



Neues Verwaltungszentrum des Landes Kärnten © Pia Odorizzi

Thomas Schnabl

## Immer hoch am Wind. Effektive Immobilienbewirtschaftung für optimale Transparenz

PREVERA Consulting GmbH, Villach

Mit dem richtigen Segeltrimm mehr Leistung aus seinem Schiff zu holen, das ist die größte Freude eines jeden Seglers. Das Schiff wird schnell, sicher und zuverlässig und segelt hoch am Wind. Das Team von PREVERA Consulting weiß, wie jedes Unternehmen durch den richtigen Trimm die optimale Effizienz aus den immobilienwirtschaftlichen Prozessen holen kann und wie ein ganzheitlicher Service für den Lebenszyklus einer Immobilie aussieht, - und zeigt dies erfolgreich am Beispiel der Landesimmobiliengesellschaft Kärnten.

**Der Kunde:** Landesimmobiliengesellschaft Kärnten (LIG)

Die Landesimmobiliengesellschaft Kärnten (LIG) ist Eigentümer und Verwalter von ca. 240.000 m<sup>2</sup> Immobilienfläche, aufgeteilt auf 60 Liegenschaften, wobei der Immobilienbestand hauptsächlich aus Verwaltungs- und Bürogebäuden, Kulturobjekten und Schulbauten besteht. Des Weiteren ist die LIG Bauherr und Projektmanager von ca. 40 Bauprojekten der öffentlichen Verwaltung.

Die LIG fokussiert ihr Hauptgeschäftsfeld auf Immobilienverwaltung, Baumanagement und Facility Management mit dem Ziel, das Liegenschaftsmanagement und die Bauaktivitäten des Landes Kärnten zu optimieren. In einem dynamischen Entwicklungsprozess hat sich die LIG seit dem Jahre

2001 zu einem der führenden Immobilienexperten des Landes entwickelt.

**Auf das richtige Werkzeug setzen**

Das Unternehmen verdankt seinen Erfolg in erster Linie seiner effizienten Organisation, seinen hochqualifizierten Mitarbeitern und seiner klaren Orientierung, die sich in marktwirtschaftlichem Denken und ökologischem Agieren widerspiegelt. Es ist keine leichte Aufgabe, diesen qualitativen Ansprüchen und Zielen immer gerecht zu werden. Wesentliche Faktoren zum Erfolg der LIG sind die Werkzeuge, die den Mitarbeitern in die Hände gegeben wurden.

Die zunehmenden Flächen und die Datenflut, die sich aus der Immobilienbewirtschaftung ergeben hat, machten es im Jahr 2006 notwendig, die

Investition in ein modernes, effizientes und transparentes CAFM-System zu planen. „Unser bisheriges System verschwendete Ressourcen und verursachte somit hohe Kosten, die in keinem anderen Bereich der Unternehmensorganisation eingespart werden können“, erinnert sich Herr Dipl.-Ing. Johann Polzer, technischer Geschäftsführer der LIG.

**Öffentliche Gelder verlangen Transparenz**

Nachdem die Ziele fixiert waren, wurden vom Projektteam die Anforderungen definiert und konkretisiert und die Auswahlkriterien für das System und den Anbieter festgelegt. Die Entscheidung des Ausschreibungsverfahrens fiel zugunsten der Softwarelösungen der Speedikon Facility Manage-

ment AG in Bensheim/Deutschland aus, wobei einer der wesentlichen Entscheidungsfaktoren für speedikon FM die Transparenz war. „Als Treuhänder öffentlicher Geldmittel trägt die LIG besondere Verantwortung gegenüber ihren Auftraggebern und Nutzern, daher sind Effizienz und Transparenz oberstes Gebot“, erklärt Herr DI Polzer.

