

# Facility Management im Kontext der Transaktionskostentheorie

**Prof. Dr. Johannes Schwanitz**  
Institut für Technische Betriebswirtschaft  
fm' Nutzerkongress 2011

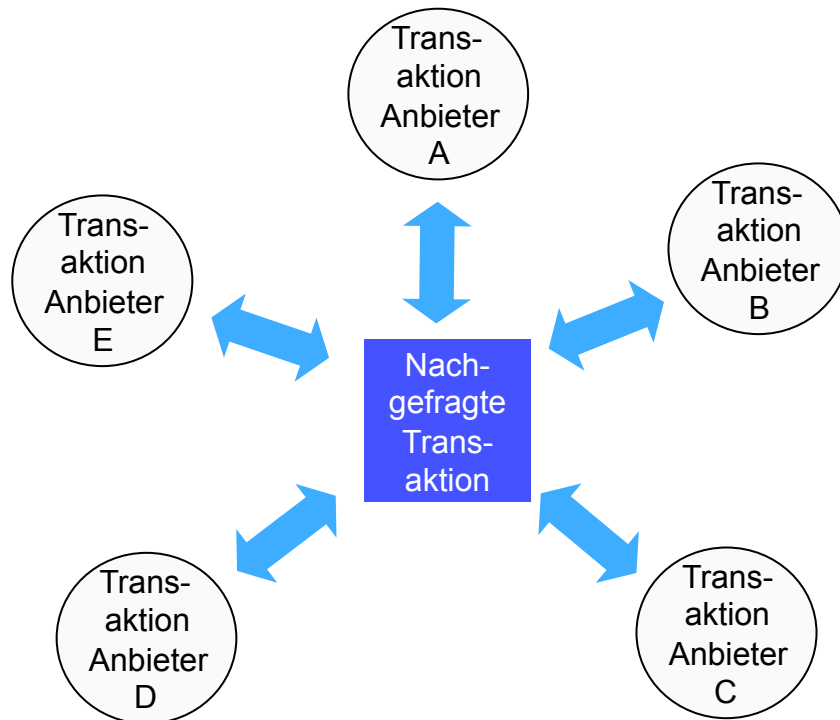
Düsseldorf, 13. April 2011

Fachhochschule  
Münster University of  
Applied Sciences

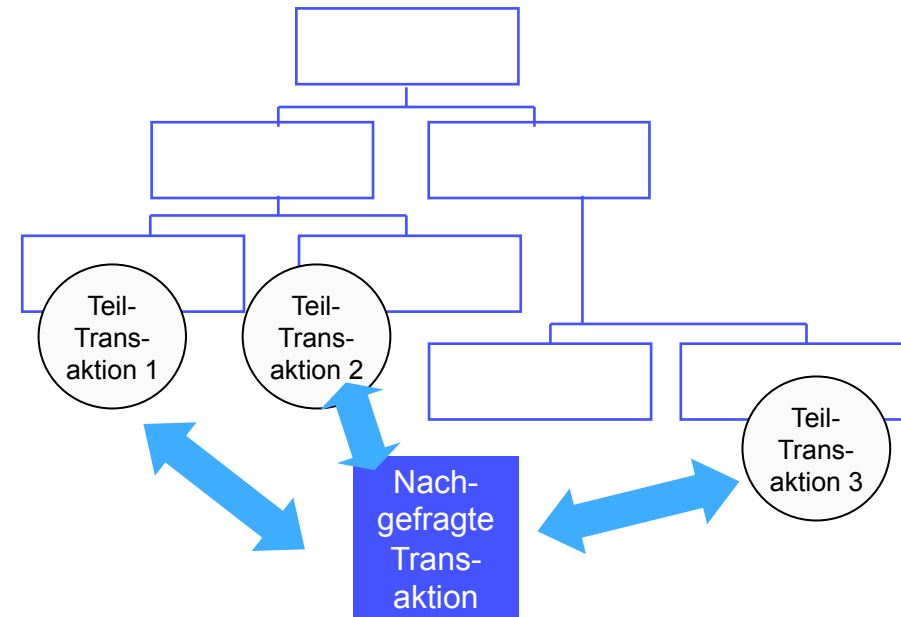


# „Warum existieren überhaupt Unternehmen und hierarchische Organisationsformen, wengleich von Ökonomen stets die Überlegenheit des Marktes betont wird?“\*

