rechnungen im Gebäudemanagement über einen digitalen Rechnungsworkflow bearbeitet, der über die reine elektronische Rechnungsannahme hinausgeht und in einem automatisierten Prozess die Ver- und Bearbeitung von Rechnungen im Gebäudemanagement ermöglicht.

Rückmeldungen der Vergleichskommunen zeigen, dass das Gebäudemanagement in Einführungsprojekten zum Rechnungsworkflow - aufgrund von Komplexität und Anzahl der Rechnungen - häufig an den Anfang oder auch das Ende des Gesamtprojekts gestellt wird. Hier wird entweder die Strategie verfolgt, mit den vermeintlich komplexesten Sachverhalten zu beginnen oder diese im Projektverlauf möglichst erst am Ende zu behandeln. Beide Strategien haben aber nachweislich in Vergleichskommunen zu Umsetzungserfolgen geführt.

5.2 Ablage Dokumente

Neben der Einführung des digitalen Rechnungsworkflows beschäftigen sich viele Kommunen aktuell mit der Einführung von Dokumentenmanagementsystemen (DMS). Hier wurde im Austausch mit den Vergleichskommunen deutlich, dass der Aufbau einer Datenablage über ein DMS mit einer strukturierten Ablagesystematik verbunden sein sollte. In den Vergleichsringen wurde zunächst abgefragt, ob überhaupt eine Datenablage-systematik für das Gebäudemanagement als erste Grundlage für die Überführung in ein DMS vorhanden ist.

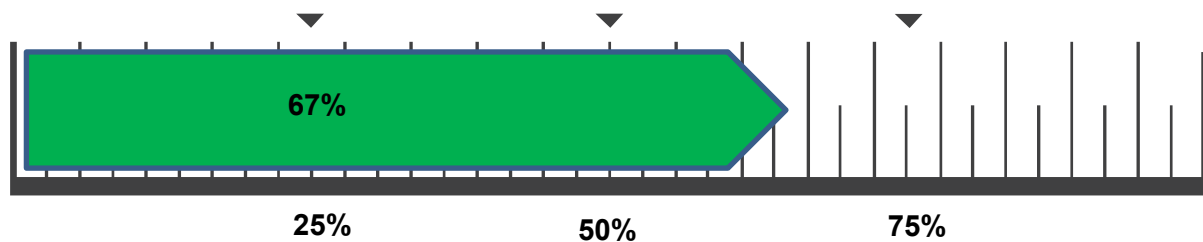


Abbildung 19, Anteil Vergleichskommunen Gebäudemanagement in Prozent mit einer vereinbarten Ablagesystematik für Dokumente im Gebäudemanagement an allen Vergleichskommunen

67% der Vergleichskommunen haben eine lokale Datenablatesystematik (zum Beispiel Struktur der Ablage, Dateinamen) für das Gebäudemanagement vereinbart und den Mitarbeitenden bekannt gegeben. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass bei fast der Hälfte aller Vergleichskommunen die Datenablage noch diffus erfolgt und somit keine gute Grundlage für die Überführung in ein DMS besteht.

Sofern eine vereinbarte, strukturierte Datenablage besteht, richtet sich der Einstieg in die Ablagestruktur bzw. der übergeordnete Aufbau vorrangig nach der folgenden Logik.

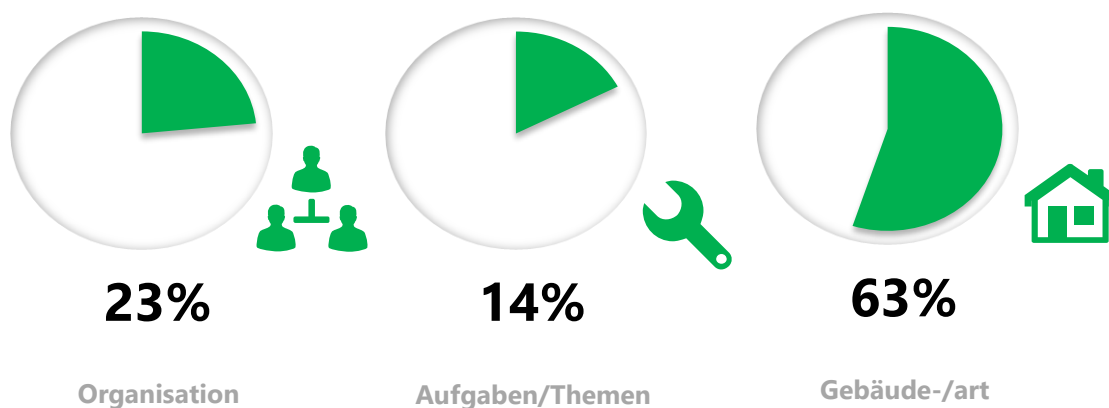


Abbildung 20, Anteile der genannten, übergeordneten Einstiegsstrukturen in die Datenablage des Gebäudemanagements in Prozent an allen genannten Einstiegsstrukturen

Ist eine Datenablagestruktur vereinbart, richtet sich der Einstieg bei 14% der Vergleichskommunen nach Aufgaben/Themen (Hausmeisterdienste, Reinigung, Energie, ...). Die Organisation des lokalen Gebäudemanagements (zum Beispiel Abteilung, Sachgebiet, ...) ist bei 23% die übergeordnete Ebene in der Datenablage. Einzelne Gebäude oder auch Gebäudearten (zum Beispiel Schulen, Kitas, ...) sind mit 63% Anteil vorrangig als Einstiegsebene vorzufinden.

Insgesamt 67% der Vergleichskommunen setzen bereits (vorrangig) ein zentrales, für die Kommune einheitliches DMS im Gebäudemanagement ein oder nutzen eines oder mehrere dezentrale DMS-Lösungen, die in der Regel über Fachsoftwarelösungen nutzbar sind.

