

27.3.2014

## „Ein vollwertiges System für alle“

***TÜV Rheinland Immobilien optimiert Workflows, spart Kosten und gewinnt schnelleren, eleganteren Datenzugriff***

*Der TÜV Rheinland ist ein weltweit führender unabhängiger Prüfdienstleister mit über 140 Jahren Tradition. Im Konzern arbeiten 18.000 Menschen in 65 Ländern weltweit, davon 7000 in Deutschland. Sie erwirtschaften einen Jahresumsatz von über 1,6 Mrd. €. Die unabhängigen Fachleute stehen für Qualität, Sicherheit und Effizienz von Mensch, Technik und Umwelt in fast allen Lebensbereichen. TÜV Rheinland prüft technische Anlagen, Produkte und Dienstleistungen, begleitet Projekte und gestaltet Prozesse für Unternehmen. Die Zeichen stehen auf Wachstum: bis 2017 soll die Belegschaft auf 32 000 Personen anwachsen und mit 2,7 Mrd. € der Umsatz nahezu verdoppelt werden. Eine weitere feste Säule der Strategie 2017 bleibt das klare Bekenntnis zur Nachhaltigkeit und den Prinzipien des UN Global Compact.*

Dieses Leitbild prägt natürlich auch den Umgang mit internen Prozessen, speziell im Bereich der konzerneigenen Immobilien und Anlagen, die von der TÜV Rheinland Immobiliengesellschaft unter Führung von Karl Friedrich Lamm betreut werden.

Der beeindruckende unternehmerische Erfolg des renommierten Prüfdienstleisters generiert kontinuierliches Wachstum für die nächsten Jahre, und so verwundert es nicht, dass in der Zentrale immer mehr Platz benötigt wird. So ist ein großer Neubau am Standort in Köln geplant, der im Frühjahr 2015 bezugsfertig sein wird. Anschließend wird das bestehende Hochhaus evakuiert und einer energetischen Sanierung unterzogen, um die hohen Energieverbräuche zu senken und damit zukünftig Kosten zu sparen. Hierzu zählen insbesondere die Komplettsanierung der Fassade und Fenster sowie die Klima- und Raumluftechnik. Die zentralen Technikkomponenten werden in einer neuen Energiezentrale untergebracht.



[ © TÜV Rheinland ]

Neben der Zentrale verwaltet die TÜV Rheinland Immobiliengesellschaft, die für Gebäude und Anlagen verantwortliche Servicegesellschaft, auch die 50 deutschen Standorte mit einer Gesamtfläche von 343.130 m<sup>2</sup>, inklusive 3404 Parkplätze, mit insgesamt 468 Objekten, d.h. Gebäuden und Niederlassungen sowie 3908 Konzernvermietverträgen und 458 Anmietungsverträgen. Die Anzahl der Mietobjekte wie Räume und Freiflächen beläuft sich Stand heute auf 4311.

Es ist offensichtlich, dass ein derart großer Immobilien- und Anlagenbestand mit vielschichtigen Prozessen nur durch eine professionelle IT Lösung effizient, schnell und verlässlich verwaltet werden kann. Das Stichwort hieß in erster Linie, „auf Knopfdruck“ Transparenz darüber zu erhalten, wo Leerstand zu identifizieren ist, welche Mietverträge wann auslaufen und welche Liegenschaften, Gebäude oder Räume dies betrifft. Die Übersicht sollte zudem durch schnelle und anschauliche Auswertungen über den gesamten Bestand hin grafisch unterstützt sein.

### **Prinzipien der Systemauswahl**

Das zentrale Anliegen war folgendes: Es sollte die online Anbindung an das kaufmännische System vollzogen werden, das bereits 2009 als Ablöse des existierenden DOMUS 4000 eingeführt wurde. „Gewünscht war die Hochzeit mit SAP“, erläutert die kaufmännische Leiterin Elisabeth Kremer, „und das war eine Herausforderung, denn Ehen sollen ja bekanntlich sehr lange halten“.

Nach der Marktsicht verschiedener Anbieter mit unterschiedlichen grafischen Anbindungsmöglichkeiten, fiel die Entscheidung relativ schnell für die Lösung der speedikon FM AG aus dem hessischen Bensheim. Entscheidungskriterien waren die Anbindung an SAP RE-FX, die Verwendung modernster IT Technologie sowie das SAP-Know-How des Anbieters.