## Koordination über den Markt



## Koordination über eine Hierarchie (Institution/Unternehmung)



Urheber:

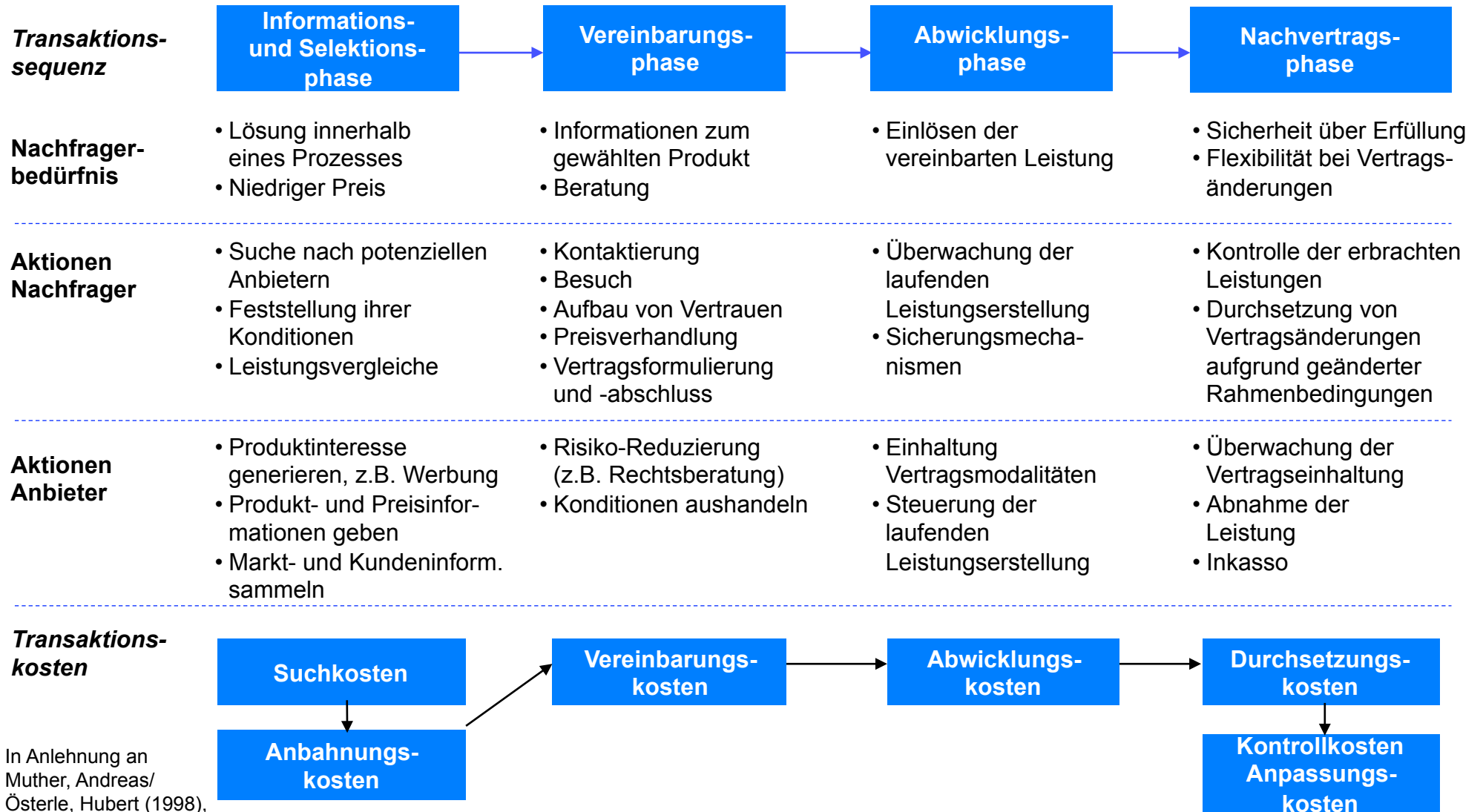
Ronald Harry Coase, geb. 1910

- Editor des *Journal of Law and Economics* (1964-82)

- Nobelpreisträger 1991: "Für seine Entdeckung und Klärung der Bedeutung der so genannten Transaktionskosten und der Verfügungsrechte für die institutionelle Struktur und das Funktionieren der Wirtschaft"

