

Detailstudie - Finanzen



Arbeitsdokument

- Inhalte werden als PDFs im Anhang versioniert (nur Meilensteine)
- Zugang zum Dokument ist auf Mitarbeiter der Bundesverwaltung eingeschränkt (open by default)
- Inhalte können mit Abstimmung [Rasner David BBL](#) extern geteilt werden

Inhalt:

1. Ziel dieses Dokuments
2. Finanzen – Aufgaben und Bedeutung
3. Empfehlung Geschäftsobjekte (Konsolidiert)
4. Übersicht der relevanten Standards
5. Wichtigste Standards im Detail (Schrittweise Ergänzung)
6. Verweise und Anhang

1. Ziel dieses Dokuments

Dieses Fachkonzept legt die Grundlagen für ein einheitliches Verständnis und die Modellierung von Daten im Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL) fest. Es dient als verbindliches Referenzwerk, um sicherzustellen, dass alle Fachbereiche und IT-Systeme mit denselben Konzepten und Definitionen arbeiten können.

Die Kernziele dieses Dokuments sind:

1. **Definition zentraler Geschäftsobjekte:** Klare und konsistente Definition der domänenspezifischen Geschäftsobjekte und deren Attribute, unabhängig von spezifischen IT-Systemen.
2. **Standardkonformität:** Sicherstellung, dass die Datenmodellierung den anerkannten nationalen und internationalen Gesetzesvorgaben und Best-Practice-Standards folgt.
3. **Interoperabilität:** Schaffung einer Basis für den nahtlosen Austausch und die Integration von Daten über verschiedene Systeme und Prozesse hinweg.
4. **Langfristige Datenqualität:** Beitrag zur Sicherung der Qualität und Konsistenz der Daten, um die Abhängigkeit von einzelnen IT-Systemen zu reduzieren und eine langfristige Nutzbarkeit zu gewährleisten.
5. **Brücke zwischen Fach und IT:** Bereitstellung eines Referenzwerks, das als gemeinsame Sprache zwischen fachlichen Anforderungen und deren technischer Umsetzung dient.
6. **Fundament für strategische Entscheidungen:** Schaffung einer faktenbasierten Grundlage für strategische Entscheidungen, operative Steuerung und Compliance-Management.

2. Finanzen – Aufgaben und Bedeutung

2.1. Rolle im Immobilienmanagement

Die Finanzdomäne ist das zentrale Steuerungsinstrument für das BBL-Immobilienportfolio mit einem Wiederbeschaffungswert von über CHF 15 Milliarden. Sie gewährleistet die wirtschaftliche Verwaltung von 2'600+ Bundesimmobilien und stellt die Einhaltung der bundesrechtlichen Vorgaben sicher. Als Querschnittsfunktion verbindet sie alle operativen Bereiche (Planen, Bauen, Betreiben, Nutzen) und ermöglicht eine integrierte finanzielle Steuerung über den gesamten Immobilienlebenszyklus.

2.2. Inhaltliche Dimensionen

Das Finanzmanagement in der Domäne umfasst fünf zentrale Dimensionen:

- **Rechnungswesen und Buchhaltung:** Finanzbuchhaltung nach FHG/FHV, Anlagenbuchhaltung für Immobilienwerte, Betriebsbuchhaltung mit Kostenstellenrechnung und konsolidierte Berichterstattung nach IPSAS-Standards.
- **Kosten- und Leistungsrechnung:** Lebenszykluskosten nach ISO 15686-5 und KBOB-Standards, Vollkostenrechnung für Immobilienleistungen, Benchmarking nach GEFMA/EN 15221-Standards und Wirtschaftlichkeitsanalysen für Investitionsentscheidungen.
- **Budgetierung und Planung:** Mehrjährige Finanzplanung gemäss NFB (Neues Führungsmodell Bund), Investitionsbudgets nach eBKP-H-Struktur, Betriebsbudgets für Unterhalt und Bewirtschaftung sowie rollierende Liquiditätsplanung.
- **Controlling und Reporting:** Monatliche Finanzberichte mit Soll-Ist-Vergleichen, KPI-Dashboards für Portfolioperformance, Compliance-Reporting für Bundesvorgaben und Ad-hoc-Analysen für Managemententscheidungen.
- **Treasury und Finanzierung:** Miet- und Pachtzinsmanagement, Nebenkostenabrechnung nach VMWG, Energiekostenmanagement mit InterWatt-Integration und Zahlungsverkehr nach ISO 20022-Standards.

