



## Instandhaltungsoptimierung

**Im Jahr 2021 haben die im GdW organisierten Unternehmen 5,87 Milliarden € für Instandhaltung aufgewendet und damit in die Zukunftsfähigkeit von ca. 6 Mio. Wohnungen investiert.**

Instandhaltungen gehören zum Brot- und Buttergeschäft in wohnungswirtschaftlichen Unternehmen und sind damit nicht nur kostenintensiv, sondern verursachen auch einen hohen administrativen Aufwand. Mängel müssen begutachtet, Angebote eingeholt, Aufträge vergeben, Rechnungen geprüft und Zahlungen freigegeben werden.

Dabei müssen unterschiedliche Instandhaltungsarten differenziert betrachtet werden. Klein- oder laufende Instandhaltungen und die Instandhaltungen bei Mieterwechseln verursachen im Einzelfall geringe Kosten, kommen aber sehr häufig vor. Optimierung bedeutet hier vor allem einfache und schnelle Abwicklung. Das erreichen wir durch Standardisierung, Digitalisierung und wenige bürokratische Hürden.

Geplante und Groß-Instandhaltungen verursachen sowohl im Einzelfall als auch in Summe deutlich höhere Kosten. Neben der

Prozesseffizienz muss in diesen Fällen auch die Vermeidung von Risiken berücksichtigt werden. Der organisatorische Rahmen und die Budgetüberwachung spielen hierbei eine große Rolle.

Wir beraten und unterstützen Sie bei der **Instandhaltungsoptimierung** mit der Erfahrung unserer Organisationsberater und dem Praxiswissen aus zahlreichen Projekten in und mit wohnungswirtschaftlichen Unternehmen. Mit unserem **ganzheitlichen Ansatz** zeigen wir Ihnen die unterschiedlichen organisatorischen Alternativen auf und erarbeiten mit Ihnen gemeinsam den für Ihr Unternehmen passenden Lösungsweg.

Die Ziele sind optimierte **Organisationsstrukturen** und effiziente **Instandhaltungsprozesse**. Zudem gewinnen Sie Klarheit und Transparenz bezüglich Verantwortung, Zuständigkeit, Zusammenarbeit und Kommunikation.

Und wenn die Nutzung **digitaler Werkzeuge** für eine schnelle Abwicklung der Instandhaltung hilfreich ist, beziehen wir auch diese mit ein.

### Ihr Nutzen

- Organisationsberater mit viel Praxiserfahrung in der Wohnungswirtschaft
- ganzheitlicher Beratungsansatz
- optimierte Organisationsstrukturen
- effiziente Instandhaltungsprozesse
- schnelle Abwicklung der Instandhaltungsfälle
- Qualitätssteigerung und Imagegewinn
- Kosteneinsparung durch administrative Optimierung

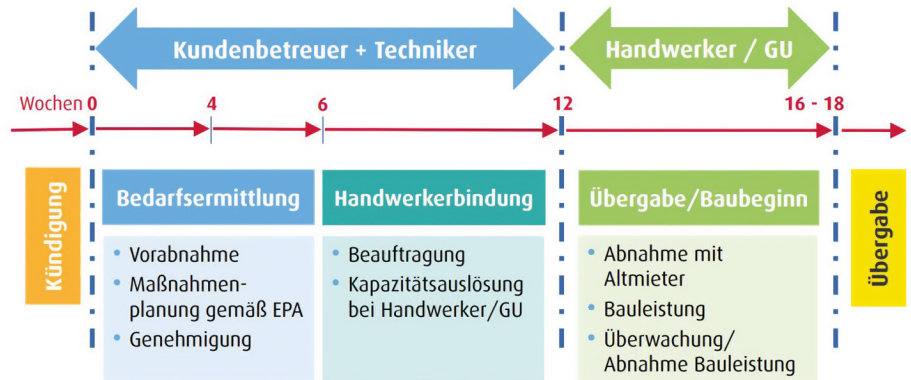
Ihren Ansprechpartner /  
Ihre Ansprechpartnerin  
und mehr Infos finden Sie unter:

