



CalCon Deutschland AG

Autorin: Anke Herrmann,
München

Die Kaufmannsweisheit, wonach im Einkauf eingespartes Geld den Unternehmensgewinn erhöht, gilt natürlich auch für die Immobilienbranche. Wenn es um die Beschaffung von Bauleistungen geht, besteht allerdings oftmals noch Optimierungspotenzial.

Synergien nutzen, Kosten senken

Laut der im November 2015 veröffentlichten Jahresstatistik des GdW investieren die dort vertretenen Wohnungsunternehmen jährlich fast 11 Mrd. Euro. Knapp zwei Drittel davon fließen in die Instandsetzung und Modernisierung von Bestandsgebäuden – wobei die Mehrzahl der anfallenden baulichen Maßnahmen wohl nicht intern ausgeführt, sondern von externen Dienstleistern erbracht wird. Geht man von einem Kostensenkungspotenzial von 3 bis 5 % bei den Einkaufs- und Beschaffungskosten aus, so ergibt sich hieraus ein nicht zu unterschätzender Werthebel, der sich positiv auf das Unternehmensergebnis auswirkt.

Damit dieses Potenzial realisiert werden kann, benötigt man eine beträchtliche Menge an zuverlässigen und aktuellen Informationen. Erst diese ermöglichen nämlich einen bedarfsgerechten Einkauf und eine effiziente Steuerung der Dienstleister. Die Software epiqr deckt – von der Zustandserfassung über die Maßnahmen- und Budgetplanung

bis hin zur Aktualisierung des Bauzustands – den gesamten Prozess des strategischen Instandhaltungsmanagements ab. Die hierzu im System hinterlegten Daten unterstützen Wohnungsunternehmen bei der baulichen Optimierung ihrer Bestandsimmobilien. Sie können aber auch dazu verwendet werden,

- bedarfsgerechte Beschaffungsprognosen,
- Nutzung von Bündelungseffekten,
- frühzeitige Bindung und Beauftragung von Dienstleistern und
- Einsparung von Einkaufs- und Beschaffungskosten.

Potenziale im Einkauf von Bauleistungen zu realisieren.

Beschaffungsprognose mit epiqr

Nach der Erfassung des Bauzustands mit dem epiqr-Verfahren liegt für jedes Bauteil eine objektive Zustandsbewertung vor. Anhand dieser Bewertung ermittelt das System die notwendigen Maßnahmen – bei einem Steil-

dach mit Ziegeldeckung, das größere Abnutzungen aufweist, sollten beispielsweise bis zu 30 % der Ziegel, Lattung und Unterspannbahnen ersetzt werden – und berechnet außerdem automatisch die hierfür anfallenden Plankosten. Dies erfolgt mittels statistischer Hochrechnungen und auf Grundlage des Baupreisindex mit einer Zuverlässigkeit von plus/minus 10 %.

Mit Hilfe der Software lassen sich die nach der Bestandsanalyse vorliegenden Informationen individuell nach vielfältigen Filterkriterien sowie Geometriedaten auswerten. Auf diese Weise ist es bereits in dieser frühen Phase möglich, Zustandskosten je Gewerk und Region zu analysieren. Diese Informationen dienen als Grundlage für die sinnvolle Bündelung der Bauleistungen, über die sich Synergieeffekte und Einsparungen bei den Einkaufs- und Beschaffungskosten von insgesamt bis zu 5 % realisieren lassen.

Im Anschluss geht es dann an die Instandhaltungsplanung. Hierbei unterstützt der so-

Maßnahmenpakete: Dach					Instandsetzungskosten
Gesamtkosten					
VE	UE	Adresse	Stadtteil	Gebäudetyp	Gesamtkosten [€]
0024	101	Wolfentalstraße 35 - 41	Ilkerbruch	Wohngebäude	0
0024	102	Wolfratshauserstraße 10 - 14	Ehmen	Wohngebäude	47.400
0024	103	Wolfsburgerstraße 94 - 98	Detmerode	Wohngebäude	39.100
0024	104	Wolga-Allee 26 - 30	Stadtmitte	Wohngebäude	185.000
0024	105	Wolpertswender Gasse 2, 2a, 2b	Stadtmitte	Wohngebäude	55.500
0024	106	Wölwichweg 1	Gries	Wohngebäude	25.900
0024	107	Wotanstraße 4	Nordstadt	Wohngebäude	18.500
0024	108	Wotanstraße 6 - 16	Nordstadt	Wohngebäude	86.100

