

# Facility Management

## Organisations- und Rechtsform Neuordnung

# FM Inhalte

- **Technisches Gebäudemanagement TGM**  
Betreiben, Sanieren, Informieren, ...
- **Infrastrukturelles Gebäudemanagement IGM**  
Reinigung, Winterdienst, Sicherheitsdienst, ...
- **Kaufmännisches Gebäudemanagement KGM**  
Kostenmanagement, Buchhaltung, Verträge, ...
- **Flächenmanagement FLM**  
Nutzungsplanung, Belegungssteuerung, ....

# Aktuelle Situation

- **Aufsplitterung des FM auf viele Organisationseinheiten**  
Folge: Zuständigkeitsüberschneidungen, Datenredundanzen, Nachfragenachteile, ...
- **Unvollständige Wahrnehmung der FM Inhalte**  
Folge: Defizite im IGM, KGM und FLM

# Übersicht

| Anlagen         | TGM       | IGM        | KGM         | FLM         |
|-----------------|-----------|------------|-------------|-------------|
| Landhäuser      | A8        | LAD        | LAD, A8     | LAD, A8     |
| BezHauptmSch    | A8        | BH         | LAD, BH, A8 | LAD, BH, A8 |
| StrassenBauÄ    | A8        | A8         | A8          | A8          |
| WasserBauÄ      | A8        | A9         | A8, A9      | A9          |
| Kultur, Museen  | A8        | A7         | LAD, A7, A8 | LAD, A7     |
| LBerufSchulen   | A8        | A2         | A2, A8      | A2          |
| Ldw.FSchulen    | A8        | A4a        | A4a, A8     | A4a         |
| <b>Personal</b> | <b>12</b> | <b>111</b> | <b>6</b>    | <b>1</b>    |

# Ablauf der Neuordnung

- Anstoß durch Landesregierung und Rechnungshof: Anfang 2001
- Qualitative Bewertung in Form einer Organisations- und Rechtsformevaluierung: Dezember 2001
- Quantitative Bewertung in Form einer Vergleichsrechnung: Oktober 2002
- Entscheidung der Neuordnung: Anfang 2003

# Organisations-/Rechtsform

Bewertet wurden 3 Varianten:

- **Land Burgenland:**  
Organisationseinheit innerhalb des Amtes
- **Ausgegliederter Rechtsträger:**  
Private Gesellschaft im Eigentum des Landes  
Verkauf der Liegenschaften an Gesellschaft
- **Privater:**  
Ausgliederung nur der Dienstleistung  
„Outsourcing“

# Bewertungskriterien

- Anlagenstruktur des Landes
- Vergabe- und Wettbewerbsrecht
- Steuer- und Abgabenrecht
- Kontroll- und demokratiepolitische Aspekte
- Auswirkungen auf Landeshaushalt
- Einführung einer Kostenrechnung
- Personelle und soziale Auswirkungen
- DV Integration in DV Infrastruktur
- Kostenorientierung bei Nutzern
- **Kosten**

# Szenarien und Gewichtung

Gewichtung der bewerteten Kriterien nach folgenden Szenarien:

- **Umsetzbarkeit:**  
Hohe Gewichtung jener Kriterien, die für eine einfache Umsetzung entscheidend sind
- **Kosten:**  
Hohe Gewichtung der Kostenkomponenten
- **Strategie:**  
Hohe Gewichtung aller Kriterien, die eine nachhaltige FM-Strategie gewährleisten



# Bewertungsergebnis I

| Max. 4 Punkte                                    | Punkte        |        |           |
|--|---------------|--------|-----------|
|  | Umsetzbarkeit | Kosten | Strategie |
| Land Burgenland                                  | 2,40          | 2,47   | 2,34      |
| Ausgegl. Rechtsträger<br>maastrichtkonform       | 2,97          | 2,93   | 2,76      |
| Ausgegl. Rechtsträger<br>nicht maastrichtkonform | 2,72          | 2,74   | 2,64      |
| Privater „Outsourcing“                           | 1,64          | 1,84   | 1,59      |