[https://iwb-e.de/  
instandhaltungsoptimierung\\_  
wohnungswirtschaft](https://iwb-e.de/instandhaltungsoptimierung_wohnungswirtschaft)



## Unsere Leistungen

- differenzierte Optimierung der
  - Kleininstandhaltung,
  - Wohnungsmodernisierung,
  - geplanten und Groß-Instandhaltung
- Konzeption bedarfsgerechter Organisationsstrukturen
- Gestaltung optimierter Instandhaltungsprozesse
- Reduzierung von Schnittstellen
- Optimierung der Arbeitsverteilung
- Integration digitaler Werkzeuge
- Aufbau zielgerichteter Instandhaltungsbudgets



→ Ziel: Wohnungsübergabe 4 – 6 Wochen nach Abnahme

Definierte Zielvorgabe für den Prozess Mieterwechsel

Um Prozesse und Organisationsstrukturen zu optimieren, gibt es nicht den einen allgemeingültigen Ansatz. Vielmehr ist die optimale Lösung von der konkreten unternehmensindividuellen Zielstellung abhängig und häufig die intelligente Kombination mehrerer organisatorischer Maßnahmen.

Am Anfang unserer Projekte steht demnach immer die gemeinsame **Festlegung** der zu erreichenden **Ziele**. In Bezug auf die Instandhaltung können das beispielsweise verkürzte Ausführungszeiten, die Einhaltung von Budgets, eine verbesserte Qualität oder eine höhere Mieterzufriedenheit sein.

Sind die Ziele klar definiert, gilt es die **Ursachen** zu **identifizieren**, warum diese Ziele zum aktuellen Zeitpunkt nicht erreicht werden. Dazu analysieren wir mit bewährten Methoden die aktuelle Organisationsstruktur, Aufgabenverteilung sowie Verantwortlichkeiten.

Wir hinterfragen die tatsächlichen Prozesse, vorhandenen Schnittstellen und verwendeten Werkzeuge und Hilfsmittel. Gerade wenn es um Instandhaltungs-

prozesse geht, ist es zielführend, zunächst einmal die **Verantwortlichkeiten** für die unterschiedlichen Instandhaltungsarten zu klären. Müssen tatsächlich alle technischen Leistungen durch den Bereich Technik oder Bauunterhalt ausgeführt werden oder ist es vielleicht sinnvoller, dass der Bereich Bewirtschaftung die Kleininstandhaltungen und Wohnungsmodernisierungen verantwortet? Vieles spricht dafür.

Wir definieren mit Ihnen, welche **Qualifikationen** für welche Art von Instandhaltung erforderlich sind. Nicht alle Aufgaben erfordern eine technische Ausbildung. Durch **intelligente Arbeitsverteilung** können Fachkräfte entlastet und Abläufe optimiert werden. Entsprechend können auch Prozesse bedarfsgerecht gestaltet werden.

Kleininstandhaltung ist fallbezogen und gut standardisierbar. Größere Maßnahmen haben eher Projektcharakter und sind gut planbar.

Im einen Fall erhöhen Einheitspreisabkom-

lösungen wie **iwomo** die Prozesseffizienz, im anderen Fall kommen vielleicht ein auf die Großmodernisierung zugeschnittenes Stamm-Leistungsverzeichnis in einem AVA-Programm und digitale Lösungen zur Budgetüberwachung zum Einsatz.

Die Lösungsmöglichkeiten sind so vielfältig wie die Ursachen. Aber sie müssen zum Unternehmen passen. Deshalb erfolgt sowohl die **Ursachenanalyse** als auch die **Neukonzeption** grundsätzlich im **Dialog** mit den beteiligten Personengruppen und immer auf Augenhöhe.

Mit dem Erfahrungshintergrund aus zahlreichen Projekten entwickeln wir mit Ihnen gemeinsam praxiserprobte Konzepte, um Ihre Instandhaltungsprozesse zu optimieren und wirtschaftlicher zu machen. Packen wir's an!

Mehr Informationen über iwomo – der intelligenten Wohnungsmodernisierung online – erfahren Sie unter: [www.iwb-e.de/iwomo](http://www.iwb-e.de/iwomo)