
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 38 vom 27.9.2007

AOK HESSEN

Restrukturierungen simulieren und Abläufe optimieren

Auch die Lage der AOK Hessen ist schwierig. Die Einnahmenentwicklung ist durch hohe Arbeitslosigkeit und durch stagnierende Löhne geprägt. Zugleich steigen die Ausgaben für die Versicherten – 2006 waren es 3,8 Mrd. Euro. Man will höhere Beiträge vermeiden. Die Verwaltungskosten sanken im vergangenen Jahr um etwa 2,7% auf rund 200 Mio. Euro. Ein professionelleres Immobilienmanagement, basierend auf moderner Informationstechnologie, hat dazu beigetragen.

Noch vor wenigen Jahren verfügte die AOK Hessen über eine Immobiliengesamtfläche von etwa 160.000 m². Durch Organisationsreformen und eine erheblich verbesserte Flächennutzung sind es inzwischen nur noch 120.000 m². „Früher, als jede hausinterne Abteilung für Elektro, Heizung, Sanitär, Lüftung und EDV noch über jeweils eigene Pläne in Papierform von unterschiedlicher Qualität und Aktualität verfügte, hätten so massive Veränderungen viel mehr Zeit, Nerven und Geld gekostet. Der jetzt stets einheitliche und aktuelle Datenbestand hat das Management dieser komplexen Anpassungsprozesse enorm erleichtert“, berichtet Systemadministrator Karl-Heinz Friedrich. Hier, in der AOK-Zentrale im südhessischen Groß-Gerau, kümmern sich sieben Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter um das landesweite Immobilienmanagement – unterstützt durch modernste Informationstechnologie.

Die Vorteile des modular aufgebauten speedikon FM-Software-Systems sind nach Angaben des Immobilienexperten allen Beschäftigten schnell klar geworden: „Das fing schon bei der Raumnummerierung an. Früher wurden Leute die Treppe hoch und den zweiten Gang links zur vierten Tür auf der rechten Seite geschickt. Jetzt finden sich Mitarbeiter und unsere Kunden viel besser zurecht. Und Umbauplanungen sind durch den stets aktuellen Datenbestand sehr viel einfacher.“ Seitdem die Pläne zentral gepflegt und ständig für alle verfügbar sind, wird Doppelarbeit vermieden und dadurch ganz erheblich Zeit gespart.

Kennwerte für die Steuerung

Auch das Management der Krankenkasse weiß die Software zu schätzen: Weitere Restrukturierungspläne lassen sich zunächst in verschiedene Varianten am PC simulieren. Wenn sich dann tatsächlich durch Umgestaltungen Raumgrößen oder Details verändern, sorgen die Mitarbeiter in der Zentrale

für eine entsprechende Aktualisierung im Flächenmanagement-System. Wird zum Beispiel eine Trennwand entfernt, werden alle Abteilungen per E-Mail über die neuen Raumstrukturen benachrichtigt. Alle können dann sofort auf die neuen Daten und Grundrisse zugreifen und die aktuellen Pläne ausdrucken. Friedrich: „Das System spricht für sich selbst. Unsere Mitarbeiter sind mit Windows-Anwendungen vertraut und können sich so schrittweise selbst mit der bedienerfreundlichen Benutzeroberfläche der Flächenmanagement-Software vertraut machen.“

So sollen in der AOK Hessen künftig verstärkt auch andere Nutzer klar begrenzte Zugriffsmöglichkeiten erhalten und von den Vorteilen des Immobilienmanagement-Systems profitieren: Die IT-Abteilung kann die Daten ebenso nutzen wie die Verantwortlichen für Beschaffung und Einkauf – zum Beispiel, wenn es um die Anschaffung von Kopierern, Faxgeräten oder neuer Computer und Bildschirme geht.

Zusätzliche Module bringen weitere Synergieeffekte und Effizienzgewinne: so zum Beispiel der TGA-Manager, der bei der Technischen Gebäudeausstattung für ein zuverlässiges Gewährleistungsmanagement sorgt – nicht nur bei der regelmäßig vorgeschriebenen Wartung der Feuerlöscher.

Bei der Instandhaltungsplanung, dem Reinigungsmanagement und der Umzugsplanung haben sich die FM-Lösungen des Bensheimer Softwarehauses ebenfalls bewährt. Und sie haben mit Blick auf die Sparpläne der Kasse zu messbaren Erfolgen geführt, zum Beispiel zur Vereinheitlichung von Verträgen und zu einer Optimierung der Wartungsabläufe. Der Personalaufwand bei der Belegungsplanung für die 47 Besprechungs- und Sitzungsräume ist ebenfalls geringer geworden. Mehr als 150 Intranet-Nutzer können sich über Ausstattung und Belegung der zur Buchung freigegebenen Flächen informieren. Werden zum Konferenzraum auch Speisen oder Getränke bestellt, erhält der dafür zuständige Caterer automatisch eine entsprechende Order.

Die AOK Hessen arbeitet kontinuierlich an der Optimierung von Prozessen, um weitere Effizienzreserven zu erschließen. Hieraus resultiert eine veränderte Flächen- und Raumnutzung, die mit dem Modul zur Inventarverwaltung und Umzugsplanung ebenfalls erheblich effizienter gestaltet werden können. Der für Flächenmanagement und Umzugsorganisation bei der AOK verantwortliche Michael Wilok schätzt die Zahl der Umzüge auf bis zu 1.500 pro Jahr. Auch diese können mit der FM-Software zunächst virtuell simuliert werden: Passen alle Arbeitsplätze in die Räumlichkeiten? Reicht die vorhandene Infrastruktur? Wo gibt es sinnvolle Alternativen? Um das zu prüfen, waren früher eine Menge

Botengänge und Vor-Ort-Termine zur Koordination mit verschiedenen Abteilungen nötig. „Was früher durch zeitraubende Diskussionen, durch das Kopieren und den Versand von Plänen hohe Kosten verursachte, ist nun digital verfügbar und kommunizierbar.“

Durch Umstrukturierungen stehen bei der AOK in den nächsten Jahren weitere Umzugsprojekte an. Die liegenschaftsübergreifenden Steuerungsmöglichkeiten reduzieren den dabei entstehenden Aufwand und die damit verbundenen Kosten erheblich.

Das Gebäudemanagement der AOK Hessen soll in den nächsten Jahren weitere Sparpotenziale aufzeigen: um die Effizienz der Kasse zu erhöhen und die Kosten, wo dies möglich ist, weiter zu reduzieren. Eine strategische Investition in die Zukunft. Deshalb wird die AOK Hessen künftig auch das Modul Immobilienkennwerte nutzen: Daten aus dem Immobilienmanagement, aus der Buchhaltung und dem Controlling können hier gesammelt und systematisch ausgewertet werden. So lassen sich die gebäuderelevanten Kosten und Entwicklungen genau analysieren und vergleichen. (ae)