Ein weiteres wichtiges Entscheidungskriterium für speedikon FM war, dass diese Lösung ein Mietmanagement-System beinhaltet. Die umfassenden Module und die Erweiterbarkeit des Systems korrespondieren perfekt mit der Zukunftsorientierung der LIG. Auf der operativen Ebene wird die Software nicht nur von der LIG selbst verwendet, sondern in Folge auch als ASP-Lösung der Kärntner Landesregierung als Nutzer zur Verfügung gestellt. Module wie Helpdesk, Raumreservierung und Belegungsplanung werden somit direkt vom Nutzer bedient.

### Es startet mit der Fläche

Die zentrale Basis für die Immobilienbewirtschaftung der LIG ist das Software-Modul speedikon FM Flächenmanagement. Ziel ist es, die zur Verfügung stehenden Flächen optimal zu nutzen und – je nach Bedarf – entweder intern oder extern abteilungs- oder kundenbezogen zu verrechnen. Die Fläche ist die Basis für die Flächenverrechnung sowie für weitere Prozesse wie Reinigungsmanagement, Umzugsmanagement oder Mietmanagement.

Für die Einführung eines CAFM-Systems ist die Definition eines Pilotprojektes unbedingt empfehlenswert. Dabei werden üblicherweise Standards festgelegt, System-Anpassungen vorgenommen und Schnittstellen und Auswertungen überprüft. Das Neue Verwaltungszentrum des Landes Kärnten – damals in der Bauphase – ist ein bau- und energietechnisch hochinnovatives Gebäude, demzufolge sind auch die Ansprüche an das Facility Management entsprechend hoch.

Zu Beginn des Projektes wurden alle Flächen und Räume nach der Nutzungsart kategorisiert und mit Wertigkeiten versehen. Durch die vollständige Integration von Grafik und Datenbank ist eine alphanumerische und graphische Auswertung möglich, die sofort Aufschluss über die Nutzung der Immobili-

en gibt: sind alle Flächen belegt, gibt es Leerstände, sind die Büroräume optimal genutzt?

### Problemstellung Umsatzsteuer

Eine der Kernproblemstellungen bei der Einführung des Flächenmanagements und in weiterer Folge des Mietmanagements ergab sich aus den finanztechnischen Besonderheiten der einzelnen Nutzer der Gebäude. Gerade in der öffentlichen Verwaltung gibt es keine einheitliche Besteuerungsrichtlinie für die Nutzer. So ist z.B. eine Schule nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt; ein derselben Schule angeschlossenes Heim kann wiederum einen Vorsteuerabzug geltend machen. Aufgrund der Komplexität bestand die größte Herausforderung darin, das CAFM-System für eine Erfassung von Brutto- und Nettowerten bzw. die Bildung von Umsatzsteuerschlüsseln für eine kostenrelevante und korrekte Zuordnung vorzubereiten.

### Transparenz in der Mietsituation

Bereichert um die Erfahrungen aus dem Pilotprojekt ging es an die Erfassung aller Immobilien der LIG. Das Kerngeschäft der LIG ist die Vermietung, daher war der nächste logische Schritt die Organisation des Mietmanagements. speedikon FM Mietmanagement unterstützt den gesamten Prozess des Mietmanagements von der Vertragsverwaltung bis zur Nebenkostenabrechnung. Die Nutzungsqualität und –flexibilität wird durch die Transparenz der Daten verbessert, die Wertschöpfung erhöht.

speedikon FM Mietmanagement ist eine integrative, durchgängige EDV-Lösung, die allen Anforderungen des kaufmännischen, infrastrukturellen und technischen Immobilienmanagements gerecht wird.

### Schnittstellen und Reports

Die LIG setzt für die Buchhaltung und Kostenrechnung BMD ein, zur Übernahme der Betriebskosten-Belege wurde eine Offline Schnittstelle zum Mietmanagement realisiert. Für Auswertungen, Vergleiche, Hochrechnungen sowie für die Betriebskostenabrechnung reicht ein wöchentlicher Austausch der Belegdaten. Die Mietvertragsverwaltung sowie die Vorschrei-

bung der Miete konnte ohne großen Adaptionsaufwand umgesetzt werden. Die Auswertungen, Betriebskostenabrechnung bzw. Hochrechnung wurden an die Gegebenheiten der LIG individuell angepasst.

