

Am Instandhaltungsmanagement kommt keiner vorbei

Im Facility Management ist das professionelle Instandhaltungsmanagement längst Standard. In den letzten zehn Jahren haben auch Wohnungsunternehmen das Einsparpotenzial für sich entdeckt. In der Immobilienverwaltung steht diese Entwicklung noch am Anfang.

In Deutschland sind mehr als 15,5 Millionen Geschosswohnungen älter als 20 Jahre. Der größte Teil davon wurde zwischen den 50er und bis Mitte der 70er Jahre gebaut. Seit dieser Zeit haben sich die Anforderungen an Wohnraum sehr verändert. Die Haushalte wurden kleiner, der Platzbedarf des Einzelnen größer. Hinzu kommen die Anforderungen des demografischen Wandels. Gleichzeitig sind die Preise für fossile Energie und der Bedarf nach thermischer Behaglichkeit stark gestiegen. Wer diese Wohnungen auch in Zukunft vermietbar halten möchte, kommt an einer guten Instandhaltungsplanung nicht vorbei. Uta Oelsner geht in ihrem Buch „Praxis und Planung der Bauökonomie“ davon aus, dass bundesweit jährlich zwischen 35 und 40 Milliarden Euro für die Instandhaltung von Wohn-

gebäuden aufgewendet werden, Tendenz steigend. Darin nicht enthalten sind die Verwaltungskosten für Arbeiten wie Ausschreibung, Beauftragung, Abrechnung und Kontrolle.

Wie wichtig und wachsend der Bereich Instandhaltung für die Wohnungswirtschaft ist, lässt sich daraus ableiten, dass es mittlerweile an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen einen Zertifikatslehrgang zum geprüften Instandhaltungskostenmanager gibt. „Das hängt insbesondere mit dem wachsenden Kostendruck zusammen“, sagt Jan Volker vom Münchner Software-Hersteller Calcon.

STRATEGISCHES VORGEHEN Bei der Instandhaltung wird zwischen der laufenden und der geplanten Instandhaltung unterschieden. Die mittel- und langfristige geplanten Instandhaltungsmaßnahmen, wie Dacherneuerung, Wärmedämmung, Balkonsanierung oder der Tausch von Heizkesseln, sind aufwändig und verursachen hohe Kosten. Entsprechend wichtig ist hier ein strategisches Vorgehen. Den größten Aufwand im Arbeitsalltag verursachen jedoch Klein- und Kleinstreparaturen. Oft ist der administrative Aufwand für diese Massenprozesse sogar höher als der eigentliche Rechnungsbetrag. Wie in anderen Bereichen lässt sich der Aufwand jedoch durch Automation reduzieren. „Instandhaltungsmanagement lohnt sich immer dann, wenn Zettel und Telefon keinen reibungslosen Ablauf gewährleisten und die Personalkosten den EBIT kompensieren“, sagt Hans-Joachim Wilken, Geschäftsführer des Software-Herstellers BTS. „Mehr als 200 Wohneinheiten sollten es aber schon sein, weil sich sonst zu geringe Skaleneffekte ergeben.“

Bei der geplanten Instandhaltung können laut Volker mit epiqr durch Zeiterparnis, Maßnahmenbündelungen, Synergieeffekte und bedarfsgerechte Planung

In der laufenden Instandhaltung können Kostensenkungen von bis zu 20 Prozent erzielt werden.

SUMMARY » In Deutschland sind mehr als 15,5 Millionen **Geschosswohnungen** älter als 20 Jahre. » Jährlich werden **zwischen 35 und 40 Milliarden Euro** in die Instandhaltung von Wohngebäuden investiert. » Seit 15 Jahren gibt es Software für strukturierte **Instandhaltungsplanung**. » In der laufenden Instandhaltung übersteigt der Verwaltungsaufwand oft den Rechnungswert. » Deshalb werden diese **Prozesse weitgehend automatisiert**.

nach kurzer Zeit bis zu zwölf Prozent der Kosten eingespart werden. Hans-Joachim Wilken zufolge amortisiert sich das System neben der Kosteneinsparung durch die Prozessoptimierung meist schon durch die Überprüfung von Gewährleistungen vor der Auftragsvergabe. „Unsere Kunden haben durch die Siemens Management Consulting vor einigen Jahren eine Prozesskostenanalyse durchführen lassen. Die Prozesskosteneinsparung durch den Einsatz von BTS-PiT lag bei circa 70 Prozent. Bei der Modernisierung, einem geplanten aufwändigeren Prozess, bei rund 10 Prozent. Die Einsparpotenziale lagen bei einem Wohnungsunternehmen mit 1.700 Wohneinheiten bei über 50.000 Euro jährlich, die Kosten von BTS-PiT bei unter 10.000.“

DIE LAUFENDE INSTANDHALTUNG Einen ungewöhnlichen Weg beschritt in der laufenden Instandhaltung die Rüsselsheimer

Gewobau. Das kommunale Wohnungsunternehmen hatte im Jahr 2011 begonnen, mit Hilfe eines externen Ingenieurbüros ein standardisiertes Leistungsverzeichnis mit Durchschnittspreisen für alle Arbeiten zu erstellen, mit dem für jedes Gewerk ein aussagekräftiger Preisspiegel erstellt werden konnte. Auf dieser Grundlage hat das Unternehmen Jahresrahmenverträge ausgeschrieben und vergeben. Das Ergebnis der Fleißarbeit beeindruckt: Über alle so standardisierten Gewerke hinweg konnte die Gewobau in der laufenden Instandhaltung eine Kostensenkung von durchschnittlich rund 20 Prozent erzielen.

