

Liegenschaftsverwaltung und Gebäudebewirtschaftung

Prüffelder und gewählte Prüfungsschwerpunkte
aus Sicht des Landesrechnungshof Tirol



Vortragender

Josef Ammann

- Ausbildungen
 - HTL-Hochbau mit Berufserfahrung als Bauleiter
 - Studium der BWL in Innsbruck
 - Controller (ÖCI, MCI)
- Seit 1994 im Dienst des Landes Tirol:
 - 4 Jahre Aufbau des GIS (TIRIS) in der Abt. Umweltschutz;
 - 3 Jahre Wirtschaftsverwaltung im Jugendwohlfahrts- und Sozialbereich;
 - 10 Jahre Auf- und Ausbau der Landeskostenrechnung mit SAP;
 - Seit 1,5 Jahren im LRH Tirol;



Ausgangslage zur Initiativprüfung 2012

Seit der Prüfung des LKA 2001 wesentliche strukturelle Veränderungen:

- Bezug Landhaus 2
- Dachbodenausbau im Landhauskomplex und bauliche Erweiterung „Büroturm“ im Innenhof
- Ankauf des Hauses der Anwälte
- Ankauf und Adaptierung neues Laborgebäude
- Schaffung umfangreicher Tiefgaragenkapazitäten in der Innenstadt
- Einführung einer Vermögensrechnung und Kosten- und Leistungsrechnung (KLR) im SAP-Umfeld



Ausgangspunkt zur Initiativprüfung 2012

Kritiken des Berichtes 2001:

- Fehlende Raumdatenbank
- Insbesondere fehlte die strategische Zuordnung zu **einer** verantwortlichen Organisationseinheit, die für alle Gebäude die abstrakten Aufgaben wahrnehmen sollte. Damit waren
 - die fachliche und organisatorische Zuständigkeit in der Raumbewirtschaftung,
 - die technische und wirtschaftliche Erfassung und Aufbereitung der Energie- und Raumdaten
 - Konzentration der Zuständigkeiten für die Energiebeschaffung aller Landesgebäudegemeint.

Bereits 2001 wurde die Bündelung der Aufgaben in Form eines „**Facility Management**“ vorgeschlagen.



Begriff Facility Management

Nach ÖNORM EN 15221-1 wird unter Facility Management die **Integration von Prozessen innerhalb einer Organisation zur Erbringung und Entwicklung der vereinbarten Leistungen**, welche zur Unterstützung und Verbesserung der Effektivität ihrer Hauptaktivitäten dienen, verstanden.

In der Ö-Norm sind als Beispiele aus dem Anwendungsbereich von Facility Management genannt:

- Fläche und Infrastruktur
(Unterbringung, Arbeitsplatz, Technische Infrastruktur, Reinigung, Sonstige Flächen und Infrastruktur)
- Mensch und Organisation
(Gesundheit, Arbeitsschutz und Sicherheit, Information und Kommunikation, Logistik)

[nach ÖNORM EN 15221-1 (Facility Management Teil 1 - Begriffe); In Anlehnung an **Facility Management Austria (FMA)**]



Raumbedarf

Organigramm: [ORG_01-08-2012.pdf](#)

Das Amt der Tiroler Landesverwaltung umfasst:

- 46 Abteilungen
- 18 Sachgebiete
- 7 Außenstellen
- 5 Baubezirksämter
- 8 Bezirkshauptmannschaften
- Darüber hinaus Schulen, Heime, Lehranstalten, Krankenanstalten, ...



Berichtsziel „Erhebung eines Status“ (Hinweis: Bericht noch nicht veröffentlicht!)