### FM Services für den Nutzer

Einen weiteren Nutzen konnte durch die Einführung des speedikon Serviceportals mit Helpdesk und Raumreservierung erzielt werden. Mit dem vollständig weborientierten Serviceportal erfolgt die Disposition der Besprechungsräume im Verwaltungszentrum durch die Servicestelle des Landes Kärnten, nach Fertigstellung des Technik- und Laborzentrums sollen auch die dort vorhandenen Besprechungsräume eingebunden werden.

Über den Helpdesk werden Störungen an eine zentrale Stelle des Landes zur Koordination und eventuell Weiterleitung an die LIG erfasst. Die Benutzer können eine Störungsmeldung aufgeben und für die eigenen Meldungen den Status anfragen. Der Koordinator legt fest, wer für die Behebung der Störungen zuständig ist. Dieses webbasierte Servicemodul verbessert somit die Kommunikation und optimiert den Prozess der Störungsmeldungen und deren Bearbeitung.

### Ausblick: Baubegleitendes FM

Bereits beim LIG Pilotprojekt – dem Neuen Verwaltungszentrum des Landes Kärnten – war das Facility Management in der Planungs- und Bauphase angesiedelt. Facility Management bezieht sich immer auf den Gesamt-Lebenszyklus eines Gebäudes! Eine Einbindung von Anfang an ist daher unerlässlich, nicht nur wegen der veränderten Marktbedingungen und der verstärkten Wettbewerbssituation, sondern vor allem in Hinblick auf Nachhaltigkeit, Ressourcenplanung, Arbeitssicherung und Umweltschutz.

Planungs- und baubegleitendes Facility Management besteht aus Beratungsleistungen, die bereits bei der Standortbewertung beginnen können, und umfassen im Wesentlichen die folgenden Inhalte:

- Optimierung der baulichen Rahmenbedingungen für die Nutzeranforderungen

- Datenmanagement während des Bauprozesses (Projektplattform-System, Raumbuch)
- Aufbereitung von Daten und Dokumente, so dass sie im gesamten Lebenszyklus für die Nutzung, den Betrieb und die Erhaltung verwendet werden können
- Ausarbeitung der CAD-Richtlinien und Definition der Raumnummernsystematik
- Ermittlung von Gebäudekennzahlen für das Immobilien-Benchmarking (Energiekosten, Reinigung, Instandhaltung, etc.)
- Übernahme und Aufbereitung der Planungs- und Bestandsdaten als Basis für eine effiziente Bewirtschaftung
- Aufbau von verursachergerechten Kostenstellenstrukturen

In Falle des neuen Verwaltungszentrums wurden bereits in der Bauphase Module wie z.B. Helpdesk, Raumbuch und später die Raumreservierung voll integriert und genutzt.

Für diese umfangreichen Leistungen ist es meist notwendig, einen qualifizierten Berater rechtzeitig an Bord zu holen. Der Vorteil liegt darin, das Know-how von erfahrenen fachübergreifend tätigen Beratern voll ausschöpfen zu können. Eine Betrachtung aus einem neuen und neutralen Blickwinkel und das Wissen aus Referenzprojekten bereichern jedes Projekt.

### Einen Schritt voraus mit Benchmarking: Kommunales Facility Management

Die positive und ergebnisreiche Zusammenarbeit von der Landesimmobilien-gesellschaft und PREVERA Consulting führten im Jahr 2008 zu einem innovativen Benchmarking Projekt: Kommunales Facility Management (KFM), beauftragt von der Gemeindeabteilung der Landesregierung Kärnten.