\*Ronald H. Coase in „The Nature of the Firm“, 1937

# Der Austausch von Gütern und Dienstleistungen ist für Nachfrager und Anbieter mit spezifischen Kosten außerhalb der GuV verbunden



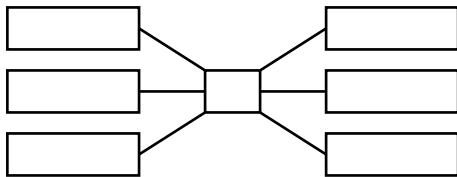
In Anlehnung an Muther, Andreas/ Österle, Hubert (1998), S. 108

# Reibungsverluste in Form von Transaktionskosten entstehen bei allen Koordinationsformen

## Definition Transaktionskosten:

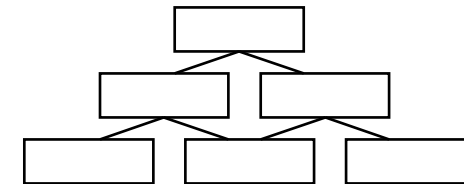
Kosten der Definition, Festlegung, Sicherung, Nutzung und Übertragung von Verfügungsrechten und der Bereitstellung, Änderung oder Nutzung einer Institution

Urheber: Oliver E. Williamson  
Geb. 1932  
Nobelpreis 2009



**Markttransaktionskosten**  
(Reibungsverluste des Marktes/  
market transaction costs)

- **Transaktionssequenz:** Anbahnung von Verträgen (Such- u. Informationskosten), Vertragsabschluss (Verhandlungs- u. Entscheidungskosten), Überwachung und Durchsetzung vertraglicher Leistungspflichten

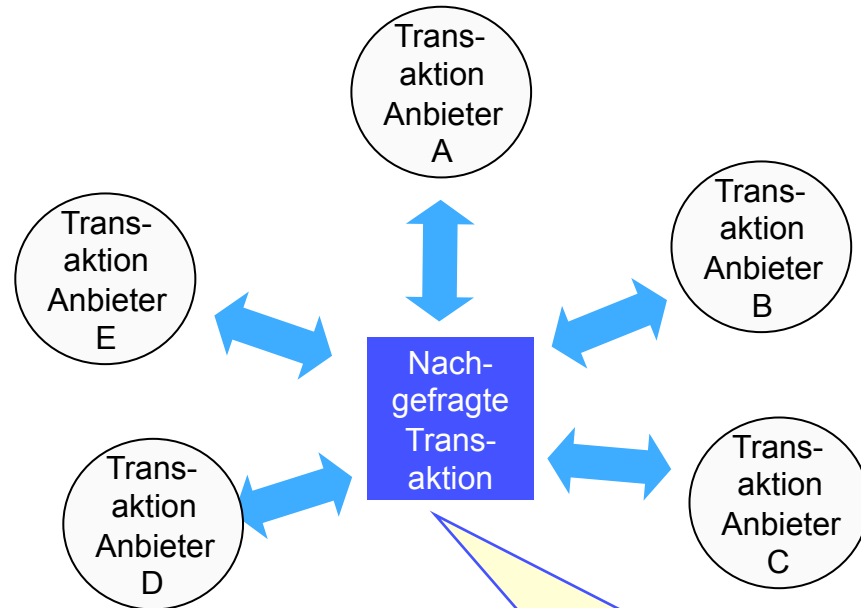


**Unternehmenstransaktionskosten**  
(Reibungsverluste der Hierarchie/  
managerial transaction costs)

- Kosten der **Dispositionsnutzung** im Unternehmen: Leitungs-, Informations-, Kommunikations-, Kontrollkosten
- Kosten der **Organisationsstruktur:** Personalverwaltung und -verträge, Informationstechnologie, interne Kommunikation
- Kosten des **Betriebes:** logistische Transaktionskosten, Abstimmung von Input u. Output, Lagerhaltung, Qualitätstransaktionskosten

