

## Immobilienmanagement

# Stadt Eisenach setzt Maßstäbe

**[11.11.2024] Eine Vielzahl gesetzlicher Regelungen verpflichtet Kommunen zum sicheren Betrieb ihrer Immobilien. Die Stadt Eisenach hat durch Digitalisierung und Prozessoptimierung die Verwaltung ihrer Immobilien neu strukturiert. Dabei setzte die Kommune auf externe Unterstützung und internen Kompetenzaufbau.**

Kommunen in Deutschland stehen vor der Herausforderung, umfangreiche Immobilienbestände effizient und rechtssicher zu verwalten. Die Einhaltung der Betreiberpflichten ist dabei ein zentraler Aspekt, denn deren Missachtung kann schwerwiegende Konsequenzen haben. Die [Stadt Eisenach](#) hat frühzeitig auf eine Optimierung der Prozesse im Immobilienmanagement gesetzt. Das Ziel: eine digitale, effektive und schnelle Bearbeitung aller Aufgaben für das Management der städtischen Immobilien. Dabei sollte insbesondere der Bereich Betreiberpflichten inklusive Dokumentation spürbar transparenter werden, um rechtliche Risiken zu minimieren. Die Stadt hat es geschafft, wichtige Schritte bei der Gebäudedigitalisierung und Gefährdungsbeurteilung zu gehen und konnte einen Fahrplan entwickeln, um Prozesse wirksamer und wirtschaftlicher abzuwickeln.

### **Anforderungen an kommunales Immobilienmanagement**

Die gesetzlichen Vorgaben für die Verwaltung von Immobilien in Kommunen sind in rund 850 Gesetzen, Verordnungen und technischen Regeln verankert – etwa im Bürgerlichen Gesetzbuch, im Baurecht, in der Energieeinspar-, der Brandschutz- sowie der Trinkwasserverordnung. Hinzu kommen steigende Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz. Dem nachzukommen erfordert eine umfassende Dokumentation und regelmäßige Überprüfungen.

Gleichzeitig sind Kommunen konfrontiert mit knappen finanziellen und personellen Ressourcen, einer nur langsam fortschreitenden Digitalisierung und der Vergabe von Dienstleistungen über öffentliche Ausschreibungen. Klimaschutzpolitische Anforderungen und die Tatsache, dass Projekte neben dem Tagesgeschäft zu realisieren sind, verschärfen die Situation zusätzlich. Für die Stadt Eisenach, die rund 120 Gebäude unterschiedlicher Größen verwaltet, spielte die Gefährdungsbeurteilung eine besondere Rolle, da hier noch nicht alle erforderlichen Maßnahmen umgesetzt werden konnten.

### **Externe Unterstützung, interner Kompetenzaufbau**

Bislang wurden in Eisenach die entsprechenden Prozesse überwiegend in den Office-Anwendungen Word und Excel abgebildet. 2022 entschied sich die Stadt dann für eine grundlegende Neustrukturierung, um diese Prozesse künftig mit einer spezialisierten Softwarelösung umzusetzen. Im Fachbereich Liegenschaften war bereits eine Software im Einsatz, für die auch ein Erweiterungsmodul für das Immobilienmanagement angeboten wird. Damit war der Ausgangspunkt für die Neugestaltung der Prozesse gefunden.

Für den Auftakt der Neustrukturierung setzte die Stadt Eisenach auf externe Unterstützung von den Beratern des Software- und Beratungsunternehmens [P3N](#). Als Einzelauftrag mit begrenztem Aufwand konnte das Projekt ohne langwierige Ausschreibung beauftragt werden. Gleichzeitig baute die Stadt ein

internes Team auf, um das gewonnene Know-how im Anschluss zu nutzen und das Prozessmanagement langfristig zu übernehmen. Als Beispielprozess, der als Modell für alle weiteren dienen sollte, wählten die Verantwortlichen die Störmeldung bei einer Immobilie aus. Anhand dieses Vorgangs konnte das Projektteam definieren, wie die Prozesse im Immobilienmanagement künftig digital, vernetzt und medienbruchfrei abgebildet werden sollten. Dazu wurden alle Arbeitsschritte von der ersten Meldung über die Fehlerbehebung bis hin zur Rechnungslegung dokumentiert und umgesetzt.

## **Transparente, schlanke Prozesse**

Die Zusammenarbeit mit den Beratern von P3N half der Stadt Eisenach, ihre Ziele klar zu definieren. Wichtig war dabei zu Beginn etwa die Datenerhebung. Welche Daten beim Immobilienmanagement erforderlich und welche optional sind, hängt von den Rahmenbedingungen ab, die in jeder Kommune anders aussehen. Die Stadt Eisenach entschied sich für eine schlanke Dateneingabe, bei der zunächst nur Grunddaten erfasst wurden. Auch in der Detailtiefe geht die Stadt Eisenach einen gut umsetzbaren Weg. So werden alle Daten erfasst, die das Gebäude an sich betreffen, bis hin auf Raumebene. Das erleichterte die Umsetzung und hält auch künftig den Pflegeaufwand gering.

Bei der Umsetzung digitaler Lösungen müssen Kommunen vernetzt denken und jene Fachbereiche einbeziehen, die mit dem Immobilienmanagement Berührungspunkte haben – im Falle Eisenachs spielt etwa der Fachbereich Liegenschaften eine große Rolle. Einzellösungen sind hier nicht zielführend – daher treibt die Stadt die Vernetzung der Bereiche nun noch stärker voran.

## **Beste Zukunftsaussichten**

Im Auftaktprojekt erhielt die Stadt Eisenach durch externe Hilfe das notwendige Rüstzeug, um ihr Prozessmanagement im Immobilienbereich ganz neu zu strukturieren. Im Bereich Gefährdungsbeurteilung ist Eisenach nun sehr gut aufgestellt und kann diese für jedes einzelne Gebäude schrittweise umsetzen. Der beispielhafte Ablauf der Störmeldung liefert die Vorlage für die Systematik einer erfolgreichen Prozessgestaltung. Auf dieser Grundlage kann das Prozessmanagement-Team der Stadt nun weiterarbeiten und alle anderen Vorgänge im Immobilienmanagement nachziehen. Digitalisierung und Vernetzung machen die Prozesse jetzt effizienter, transparenter und sicherer. Durch die gezielte Optimierung der Immobilienverwaltung lassen sich damit Haftungsrisiken minimieren und die Qualität der öffentlichen Dienstleistungen nachhaltig verbessern.

()

Stichwörter: Panorama, Eisenach, Immobilienmanagement