Mit unterschiedlichen Ansätzen minimieren Software-Hersteller den nötigen Aufwand. Vor mehr als zehn Jahren hat der Software-Konzern Aareon sein webbasiertes Ausschreibungs-, Vergabe- und Abrechnungsinstrument Mareon auf den Markt gebracht. Seitdem haben 300 Wohnungsunternehmen über »

15,5

In Deutschland sind mehr als **15,5 Millionen Geschosswohnungen** älter als 20 Jahre. Der größte Teil davon wurde zwischen den 50er und bis Mitte der 70er Jahre gebaut.



„Der Kostendruck wächst. Instandhaltungsplanung bedeutet Prozessoptimierung und somit Kostensenkung und Wertschöpfung. Dies hat die Branche erkannt.“

Jan Volker, vom Münchner Software-Hersteller Calcon

15 Millionen Aufträge über die Handwerkerplattform vergeben. Die virtuelle Plattform unterstützt bei der Abwicklung von Geschäftsprozessen, wie Auftrags- und Rechnungsabwicklung bei Bau- und Sanierungsprojekten, Versicherungsfällen, Vermietung, Dienstleistungen und Bestandsdokumentation. Die Plattform macht den elektronischen Datenaustausch über eine Schnittstelle mit den ERP- oder CRM-Programmen des Wohnungsunternehmens und des Handwerkers möglich. Meldet ein Mieter einen Schaden, wird im ERP-System des Wohnungsunternehmens ein Auftrag eröffnet. Durch die Auftrags-

erteilung an den Handwerker wird der Auftrag automatisch an die Online-Plattform weitergeleitet und steht damit dem Handwerker digital zur Verfügung.

INTERNETBASIERTER WORKFLOW Das Modul BTS-PiT von der Düsseldorfer BTS Software erzeugt mit Hilfe eines internetbasierten Portals einen Workflow, der alle an den technischen Prozessen Beteiligten vernetzt und einen Informationsaustausch zwischen Wohnungsunternehmen, Dienstleistern und Handwerkern in Echtzeit zulässt. Dabei fungiert das BTS Portal als Frontend und kommuniziert über Schnittstellen mit dem kaufmännischen Programm. Das Portal ergänzt mit der Handwerkerkopplung das ERP-System in der technischen Bewirtschaftung, wie die Bearbeitung der Kleinstschäden, Modernisierungsmaßnahmen, Verkehrssicherungspflichten, Aktualisierung des Bestands nach Instandhaltungsmaßnahmen, Steuerung des Regiebetriebs und Wohnungsabnahme. Die BTS-PiT-Kunden setzen sich vornehmlich aus Wohnungsunternehmen, Immobilienverwaltungen, aber auch gewerblichem Property Management zusammen, die zwischen 500 und 15.000 Wohneinheiten verwalten.

Neben diesen Speziallösungen integrieren immer mehr Hersteller Workflows für die laufende Instandhaltung in ihre Verwaltungs-Software oder bieten Zusatzmodule an. Mit dem CRM-Modul Domus Navi können Immobilienverwalter zum Beispiel über selbst definierte Kategorien und Prioritäten alle Aufgaben im Bereich Instandhaltungsmanagement durchführen. GFAD bietet zu seiner Software HausSoft ein eigenes Zusatzmodul namens Reparaturmanagement an. Damit lassen sich Kleinreparaturen verwalten. Von der Meldung durch den Mieter oder Hausmeister über das Controlling der korrekten Durchführung bis hin zur Kontrolle und der Bezahlung der Rechnung. Auch Haufe-Lexware Real Estate deckt mit seinen Produkten PowerHaus für die Kernzielgruppe Fremdverwalter und wowinex für die Kernzielgruppe

Wohnungsunternehmen die Prozesse der Instandhaltung ab. Die notwendige Prozesstransparenz schaffen hierbei vordefinierte Workflows, Archivierungs- und Überwachungsfunktionalitäten.

DIE GEPLANTE INSTANDHALTUNG Einen anderen Weg geht das Instandhaltungsprogramm epiqr der Münchner Calcon AG. Die nach dem Pareto-Prinzip arbeitende Software wurde vor 15 Jahren als europäisches Forschungsvorhaben am Fraunhofer-Institut für Bauphysik entwickelt. Dem nicht nur unter Studenten beliebten Prinzip des italienischen Ökonomen Vilfredo Pareto zufolge erreicht man mit nur 20 Prozent Aufwand 80 Prozent des Ergebnisses, während die letzten 20 Prozent des Ergebnisses einen Aufwand von 80 Prozent erfordern.

Epiqr liefert nach Eingabe relativ weniger Daten einen Gesamtüberblick über den Zustand eines Gebäudes oder Portfolios, den jeweiligen Instandsetzungsbedarf und den jeweils wahrscheinlichen Zeitpunkt, zu dem die Arbeiten notwendig werden. Die Abweichung im Vergleich zu einer detaillierten Kostenermittlung durch Planer oder Architekten liegt nach Aussage des Unternehmens meist unter zehn Prozent. Damit beseitigt die Software eine wichtige Hürde der Kunden, denn die zusätzliche Arbeit, die bei vielen Instandhaltungsprogrammen nötig wird, entfällt hier. Das erklärt den Marktführerstatus der Software und macht sie für kleine Wohnungsunternehmen und Property Manager interessant.

Angesichts des Alters des Geschosswohnungsbestands in Deutschland wird die Priorität der laufenden und geplanten Instandhaltung in allen Bereichen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft stark zunehmen. Vor allem Immobilienverwalter müssen hier für ihre Eigentümer aktiv werden und können so zusätzlich zur Verwaltervergütung Einkünfte generieren. Eines ist sicher: Vorbei kommt an diesem Thema in Zukunft niemand. «

Oliver Mertens, Stuttgart