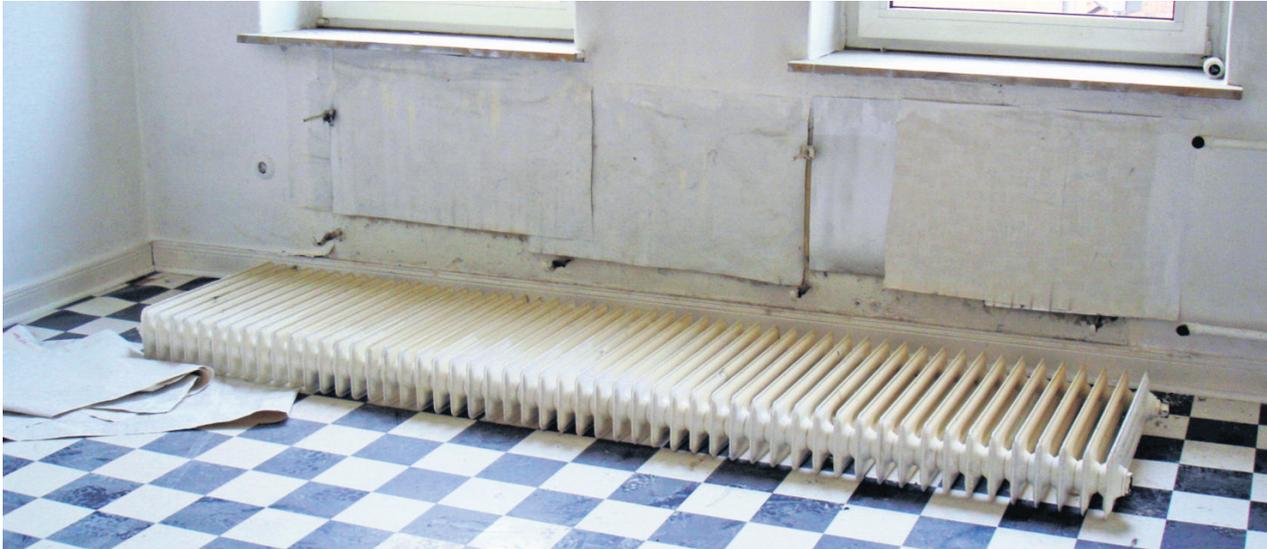


Seite: 011 bis 011
Ressort: FACILITY- UND PROPERTY-MANAGEMENT
Gattung: Zeitschrift
Jahrgang: 2018

Nummer: 3
Auflage: 11.429 (gedruckt) 9.182 (verkauft) 11.296 (verbreitet)
Reichweite: 0



Wenn es darum geht, eine alte Wohnung wieder auf Vordermann zu bringen, sollen die Sanierungszeiten so kurz wie möglich sein, um Mietausfallzeiten zu verringern.
Quelle: pxelto.de, Urheber: Fersing

Renovierungen in Rekordzeit

Die schnelle Wiedervermietung einer Wohnung ist für Wohnungsunternehmen entscheidend, um Zahlungsausfälle so gering wie möglich zu halten. Besonders, wenn nach langer Zeit eine Sanierung ansteht. Treureal Gebäudeservice (TGS) hat seine Abläufe so optimiert, dass eine Sanierung innerhalb eines Monats möglich sein soll.

Wohnungsanierungen, vor allem im laufenden Betrieb, sind ein Ärgernis – für Mieter und Vermieter. Der Dreck, der Krach, ab und an müssen Wasser oder die Heizung abgestellt werden. Wohnungsunternehmen sind in der Regel bemüht, diese Zeiten so gering wie möglich zu halten, schon aus eigenem Interesse. Denn eine Wohnungsanierung bedeutet neben den direkten Kosten in erster Linie einen Mietausfall.

Doch eine schnelle Sanierung von Wohnungen wird immer schwieriger. Die Handwerksunternehmen sind gut ausgebucht und können sich ihre Aufträge aussuchen. Zwar kämpft auch die Mannheimer Treureal Gebäudeservice (TGS) mit dem Mangel an verfügbarem Personal, wenn aber ein Auftrag angenommen wird, sollen die Sanierungsarbeiten innerhalb von 24 Tagen abgeschlossen sein.

Ein Leistungsversprechen, das aufhorchen lässt. Eine kurze, nicht repräsentative Nachfrage am Markt ergab, dass selbst bei schnellen Unternehmen eine Sanierung, die über das Streichen der Wände hinausgeht, vom Auszug des Mieters bis zum Abschluss der letzten Arbeiten selten weniger als sechs Wochen dauert. Im Gegenteil: Je nach Aufwand sind Sanierungszeiten von zwei bis drei Monaten keine Seltenheit. Uwe Lippmann, Geschäftsführer der Treureal Gebäudeservice, gibt dann auch zu, dass die 24 Tage nicht immer eingehalten werden können. Dazu sei die Bandbreite bei den Sanierungen zu groß.