Überzeugt hat die Fachleute des TÜV Rheinland bei der Softwareauswahl vor allem die praxiserichte Flexibilität der Software, das Fachprozessverständnis sowie die Beratungskompetenz des hessischen Softwarehauses. „Es wurde sehr gut auf unsere Anwenderwünsche und Fragen eingegangen, und das Ergebnis, das wir jetzt haben, ist genau das, was wir wollten“, unterstreicht Elisabeth Kremer, die alle Mieter betreut, die auf das System Zugriff haben, sei es der Bereich der TÜV Akademie aus Berlin oder aber diejenigen aus dem Standort Nürnberg.

Das erklärte Ziel in der Anwendung war es, sowohl im SAP-System den Absprung zur speedikon<sup>®</sup> FM Software durchzuführen und ebenso im speedikon<sup>®</sup> FM die Informationen aus SAP RE-FX ziehen zu können. Vor allen Dingen war die farbige Visualisierung im Grundriss nach (Mieter-)Kostenstellen sortiert gewünscht. Die jeweiligen Berechtigungen werden auf der SAP Seite festgelegt, gleichsam hat man über die speedikon<sup>®</sup> Lösung dann Zugriff auf diese Berechtigungen. Ändert sich eine Berechtigung in SAP, dann findet sofort die Übergabe an speedikon<sup>®</sup> FM statt und der Anwender muss nichts weiter eingeben.

Die beim Systemabgleich benutzte Methode hat reibungslos und ohne Probleme mit geringem Testaufwand und relativ einfach funktioniert, was der zugrunde liegenden Technologie geschuldet ist.

## Nutzen der Anwendung durch Optimierung der Workflows

Der Nutzen der Online Systemverbindung liegt in den vielfältigen Abfrageszenarien, die im *speedikon*<sup>®</sup> System gestartet werden.



[ © TÜV Rheinland ]

Eine Mitarbeiterin im Controlling möchte bspw. wissen, wo der Bereich Kraftfahrt überall Räume im nächsten Jahr angemietet hat – für die präzise und termingerechte Planung ist diese Information immens wichtig. Ebenso ist es hilfreich, auf Knopfdruck zu sehen, welcher Mieter in welchen Objekten Flächen gemietet hat.

„Ein ganz entscheidender Vorteil ist zudem das schnelle Identifizieren von Leerstand, um rechtzeitig zu erkennen, wo Kosten auf uns zukommen“, führt Frau Kremer aus; diese Information geht dann sofort an das Immobilienmarketing, das sich direkt um die schnelle Vermietung kümmern kann – dies gilt im Besonderen auch für auslaufende Mietverträge, wo ein Anschlussmieter gefunden werden muss.

Dank der grafisch anschaulichen Visualisierung im System und der direkten Verbindung zu SAP RE - FX läuft dieser Prozess nun wesentlich transparenter und schneller – was in der Vermarktungssituation ein deutlicher Vorteil ist, der so vorher im rein kaufmännischen System nicht gegeben war, denn jetzt besteht sowohl Transparenz der Mietsituation als auch Transparenz über die Kunden. Zudem kann das Marketing nun frühzeitig festlegen, was an Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen ist, damit die Räume wieder hergestellt werden können.

Somit ist das *speedikon*<sup>®</sup> FM System zu einem wichtigen Kostencontrollinginstrument für Budgetierung und Planung im Zusammenspiel mit der Immobilienvermarktung geworden.

Der Aufwand war für die Anwender im Projekt sehr überschaubar, und da das System selbsterklärend ist, wurde auch nur wenig Schulung für *speedikon*<sup>®</sup> FM benötigt.

## Amortisierung der Systemkosten durch vielfältige Vorteile

Die eingeführte Software hat sich aber noch in einem weiteren Prozessablauf als sehr hilfreich und zeitsparend erwiesen. Brauchte ein Mitarbeiter im Mietmanagement früher einen Etagenplan als Anlage zum Mietvertrag, so wurde dieser Plan ausgedruckt, manuell per Filzstift eingefärbt. Heute zieht man sich den Etagenplan mit allen notwendigen Einfärbungen bzgl. der korrekten Belegung einfach direkt aus dem System.