„Mit diesem Benchmarking-Projekt setzen wir einen wichtigen Schritt in Richtung Zukunft“, erklärt Frau Ing. Daniela Tomintz von der Gemeindeabteilung der Kärntner Landesregierung. „Wir schaffen mit dem KFM-Projekt bereits jetzt die Grundlage für die zukünftigen rechtlichen Anforderungen in Bezug auf die Gesamteffizienz von Gebäuden.“

### Kostentreiber bei Gemeinde-Immobilien erkennen

Das Hauptziel des Projektes „Kommunales Facility Management“ ist es, mittel- und langfristig die Bewirtschaftungskosten der Gemeinde-Immobilien zu senken, Ablaufprozesse zu optimieren, die Nutzerqualität zu verbessern und die Leistungen auf ihre Effizienz zu hinterfragen.

Die Erhebung der Stammdaten jeder kommunalen Immobilie in Zusammenarbeit mit den Gemeinden und den Verwaltungsgemeinschaften sowie die Erstellung eines Kärntner Gebäuderegisters schaffen die Voraussetzung für eine Energiebuchhaltung und bieten die Grundlage für ein effizientes Daten- und Informationsmanagement. Diese genannten Eckdaten stellen somit auch die Grundlage zur Einhaltung der Gesetzeslage dar.

Ein regelmäßiger interkommunaler Vergleich/Benchmark („best practice - worst practice“) mit einer genauen Festlegung von ausgewählten standardisierten Kennzahlen ermöglicht ein rasches Erkennen von „Kostentreibern“ bei jeder Immobilie.

„Neben dem Erhalt von Kostentransparenz und einer Vermögensbewertung jeder kommunalen Immobilie war es auch unsere Intention, Möglichkeiten und Wege zur Erreichung der Einsparung vorzuschlagen, die Gemeinden darin zu begleiten, zu unterstützen und somit das Kostenbewusstsein zu stärken“, sagt Frau Tomintz.

### Von der Datenerfassung zur Kennzahlenbildung

Das Erfassen der Gebäudedaten erfolgt über ein vollständig weborientiertes Service.

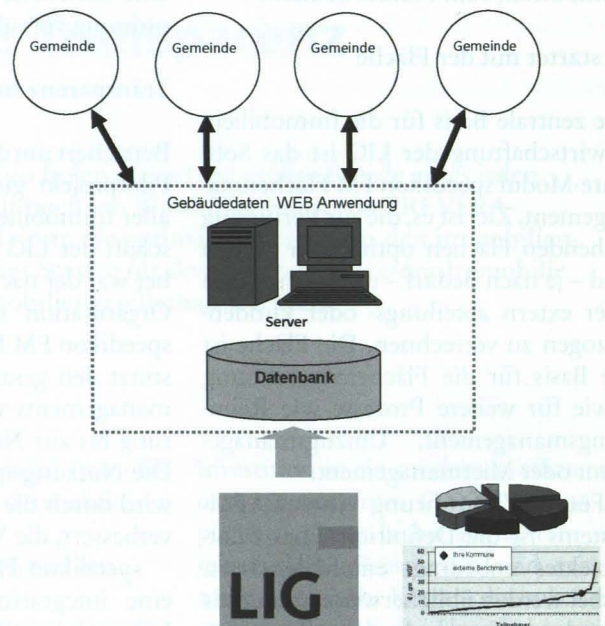
Basierend auf den Softwarelösungen von speedikon FM wurde das KFM-System an die Anforderung für die Erfassung der Gemeindedaten angepasst. Mit Hilfe von Schnittstellen und Erweiterungen passt sich nun das System

an die Komplexität und die geforderte Flexibilität an.

Im Modul 1 erfolgt die Erfassung der Stammdaten aller Objekte (z.B. Schulen, Kindergärten, Verwaltungsgebäude, Feuerwehr, Wohnungen, Sportanlagen etc.). Name, Baujahr, Einlagezahl, Flächen, Energiekosten, Stromkosten und noch weitere Daten werden von den Gemeinden erfasst. Nach einer Plausibilitätsprüfung und eventuellen Berichtigungen werden die Kennzahlen, wie z.B. Heizkosten/m<sup>2</sup>, Stromkosten/m<sup>2</sup>, Reinigungs- und Instandhaltungskosten/m<sup>2</sup> ausgewertet.