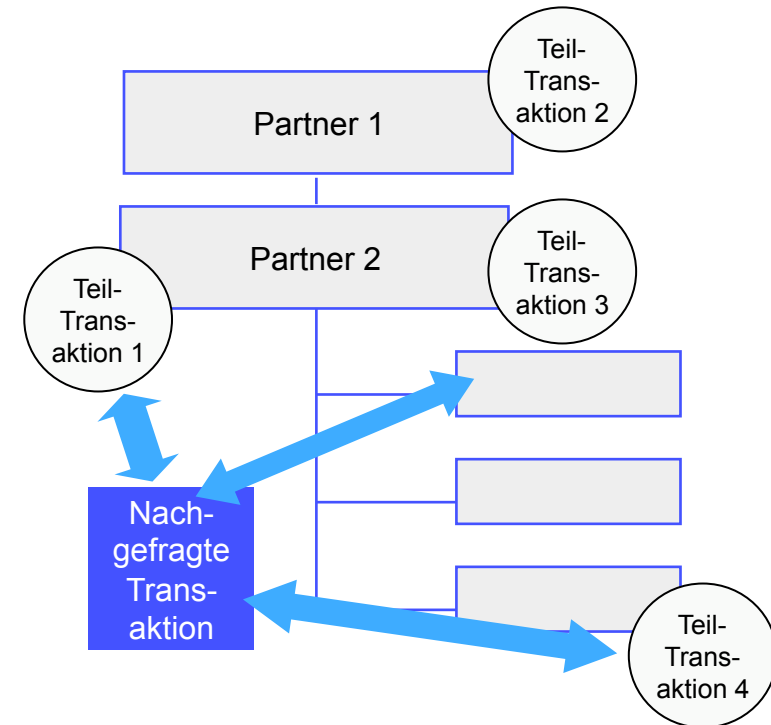
# Auch die Ökonomie zwischenmenschlicher Beziehungen ist Forschungsgegenstand der Transaktionskostentheorie

## Koordination über den Markt (Single-Dasein)



z.B.  
• Wäscheservice  
• Catering  
• Reinigung  
• Entertainment  
• Soft-Services

## Koordination über eine Institution (Ehe)

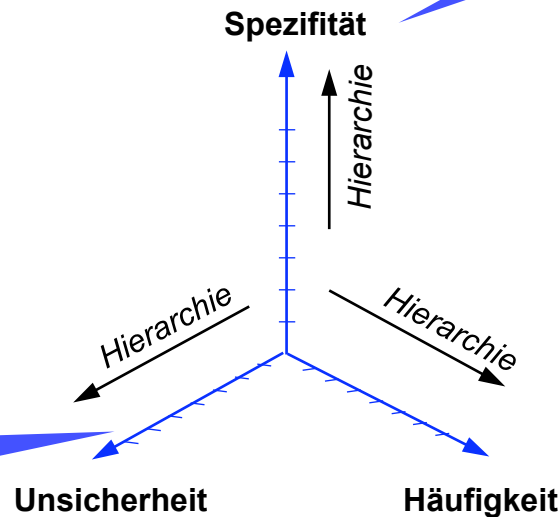


# Spezifität, Unsicherheit und Häufigkeit einer Transaktion bestimmen maßgeblich die Höhe der Transaktionskosten

## Determinanten der *Unsicherheit*

Je größer die eine Transaktion umgebenden Unsicherheitsfaktoren, desto größer die Transaktionskosten und desto unvollständiger die abgeschlossenen Verträge

- Abhängig von **Komplexität** einer Transaktion
- Höhere Anforderungen an **Informationsaufnahme und -verarbeitung** sowie Überwachungsmechanismen
- **Informations-Übertragungskosten** für den Aufbau von Vertrauen