Kernthemen:

- Grundlagen der Raumbewirtschaftung
 - administrative Betreuung
 - juristische Betreuung
 - technische Betreuung[organigramm1-liegenschaft.pdf](#)
- Träger der Raumbewirtschaftung mit den Zuständigkeiten
- Erfassung von Liegenschaftsdaten



Berichtsziel Erhebung eines Status

- Bewirtschaftung von Liegenschaften in Innsbruck
 - Amtsgebäude
 - Dienst- und Naturalwohnungen
 - Parkplätze
- Betriebsmanagement
 - Energieausweise
 - Energieaufwand
 - Reinigung
 - Betriebskosten



Ziel der Prüfung nach §2 Tiroler LRHG

- Gesetzmäßigkeit
- Gebarung
 - Ziffernmäßige Richtigkeit
 - Wirtschaftlichkeit (Effizienz: “to do the things right”)
 - Sparsamkeit
 - Zweckmäßigkeit (Effektivität: “to do the right things”)
- Ursachenanalyse
- Potentiale für Mehreinnahmen/Minderausgaben
- Verbesserungsvorschläge zu Mängeln

Was zur „philosophischen“ Fragestellung führt:

- „Haben wir alles was wir brauchen?“
- Brauchen wir alles was wir haben?“



ziffernmäßige Richtigkeit

vorhandene Daten

- Buchhaltung
(Ifd. Aufwand, Ifd. Erlöse, Projektabrechnungen)
 - Vermögensrechnung
- Kosten- und Leistungsrechnung (KLR)
- Voranschlag/Budget
- Rechnungsabschluss
 - Sammelnachweis über die Landeshochbauten
 - Nachweis der landeseigenen Liegenschaften (ohne Wertangaben)
- Immobiliendatenbank



Anforderungen an die Buchhaltung

- vollständige Erfassung sachlich und rechnerisch geprüfter Zahlungen
- zeitnahe Zahlungsabwicklung um Skontoverluste zu vermeiden
- Kontierung mit richtigen Kostenstellenzuordnungen oder Leistungen (Innenaufträge)
- Aus- und Umbuchungen (Anlagen im Bau) im Hinblick auf die Erfordernisse von Vermögensrechnung und KLR



Anforderungen an Vermögensrechnung

- möglichst fortlaufende und vollständige Bestands- erfassung der Landesvermögen (Inventarführung)
- transparente Bewertung des Vermögens (Anschaffungs- kosten, Herstellungsaufwand, Verkehrs-/Sachwertgutachen)
- „bewertungsfremde“ Bestände z.B.: Kunst & Kultus, Denkmäler, Kirchen, Grabstätten, Museumsexponate,...)
- zeitnahe Erfassung von Werterhöhungen/Wertveränderungen
- standardisierte Abschreibungszeiträume (z.B. in Anlehnung an das Steuerrecht, Verwendung fachlich fundierter (Rest-)Nutzungsdauern)
- daraus resultieren „aktuelle“ Buchwerte und jährliche AfA für Entscheidungsrechnungen
- Mangels rechtlicher Vorgaben für die Vermögensrechnung des Landes sind die Vorgangsweisen durchgängig festzulegen.



Anforderungen an die KLR

- Erfassung der laufenden Kosten pro Gebäude
- Möglichkeit zur Kostenaggregation (z.B. auf Liegenschaften oder gleichartige Nutzungen)
- Erfassung der Kosten für rechtliche/administrative und technische Objektbetreuung
- Bereitstellung von Grundlagen für Selbstkostenkalkulationen
- Bereitstellen von Grundlagen für Kennzahlenberichte



Wirtschaftlichkeit

- generelles Optimum, die vorhandenen Mittel bestmöglich einsetzen (Maximumprinzip)
- vollständige Übersicht über die einzelnen Bestände
- Bedarfsdeckung
 - Bedarfsermittlung
 - Bedarfsprüfung für Zusatzkapazitäten
 - Nutzung von Überkapazitäten
 - Leerstandsmanagement
- Planung und Steuerung unter Einbezug des jeweiligen Bestandes und nicht als Einzelfalllösung
- bei „marktgängigen“ Leistungen Orientierung an Marktpreisen?
- Zielvorgabe: Kostendeckung für „marktgängige“ Leistungen
- Transparenz von Entscheidungskriterien („öffentliche“ vs. ökonomische Zielsetzungen)



