

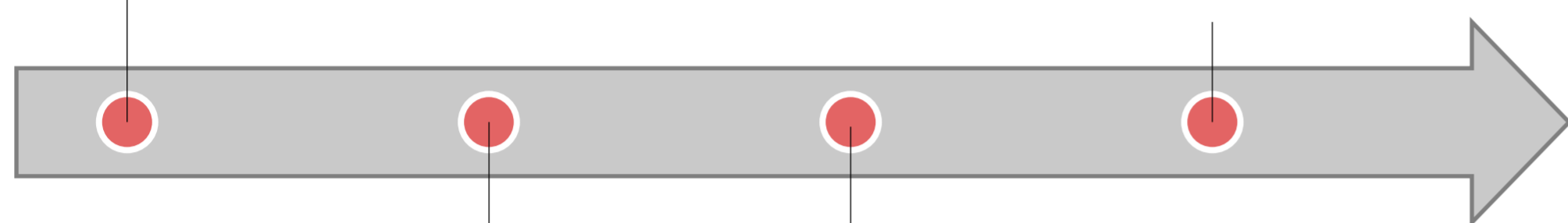
LEITFADEN ZUR EFFIZIENTEREN GESTALTUNG DES IMMOBILIENMANAGEMENTS DER REGION HANNOVER

Zielsetzung

Thesen: „Das Immobilienmanagement der Region Hannover kann zur Haushaltskonsolidierung beitragen.“

„Eine Erhöhung der Effizienz des Immobilienmanagements bedingt zunächst eine Erhöhung der Effektivität der Organisation.“

Entwicklung eines Leitfadens in Form von normativen Gestaltungsvorschlägen



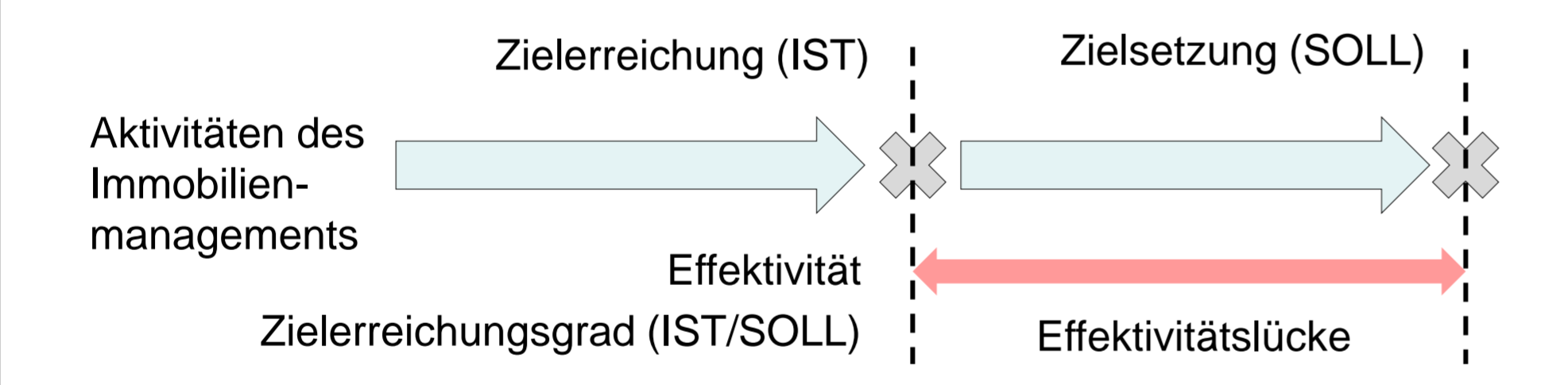
Überprüfung der Frage: „Ist das Immobilienmanagement in heutiger Ausgestaltung effizient?“

Identifizierung von Defiziten, Aufzeigen von Optimierungsmöglichkeiten

Ausgangssituation

- öffentliche Hand ist größte Immobilieneigentümerin
- Immobilienkosten sind i. d. R. zweitgrößter Kostenblock
- öffentliche Hand muss per Gesetz wirtschaftlich agieren
- oftmals ineffizienter Umgang mit Immobilienvermögen
- zumeist hohe Optimierungs- und Einsparpotenziale

Effektivität = „die richtigen Dinge tun“



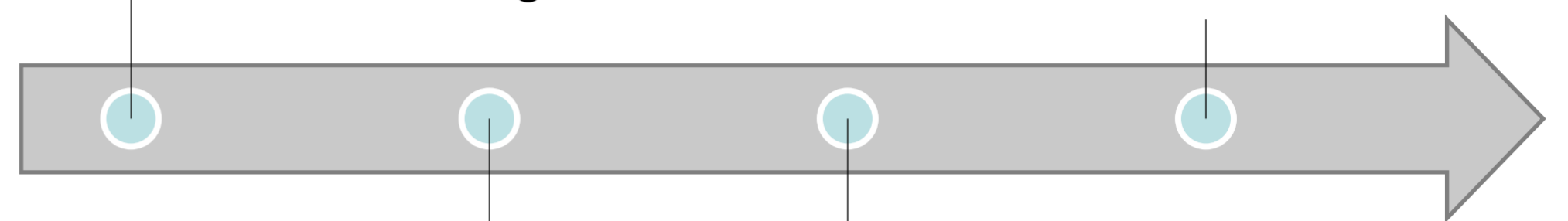
Ergebnisse

- das Immobilienmanagement ist nicht effizient
- fehlende Datenverfügbarkeit und -transparenz
- Effektivitätslücken bei der Zielerreichung
- keine Festlegung / Verfolgung von Strategien
- ineffektive Organisationsstrukturen
- keine wirtschaftliche Flächennutzung
- das Immobilienmanagement kann - nach Beseitigung der Defizite - zur Haushaltskonsolidierung beitragen