2.3. Kernaufgaben

- **Finanzplanung und -steuerung:** Erstellung von Jahresbudgets und Mehrjahresplänen, Durchführung von Wirtschaftlichkeitsprüfungen, Optimierung der Kapitalallokation und kontinuierliche Finanzüberwachung.

- **Kostenmanagement:** Systematische Erfassung aller Immobilienkosten, Durchführung von Kostenanalysen und Benchmarking, Identifikation von Einsparpotenzialen und Implementierung von Kostenoptimierungsmassnahmen.
- **Finanzberichterstattung:** Erstellung der gesetzlich vorgeschriebenen Finanzberichte, Vorbereitung von Managementberichten, Unterstützung bei parlamentarischen Anfragen und Sicherstellung der Revisionssicherheit.
- **Compliance und Risikomanagement:** Einhaltung aller relevanten Finanzvorschriften (FHG, FHV, EMBAG), Implementierung interner Kontrollsysteme (IKS), Management finanzieller Risiken und Durchführung regelmässiger Audits.
- **Systemintegration:** Sicherstellung der Datenintegrität über alle Finanzsysteme, Koordination mit SAP FI/CO als Leitsystem, Integration mit Fachapplikationen (RE-FX, Wüest Dimensions, InterWatt) und Standardisierung von Schnittstellen.

2.4. Strategische Bedeutung

Die Finanzdomäne ist essentiell für die Erreichung der BBL-Strategieziele 2025-2030. Sie ermöglicht die **evidenzbasierte Portfoliooptimierung** durch transparente Kosten- und Ertragsstrukturen, unterstützt die **Nachhaltigkeitsziele** durch Lifecycle-Costing und ESG-Reporting, gewährleistet die **digitale Transformation** durch standardisierte Datenmodelle und automatisierte Prozesse und sichert die **regulatorische Compliance** durch lückenlose Dokumentation und Nachweisführung.

Die Integration mit dem NaDB-Programm (Nationale Datenbewirtschaftung) und die Umsetzung des Once-Only-Prinzips reduzieren redundante Dateneingaben und erhöhen die Effizienz. Als Teil des SUPERB-Programms trägt die Finanzdomäne zur Modernisierung der gesamten BBL-IT-Landschaft bei und schafft die Grundlage für datengetriebene Entscheidungen im Immobilienmanagement des Bundes.

3. Empfehlung Geschäftsobjekte (Konsolidiert)

Bedeutung der Prioritätsstufen:

- **Muss:** Geschäftsobjekte, die für die fachliche Vollständigkeit der Architektonischen Sicht zwingend erforderlich sind. Diese Objekte bilden das Kerngerüst des Datenmodells und sind für die grundlegenden Geschäftsprozesse im Immobilienmanagement unabdingbar.
- **Sollte:** Geschäftsobjekte, die das fachliche Datenmodell um wichtige Aspekte erweitern und die praktische Anwendbarkeit erheblich steigern. Sie sind nicht kritisch für die Grundfunktionalität, aber wichtig für eine vollständige fachliche Abbildung der Immobilienwelt.
- **Könnte:** Geschäftsobjekte, die zusätzlichen fachlichen Mehrwert bieten und erweiterte Anwendungsfälle ermöglichen. Sie erweitern das Datenmodell um spezialisierte Bereiche, sind aber nicht für die Kerngeschäftsprozesse erforderlich.
- **Wird nicht:** Geschäftsobjekte, die bewusst nicht in der Architektonischen Sicht modelliert werden, entweder weil sie durch andere Objekte fachlich abgedeckt sind oder weil sie fachlich in anderen Domänen zugeordnet sind.

#	Begriff	Name	Kategorie	Beschreibung	Relevanz BBL	Kommentar

Tabelle: Empfehlung Geschäftsobjekte (Konsolidiert) - [Platzhalter für spätere Ergänzung]

4. Übersicht der relevanten Standards

Die folgende Tabelle bietet eine konsolidierte Übersicht der wichtigsten Standards, die für die Modellierung der Finanzdomäne im BBL von hoher Relevanz sind, mit einem klaren Fokus auf Schweizer Gesetze und Normen sowie den spezifischen Anforderungen der Bundesverwaltung.

