

## **Wertanalyse Neuerkerode**

Die Bewirtschaftung der alten Gebäude und Anlagen der Stiftung Neuerkerode (Behindertenbetreuung) steht zur Diskussion. Zur Erörterung der Lösungsmöglichkeiten im Rahmen einer Wertanalyse sind drei Diskussionsparteien an einen Tisch gekommen:

- ein unabhängiger Unternehmensberater
- ein Vertreter des Personalrates, der auch die Bewohner vertritt
- ein Controller (Vertreter des Arbeitgebers), der für den gesamten Betrieb der Liegenschaften zuständig ist.

Es stehen für die gesamten Liegenschaften folgende Alternativen zur Wahl:

1. Eigenbetrieb: Eigenbetrieb wie bisher, Weiterbeschäftigung des Technikpersonals bestehend aus 20 Mitarbeitern, teilweise externe Instandhaltungsaufträge.
  2. Ausgründung einer langfristig und eigenständig wirtschaftenden Betreibergesellschaft mit 51%-iger Beteiligung der Stiftung Neuerkerode und extern angeworbener Geschäftsführung, welche das vorhandene technische Personal zunächst übernimmt, aber absehbar zur Optimierung der Prozessabläufe sowohl wesentliche sachliche als auch personelle Änderungen durchführen will.
  3. Vollständiges Outsourcen des technischen Betriebes und der notwendigen Investitionen an eine erfahrene externe Betreiberfirma zu festen kalkulierbaren jährlichen Kosten mit einer Vertragsbindung über zunächst 10 Jahre mit der Option einer Verlängerung um weitere 10 Jahre. Das bisherige Personal wird im gesetzlichen Rahmen (50%) an anderer Stelle weiterbeschäftigt, die andere Hälfte wird freigesetzt und erhält eine Abfindung.
- a) Bilden Sie den Mittelwert der Gewichtungen aus den vorgegebenen Einzelwerten der drei Beteiligten!

Die drei beteiligten Diskussionsparteien gingen von folgenden Randbedingungen aus:

- Hohe anstehende Investitionskosten im Rahmen der Instandsetzung und Verbesserung, insbesondere für die alten, z. T. nicht mehr dem Stand der Technik entsprechenden Gerätschaften.
- Hohe laufende Betriebs- (Energie-) und Instandhaltungskosten für Wartung und Inspektion sowie für kleinere Instandsetzungen, insbesondere Personalkosten
- Qualität der Funktionserfüllung der technischen Betrachtungseinheiten,
- Qualität des möglichst reibungslosen Betriebsablaufs

Bei den Gewichtungen zählt immer die Priorität: Zeilen- vor Spaltenbewertung. So bewertet der unabhängige Unternehmensberater in nachfolgender Bewertungstabelle den Einfluss der Investitionskosten höher ein als die Qualität der Betriebsabläufe.

Unabhängiger Unternehmensberater:

Kriterium	Investitionskosten	Betriebs- und IH-kosten	Qualität der Funktionserfüllung.	Qualität der Betriebsabläufe	Summe	Gewichtung g
Investitionskosten		1	1	2	4	0,33
Betriebs- und IH-kosten	1		1	1	3	0,25
Qualität der Funktionserfüllung	1	1		2	4	0,33
Qualität der Betriebsabläufe	0	1	0		1	0,09

Vertreter des Personals:

Kriterium	Investitionskosten	Betriebs- und IH-kosten	Qualität der Funktionserfüllung.	Qualität der Betriebsabläufe	Summe	Gewichtung g
Investitionskosten		1	0	0		
Betriebs- und IH-kosten	1		0	0		
Qualität der Funktionserfüllung	2	2		1		
Qualität der Betriebsabläufe	2	2	1			

Controller der Stiftung Neuerkerode:

Kriterium	Investitionskosten	Betriebs- und IH-kosten	Qualität der Funktionserfüllung.	Qualität der Betriebsabläufe	Summe	Gewichtung g
Investitionskosten		2	1	1		
Betriebs- und IH-kosten	0		1	1		
Qualität der Funktionserfüllung	1	1		2		
Qualität der Betriebsabläufe	1	1	0			

Mittelwert für die Gewichtung g:

Gewichtung g	Unabhängiger Unternehmensberater	Personalvertreter	Controller der Stiftung Neuerkerode	Mittelwert
Investitionskosten				
Betriebs- und IH-kosten				
Qualität der Funktionserfüllung				
Qualität der Betriebsabläufe				

- b) Erstellen Sie selber die abschließende Bewertungstabelle der Nutzwertanalyse für die drei Alternativen nur aus Sicht des unabhängigen Unternehmensberaters, jedoch mit den Mittelwerten für die Gewichtungsfaktoren g auf Aufgabenteil a)!. Es sind nur Werte 0,25, 0,5 und 0,75 erlaubt.

Endbewertung Unabhängiger Unternehmensberater:

Kriterium	Alternative 1: Eigenbetrieb			Alternative 2: Ausgründung Eigen- Gesellschaft			Alternative 3: Outsourcen Externe Betreibergesellschaft		
	g	w	g · w	g	w	g · w	g	w	g · w
Investitionskosten									
Betriebs- und IH-kosten									
Qualität Fktserfüllung									
Qualität Betriebsabläufe									
<b>Summe:</b>									

Stellen Sie eine Rangfolge der Alternativen auf und kommentieren Sie das Ergebnis (auf dieser Seite max. 1/2 Seite).

<b>Platz:</b>			
---------------	--	--	--

**Kommentierung des Ergebnisses:**