## Determinanten der *Spezifität*

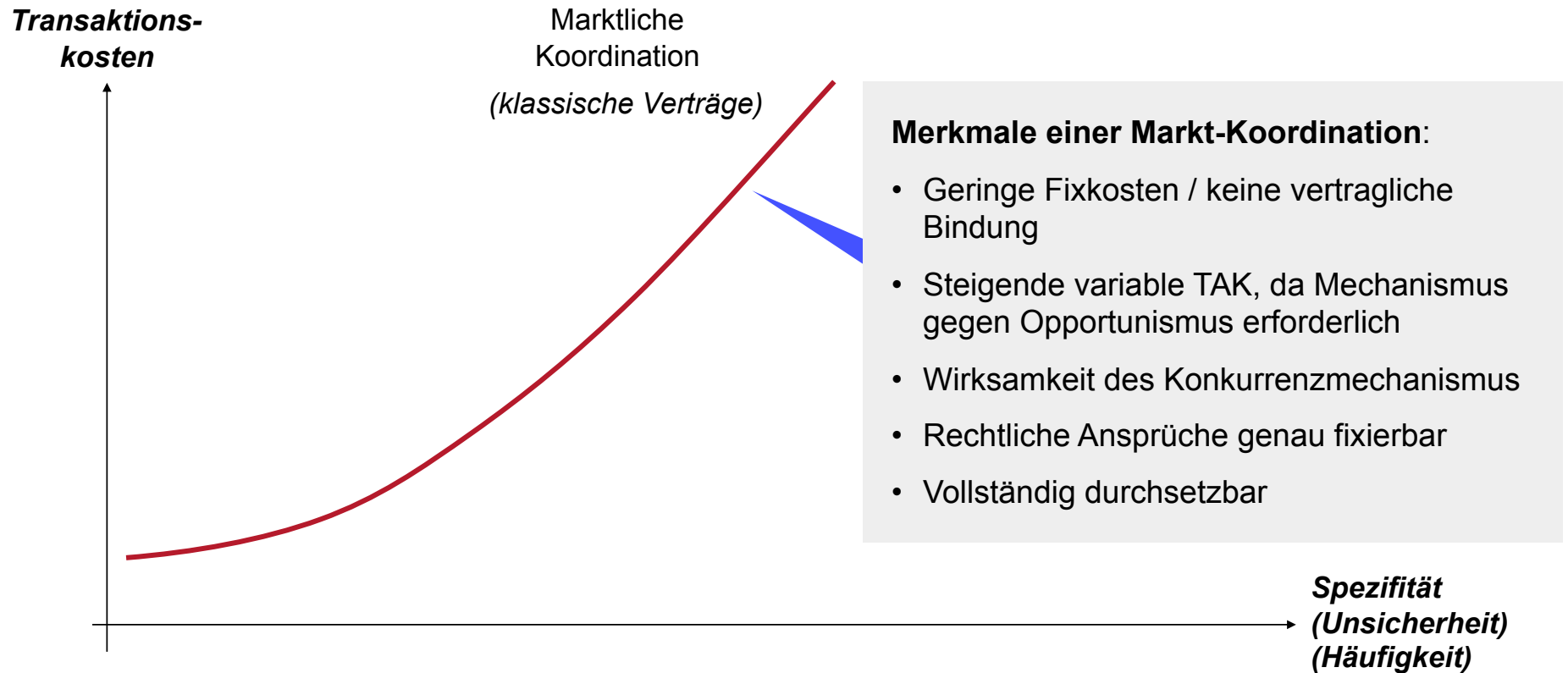
Spezifische Investitionen eignen sich nicht ohne weiteres für eine andere als die vorgesehene Transaktion

- **Humankapital-spezifität** (z.B. spezielle Mitarbeiterqualifikationen)
- **Sachkapital-spezifität** (z.B. Sachkapitalinvestitionen in spezialisierte Maschinen zur Herstellung eines Produktes, welches sich als Vorprodukt besser als andere Vorprodukte bei einem Vertragspartner der nachgelagerten Produktionsstufe eignet)
- **Standort-spezifität** (z.B. Ansiedlung von Betrieben in der Nähe der Partner)