4.1 Bewertungskriterien für «Relevanz für BBL»

- **Sehr hoch:** Rechtlich oder regulatorisch verpflichtend; grundlegende Voraussetzung für Kernprozesse und -systeme; verbindliche interne Vorgabe; oder unmittelbar umsetzbarer, priorisierter Use Case mit hohem Nutzen.
- **Hoch:** Branchenweit anerkannte Praxis in der Schweiz; wesentlich für Rechtssicherheit, Compliance oder Interoperabilität; wichtig für robuste Integration in bestehende Prozess- und Datenflüsse.
- **Mittel:** Ergänzend oder domänenspezifisch; nützlich für Spezialfälle, Pilotierungen oder als Referenz; optional ohne unmittelbaren Umsetzungsdruck.
- **Niedrig:** Informativ; geringe direkte Anwendbarkeit im Betrieb; Beobachten/Monitoring ausreichend.

4.2 Strategische Einordnung (Kategorie Standards)

Die Standards und Use Cases lassen sich in folgende strategische Kategorien einordnen:

- **Rechtliche Grundlagen:** Rechtlich bindende Vorgaben auf Bundes- oder Verordnungsebene; definieren Mindestanforderungen und Rahmenbedingungen.
- **BBL Weisungen und Prozesse:** Interne, verbindliche Standards und Prozessmodelle; legen organisatorische Zuständigkeiten, Abläufe und Qualitätsvorgaben fest.
- **BBL Fachanwendungen:** Operative IT-Systeme und Register für fachliche Leistungen und Verwaltungsaufgaben; stellen Funktionen und Schnittstellen für die Datenintegration bereit.
- **Technische Standards:** Normen und Integrationsstandards (z. B. Datenmodelle, Schnittstellen, Qualitäts- und Leistungskataloge), die Austauschformate und Qualitätsstufen definieren.
- **Externe Beispiele:** Verifizierte Praxisbeispiele und Best-Practice-Implementierungen als Referenz für erfolgreiche Umsetzungen und innovative Ansätze.