Methode

Fallstudie im Sinne der qualitativen empirischen Sozialforschung: Interviews mit vier Experten der Region Hannover aus den Bereichen Finanzen, Immobilienmanagement und Organisationsentwicklung

Vergleich der Ergebnisse mit empirisch gewonnenen Daten anderer Kommunen



Themenblöcke:

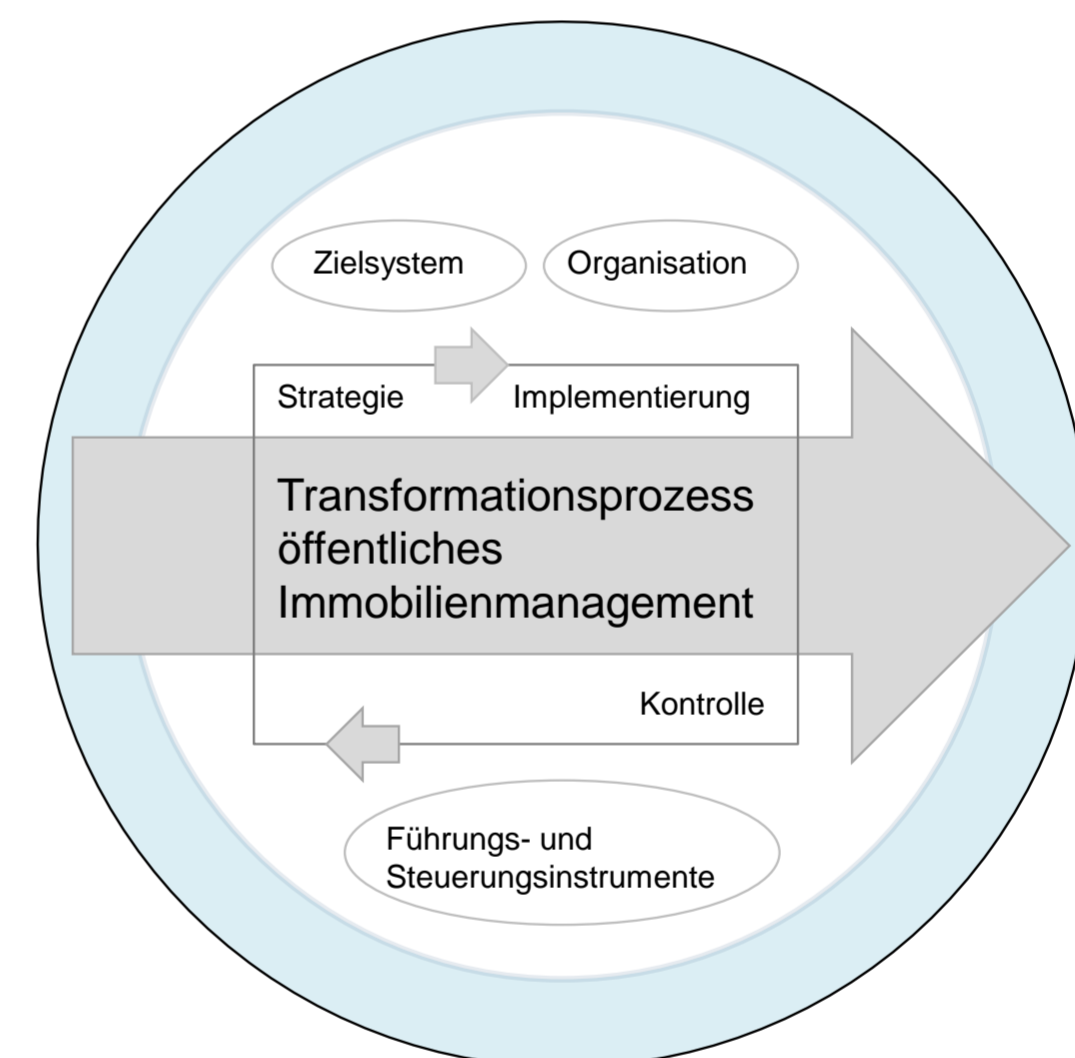
Daten, Ziele, Strategien, Organisation, Führungs- und Steuerungsinstrumente

Kritische Hinterfragung, Auswertung und Analyse der Ergebnisse

Effizienz = optimale Input-Output-Relation = „die Dinge richtig tun“; Mittel zur Steigerung der Effektivität. Das oberste Ziel einer Organisation ist die Etablierung von Effektivität. Letztere ist umso größer, je besser das Immobilienmanagement seine Ziele erreicht.

Input

Ressourcen:
Immobilien
Personal
Kapital ...



Output

Flächen
Werterhalt
Qualität

Teilprozesse	Leitfaden
Ausgangspunkt	Vision und Leitbild interne / externe Rahmenbedingungen
1 Zielbildung	Bestandsaufnahme Flächenanalyse und -planung Entwicklung Zielsystem
2 Strategische Analyse	Einrichtung Portfoliomanagement Strategische Analyse Immob.-Portfolio
3 Strategiewahl	Entscheidung über zukünftigen Flächenbestand
4 Organisationsanpassung	Spezifizierung der Effektivitätskriterien Anpassung der Organisationsstrukturen Einführung Steuerungsinstrumente
5 Strategieimplementierung	Aufteilung Arbeitspakete Anpassung der Ablauforganisation persönliche Voraussetzungen

