

München, 28.04.2021

Abschlussbericht zur Berechnung der Kennzahlen in Liegen- schaften der GIZ

Vertrags-Nr. 81261276 und 81267023

Laufzeit 28.09.2020 bis 30.10.2021

Die vertraglich gefassten Anforderungen des 1. Teilvertrags sind wie folgt:

Entwicklung eines Kennzahlensystems für das Liegenschaftsmanagement der GIZ nach Vorgabe des zuständigen Abteilungscontrollings und des Unternehmenscontrollings.

Bereitstellung fachlicher Expertise bei Problemstellungen und Beantwortung von Fragen im Fachkontext inkl. der Unterbreitung von Lösungsvorschlägen zu bestehenden bzw. aufkommenden Fragestellungen.

Visualisierung von erhobenen Daten zur Veranschaulichung der Kennzahlenentwicklung für Führungskräfte des Liegenschaftsmanagements sowie des Finanzbereichs

Beratung bei der Umsetzung und dauerhaften Erhebung der Daten für das Kennzahlensystem

..die des 2. Teilvertrags :

Unterstützung bei der Entwicklung liegenschaftsinterner Kennzahlen nach Vorgabe des zuständigen Abteilungscontrollings.

Erarbeitung von Vorschlägen für sinnvolle Kennzahlen zum Themenschwerpunkt Betriebskosten von Liegenschaften in Deutschland (z.B. Energieverbräuche, Gebäudeeffizienz, Heizkosten, etc.)

Bereitstellung fachlicher Expertise bei Problemstellungen und Beantwortung von Fragen im Fachkontext inkl. der Unterbreitung von Lösungsvorschlägen zu bestehenden bzw. aufkommenden Fragestellungen in Bezug auf liegenschaftsinternen Kennzahlen

Visualisierung von liegenschaftsinternen Kennzahlen zur Veranschaulichung der Betriebskostenentwicklung für Führungskräfte des Liegenschaftsmanagements

Die 2. Teilverträge unterscheiden die Anforderungen nur in Details, zur Präzisierung ist hinzuzufügen, dass im 1. Teil die Kennzahlensystematik sich auf 2 Ebenen beschränkte, im 2. Teilvertrag die Ausweitung auf eine 3. Ebene. Am Leichtesten lässt sich dies an einer Abbildung (1) der Ergebnisse des entwickelten Kennzahlensystems erläutern. Das Kennzahlensystem ist in EXCEL (Windows) erarbeitet, automatisiert in der Erstellung der Kennzahlen und leicht erweiterbar für zukünftige Zeitabschnitte. Die Kennzahlen sind numerische Indikatoren einzelner Ausgabeposten

In Ebene 1 der (übergreifenden) Gesamtkosten, in Ebene 2 der Struktur-Kosten (F+G) sowie (K+S). In Ebene 3 sind die Hauskosten abgebildet. Die Ausgaben sind im Verhältnis zur Fläche der Liegenschaften bzw. deren Personalbestand dargestellt und so werden in einfacher Arithmetik Kennzahlen errechnet. Diese Kennzahlen sind abhängig von sich in Zeitabschnitten verändernden Ausgaben. Dies ist in horizontaler Ebene dargestellt. In vertikaler Ebene lassen sich die Kennzahlen aggregiert, d.h.

The screenshot shows an Excel spreadsheet with columns labeled 'KNZ Ber', 'Q4 2020', 'Plan 2021', 'Q1 2021', and 'Q4 2021'. The rows are organized into levels (Ebene 1, 2, 3) and categories (KNZ 1, 2, 3, 7a, 7b, 8a, 8b, 9a, 9b, 10a, 10b, 11a, 11b, 12a, 12b). The data is presented in a grid format with various colors highlighting different sections. Below the main data table, there are several buttons and labels for data manipulation, such as 'Lösen', 'Übertrag', 'Batch', and 'Löschen', along with instructions like 'Eingabesparmaße Lösename und Versionsfeld eingeben oder ändern'.

Abbildung (1)

zusammenfasst für das Gesamtunternehmen oder desaggregiert, d.h. einzeln für die 6 Standorte (Bonn, Röttgen, Feldafing, Eschborn, Berlin und Kleine Standorte) darstellen, bzw. zusammengefasst zu Kennzahlen der einzelnen Abteilungen LM1 und LM2, bzw. in der Ebene 3 auch in desaggregierter Form bis auf die Ebene einzelner Häuser.

Durch die Bedienungs-Buttons im unteren Bereich werden Funktionen zur Berechnung dieser Kennzahlen ausgeführt.

Die detaillierte Beschreibung der Funktionen und Ihrer Anpassung an künftige Erweiterungen und Änderungen sind in einer Datei: aktuell „Anleitung KNZLiegenschaften210422.docx“

beschrieben und dokumentiert.

Die Anwendung ist in Makros der Programmiersprache VBA für Windows programmiert und ist relativ leicht erlern- und anpassbar.

Die Realisierung der Anwendung in 3 Ebenen entspricht den Vorgaben des Verträge. Die Interpretation und die Wünsche der Auftraggeber nach Veränderungen der Darstellung der verschiedenen Ebenen änderten sich mehrfach, oft auf Intervention der Bereichs- oder Abteilungsleitung. Dies verlängerte die erwarteten Programmierzeiten nicht unerheblich.

Die Interpretation der Kennzahlen sollte auf fachlicher Ebene Vergleiche und Trendentwicklungen ermöglichen. Wie alle Kennzahlensystem zeichnen sie sich durch eine Vereinfachung der Darstellung von Entwicklung aus und die dadurch erhoffte erleichterte Möglichkeit der Interpretation.

Es bleibt damit noch notwendig die Kennzahlen fachlich zu interpretieren und zu bewerten. Dies leistet das Kennzahlensystem in der bisherigen Form im Wesentlichen als reines Zahlenwerk nicht.

Die Visualisierung der Kennzahlen ist bisher als Zahlendarstellung möglich und in zeitlicher Darstellung als Grafik der einzelnen Kennzahlenentwicklung sowie auch der zusammengefassten Darstellung der Gesamt- und Strukturkosten

Eine Erweiterung des Kennzahlensystems bei Beibehaltung der jetzigen Darstellungsstruktur für künftige Zeitabschnitte (Quartale oder Planungsdaten für kommende Jahre) sollte mit dem jetzigen Entwicklungsstand des Kennzahlensystems problemlos und ohne größere Programmierkenntnisse möglich sein.

Eine Veränderung bei der Berechnung der Kennzahlen, Erweiterung der Darstellung der Kennzahlen auf verschiedenen Ebenen oder die Erweiterung der 3. Ebene für weitere Häuser in verschiedenen Standorten erfordern Kenntnisse in VBA und Kenntnisse der Struktur der Anwendung,, die aber in der o.g. Anleitung hinreichend und detailliert beschrieben ist.

Ich wünsche dem Management der Liegenschaften durch Nutzung des vorliegenden Kennzahlensystems eine erhöhte Transparenz der Kostenentwicklung und die Anwendung eines wirkungsvollen Instruments zur Kosten- und Effizienzkontrolle.