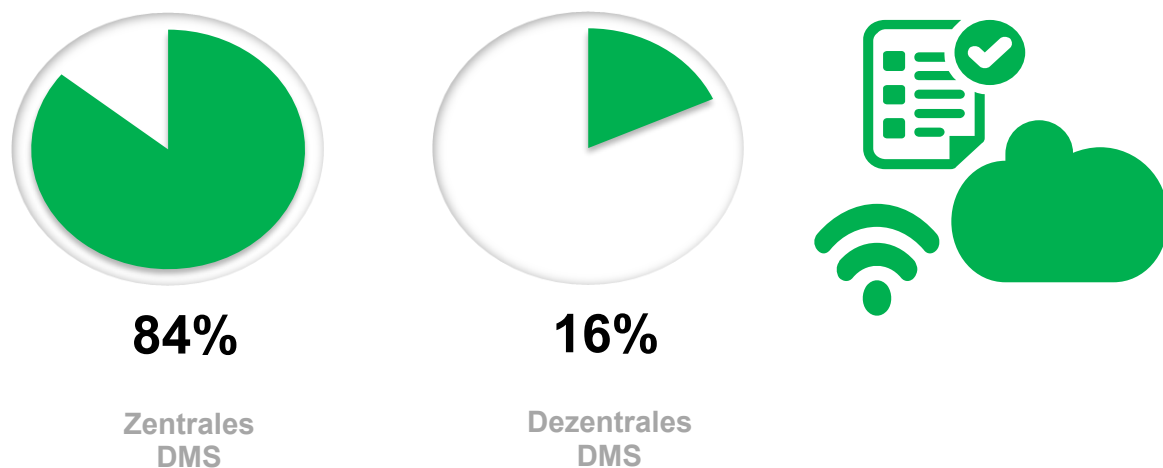


Abbildung 21, Anteile zentraler oder dezentraler Dokumentenmanagementsysteme im Gebäudemanagement in Prozent an den insgesamt eingesetzten Dokumentenmanagementsystemen

Bei der Einführung von DMS gehen die Vergleichskommunen durchaus unterschiedlich vor. Teilweise gibt es zentrale Vorgaben innerhalb der Kommune für den Aufbau einer Struktur (zum Beispiel Anzahl der maximalen Unterebenen), teilweise erarbeitet sich das Gebäudemanagement aber auch Strukturen nach eigenen Anforderungen an die Datenhaltung. Sofern auch Schnittstellen zu Fachsoftwarelösungen im Gebäudemanagement zum DSM hergestellt werden können, kann das DMS der Ausgangspunkt einer digitalen Gebäudeakte werden. Im Rahmen der Vergleichsringe wurde der aktuelle Umsetzungsstand auf dem Weg hin zu einer digitalen Gebäudeakte abgefragt.

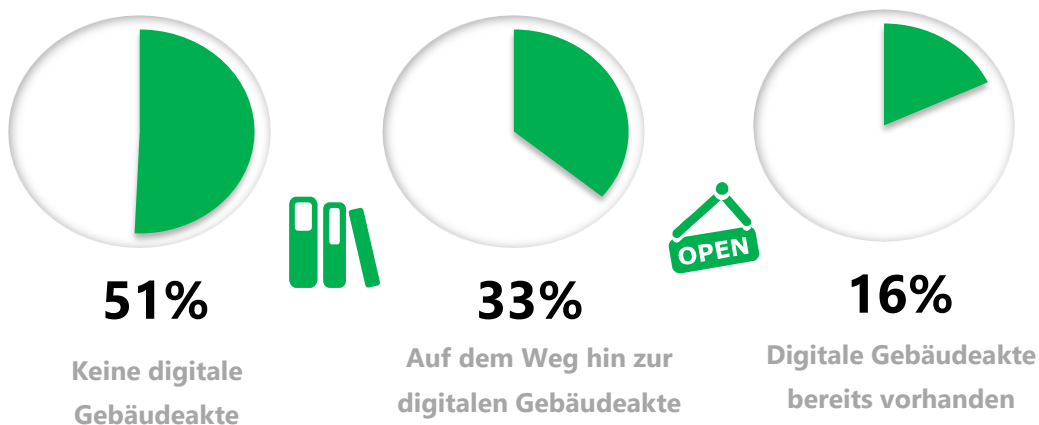


Abbildung 22, Anteil Vergleichskommunen Gebäudemanagement in Prozent mit keiner oder einer digitalen Gebäudeakte bzw. zumindest auf dem Weg hin zur Umsetzung einer digitalen Gebäudeakte an allen Vergleichskommunen

Die digitale Gebäudeakte ist dabei das virtuelle Abbild eines realen Gebäudes, in der alle relevanten Daten gebündelt für den gesamten Gebäudelebenszyklus digital zur Verfügung stehen. Sämtliche Daten und Dokumente (zum Beispiel Bauvorhaben, Bewirtschaftung, Dokumentation) werden dann zu einem Gebäude und den dazugehörigen Vorgängen in der digitalen Gebäudeakte gesammelt und verwaltet. Prozesse im Gebäudemanagement werden aus der digitalen Gebäudeakte heraus angestoßen und Prozessergebnisse fließen digital direkt oder über Schnittstellen in die digitale Gebäudeakte ein.

5.3 GLT/BIM

Neben dem Einsatz von Fachsoftware und mobilen Endgeräte werden in den Vergleichsringen einerseits der Grad der Steuerung kommunalen Gebäude mit Gebäudeleittechnik (GLT) sowie Umsetzung eines Gesamtansatzes für die digitale Planung, den digitalen Bau sowie die digitale Bewirtschaftung nach dem Building-Information-Modelling (BIM) abfragt.

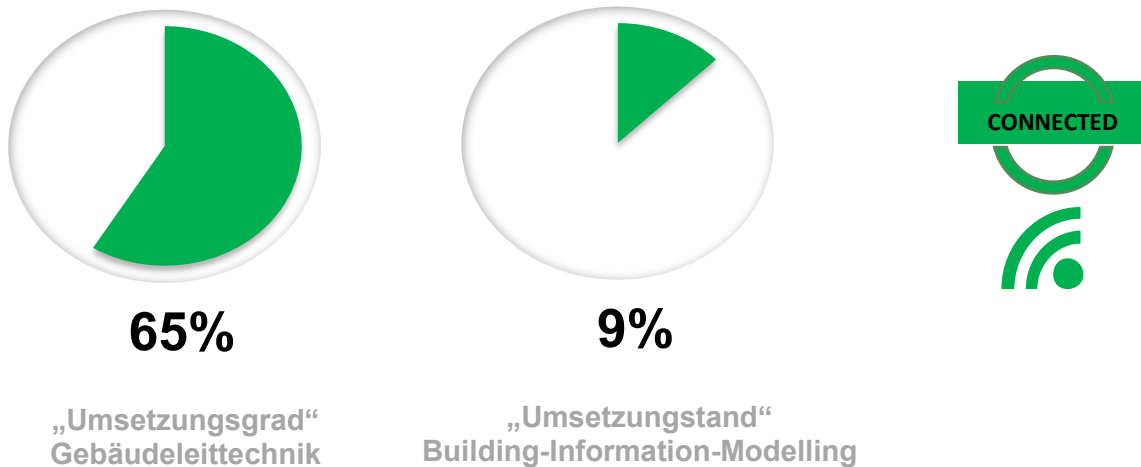


Abbildung 23, Digitaler Umsetzungsgrad für in den Gebäuden bzw. im Gebäudemanagement der Vergleichskommunen

Im Rahmen einer Selbsteinschätzung konnten die Vergleichskommunen angeben, ob GLT bereits überwiegend in den Gebäuden (38% der Vergleichskommunen), zumindest in Teilen der Gebäude (50% der Vergleichskommunen) oder noch so gut wie gar nicht (12% der Vergleichskommunen) vorhanden ist, um technische Anlagen in den Gebäuden digital zu steuern.