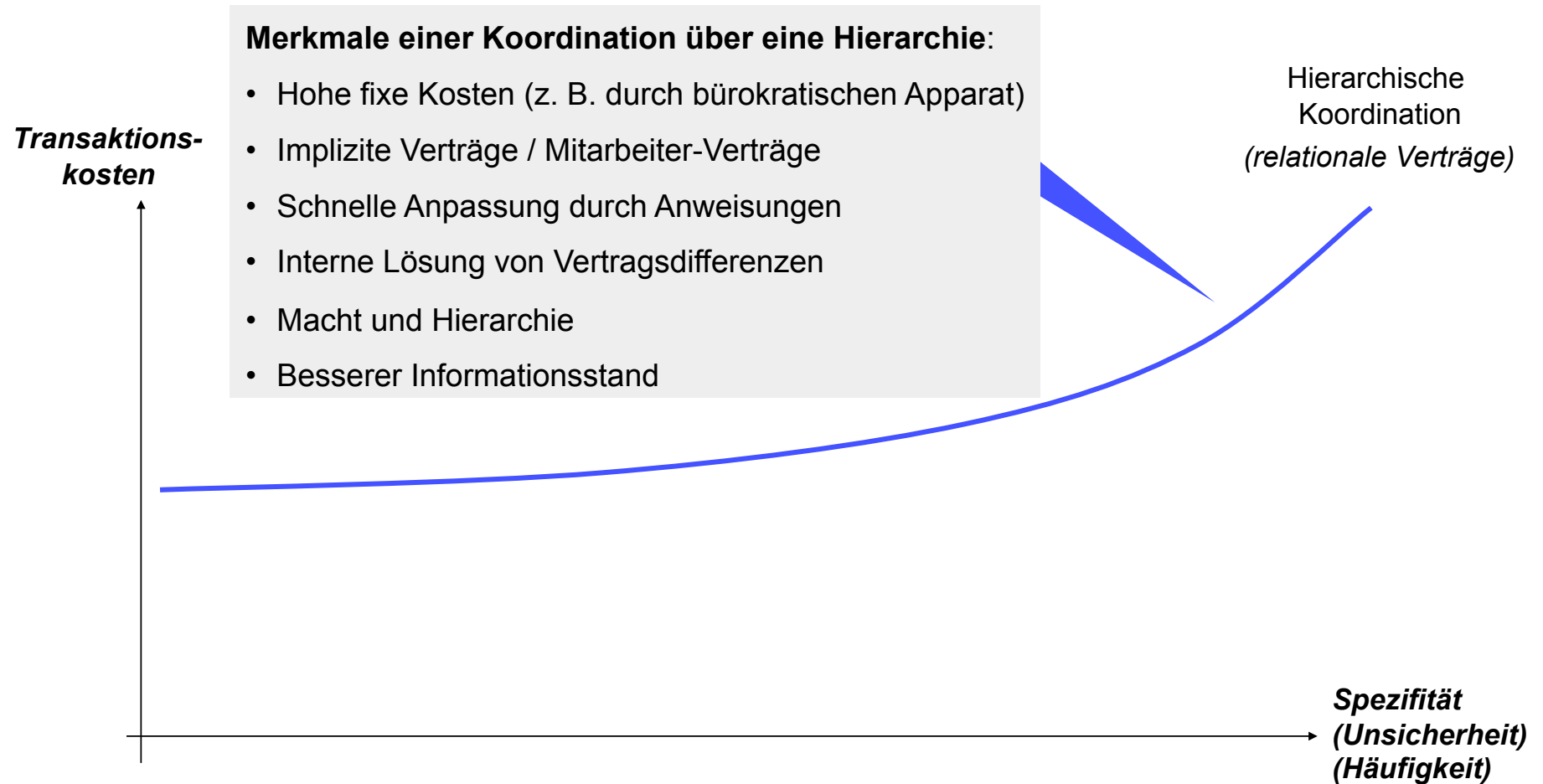
## Determinanten der *Häufigkeit*

Bei **häufigen und erfolgreichen Transaktionen** kann sich ein Aufbau von **Vertrauensbeziehungen** zwischen den Partnern ergeben. Die Kosten für Abwehrmechanismen sinken daher.