Mit der Software lassen sich die Instandsetzungskosten für die Dächer aller Immobilien einer bestimmten Stadt auf einen Blick ablesen

nannte standardisierte Planungsvorschlag. Bei dessen Erstellung werden unternehmensindividuell Standards für die Maßnahmenplanung festgelegt, die sich an der Unternehmensstrategie orientieren. Die in diesem Zusammenhang definierten Maßnahmenpakete bestehen aus technisch sinnvoll gebündelten Einzelmaßnahmen und bilden die verschiedenen Instandhaltungsstrategien ab. Ein solches Maßnahmenpaket umfasst zum Beispiel alle am Dach eines Gebäudes durchzuführenden Maßnahmen. Hierbei werden Planungsvarianten – etwa für die Notinstandsetzung, Planinstandsetzung und Modernisierung – mit jeweils eigenem Budgetrahmen erstellt. Hieraus lässt sich ein grober Kostenrahmen für die Beschaffungsprognose ableiten und somit entscheiden, welche Variante auch tatsächlich durchgeführt werden kann.

Unter Berücksichtigung der Objektstrategie erfolgen dann Auswahl und Konkretisierung der umzusetzenden Maßnahmenpakete für jede einzelne Immobilie. Folglich verfügt der Einkauf zu diesem Zeitpunkt über substantielle Informationen zu Maßnahmen und Plankosten nach Gewerken, die als Basis für Vergabeeinheiten dienen können. Um den Beteiligten hierbei die Arbeit zu erleichtern, empfiehlt es sich, den Einkauf bereits bei der Erstellung des standardisierten Planungsvorschlags einzubinden und die Maßnahmenpakete so zu schnüren, dass diese mit den später benötigten Vergabeeinheiten übereinstimmen. Anschließend werden die geplanten Maßnahmen und deren Plankosten im Rah-

men der Budgetplanung auf Zeitintervalle verteilt. Danach liegt nicht nur der endgültige Budgetbedarf vor, sondern es steht ebenfalls fest, zu welchem Zeitpunkt die Maßnahmen durchgeführt werden sollen.

Bedarfsgerechter Einkauf bei der LEG

Mit den Informationen aus epiqr lassen sich also Maßnahmen nach Gewerken und Regionen zusammenfassen und somit Bündelungseffekte erzielen, beispielsweise in Form von besseren Konditionen beim Einkauf von Leistungen. Außerdem ist es bei frühzeitiger Kenntnis der Beschaffungsbedarfe möglich, Dienstleister aus der Region zu binden und deren Kapazitäten auf diese Weise rechtzeitig abzusichern. Für die LEG Wohnen NRW GmbH spielten diese zusätzlichen Vorteile für den Einkauf eine Rolle bei der Einführung der Software – schließlich wurde das Unternehmen 2012 für seine Einkaufsstrategie mit dem DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft ausgezeichnet. Man beabsichtigt, mit epiqr die Prozesse der technischen Bestandsbewertung sowie der Instandhaltungs- und Investitionsplanung miteinander zu verknüpfen. So sollen bei verringertem Aufwand beträchtliche Synergieeffekte und eine langfristige Werterhaltung beziehungsweise Wertsteigerung des 110.000 Wohneinheiten umfassenden Immobilienbestands realisiert werden. Dietmar Amels, Leiter des Zentralbereichs Einkauf und Technik, beschreibt seine Erwartungen folgendermaßen: „Die Software bietet



Im Rahmen der Instandhaltungsplanung mit epiqr entstehen Informationen, die dabei helfen, den Einkauf von Bauleistungen zu optimieren

Während der Budgetplanung wird festgelegt, wann welche Maßnahmen durchgeführt werden. Dies ist wichtig für die rechtzeitige Bindung von Dienstleistern