Für die Umsetzung BIM gaben die Kommunen an, ob die digitale Methode bereits in ersten Projekten eingesetzt wird (4% der Vergleichskommunen), ob gerade eine Einführung der Methode erfolgt (16% der Vergleichskommunen) oder noch überhaupt keine Berührungspunkte bestehen (80% der Vergleichskommunen).

6 Nachhaltigkeit

Sowohl der nachhaltige Bau und Umbau von kommunalen Gebäuden als auch der nachhaltige Betrieb der Bestandsgebäude rücken in den Fokus des kommunalen Gebäudemanagements. Die German Facility Management Association (GEFMA) setzt dabei als Branchenverband des Facilitymanagements Standards und gibt über die Richtlinie GEFMA 160 Orientierung für eine ganzheitliche, strukturierte und objektive Beurteilung des nachhaltigen Betriebs von Gebäuden. Im Rahmen der Richtlinie ist auch ein Zertifizierungsverfahren für die lokalen Bestandsgebäude möglich, dass bislang allerdings noch keine einzige Vergleichskommune durchgeführt hat. Zumindest 16% der Vergleichskommunen haben jedoch konzeptionell Grundsätze eines nachhaltigen Gebäudemanagements für Eigentümer, Betreiber und Nutzer der kommunalen Gebäude vereinbart und schriftlich fixiert.

Die energetische Sanierung kommunaler Gebäude und das Monitoring von Energieverbräuchen wurden schon frühzeitig als Beiträge zu einem nachhaltigen Gebäudemanagement in den Kommunen erkannt.

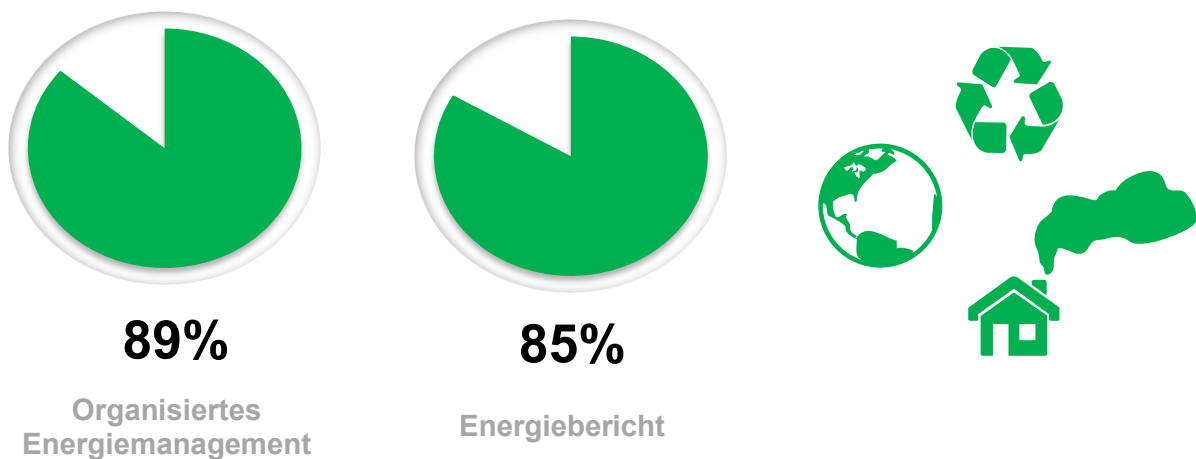


Abbildung 24, Anteil der Vergleichskommunen in Prozent, die ein Energiemanagement haben bzw. Energieberichte erstellen

Ein großer Teil der Vergleichskommunen steuert energetische Aktivitäten über ein eigenständiges Energiemanagement, dass in der Regel Teil des technischen Gebäudemanagements ist. In einem Energiebericht wird regelmäßig und strukturiert bei 85% der Kommunen berichtet. Energieberichte werden im Median der Vergleichskommunen in einem jährlichen Turnus erstellt. Ein ressourcenschonendes Nutzungsverhalten für die gebäudenutzenden Fachbereiche wird über regelmäßige Informationen/Veranstaltungen des Gebäudemanagements oder auch verschriftliche Regelungen bei 47% der Vergleichskommunen gefördert.

Für den Neu- und Umbau kommunaler Gebäude wird die Verwendung nachhaltiger Baustoffe von immerhin 44% der Vergleichskommunen forciert. Die Verwendung "grüner" Betriebsstoffe/-mittel für kommunale Gebäude und ihre technischen Anlagen wie umweltverträgliche Reinigungsmittel, Schmierstoffe, Gebrauchs- und Verbrauchsmaterial forcieren ebenfalls insgesamt 41% der Vergleichskommunen.

Im Kennzahlenvergleich hatten die Vergleichskommunen ab dem Erhebungsjahr 2022 erstmalig die Möglichkeit die tatsächlichen, verbrauchsbezogenen CO₂-Emissionen sowohl für das gesamte Gebäudeportfolio als auch für jedes einzelne Gebäude in den unterschiedlichen Gebäuden zu erfassen. In der Regel wurden CO₂-Emissionen aus den Energieverbräuchen der genutzten Primärenergieträger ohne Vorketteneffekte abgeleitet. Überschüsse aus alternativer Eigen-Energieerzeugung in den kommunalen Gebäuden (zum Beispiel

Photovoltaik, BHKW) waren mindernd bei der Ermittlung der gesamten CO₂-Emissionen eines Gebäudes bzw. im gesamten Gebäudeportfolio einzubeziehen.



Abbildung 25, CO₂-Emissionen gesamtes Gebäudeportfolio je m² BGF in Kilogramm

Im Median von 34 Vergleichskommunen wurde eine CO₂-Emission von 14 Kilogramm je m² BGF bezogen auf das gesamte Gebäudeportfolio ausgestoßen. Ein Stück weit ernüchternd war, dass weniger als die Hälfte der Vergleichskommunen diesen Wert kannte bzw. berechnen konnte/wollte. Die KGSt erwartet aber, dass die Anzahl der Werte in den Vergleichsringen steigen wird und auch über die Zeitreihe beobachtet werden kann, ob sich die Emissionen reduzieren werden. Der Median ist im Vergleich zum Vorjahr um 1 kg gesunken. Kennzahlen auf der Ebene der unterschiedlichen Gebäudearten zu den CO₂-Emissionen wurden unter Ziffer 7.2 aufgenommen.