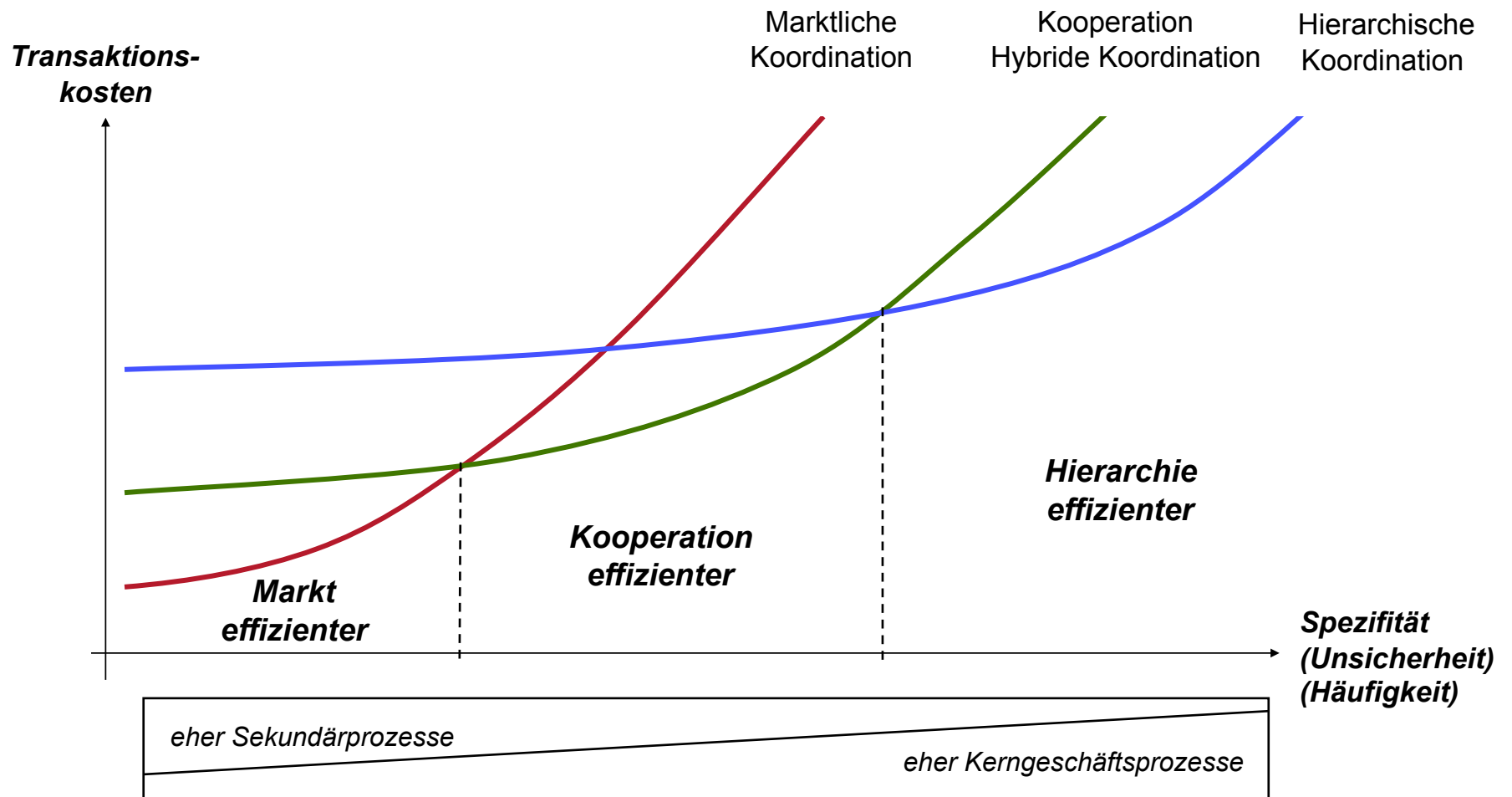
# Mit zunehmender Spezifität steigen die Transaktionskosten im Markt überproportional . . .