Die große Zeitersparnis und die verbesserte Qualität in diesen Workflows bringt somit auch klar messbaren finanziellen Nutzen und trägt zur raschen Amortisation der Systemkosten entscheidend bei“.



[ © TÜV Rheinland]

### Interner Imagegewinn

Ein ganz anderer, nicht zu unterschätzender Vorteil ergibt sich für die TÜV Rheinland Immobilien zu dem Zeitpunkt, wenn alle internen Mieter auf dem System aufgeschaltet sind und sich die Daten anschauen können. Dann hat die TÜV Rheinland Immobilien einen entscheidenden Imagegewinn, denn es werden jetzt nicht mehr nur Betriebskosten und Mieterhöhungen sichtbar, sondern auch eine klare Servicequalität und Leistung. Das führt dazu, dass die interne Serviceleistung gesteigert und mehr interne Services abgesetzt werden können.

„Der Imagegewinn ist fast wichtiger als der monetäre Nutzen“, bestätigt Elisabeth Kremer, „wir haben viel bessere Akzeptanz, und der Servicetakt wird deutlich erhöht“ . Aber auch im Rahmen der Planung spürt die kaufmännische Leiterin erhebliche Arbeits- und Zeitersparnis.

Das lag sicher auch daran, dass die Milestones innerhalb des Projektplanes erreicht und die Zielvorgaben seitens des Herstellers eingehalten und erfüllt wurden. Es ist dadurch gelungen, das technische und kaufmännische Immobilienmanagement so gut zu organisieren und zu strukturieren, dass die Werkzeuge die Prozesswelten sehr gut synchronisieren. „Unsere Kunden sollen die Möglichkeit haben, jederzeit zu sehen, was sie gemietet haben, und die visuelle Unterstützung hat in der Handhabbarkeit gegenüber den alphanumerischen Listen Riesenvorteile“, wie Frau Kremer abschließend bemerkt.

## **Ausblick:**

Die Herausforderung des großen Neubaus erfüllt viele am Standort mit Spannung, und die geplante Energiezentrale ist ein sehr zukunftsorientiertes Projekt, denn die ständig steigenden Energiekosten lasten auf dem Budget.

„Die Frage ist, wie wir Energie einsparen können, wie wir Lastspitzen abfangen und wie die Energieströme fließen“, beschreibt Michael Geßner, der Leiter des technischen Managements, die zukünftigen Herausforderungen, „und da werden wir uns nach einem geeigneten Energiemanagement-System umschauchen“.

Ebenso im Bereich des anstehenden Großumzuges, der durchaus Herausforderungen an das Management stellt, leistet die *speedikon*<sup>®</sup> FM Software ausgesprochen nützliche Dienste. „Wenn wir Baumaßnahmen durchführen, müssen wir wissen, wer wo genau sitzt, und wo wir sinnvollerweise Flächen zusammenführen können. Die grafische Visualisierung mit ihren Einfärbungen hilft enorm bei der Planung einer bestimmten Bürokonstellation, um etwa die Frage zu beantworten, ob ein 2-Achser oder ein 4-Achser gebraucht wird, und wie die Bodenbeläge aussehen werden“ unterstreicht Michael Geßner.

„Wir haben nun ein vollwertiges, intuitiv zu bedienendes System für alle wichtigen Bereiche der TÜV Rheinland Immobilien, wie die Technikabteilung, das Immobilienmarketing oder die Vermietung. Es verbessert die Abläufe deutlich, spart viel Zeit und das hilft uns, das Qualitätslevel spürbar zu erhöhen.“

## **Ansprechpartner Marketing & Kommunikation**

Hans Werner Eirich  
Mitglied der Geschäftsleitung  
Tel.: +49 (0) 62 51 / 584 – 107  
Fax: +49 (0) 62 51 / 584 – 301  
H.Eirich@speedikonfm.com

speedikon Facility Management AG  
Berliner Ring 103  
64625 Bensheim  
[www.speedikonfm.com](http://www.speedikonfm.com)