# Bewertungsergebnis II

- Variante „ausgegliederter Rechtsträger“ in allen Szenarien höchster Punktwert
- Klare Präferenz bedingt durch den Einmalerlös aus dem Verkauf der Liegenschaften.
- Vorsprung zu Variante „Land Burgenland“ schmilzt bei
  - nicht maastrichtkonformer Gestaltung
  - bei langfristiger Betrachtungsperspektive

# Ausgliederung - LIG

- **Ziel:**
  - Steigerung der Effizienz des Liegenschaftsmanagements
  - Optimierung des Kosten- und Leistungsbereiches
- **Modellrechnung**
  - Zeitraum: 10 Jahre
  - Inhalt: Planerfolgsrechnung, Finanzplan, Kapitalflussrechnung, Planbilanz, Kennzahlen URG, Vergleichsrechnung

# Modellrechnung

## Prämissen 01

### Grundstücksübertragung

- 867.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gesamt
- 108.000 m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche

### Landesnutzung

- 7.000 m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche Fremdnutzung
- 115.000 m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche gesamt
- ca. € 91,5 Mio Kaufpreis [bewertet TU Wien]

# Modellrechnung

## Prämissen 02

### Einnahmen LIG

- **Mieteinnahmen:**  
€ 7,45 Mio/Jahr; Index 1,5%/Jahr
- **Verwaltungshonorar:**  
€ 0,288 Mio/Jahr; € 2,51/m<sup>2</sup>/Jahr; Index 1,5%/Jahr
- **Verkaufserlöse**

# Modellrechnung

## Prämissen 03

### Personalaufwand

- **Ausgliederung**
  - € 0,611 Mio/Jahr zu Beginn
  - 19 Personenjahre (TGM, KGM, FLM)
  - Steigerung 2%/Jahr
  - Einsparung 9 Personenjahre bis 2012
- **Geschäftsführung, Sekretariat**
  - € 0,195 Mio/Jahr
  - Steigerung 2%/Jahr

# Modellrechnung

## Prämissen 04

### Instandhaltungs- und Betriebskosten

- € 2 Mio/Jahr Instandhaltung; € 17,44 m<sup>2</sup>/Jahr
- Keine zusätzlichen Neubaumaßnahmen
- € 2,44 Mio/Jahr Betrieb (Kanal, Versicherung u.a.); € 21,31 m<sup>2</sup>/Jahr

# Modellrechnung

## Prämissen 05

### Sachaufwand

- € 0,11 Mio/Jahr für Mitarbeiter
  - Sachaufwand € 5.100/Mitarbeiter
  - Raumaufwand € 5,81/m<sup>2</sup>; 20 m<sup>2</sup>/Mitarbeiter
- € 0,1 Mio/Jahr sonstiger Aufwand
- Nicht abzugsfähige Vorsteuern



# Modellrechnung

## Prämissen 06

### Finanzierung

- Kaufpreis: € 91,5 Mio
- Laufzeit: 30 Jahre
- Zinssatz: 4,5% (5 J), 5% (5 J), 6% (10 J)

# Vergleichsrechnung

- Vergleich Zahlungsströme:  
„mit Ausgliederung“ und „ohne Ausgliederung“
- Barwertermittlung der Zahlungsströme:  
Abzinsung: 6%
- Barwertvorteil „mit Ausgliederung“:  
€ 29 Mio über 10 Jahre

## Exkurs:

# Konvergenzkriterien Stabilitätspakt

- **LIG ist eigenständig:**  
Selbstständige Org.; kein Landeseinfluss auf lfd. Geschäfte  
daher: Verbindlichkeiten LIG-keine Erhöhung Staatsschuld (60% BIP)
- **LIG ist nicht-finanzielles Unternehmen:**  
Marktgerechte Mieten; Mieteinnahmen > 50% Produktionskosten  
daher: Verbindlichkeiten LIG-keine Erhöhung Staatsschuld
- **Eigentumsübertragung Land zu LIG**  
Verkauf am Markt: Kaufpreis senkt Staatsdefizit (3% BIP)  
Nur FM Neuordnung: Kaufpreis senkt Staatsdefizit nicht  
Verkauf am Markt wird angestrebt!
- **Stabilitätspakt, Nebenabrede**  
LIG wäre selbst bei „nur“ Neuordnung FM nicht schädlich für Land