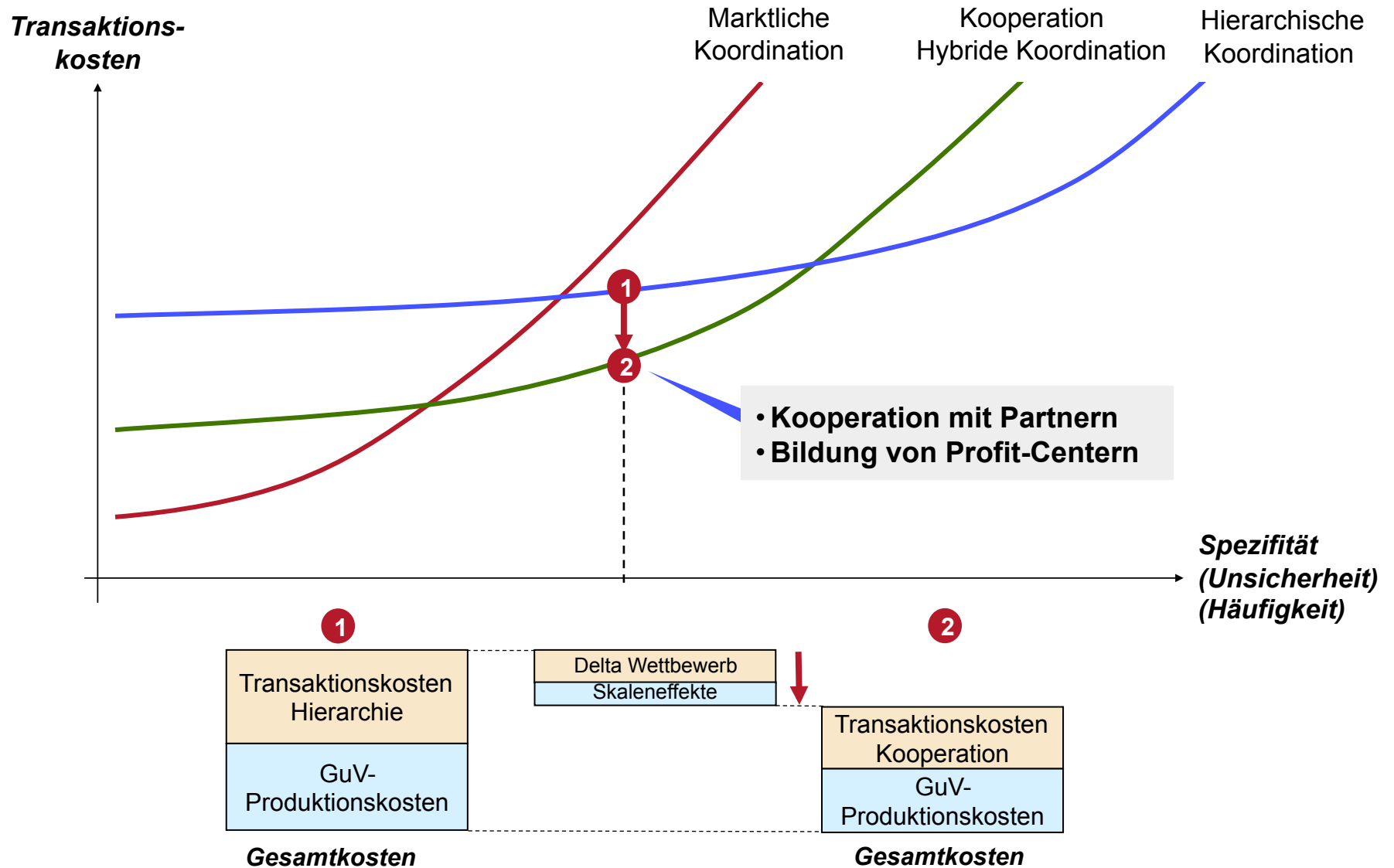
## . . . während sie in einer Hierarchie weniger stark zunehmen



# Im Gesamtmodell ergeben sich drei effiziente Koordinationsbereiche für Transaktionen



# Bei mittlerer Spezifität und Unsicherheit lassen sich durch marktorientierte Koordinationen (Kooperationen oder Profit Center) Effizienzvorteile erreichen



# Der Transaktionskostenansatz ermöglicht eine Perspektiven-Erweiterung für Entscheidungen im Facility Management

---

## Potenziale

Der Transaktionskostenansatz löst sich von der in den **Kostenrechnungen** gesetzten Voraussetzungen, alle Entscheidungssequenzen **monetär** auszudrücken, weist aber gleichzeitig auf **gravierende Kostenbestandteile** hin, die bei der Abwicklung von Tauschhandlungen entstehen.

## Kritische Aspekte

- ▶ Eher **qualitativ-erklärender Charakter** des Modells, Ableitung von Gestaltungsempfehlungen problematisch
- ▶ Keine eindeutige, **empirisch überprüfbare Systematik** der Einflussfaktoren
- ▶ **Reale Bedeutung** von Transaktionskosten in Unternehmen und Volkswirtschaft bleibt ungeklärt (Schätzungen gehen von **50 bis 60 Prozent des BIP** aus, so. z.B. ganze Institutionen, wie Wirtschaftsanzwaltschaftswesen, Börsen, Auskunftsteien...)

## FM-Nutzen

### Argumentationshilfen für Entscheider im Facility Management:

- ▶ Vorhandensein von **Reibungsverlusten** bei allen Transaktionen bewusst machen!
- ▶ Den **Ablauf von Transaktionssequenzen** herausarbeiten und problematisieren!
- ▶ Die Dimensionen **Spezifität, Unsicherheit** und **Häufigkeit** von Transaktionen qualifizieren!
- ▶ Eine qualitative Annäherung an die **Höhe der Transaktionskosten** vornehmen!

**Gibt es einen Unterschied zwischen  
Theorie und Praxis?  
Es gibt ihn. In der Tat.**

Werner Mitsch  
(1936-2009, dt. Aphoristiker)

Fachhochschule  
Münster University of  
Applied Sciences