Zahlreiche Kommunen haben per politischem Beschluss Ziele zur „Klimaneutrale*n Kommune/Verwaltung“ zeitlich fixiert. Klimaneutrale Gebäude der Kommunen sollen dabei eine Vorbildfunktion in der kommunalen Gemeinschaft einnehmen, aber natürlich auch zur lokalen Zielerreichung beitragen. Der interkommunale Austausch in den Vergleichsringen zeigte, dass die Vergleichskommunen „ihre“ Gebäude und deren energetischen Schwächen gut kennen. Die Zielerreichung scheint aus Sicht des Gebäudemanagements für viele Kommunen aber nur dann möglich, wenn neben der finanziellen Ausstattung auch ein deutlicher Stellenzuwachs im eigenen Gebäudemanagement erfolgt und für die Umsetzung notwendiges Fachpersonal tatsächlich eingestellt werden kann. Daneben müssten perspektivisch auch externer Dienstleister in ausreichendem Maße zur Unterstützung zur Verfügung stehen sowie keine Engpässe bei Material und Technik der Umsetzung von baulichen Maßnahmen entgegenstehen. Wichtig wäre zudem, dass die Umsetzung „gegenläufiger“ Maßnahmen (zum Beispiel Förderprogramme, mobile Lüftungsanlagen im Rahmen der Pandemiebekämpfung) immer unter dem Maßstab der Nachhaltigkeit betrachtet werden sollten, sodass keine Zielkonflikte entstehen.

7 Schlüsselkennzahlen

Schlüsselkennzahlen/Benchmarks aus Vergleichsringen sind **keine** KGSt®-Empfehlung. Mit jeder neuen Eingabe bzw. Anpassung von Daten durch die Vergleichskommunen können sich Benchmarks verändern, die insofern eine „Momentaufnahme“ auf Basis der im Erhebungsjahr beteiligten Vergleichskommunen zum Zeitpunkt der Publikation darstellen.

Die im Folgenden ausgewiesenen Kennzahlenergebnisse basieren auf dem Erhebungsjahr 2024 zum Stichtag 09.12.2025 (es sind durchaus auch im Nachgang noch Datenkorrekturen/-ergänzungen im Vergleichsring möglich) und weisen nur einzelne, besonders relevante Kennzahlen für alle Kommunen im interkommunalen Vergleich aus. Zahlreiche weitere Kennzahlen können nach Anmeldung mit der dienstlichen Emailadresse unter

<https://www.kgst.de/benchmarks>

für die Detailanalyse aufgerufen werden. Für alle Kennzahlen kann nutzerseitig eine individuelle Vergleichsbasis (zum Beispiel nur Kreise, bestimmtes Bundesland, Einwohnerspannen) ausgewählt werden, um Orientierungswerte nach unterschiedlichen Aspekten zu generieren.

Kostenkennzahlen setzen sich dabei nach der unten anstehenden Systematik zusammen:

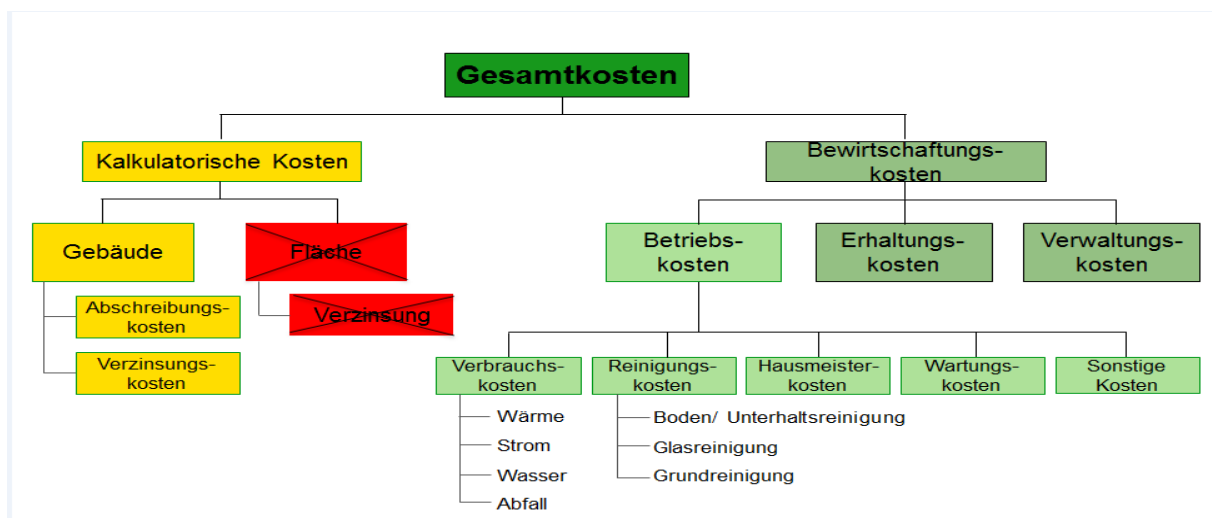


Abbildung 26, Schaubild gebäudebezogene Gesamtkosten

In den Vergleichsringen vereinbarte Kennzahlensysteme können unter

<https://www.kgst.de/kgst-kennzahlensysteme>

mit allen Formeln und Definitionen heruntergeladen werden.

7.1 Übergeordnete Kennzahlen

Ausgewiesen werden gerundete Ergebnisse von 13 übergeordnete Kennzahlen für das gesamte Gebäudemangement bzw. -portfolio sowie die Datenbasis für die Berechnung der statistischen Werte aus der Vergleichsgruppe:

Kennzahl	25er-Perzentil	Median	75er-Perzentil	Datenbasis
Gesamtkosten je m ² BGF für das Gebäudeportfolio in Euro	84,77	94,68	111,37	51 Kommunen
Bewirtschaftungskosten je m ² BGF für das Gebäudeportfolio in Euro	55,90	66,87	78,23	50 Kommunen
Betriebskosten je m ² BGF für das Gebäudeportfolio in Euro	32,40	38,62	43,11	52 Kommunen
Verwaltungskosten je m ² BGF für das Gebäudeportfolio in Euro	6,41	9,03	11,35	57 Kommunen
Kosten Wartung/Prüfung je m ² BGF für das Gebäudeportfolio in Euro	1,83	2,45	3,44	59 Kommunen
Erhaltungskostenanteil am Gebäudeneubauwert in Prozent	0,60	0,79	1,15	54 Kommunen
Anmietungsquote Gebäudeportfolio in Prozent	2	5	12	62 Kommunen
CO ² -Emissionen je m ² BGF für das Gebäudeportfolio in KG	11	14	18	34 Kommunen
Durchschnittsalter Mitarbeitende Gebäudemanagement in Jahren	48	50	52	52 Kommunen
Fläche je VZÄ gesamtes Gebäudemangement im m ² BGF	5.776	8.309	12.581	61 Kommunen
Fläche je VZÄ kaufmännisches Gebäudemangement in m ² BGF	19.199	37.709	49.938	60 Kommunen
Fläche je VZÄ technisches Gebäudemangement in m ² BGF	10.342	15.034	20.228	60 Kommunen
Fläche je VZÄ infrastrukturelles Gebäudemangement (Steuerung) in m ² BGF	43.750	91.746	169.806	59 Kommunen

Tabelle 2, Übergeordnete Schlüsselkennzahlen für das gesamte Gebäudeportfolio bzw. Gebäudemangement 2024

Kommunale Gebäudeportfolios sind nicht genormt. Insofern beinhalten die oben aufgeführten Kennzahlen einen Mix aus diversen Gebäudearten und sind bei den Gesamt-, Bewirtschaftungs- und Betriebskosten nur eine grobe Orientierung im interkommunalen Vergleich.