4.3. Übersicht als Tabelle

	Kategorie / Standards	Beschreibung (Kurz)	Relevanz für BBL	Kommentar
1	RECHTLICHE GRUNDLAGEN			
2	Finanzhaushaltsgesetz (FHG)	Bundesgesetz über den eidgenössischen Finanzhaushalt	Sehr hoch	SR 611.0, rechtlich verpflichtend als fundamentale Rechtsgrundlage
3	Finanzhaushaltsverordnung (FHV)	Ausführungsbestimmungen zum FHG	Sehr hoch	SR 611.01, verbindliche Vorgaben für operative Umsetzung
4	IPSAS-Standards	International Public Sector Accounting Standards	Sehr hoch	Modifizierte Übernahme via FHV, grundlegende Voraussetzung für Rechnungslegung
5	HRM2	Harmonisiertes Rechnungsmodell 2	Hoch	Wichtig für Harmonisierung Bund/Kantone und Interoperabilität
6	Bundesgesetz über das öffentliche Beschaffungswesen (BöB)	Vergaberecht für öffentliche Aufträge	Sehr hoch	SR 172.056.1, rechtlich verpflichtend mit Nachhaltigkeitskriterien
7	BBL WEISUNGEN UND PROZESSE			
8	KBOB-Standards	Standards der Koordinationskonferenz	Sehr hoch	BBL ist Mitglied, verbindliche interne Vorgabe für Lebenszykluskosten und Benchmarking
9	NFB	Neues Führungsmodell für die Bundesverwaltung	Sehr hoch	Grundlegende Voraussetzung für Steuerungsmodell, FLAG-Standards und Leistungsvereinbarungen
10	BBL-Weisungen Finanzmanagement	Interne Finanzrichtlinien	Sehr hoch	Verbindliche interne Vorgabe mit Konkretisierung für BBL-Kontext
11	BBL FACHANWENDUNGEN			
12	SAP FI	Finanzwesen-Modul	Sehr hoch	Kernsystem für Finanzbuchhaltung, produktiv seit SUPERB 2023
13	SAP CO	Controlling-Modul	Sehr hoch	Kostenrechnung und interne Steuerung, Integration mit FI
14	SAP FI-AA	Anlagenbuchhaltung	Sehr hoch	Verwaltung des BBL-Immobilienportfolios, kritisch für 2'600+ Gebäude
15	SAP IM	Investment Management	Sehr hoch	Investitionsplanung und -controlling für Bauprojekte
16	SAP RE-FX	Real Estate Management	Sehr hoch	Immobilienfinanzen, Vertragsmanagement, Nebenkostenabrechnung
17	Wüest Dimensions	Portfoliobewertung und -planung	Mittel	Potenziell: DCF-Modelle, Marktdaten, Erhaltungsplanung mit Finanzaspekten. Wird aktuell aber überwiegend für Erhaltungsplanung genutzt.
18	InterWatt	Energiedatenmanagement	Mittel	Integration mit SAP für Energiekosten-Allokation
19	MDG	Master Data Governance	Hoch	Zentrale Stammdatenverwaltung Geschäftspartner (EFV-Verantwortung)
20	SAP BW	Business Warehouse	Mittel	Reporting und Datenanalyse, noch zu definieren für BBL-Nutzung
21	TECHNISCHE STANDARDS - Integration			
22	eCH-0160	Archivierung von Buchhaltungsunterlagen	Hoch	Wichtig für Rechtssicherheit, OAIS-Referenzmodell
23	eCH-0158	XBRL für Finanzberichterstattung	Mittel	Ergänzend für OR-Taxonomie-Unterstützung
24	ISO 20022	Zahlungsverkehrsstandards	Hoch	Wichtig für Zahlungsverkehr-Interoperabilität, QR-Rechnung, SEPA-konform
25	TECHNISCHE STANDARDS - Kostenmanagement			
26	ISO 15686-5:2017	Life-cycle costing	Sehr hoch	Internationale Best Practice, unmittelbar umsetzbarer Use Case
27	EN 15221-4	FM Taxonomie und Klassifikation	Hoch	Branchenweit anerkannt für standardisierte Kostenzuordnung
28	EN 15221-7	FM Performance Benchmarking	Hoch	Wichtig für robuste KPIs und Finanzkennzahlen
29	GEFMA 200	Kosten im FM	Hoch	Branchenweit anerkannte Praxis (Deutsche Adaptation, Schweiz-angepasst)
30	GEFMA 220	Lebenszykluskostenrechnung	Hoch	Wichtig für LCC-Tools, Excel-basierte Berechnungstools
31	TECHNISCHE STANDARDS - Nachhaltigkeit			
32	ISO 20400:2017	Sustainable procurement	Sehr hoch	BöB-konform, unmittelbar umsetzbarer TCO-Ansatz mit hohem Nutzen
33	GRI Standards	Global Reporting Initiative	Mittel	Ergänzend für ESG-Nachhaltigkeitsberichterstattung

34	GRESB	Real Estate Sustainability Benchmark	Mittel	Optional für internationale Vergleiche und Benchmarking
35	TECHNISCHE STANDARDS - Klassifikation			
36	eBKP-H SN 506 511:2020	Elementbasierter Baukostenplan Hochbau	Sehr hoch	Hauptklassifikation für Bauprojekte, grundlegende Voraussetzung
37	NPK	Normpositionen-Katalog	Sehr hoch	CRB-Standards, verbindlich für Leistungsbeschreibungen in Ausschreibungen
38	SIA 102/103/108	Leistungsmodelle	Hoch	Wichtig für Honorarordnung und Kostenmanagement in Projektphasen
39	SIA 112	Modell Bauplanung	Hoch	Branchenweit anerkannt, 6 Hauptphasen mit Kostenprognosen
40	SIA 416	Flächen und Volumen	Hoch	Wesentlich als Berechnungsgrundlage für Flächenkosten

Tabelle: Übersicht der relevanten Standards

5. Wichtigste Standards im Detail (Schrittweise Ergänzung)

[Dieser Abschnitt wird schrittweise mit detaillierten Beschreibungen der wichtigsten Standards ergänzt]

6. Verweise und Anhang

6.1 Verweise

- Bundesgesetz über den eidgenössischen Finanzhaushalt (FHG), SR 611.0
- Finanzhaushaltverordnung (FHV), SR 611.01
- IPSAS-Standards: <http://www.ipsasb.org>
- KBOB-Publikationen: <http://www.kbob.admin.ch>
- eCH-Standards: <http://www.ech.ch>
- SIA-Normenwerk: <http://www.sia.ch>
- CRB-Standards: <http://www.crb.ch>

6.2 Anhang

[Platzhalter für UML-Diagramme, Detailbeschreibungen und weitere Dokumentation]