

Thema: Stefan Jaitler, Gutwerk Immobilien

Betriebskosten neu denken



Steigende Energiepreise, zunehmende technische Komplexität und höhere Transparenzanforderungen verändern derzeit die Rolle der Hausverwaltung grundlegend.

Betriebskosten sind längst nicht mehr nur ein Abrechnungsthema, sondern ein zentraler Faktor für Rendite, Wertstabilität und Nutzerzufriedenheit. „Genau hier setzen wir an“, erklärt Stefan Jaitler, Geschäftsführer von Gutwerk Immobilien Treuhand. Das Unternehmen verfolgt einen verständlichen Ansatz bei der Verwaltung: Weg vom reinen Verwalten, hin zur aktiven Steuerung von Betriebskosten – strukturiert, datenbasiert und konsequent auf nachhaltige Optimierung ausgerichtet.

Vom Verwalten zum Steuern

„Die klassische Hausverwaltung reagiert oftmals, wir agieren“, erläutert Jaitler seine Unternehmensstrategie. Grundlage dafür ist die systematische Auswertung von Gebäudedaten, von Energieverbrauch über technische Betriebswerte bis zu Wartungs- und Nutzungsinformationen. Ein zentrales Instrument ist der virtuelle Zwilling: die digitale Abbildung der Immobilie, in der alle relevanten Daten zusammengeführt werden. So werden Zusammenhänge sichtbar, Entwicklungen nachvollziehbar und Kosten aktiv steuerbar.

Für Eigentümer:innen der Immobilie bedeutet dieser Ansatz vor allem eines: Klarheit. Außerdem schafft man so Transparenz über Kostenstrukturen, identifiziert Abweichungen frühzeitig und etabliert ein laufendes Monitoring mit klaren Kennzahlen und Benchmarks. „Ohne Transparenz keine Steuerung der Kosten“, betont Jaitler. Gerade bei großen und technisch komplexen Objekten wird diese Transparenz zum entscheidenden Wettbewerbsvorteil: Maßnahmen können gezielt dort

gesetzt werden, wo sie die größte wirtschaftliche Wirkung entfalten.

Die größten Hebel gezielt nutzen

Die größten Einsparpotenziale liegen oft im scheinbar Routinemäßigen: bei Energie und Gebäudetechnik. „Heizkurven, Betriebszeiten und Tarife werden laufend hinterfragt und optimiert, digitale Monitoringlösungen machen Abweichungen sofort sichtbar. Auch Wartung und Einkauf werden neu gedacht“, so Jaitler. Historisch gewachsene Strukturen weichen überprüften Verträgen, zustandsbasierter Wartung und transparenten Ausschreibungen – mit dem Ergebnis: weniger Überkosten, mehr Qualität und eine klare Ausrichtung am tatsächlichen Bedarf. Gleichzeitig rückt das Nutzerverhalten stärker in den Fokus. Transparente Verbrauchsdaten schaffen Bewusstsein und machen Kosten steuerbar. Dass Effizienz nicht nur in großen Maßnahmen liegt, zeigt ein einfaches Beispiel: die Optimierung der Anzahl von Abfallbehältern, die über ein Portfolio hinweg spürbare Kostenreduktion entfaltet. „Management bedeutet immer auch die vielen kleinen Stellschrauben richtig zu bewerten“, sagt Jaitler. „Denn oft sind es genau diese Details, die in Summe den Unterschied machen.“

Objektübernahme als strategischer Ansatzpunkt

Ein wesentlicher Hebel liegt zudem in der Übernahme von Bestandsobjekten. Jaitler nutzt diesen Moment gezielt, um Verträge, Verbräuche und technische Zustände systematisch zu analysieren und in konkrete, priorisierte Maßnahmen zu überführen: „Hier entscheidet sich, ob Betriebskosten fortgeschrieben oder aktiv gestaltet werden.“ Die Objektübernahme wird damit zum Startpunkt einer strategischen Neuausrichtung.