Vor allem bei Komplettanierungen, etwa um nicht mehr vermietbare Einheiten wieder marktfähig zu machen, sei der Zeitbedarf meist deutlich höher. Bei diesen Wohnungen hätten die Vermieter allerdings weniger Zeitdruck, da sie oft schon länger leer stehen, bevor sich die Eigentümer für eine Sanierung entscheiden würden.

Die meisten professionellen Wohnungsvermieter wünschen sich allerdings, dass der Zeitraum zwischen dem Auszug des einen Mieters und dem Einzug des Nachmieters nicht mehr als einen Monat betrage, so Lippmann. Mit dem 24-Tage-Versprechen komme man diesem Wunsch nach. Bei etwa 1.000 Wohnungsanierungen hat Treureal dieses Kunststück bereits vollbracht.

Wichtigster Ansatzpunkt, um das Versprechen einzuhalten, sei die rechtzeitige Planung. „Es steht und fällt damit, wie gut die Sanierung vorbereitet ist“, sagt Lippmann. Seiner Erfahrung nach lassen sich Vermieter oft zu lange Zeit, bis sie die Planung für eine Sanierung beginnen. „Optimal wäre es, wenn direkt mit dem Eingang der Kündigung damit begonnen wird“, wünscht sich der TGS-Geschäftsführer. Bei einer regulären Kündigungsfrist von drei Monaten bleibe ausreichend Zeit, den Umfang der Sanierung zu planen und die Leistungsstandards beim Material und der Ausführung zu definieren. Auch könnten dann bei den Handwerksunternehmen frühzeitig die Kapazitäten eingeplant werden. In der Regel betrage der Vor-

lauf aber nur ein bis zwei Monate, spricht Lippmann aus Erfahrung.

Für Treureal sei das noch ausreichend, weil die meisten Handwerker beim Unternehmen angestellt sind. Die Suche nach Fremdfirmen, die kurz- oder mittelfristig Zeit haben, entfällt damit. Etwa 80% der Arbeiten werden durch eigenes Personal ausgeführt. Den Rest, meist spezielle Aufgaben, die seltener anfallen, erledigen Fremdfirmen.

Ein weiterer entscheidender Faktor für ein erfolgreiches Sanierungsmanagement ist die Koordination der Gewerke. Anders als man vermuten würde, übernimmt bei Treureal keine Softwarelösung diese Steuerung. Vielmehr verlässt sich Lippmann auf die Erfahrung und das Geschick der Bautechniker und

Vorarbeiter vor Ort. „Wir steuern das im Wesentlichen auf die herkömmliche Art. Das hat sich in der Praxis bewährt“, beteuert Lippmann. Viele Softwarelösungen würden die Abwicklung eher verkomplizieren als erleichtern, ist seine Erfahrung. Insbesondere, da bei Sanierungen immer wieder Überraschungen und Hindernisse auftreten, die man vorher nicht eingeplant hatte.

Bundesweit schafft Treureal Gebäudeservice es, im Jahr zwischen 100 und 130 Wohnungen sowie Gewerbeflächen zu sanieren. Idealerweise sind mehrere Einheiten an einem Standort. Die kritische Größe, um einen effektiven und schnellen Ablauf zu gewährleisten, sieht Lippmann bei drei bis vier Einheiten an einem Ort. ah

Steuerung geschieht ohne eine komplexe Software

Bundesweites Wasserschadenmanagement

Um die Abhängigkeit von Subunternehmern zu verringern, will die Mannheimer Treureal Gebäudeservice (TGS) weiter Personal aufstocken. Übernahmen seien dazu ein Weg, so TGS-Geschäftsführer Uwe Lippmann. Allerdings sei es schwierig, Firmen mit geeignetem Personal zu finden. Im September vergangenen Jahres integrierte Treureal ihre beiden Tochtergesellschaften TGS-Seitner und FaMaP. Mit Seit-

ner kamen rund 30 Mitarbeiter aus den Bereichen Klima, Heizung, Elektro und Sanitär zu Treureal. FaMaP ist auf das Management von Wasserschäden spezialisiert. TGS hat nun begonnen, die Aktivitäten des bisher vor allem in Bayern tätigen Unternehmens auszuweiten. Jetzt bietet man den Service zusätzlich in Ostdeutschland, im Rhein-Main-Gebiet und im Ruhrgebiet an. ah