Zentraler Kern der Auswertung ist die „Ampelfunktion“, die sofort Abweichungen von den Durchschnittswerten der Gebäudeart aufzeigt. Rot und Orange zeigen an, dass die Werte außerhalb eines festgelegten Toleranzbereiches liegen. Bei einer grünen Ampel liegen die Werte im Durchschnittsbereich.

Im Modul 2 geht es um die Auswir-



kungen der Auswertungen. Zentrale Inhalte sind die Vermögensbewertung, die Erarbeitung des Einsparpotenzials und die Ermittlung und Beseitigung von Schwachstellen. Modul 3 ist die laufende Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Gemeindeabteilung und die Umsetzung der Einsparpotenziale.

### Über PREVERA

Die PREVERA Consulting GmbH ist das Beratungsunternehmen der

speedikon Facility Management AG in Österreich und erbringt sämtliche Leistungen von der Beratung bis zur Implementierung eines Facility Management Systems.

Die Einführung eines CAFM Systems muss genau geplant werden und für einen durchschlagenden Erfolg unbedingt in der obersten Unternehmensebene angesiedelt sein. Ein erfahrener Consulting-Partner, der von Anfang an das Projekt begleitet, ist unverzichtbar.

PREVERA Consulting bietet daher bereits in der Beratungsphase ein Seminar mit dem Titel „Mit CAFM auf Kurs“ an, in dem gezeigt wird, wie man mit den speedikon Softwarelösungen Transparenz schafft und somit Kosten und Ressourcen spart. Zusätzlich zum allgemeinen Seminar gibt es auch die Möglichkeit eines maßgeschneiderten

Kurspaketes für Interessenten.

Mehr Informationen zum Seminar und die nächsten Termine finden Interessierte auf der Website [www.prevera.at](http://www.prevera.at).

*Kurzlebenslauf des Autors:*

2003: Abschluss des Wirtschaftsingenieurwesens -Bauwesen Studiums an der Technische Universität Graz

2006: Befähigungsprüfung Immobilienentreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger)

2007: Ziviltechniker Prüfung Nach mehrjähriger Tätigkeit bei der



**Dipl.-Ing.**

**Thomas Schnabl**

**geschäftsführender  
Gesellschafter der  
PREVERA Consulting  
GmbH**

Landesimmobiliengesellschaft Kärnten (LIG), AOM Villach GmbH, Lignum Research TU Graz und der Camelot GmbH gründete Herr DI Thomas Schnabl im Jahr 2007 - mit Beteiligung der speedikon FM AG aus Bensheim in Deutschland - die PREVERA Consulting GmbH in Villach.

## Call for Papers

### Themenschwerpunkt: Values and Management

in WINGbusiness 03/2009

#### Beschreibung

Für die Ausgabe 03/2009 laden wir Autoren ein, wissenschaftliche Artikel (WINGPaper) zum Thema „Values und Management“ einzureichen.

Dabei geht es im Kern um die Frage, ob Ethik und moralische Werte nach modernen (wirtschafts-)wissenschaftlichen Erkenntnissen und Managementprinzipien und vor dem

Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Ereignisse für ein erfolgreiches Management notwendig oder hinderlich sind.

Hinweise für Autoren: Vorlagen zur Erstellung eines WINGpapers und konkrete Layout-Richtlinien sind als Download unter:

<http://www.wing-online.at/services/wingbusiness/medienfolder.html> oder per E-Mail verfügbar.

Autoren können ihre Beiträge zum Themenschwerpunkt als PDF an [office@wing-online.at](mailto:office@wing-online.at) übermitteln.

Die Ergebnisse des Reviews werden dem Autor innerhalb von 4-8 Wochen nach Einsendung des Artikels zugestellt.

**ANNAHMESCHLUSS: 25. JULI 2009**