7.2 Kennzahlen Gebäudearten

Ausgewiesen werden drei gerundete Schlüsselkennzahlen Gesamt-/Bewirtschaftungs- bzw. Betriebskosten je m² BGF sowie die drei jeweils größten Betriebskostenanteile je Gebäudeart, da hier das größte Steuerungspotential vermutet werden darf. Zudem werden auch die CO²-Emissionen der Gebäudearten als Schlüsselkennzahl zur Nachhaltigkeit ausgewiesen.

Zu beachten ist, dass die interkommunale Vergleichbarkeit der Kennzahl „Betriebskosten je m² BGF“ am höchsten einzuschätzen ist. Verwaltungs- sowie Erhaltungskosten, die neben den Betriebskosten zusätzlicher Bestandteil der Bewirtschaftungskosten sind, fallen in den Vergleichskommunen in sehr unterschiedlicher Höhe an und können teilweise nur schätzweise erhoben werden. Bei der Berechnung von Gesamtkosten werden zudem noch Abschreibungs- und Verzinsungskosten berücksichtigt, die lokal sehr unterschiedlich ausfallen können und häufig auch schätzweise erhoben werden. Diese Faktoren sind bei der Bewertung und Verwendung von Kennzahlenergebnissen als interkommunale Orientierungswerte zu berücksichtigen.

Für die Berechnung der statistischen Werte werden alle kommunalen Gebäudewerte in der Datenbank berücksichtigt. Die Datenbasis wird davon beeinflusst, wie viele Daten für wie viele Gebäude in wie vielen Gebäudearten je Kommune zur Verfügung stehen. Der Datenbestand variiert demnach von Kommune zu Kommune und Vergleichsring zu Vergleichsring. In den tabellarischen Angaben wird die Datenbasis (Anzahl der Kommunen und Gebäude) als Grundlage für die Berechnung je Kennzahl ausgewiesen. Dabei konnten nur Gebäude berücksichtigt werden, für die eine vollständige Datenerhebung für die Berechnung von Betriebs-/Bewirtschaftungs-/ und Gesamtkosten (siehe Schaubild in Abbildung 26) möglich war.

Den Vergleichskommunen stehen seit dem Vergleichsjahr 2019 im Kennzahlenvergleich noch weitere Gebäudearten wie

- kommunale Begegnungsstätten,
- kommunale Kultur-/Veranstaltungsstätten und
- kommunale Wohnunterkünfte

für die Anlage kommunaler Gebäude zur Verfügung. Auch wenn die Datenbasis noch recht mager ist, erfolgt eine Aufnahme von Ergebnissen in dieser Publikation.

Die Kennzahlen für die neuen Gebäudearten, aber auch für Schulen, Kitas oder Verwaltungsgebäude, bilden zusammenfassende Werte ab, die unterschiedliche Nutzungsarten ausweisen können (zum Beispiel Bücherei, Theater, Veranstaltungshalle in der Gebäudeart Kultur-/Veranstaltungsstätten). Die Vergleichskommunen haben in der Vergleichsdatenbank die Möglichkeit, zusammenfassende Kennzahlenergebnisse über Gebäudeeigenschaften nach Hauptnutzungsart differenziert auszuwerten. In dieser Publikation wird aufgrund der geringen Datenbasis darauf verzichtet.

Allgemeinbildende Schulen

Kennzahlen	Einheit	25er- Perzentil	Median	75er- Perzentil	Datenbasis	
					Kom- munen	Ge- bäude
Gesamtkosten je m ² BGF	Euro	84	105	132	35	479
Bewirtschaftungskosten je m ² BGF	Euro	53	66	86	39	532
Betriebskosten je m ² BGF	Euro	36	44	53	41	569
CO ₂ -Emission je m ² BGF	kg	9	15	23	36	522
Die drei höchsten Betriebskostenanteile:						
Reinigungsdienste	Prozent	25	30	36	41	569
Hausmeisterdienste	Prozent	15	19	25		
Wärme	Prozent	13	18	24		

Tabelle 3, Übergeordnete Schlüsselkennzahlen für die Gebäudeart Allgemeinbildende Schulen 2024

Allgemeinbildende Schulen umfassen Grundschulen, weiterführende Schulen, Gesamtschulen oder Schulzentren mit oder ohne Sporthallen sein.

Berufsbildende Schulen

Kennzahlen	Einheit	25er-Perzentil	Median	75er-Perzentil	Datenbasis	
					Kommunen	Gebäude
Gesamtkosten je m ² BGF	Euro	76	94	131	30	124
Bewirtschaftungskosten je m ² BGF	Euro	51	63	85	32	137
Betriebskosten je m ² BGF	Euro	33	39	45	33	139
CO ₂ -Emission je m ² BGF	kg	8	14	18	27	110
Die drei höchsten Betriebskostenanteile:						
Reinigungsdienste	Prozent	25	30	34	33	139
Wärme	Prozent	16	20	27		
Hausmeisterdienste	Prozent	14	18	22		

Tabelle 3, Übergeordnete Schlüsselkennzahlen für die Gebäudeart Berufsbildende Schulen 2024

Berufsschulen umfassen auch Berufsschulzentren mit oder ohne Sporthallen.

Förderschulen

Kennzahlen	Einheit	25er-Perzentil	Median	75er-Perzentil	Datenbasis	
					Kommunen	Gebäude
Gesamtkosten je m ² BGF	Euro	89	123	164	27	88
Bewirtschaftungskosten je m ² BGF	Euro	59	86	113	28	92
Betriebskosten je m ² BGF	Euro	43	50	66	28	92
CO ₂ -Emission je m ² BGF	Kg	11	16	24	23	78
Die drei höchsten Betriebskostenanteile:						
Reinigungsdienste	Prozent	26	29	34	28	92
Hausmeisterdienste	Prozent	16	24	29		
Wärme	Prozent	12	16	23		

Tabelle 4, Übergeordnete Schlüsselkennzahlen für die Gebäudeart Förderschulen 2024

Förderschulen umfassen auch sonderpädagogische Schulen mit oder ohne Sporthallen.

