

## Facility Management

# Gesamtpaket für Gebäude

### **[14.12.2012] Eine umfangreiche Dokumentation mithilfe eines IT-gestützten Systems verhilft dem Gebäude-Management zu noch mehr Transparenz und Effizienz.**

Zahlreiche Kommunen stecken bei der Doppik nicht mehr in den Kinderschuhen. Nun gilt es Synergieeffekte zu nutzen, damit die aufwändig gewonnenen Daten nachhaltig nutzbar sind. Im Zuge der Doppik steht schließlich ein stets aktuelles Grundgerüst an Daten zur Verfügung, das für den Aufbau eines Gebäude-Managements und damit nachhaltig für das Flächen-Management, die Instandhaltung, das Vertragswesen und die Kostenrechnung genutzt werden kann. Diese Daten zu Liegenschaften und Gebäuden müssen durch spezielle Informationen ergänzt und fortgeführt werden. Durch die Verknüpfung dieser mit den nutzerbezogenen Vertragsverhältnissen entsteht ein fließender Übergang von der passiven Verwaltung hin zum aktiven Management aller Liegenschaften. Dazu ist es wichtig, klare Ziele zu definieren und eine Organisationsstruktur für diesen Aufgabenbereich festzulegen.

In diesem Zusammenhang rückt auch die Objektkostenrechnung immer mehr in den Fokus. Sie dient der Verteilung aller am Objekt angefallenen Kosten auf die jeweiligen Kostenstellen und umfasst sowohl die umlagefähigen als auch die nicht umlagefähigen Kosten. Aufgrund unterschiedlichster Schlüssel erfolgt die Verteilung beispielsweise auf Flächen, Nutzeranzahl oder Zählerstände. Diese Sachinformationen sind wesentlicher Bestandteil des Facility Managements.

### **Schlüssel zum Erfolg**

Der Einsatz einer Software, wie etwa ARCHIKART des gleichnamigen Anbieters, kann dabei den Schlüssel zu einem erfolgreichen Gebäude-Management darstellen. Damit werden nicht nur tägliche Aufgaben effizienter und Prozesse optimiert, sondern auch die Kosten- und Leistungstransparenz erhöht. Ursachen für Kostenabweichungen können detailliert analysiert, Verbesserungen eingeleitet und eingesparte Mittel an anderer Stelle eingesetzt werden. Das Spektrum der Lösung ARCHIKART reicht von Online-Raumplanung, Energieverbrauchskontrolle, Kosten- und Budgetplanung, Auftrags-, Schließ-, Vertrags- und Umzugsmanagement bis hin zur Inventarverwaltung.

Dabei ist die mobile Inventarisierung insbesondere für den jährlich zu erstellenden Jahresabschluss hilfreich. Sie erstreckt sich nicht nur auf das mobile Anlagevermögen, sondern umfasst alle Daten der Anlagenbuchhaltung. Das bedeutet, dass auch der Flurstücks- und Gebäude-, der Baum- und Straßenbestand der Inventurpflicht unterliegen. Entstehen bei diesem Abgleich Differenzen, liegt es an der Inventur, diese aufzuzeigen. Voraussetzung für einen Bestandsabgleich ist dabei die kontinuierliche Datenfortführung.

Auch die Vertragskenntnis ist für den Jahresabschluss wichtig. Denn nur so ist es möglich, sich bilanzrechtliche Sachverhalte wie den Rückstellungsbedarf für die Eröffnungsbilanz oder den Jahresabschluss zu ziehen. Zudem ist ein Vertragsregister eine sehr gute Basis sowohl für die Finanz- wie die Liquiditätsplanung. Das Wissen um Höhe und Fälligkeit der Einnahmen und Ausgaben aus den Vertragsverhältnissen am Jahresanfang erleichtert es den Mitarbeitern, die Bereitstellung der liquiden Mittel zu planen.

()

Stichwörter: Fachverfahren, Facility Management