



Produktblatt: Einheitspreisabkommen

Lösungen der iwb Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH



Das Ungeplante gut im Griff

Die laufende Instandhaltung ist ein kleinteiliges, arbeitsintensives Massengeschäft.

Jeder deutsche Mieter meldet 1 - 2 mal pro Jahr einen Schaden an seiner Wohnung mit Durchschnittskosten von 250 €. Dieser muss schnell und fachgerecht behoben werden. Der Prozess von der Schadensannahme bis zur Rechnungsprüfung verursacht interne Verwaltungskosten von 50 - 150 € pro Fall.

Dabei haben die Reparaturen eine hohe Bedeutung für die Mieterzufriedenheit. Sie sind Anlass für einen intensiven Kundenkontakt, der auch in der Kommunikation bestmöglich abgewickelt werden muss. Auf der anderen Seite stehen regionale Handwerksfirmen oder eigene Regiehandwerker, die fristgerecht eine professionelle Ausführung gewährleisten sollen.

Damit die Kleininstandhaltung bestmöglich abgewickelt werden kann, gibt es die iwb-Einheitspreisabkommen. Seit 1994 im Einsatz und laufend weiterentwickelt. Heute nutzen über 140 Kunden die Vorteile in ihren Wohnungsunternehmen. **Lässt sich Erfolg besser beschreiben?**

Ihre Vorteile:

- vereinfachte Beauftragung und Rechnungsprüfung
- Sicherung der Qualitätsvorgaben des Wohnungsunternehmens
- Verringerung von Stundenlohn-Abrechnungen
- Vereinbarung eines marktgerechten Vergütungsniveaus
- Preissicherheit für einen definierten Zeitraum
- transparente Leistungserbringung und Abrechnung (Compliance)

Unsere Leistungen:

- Bereitstellung von Einheitspreiskatalogen für Handwerkerleistungen
- Erstellung modularer Leistungsbeschreibungen für Wohnungsmodernisierungen
- Optimierung des Bauleistungseinkauf
- Erstellung individueller Vergaberichtlinien

Einfach und fair mit Reparaturpauschalen

Im Detail sieht jeder Rohrbruch anders aus, aber statistisch sind sie sehr ähnlich:
Freistemmen - Austausch ca. 1 m Leitung - Anschlüsse mit durchschnittlich 3 Formteilen herstellen



Pauschalierte Leistungsbeschreibung:

Rohrbruch reparieren, Wohnung

Vorhandene undichte Rohrleitung in Wohnungen und Innenbereichen freistemmen. Beschädigte Zwischenstücke heraustrennen, inkl. Demontage und Entsorgung ggf. vorhandener Isolierung/Wärmedämmung.

Neue Rohrleitung bzw. Zwischenstück liefern und fachgerecht montieren.

Ausführung: Alle Durchmesser, bis DN 100, Längen bis ca. 1,50 m einschließlich aller erforderlicher Form-, Verbindungs-, Anschluss-, Übergangsstücke sowie Isolierungs- und Dichtungsmaterialien.

Ausführung	komplett
Preisnennung EUR / Stck	9
wie vorhanden	133,00

Mit sorgfältig beschriebenen und kalkulierten Reparaturpauschalen kann der Handwerker unkompliziert seine Leistungen abrechnen und die Rechnungsprüfung im Wohnungsunternehmen läuft sehr effizient, v. a. wenn ein Handwerkerportal eingesetzt wird.

Allerdings hat eine sinnvolle Pauschalierung auch Grenzen. Reparatur und Austausch von Bauteilen (z. B. Waschtischarmaturen) dürfen nicht gemischt werden. Dadurch würden entweder die Preise für den Austausch nicht auskömmlich oder die Vergütung für die Reparatur ist überhöht. Im ersten Fall wird der Handwerker mehrfach reparieren, bevor er erneuert. Das führt zu Unzufriedenheit bei den Mietern und vermindert die Qualität Ihrer Wohnungen.

Reparaturpauschalen sind in zahlreichen Wohnungsunternehmen seit vielen Jahren eingeführt. In den iwB-Einheitspreisabkommen sind Pauschalen für alle Gewerke enthalten, wie zum Beispiel:

- Fenster gang- und schließbar machen
- WC-Spülung reparieren
- E-Check

Die Zukunft: Containerpositionen

Um Mitarbeitern ohne bautechnische Qualifikation eine zielführende und kostensichere Schadensbearbeitung zu ermöglichen, wurden Containerpositionen entwickelt. Damit können im ERP-System via Handwerkerportal direkt Positionen statt Mangelbeschreibungen beauftragt werden.

Reparaturpauschalen

Ventile reparieren

Undichte bzw. nicht funktionsfähige Auslauf-, WAS-, Durchgangs- oder Schrägitzventile in Wohnung und Innenbereich neu abdichten oder gangbar machen. Einschließlich Teilaustausch von Baugruppen wie z. B. Oberteilen, Befestigungs- und Dichtungsmaterial, inkl. Zubehör und Hilfsmittel.