Kindertagesstätten

Kennzahlen	Einheit	25er-Perzentil	Median	75er-Perzentil	Datenbasis	
					Kommunen	Gebäude
Gesamtkosten je m ² BGF	Euro	108	144	181	26	346
Bewirtschaftungskosten je m ² BGF	Euro	69	95	123	28	385
Betriebskosten je m ² BGF	Euro	46	62	79	29	387
CO ₂ -Emission je m ² BGF	kg	11	19	30	21	285
Die drei höchsten Betriebskostenanteile:						
Reinigungsdienste	Prozent	31	41	51	29	387
Wärme	Prozent	7	13	20		
Hausmeisterdienste	Prozent	0	9	17		

Tabelle 5, Übergeordnete Schlüsselkennzahlen für die Gebäudeart Kindertagesstätten 2024

Kindertagesstätten umfassen auch Krippen Horte, Kindergärten oder Kombinationseinrichtungen.

Singuläre Sporthallen

Kennzahlen	Einheit	25er-Perzentil	Median	75er-Perzentil	Datenbasis	
					Kommunen	Gebäude
Gesamtkosten je m ² BGF	Euro	78	100	119	21	98
Bewirtschaftungskosten je m ² BGF	Euro	52	60	77	22	104
Betriebskosten je m ² BGF	Euro	37	44	53	23	105
CO ₂ -Emission je m ² BGF	kg	11	20	34	19	88
Die drei höchsten Betriebskostenanteile:						
Reinigungsdienste	Prozent	20	28	35	23	105
Wärme	Prozent	14	23	34		
Strom	Prozent	7	12	19		

Tabelle 6, Übergeordnete Schlüsselkennzahlen für die Gebäudeart Singuläre Sportstätten 2024

Sporthallen umfassen solitäre Sporthallen ab bzw. Sporthallen an anderen Gebäuden, die vollständig unabhängig von diesen Gebäuden betrieben werden.

Verwaltungsgebäude

Kennzahlen	Einheit	25er- Perzentil	Median	75er- Perzentil	Datenbasis	
					Kom- munen	Ge- bäude
Gesamtkosten je m ² BGF	Euro	74	97	124	49	200
Bewirtschaftungskosten je m ² BGF	Euro	53	64	82	52	220
Betriebskosten je m ² BGF	Euro	33	41	51	53	224
Bürofläche je Nutzer:in	qm	13	15	21	52	211
CO ₂ -Emission je m ² BGF	kg	7	12	20	44	163
Die drei höchsten Betriebskostenanteile:						
Reinigungsdienste	Prozent	18	25	33	53	224
Wärme	Prozent	11	18	25		
Strom	Prozent	10	14	19		

Tabelle 7, Übergeordnete Schlüsselkennzahlen für die Gebäudeart Verwaltungsgebäude 2024

Neben den Schlüsselkennzahlen wird die Bürofläche je Nutzer:in (Büroarbeitsplatz) als zusätzliche Steuerungsinformation ausgewiesen. Verwaltungsgebäude umfassen Rathäuser, Kreishäuser, Bezirksverwaltungsstellen oder sonstige Gebäude mit Verwaltungsnutzung.

Feuer- und Rettungswachen

Kennzahlen	Einheit	25er- Perzentil	Median	75er- Perzentil	Datenbasis	
					Kom- munen	Ge- bäude
Gesamtkosten je m ² BGF	Euro	99	128	164	15	37
Bewirtschaftungskosten je m ² BGF	Euro	64	79	98	16	39
Betriebskosten je m ² BGF	Euro	36	50	64	17	41
CO ₂ -Emission je m ² BGF	Kg	12	25	38	16	42
Die drei höchsten Betriebskostenanteile:						
Strom	Prozent	19	25	30	17	41
Reinigungsdienste	Prozent	15	22	30		
Wärme	Prozent	14	21	30		

Tabelle 8, Übergeordnete Schlüsselkennzahlen für die Gebäudeart Feuer- und Rettungswachen 2024

Feuer-/Rettungswachen umfassen Gebäude der Berufsfeuerwehr.

Feuerwehrgerätehäuser/Ortsfeuerwehrhäuser

Kennzahlen	Einheit	25er-Perzentil	Median	75er-Perzentil	Datenbasis	
					Kommunen	Gebäude
Gesamtkosten je m ² BGF	Euro	62	95	129	11	83
Bewirtschaftungskosten je m ² BGF	Euro	34	47	70	12	86
Betriebskosten je m ² BGF	Euro	19	30	49	13	112
CO ₂ -Emission je m ² BGF	kg	11	22	39	11	80
Die drei höchsten Betriebskostenanteile:						
Wärme	Prozent	16	26	38	13	112
Strom	Prozent	12	20	33		
Wartung- und Prüfung	Prozent	4	8	15		

Tabelle 9, Übergeordnete Schlüsselkennzahlen für die Gebäudeart Feuerwehrgerätehäuser/Ortsfeuerwehrhäuser 2024

Feuerwehrgerätehäuser/Ortsfeuerwehrgebäude umfassen Gebäude der freiwilligen Feuerwehr.

Kommunale Begegnungsstätten

Kennzahlen	Einheit	25er-Perzentil	Median	75er-Perzentil	Datenbasis	
					Kommunen	Gebäude
Gesamtkosten je m ² BGF	Euro	62	81	150	4	53
Bewirtschaftungskosten je m ² BGF	Euro	32	67	82	4	53
Betriebskosten je m ² BGF	Euro	10	39	57	5	54
CO ₂ -Emission je m ² BGF	Kg	5	8	13	2	26
Die drei höchsten Betriebskostenanteile:						
Reinigungsdienste	Prozent	0	24	38	5	54
Strom	Prozent	1	10	17		
Wärme	Prozent	0	9	26		

Tabelle 10, Übergeordnete Schlüsselkennzahlen für die Gebäudeart Begegnungsstätten 2024

Kommunale Begegnungsstätten umfassen Gebäude als Treffpunkt mit soziokulturellem Ansatz für die allgemeine bzw. multifunktionale Nutzung der Bürger:innen oder speziell für die Jugend, Senioren, Sportler oder sonstige Zielgruppen.