Entscheidungsvorbereitung

- In der Herangehensweise an einen Einzelfall (Akt) oder an einen Themenkomplex (Strategie, Gesamtkonzept,..)
- Kenntnis der laufenden Kosten (Erfassung Kostenart, Kostenstelle, Kenntnis der Kosten, Spezialberichtsweisen)
- Aufbau von Kennzahlen (Kosten pro/m², Energieaufwand/m²)
- Gesamtkonzept- Immobilienstrategie, Masterplan (aktuell?)
- Verwendung von Entscheidungsrechnungen (Investitionsrechnungen, Amortisationsrechnungen, „make or buy“, Miete vs. Eigentum)
- Prognoserechnungen hinsichtlich der Ausgaben- und Kostenentwicklung
- Kosten der Nichtentscheidung beachten



Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit

Sparsamkeit:

- Minimumprinzip, den Einzelfall mit minimalen Kosten lösen erweitert den Handlungsraum bei gegebenem Budget;

Zweckmäßigkeit:

- Interessensabwägung zwischen ökonomischen und inhaltlichen Zielsetzungen.
- Beachtung der mittel- und langfristigen Auswirkungen von Immobilienentscheidungen
- Entscheidungsvorbereitung zumeist durch die Verwaltung;



Persönliche Erfahrungen & Ergebnisse

- Das Informationsgespräch mit dem Kollegen von der Kontrollabteilung Innsbruck war instruktiv und hilfreich.
- Das Prüfthema war sehr weit gesteckt. Auswahl, Priorisierung und Stichprobe waren wichtig.
- Die Prüfung erfolgt aktenbasiert. „Informationsdifferenzen“ und „Informationslücken“ mussten beachtet werden.
- Die Weiterentwicklung der wirtschaftlichen und digitalen Steuerungsgrundlagen seit dem Bericht 2001 war ernüchternd.
- Das Bewusstsein für den Unterschied zwischen (Intendantur-) Verwaltung und einer Bewirtschaftung im Sinne des Facility Management Konzeptes ist nicht ausgeprägt.
- Das Potential der neuen Systeme (Vermögensrechnung, KLR) wird unzureichend kommuniziert und genutzt.



>25 „Player“, „X“ Objekte/Kategorien --- „X“ Themen

Stichwortsammlung zur Themenfindung:

..., Adaptierung, Ankäufe, Baubudget, Baurechtsverträge, Instandhaltung, Bedarfsplanung, Bedienstetenschutz, Belegungslisten, Belegungspläne, Berichtswesen, Kennzahlen, Bereitstellung an Dritte, Besiedelungspläne, Bestandsoptimierung, Bestandsverträge, Betriebskostenabrechnung, Brandschutz, Budgets für An- und Vermietungen, Dienstwohnungen, Eigenreinigung, Eigentümerrolle, Einbehalte, Einnahmenvorschreibungen, Energieausweise, Energiebeschaffung, Energiebuchhaltung, Erlässe, Flüchtlingsheime, Fremdreinigung, Fuhrparkmanagement, Gesamtkonzept/Masterplan, Hausmeister, Hausverwaltung, Heizungsbetrieb, Immobiliendatenmanagement, Instandhaltung, KLR, Liegenschaftsbewertungen, Mieterinteressen (Drittnutzer), Nachtbewachung, Naturalwohnungen, Neubauten, Objektkontrollen, Objektsicherheit, Pachtverträge, Prekarien, Parkplatzverwaltung, Portiere, Raumausstattung, Raumhöhe, Raumkonzept, Raumzuteilung, Rechtsgrundlagen, Telefonzentrale, Sachbezüge, Sanierung, Schließsysteme, Stammdatenwartung, Umbauten, Verkäufe, Vermögensrechnung, Versicherungen, Vertragsabwicklung, Werkstätten, Wertfeststellungen, Wohnungsvergabe, Zahlungsvollzug, Zubauten, Zuständigkeiten, ...

 **Brainstorming-Prüfansatzspeicher**

ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Redundanzfreiheit 

Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Für Fragen stehe ich gerne zur
Verfügung!