Armaturen/Batterien reparieren

Undichte bzw. nicht funktionsfähige Armaturen/Batterien in Wohnungen neu abdichten oder reparieren. Falls erforderlich Teilaustausch von Baugruppen wie z. B. Oberteilen, Dichtungs- und Befestigungsmaterial, Perlator, Austausch der Zuleitung bis 0,75 m, inklusive Zubehör und Hilfsmittel.

Containerposition

Sanitär-Reparatur, Wohnung

Fachgerechte Reparatur an vorhandenen Bauteilen oder Baugruppen in Wohnungen und Innenbereichen.

Vorhandene undichte bzw. nicht funktionsfähige Bauteile in unterschiedlichen Abmessungen, Typen und Formen abdichten, gangbar machen oder austauschen, wie z.B.

- Auslauf-, WAS-, Eck-, Durchgangs- oder Schrägitzventile,
- Armaturen oder Batterien,
- WC-Spülung,
- Anschluss von Sanitärobjekten und
- Geruchsverschluss an Waschbecken/-tischen, Spültischen oder Ausgussbecken.

Falls erforderlich Austausch einzelner Teile oder Baugruppen, wie z.B. Oberteile, Perlator, verchromte Zuleitung bis 0,75 m, Abflusssbögen, Spülrohre, bis 2 Eckventile (auch mit Hahnverlängerungen), Dichtungen, Schwimmerventil/Spülkastenfüllventil, bis 2 Rosetten, etc., sowie kompletter Geruchsverschluss, verchromt, mit oder ohne Leckwasseranschluss.

Inklusive erforderlicher Befestigungs- und Dichtungsmaterialien sowie Zubehör und Hilfsmittel.

Ausführung	komplett
Preisnennung EUR / Stck	9
Ventile, Armaturen, WC-Spülung, Objektanschlüsse	28,56

Durch Containerpositionen erreichen Sie eine maximale Preissicherheit. Eine manuelle Rechnungsprüfung ist meist überflüssig, weil beauftragte und abgerechnete Position identisch sind.

Controlling ist notwendig

Die Einführung dieser Positionen kann nur durch einen spezialisierten Anbieter erfolgen, der auf der Grundlage einer großen Stichprobe abgerechneter Reparaturpositionen die Bestandteile der Containerpositionen gewichten und kalkulieren kann.

Bei der Erst-Einführung muss den Handwerkern das neue Konzept ausführlich erklärt werden. Sie sollen verstehen, dass Sie durch Containerpositionen nicht benachteiligt werden und dass eine einfache Abwicklung auch für die Firmen große Prozessvorteile hat.

Damit Sie sicher sein können, dass es wie geplant läuft, empfehlen wir dringen regelmäßige Auswertungen der Positionen aus dem Handwerkerportal. Damit kann man schnell Unstimmigkeiten aufdecken und klären.

Wir beherrschen nicht nur individuell abgestimmte Pauschalierungen von Bauleistungen, sondern schaffen auch mit Ihnen gemeinsam die Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Anwendung.

Einheitspreisabkommen für alle Gewerke

- Elektro
- Heizung
- Sanitär
- Maler
- Tischler
- Boden
- Fliesen
- Putzer/Maurer
- Außenanlagen
- Dachdecker/Klempner
- Rohrreinigung
- Schlosser
- Objektreinigung
- Glaser
- Hausmeisterdienste

Rahmenverträge für die laufende Instandhaltung sind heute in der Wohnungswirtschaft ein selbstverständliches Werkzeug.

Erwarten sie mehr:

Machen Sie es einfacher und stellen Sie die Weichen in Richtung Effizienz und Transparenz!

Ihre

Brigitte Wiblishauser

Prokuristin, Bereichsleiterin Organisationsberatung

Tel: 0531 23808-22 • b.wiblishauser@iwb-e.de



Wünschen Sie weitere Informationen?

Unter www.iwb-e.de/produktblatt können Sie alle Produktblätter downloaden.

iwb

IMMOBILIEN
WIRTSCHAFTLICHE
BERATUNG

**iwb Immobilienwirtschaftliche
Beratung GmbH**

Schleinitzstraße 16
38106 Braunschweig

Tel.: 0531 23808-0
Fax: 0531 23808-99
E-Mail: info@iwb-e.de

www.iwb-e.de

Bestandsanalyse
& Strategien

- Investitionsplanung
- Portfolio-Analyse
- Individuelle strategische Beratung
- Energetische Quartierskonzepte

Organisation
& Prozesse

- Optimierung Leistungseinkauf
- Instandhaltungsmanagement
- Verkehrssicherungskonzepte
- Unternehmensorganisation

IT-Lösungen &
Datenerfassung

- Bestandsmanagementsystem IGIS
- Mobile Datennutzung
- Verkehrssicherungskontrolle
- Bestandsdatenerfassung