Kommunale Wohnunterkünfte

Kennzahlen	Einheit	25er-Perzentil	Median	75er-Perzentil	Datenbasis	
					Kommunen	Gebäude
Gesamtkosten je m ² BGF	Euro	88	169	214	4	23
Bewirtschaftungskosten je m ² BGF	Euro	62	94	143	4	23
Betriebskosten je m ² BGF	Euro	46	79	113	4	23
CO ₂ -Emission je m ² BGF	kg	14	22	30	2	20
Die drei höchsten Betriebskostenanteile:						
Wärme	Prozent	16	22	36	4	23
Reinigungsdienste	Prozent	2	9	16		
Strom	Prozent	5	9	14		

Tabelle 11, Übergeordnete Schlüsselkennzahlen für die Gebäudeart Wohnunterkünfte 2024

Wohnunterkünfte umfassen Gebäude für die Unterbringung von Frauen, Geflüchteten, Obdachlosen und sonstigen Zielgruppen mit einem dominierenden Wohnzweck (keine Wohnungsvermietung).

Kultur-/Veranstaltungsstätten

Kennzahlen	Einheit	25er-Perzentil	Median	75er-Perzentil	Datenbasis	
					Kommunen	Gebäude
Gesamtkosten je m ² BGF	Euro	65	96	151	9	78
Bewirtschaftungskosten je m ² BGF	Euro	39	58	83	10	87
Betriebskosten je m ² BGF	Euro	23	38	53	10	87
CO ₂ -Emission je m ² BGF	kg	6	11	17	7	53
Die drei höchsten Betriebskostenanteile:						
Wärme	Prozent	10	19	27	9	87
Reinigungsdienste	Prozent	5	17	28		
Strom	Prozent	9	15	21		

Tabelle 12, Übergeordnete Schlüsselkennzahlen für die Gebäudeart Kultur-/Veranstaltungsstätten 2024

Kultur-/Veranstaltungsstätten umfassen Gebäude mit kultureller Nutzung bzw. für die Durchführung größerer Veranstaltungen wie Archive, Büchereien, Museen, Musikschulen, Symphoniehäuser, Schauspielhäuser/Theater oder Veranstaltungshallen.

8 Fazit

Die in der Publikation genannten statistischen Daten erlauben eine Orientierung für das eigene Gebäudemanagement im bundesweiten Vergleich:

- Wie ist das kommunale Gebäudemanagement organisiert und personell ausgestattet?
- Wie digital ist das kommunale Gebäudemanagement bereits?
- Wie nachhaltig agiert das kommunale Gebäudemanagement?
- Welche Schlüsselkennzahlen gibt es für das kommunale Gebäudemanagement?

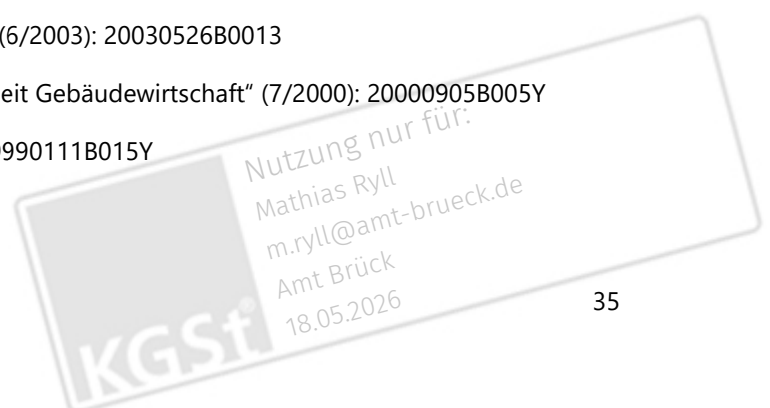
Neben den allgemeinen Aussagen in dieser Publikation haben die Kommunen in den Vergleichsringen über eine detaillierte Abfrage zur Organisation konkrete Informationen einzelner Vergleichskommunen, um gezielt bei Fragestellungen Kontakt aufnehmen zu können.

Über Schlüsselkennzahlen ist ein Vergleich auf der Ebene der Gebäudearten möglich. Tiefergehende interkommunale Vergleiche sowie Vergleiche der eigenen Gebäude untereinander sind über die Vergleichsdatenbank 4.0 der KGSt im Rahmen der Vergleichsringteilnahme möglich. Dabei können (selektiv) Vergleichsgruppen innerhalb eines Vergleichsringes, aber auch vergleichsringübergreifend zusammengestellt werden, um die eigenen Kennzahlenergebnisse nach unterschiedlichen Kriterien analysieren zu können.

9 Weitere Publikationen

Organisation

- Kommunales Gebäudemanagement. Impulse für eine nachhaltige Weiterentwicklung (4/2022): 20220311A0003
- Erfolgreich ablegen mit dem KGSt-Aktenplan 2020, Kennung: 20200810A0004
- Gebäudemanagement in Kommunen mit kleinen Objektbeständen (8/2019): 20190711A0050
- Organisationsmodell für Kommunen der GK 7 (6/2018): 0180529A0002
- Personalbedarf in kommunalen Gebäudewirtschaften (Bericht aus der Vergleichsarbeit 3/2016): 20160317A0016
- Portfoliomanagement kommunaler Immobilien. Gebäudebestände zielgerichtet steuern und entwickeln; Juli 2013 (Bericht 2/2013): 20130730A0031; Entscheidungshilfe-Tool zum Bericht: 20130710A0010; Portfolio-Cockpit: Excel-Tool zum Bericht: 20130716A0019
- Organisationsmodell für Kommunen der GK 5&6 Teil 2: Zentrale Dienste (2/2012): 20120321A0002
- Erfolgsfaktoren kommunaler Gebäudewirtschaft (6/2003): 20030526B0013
- Kommunale Gebäudewirtschaft: Die „Serviceeinheit Gebäudewirtschaft“ (7/2000): 20000905B005Y
- Organisation der Gebäudewirtschaft (4/1996): 19990111B015Y



Flächen

- Ergebnisse aus der Vergleichsarbeit - Benchmarking kommunale Grünflächenunterhaltung: <https://www.kgst.de/benchmarks>
- Berechnung des Raumprogramms von Schulen. Ein Excel-Tool für Schulverwaltungen; Bericht aus der Vergleichsarbeit 1/2015: 20151211A0020
- Kommunale Gebäudeflächen optimal nutzen (10/2004): 20041122B0013

Hausmeisterdienste

- Fragen & Antworten zum KGSt®-Bericht 5/2010 „Hausmeisterdienste in Kommunen“ unter 20130412A0032
- Hausmeisterdienste in Kommunen (Bericht 5/2010) unter 20100909A0018, (weitere Unterlagen unter 20100719A0013, Excel-Tool zur Stellenberechnung unter 20100719A0027)
- Wirtschaftlicher Hausmeisterdienst in Schulen (1/1986) unter 19990210Z081A