VE	UE	Maßnahmenvorrat		2016 [+ 3,6%]	2017 [+ 5,5%]	2018 [+ 7,4%]	2019 [+ 9,3%]	2020 [+ 11,3%]
				Maßnahmen	Maßnahmen	Maßnahmen	Maßnahmen	Maßnahmen
		Name	Kosten, brutto	Kosten, brutto	Kosten, brutto	Kosten, brutto	Kosten, brutto	Kosten, brutto
				Gesamtkosten	Gesamtkosten	Gesamtkosten	Gesamtkosten	Gesamtkosten
☐ Wolfsburg				390.600	537.200	344.200	670.900	502.700
☐	0024	101	Wolfentalstraße 35 - 41	53.300	0	0	0	0
			Innen	53.300				
			51.400					
☐	0024	102	Wolftratshauerstraße 10 - 14	0	65.700	33.600	91.500	62.100
			Fas		40.800			
			Dach		25.000	25.400		
			Innen				91.500	62.100
			TGA			8.100		
			7.600					
☐	0024	103	Wolfsburgerstraße 94 - 98	20.300	61.900	136.200	138.600	0
			Fas	39.100	20.300	20.600		
			Dach	39.100		41.300		
			TGA	253.700			136.200	138.600
☐	0024	104	Wolga-Allee 26 - 30	130.900	97.600	99.300	0	0
			Fas	45.000	46.600			
			Dach	185.000		97.600	99.300	
			Innen	162.700	84.300			
☐	0024	105	Wolpertswender Gasse 2, 2a, 2b	0	140.100	0	94.000	102.500
			Fas		77.400	81.600		
			Dach		55.500	58.500		
			Innen		153.500		67.100	102.500
			TGA		24.600		26.900	
☐	0024	106	Wölwichweg 1	45.000	30.600	40.400	0	0
			Fas	72.400	45.000	30.600		
			Dach	25.900		27.800		
			TGA	11.700		12.600		
☐	0024	107	Wotanstraße 4	141.200	38.100	0	14.800	0
			Fas	90.300	56.100	38.100		
			Innen	82.100	85.000			
			TGA	13.500			14.800	
☐	0024	108	Wotanstraße 6 - 16	0	103.200	34.600	332.000	338.100
			Fas		11.700	12.300		
			Dach		86.100	90.900		
			Innen		607.600		332.000	338.100



uns die Möglichkeit, regionale Strategien zu entwickeln, mit denen wir eine zielorientierte Fokussierung auf die verschiedenen Gewerke und eine deutlich bessere Planbarkeit zukünftiger Budgets erreichen. Darüber hinaus will ich den Einkäufer in den Prozess des strategischen Instandhaltungsmanagements einbeziehen, indem ich ihm epiqr als Instrument zur Verfügung stelle, und so die Beschaffung weiter optimieren.“ Das langfristige Ziel der LEG besteht darin, die Software in diesem Bereich insofern zu operationalisieren, dass die statistischen Daten des Verfahrens von der Einkaufsorganisation für Beschaffungsprognosen, die Erstellung von Verträgen und das Heben von Dienstleistungspotenzialen genutzt werden.

Effizienz steigern

Die Bestandsmanagement-Lösung epiqr stellt auf Grund der dort vorgehaltenen Daten für den Einkäufer also ein nützliches Werkzeug zur Informationsbeschaffung, bedarfsgerechten Beschaffung von Bauleistungen und effizienten Dienstleistersteuerung dar. Die auf diesem Weg erreichbaren Einsparungen können dazu beitragen, die Profitabilität von Wohnungsunternehmen zu erhöhen. Reduziert man dabei anstelle der Investitionen die Kosten und die internen Aufwände, gelingt es, aus dem gegebenen Budget Mehrleistungen zu finanzieren: Diese Vorgehensweise steigert die Qualität und die Attraktivität des angebotenen Wohnraums und schafft somit für den Anwender einen womöglich

entscheidenden Wettbewerbsvorteil. Um die Software auch für diese eher neue Nutzergruppe zukünftig noch zweckdienlicher zu gestalten, ist die CalCon-Gruppe gerade dabei, in Zusammenarbeit mit ihren Kunden die Anforderungen des Einkaufs zu analysieren.

Im nächsten Schritt soll die Rolle des Einkäufers als Anwender der Software weitergehend etabliert werden. Ziel ist es hierbei, dass sich die Informationen entsprechend der Bedürfnisse des Einkaufs aufbereiten lassen. Außerdem sollen prozessuale Brüche zwischen der Maßnahmenplanung und der Erstellung konkreter Leistungsverzeichnisse für Ausschreibungen oder Vergaben vermieden werden.