Gebäudereinigung

- Ergebnisse aus der Vergleichsarbeit – Benchmarking kommunale Gebäudereinigung: <https://www.kgst.de/benchmarks>
- Gebäudereinigung mit Kennzahlen steuern - Ergebnisse des Vergleichsrings Reinigung (Bericht aus der Vergleichsarbeit 4/2016): 20160317A0021
- Wirtschaftlichkeitsvergleiche in der Gebäudereinigung - Methodische Anforderungen an belastbare Aussagen, KGSt®-Positionspapier Nr. 4/2015: 20150318A0036
- Gebäudereinigung mit Kennzahlen steuern - Ergebnisse des Vergleichsrings Reinigung (Bericht aus der Vergleichsarbeit 2/2013): 20130411A0028; Excel-Tool zur Kalkulation Eigen-Fremdreinigung: 20130411A0011
- KGSt-Umfrageergebnisse zur kommunalen Gebäudereinigung (Materialien 1/2011): 20110207A0014
- Qualitätsmessung in der kommunalen Gebäudereinigung (9/2003) (dort sind auf S. 41 alle KGSt-Berichte zur Reinigung bis 1979 aufgelistet): 20031128B0015
- Neue Steuerung der Gebäudereinigung (1/2001): 20010315B001Y
- Handbuch Gebäudereinigung (H/1994): 20020726A004Y
- Gebäudereinigung: Gewinnung und Qualifizierung von Personal (4/1994): 19990210Z1488

Gebäudeerhaltung

- Instandhaltung kommunaler Gebäude (7/2009): 20091214A0025
- Hochbauunterhaltung - Richtwerte und Gestaltungsvorschläge zur Mittelbemessung, Maßnahmenplanung und Mittelbereitstellung (9/1984): 19990210Z0690

Schulverwaltung/Bildung

- Ergebnisse aus der Vergleichsarbeit: Schuldigitalisierung: <https://www.kgst.de/benchmarks>
- Berechnung des Raumprogramms von Schulen. Ein Excel-Tool für Schulverwaltungen; Bericht aus der Vergleichsarbeit 1/2015: 20151211A0020
- Bemessung des Stellenbedarfs in Schulsekretariaten (Bericht 14/2014): 20140827A0028 Berechnungstool Stellenbedarf: 20140821A0014
- Kommunales Bildungsmanagement (Bericht 4/2014): 20140425A0027

KGSt®
Nur für:
Mathias Ryll
m.ryll@amt-brueck.de
Amt Brück
18.05.2026

KGSt® - Ergebnisse aus der Vergleichsarbeit: Benchmarking kommunales Gebäudemanagement

- Schulsekretärinnen. Erfahrungen und Ergebnisse aus den Vergleichsringen Schulverwaltung (Bericht aus der Vergleichsarbeit 1/2012): 20120206A0020
- Standortsuche bei der Schulentwicklungsplanung. Praxisbericht aus dem Vergleichsring Schulentwicklungsplanung (Bericht aus der Vergleichsarbeit 2/2012): 20120215A0017; Excel-Tool zur Standortsuche: 20120214A0019; ein zweites, aktualisiertes Excel-Tool ist zu finden unter 20130701A0019
- IT-Support für Schulen (Bericht 10/2007): 20080616A0056
- Ganztagsangebote an Schulen (Bericht 9/2006): 20061009B0010
- Neue Steuerung im Schulbereich (Bericht 9/1996): 19990112B001Y
- Schulsekretärinnen (Bericht 17/1991): 199902100Z1732

Finanzen/Mieten

- Kommunal-Leasing – Leitfaden zur Durchführung von Leasingvorhaben (9/2020), Kennung: 20200917A0004
- Mietkalkulation im kommunalen Gebäudemanagement (4/2010): 20100510A0016
- Bauinvestitionscontrolling – Baukosten einhalten und wirtschaftlich bauen (3/2008): 20080904A001A
- Rückstellungen für unterlassende Instandhaltung im neuen Haushalts- und Rechnungswesen (9/2005): 20051215B0025
- Optimierung kommunalen Grund- und Gebäudevermögens – Der strategische Ansatz (2/2000): 20000419B025Y

Kennzahlen und Prozesse im Gebäudemanagement

- Das KGSt®-Modell der prozessorientierten Stellenbemessung. Analytische Stellenbemessung auf der Basis von Prozessregistern und Prozessmodellen (8/2024): 20240522A0002
- Gebäude kennzahlengestützt steuern (Bericht aus der Vergleichsarbeit 5/2016): 20160317A0030
- Prozesse in der Gebäudewirtschaft (Bericht aus der Vergleichsarbeit 1/2011): 20111125A0017
- Gebäude kennzahlengestützt steuern (Bericht aus der Vergleichsarbeit 2/2009): 20091216A0014

Sonstige

- Die Zukunft der Arbeit. Von New Work zu Future of Work (14/2025), Kennung: 20250915A0003
- Kosten eines Arbeitsplatzes 2025/2026 (8/2025), Kennung: 20250523A0002
- KGSt-Normalarbeitszeit 2025 (4/2025), Kennung: 20250120A0003
- Crossboarding, Reboarding und Offboarding. Wechsel, Wiedereinstieg und Austritt von Mitarbeitenden professionell gestalten (5/2022): 20220322A0002
- Flüchtlingsmanagement. Kommunale Steuerungsmaßnahmen durch Risikomanagement entwickeln (2/2022): 20220411A0002
- Onboarding. Mitarbeitende professionell einarbeiten und integrieren (2/2022): 20220203A0002
- New Work in Kommunen. Erste Schritte auf dem Weg in neue Arbeitswelten (6/2021): 20210909A0003
- Schlüsselkompetenzen in der digitalisierten Arbeitswelt. Teil 2: KGSt®-Kompetenzcheckdigital: 20210128A0002
- Mitarbeitende binden. Gestaltungsfelder und Maßnahmen (4/2020): 20200714A0002



KGSt® - Ergebnisse aus der Vergleichsarbeit: Benchmarking kommunales Gebäudemanagement

- Mobile Arbeit. Grundlagenwissen und Best Practices für Ihren Weg zur mobilen Arbeit (Denkanstoß 2019): 20190814A0002
- Impulse für das betriebliche Mobilitätsmanagement in Kommunen (14/2017): 20170811A0004
- Orientierungswerte Grünflächenunterhaltung (Bericht 10/2017): 20170512A0004
- Vergleichsarbeit wirkt – Erkenntnisse nach 20 Jahren Vergleichsarbeit, Bericht aus der Vergleichsarbeit 6/2016: 20160607A0015

Die Publikationen stehen den Mitarbeitenden der Mitgliedskommunen im KGSt®-Portal (www.kgst.de) zur Verfügung und sind u. a. über die oben jeweils angegebenen Kennungen zu finden.

