

# Die Potentiale entdecken...

## Effizienzsteigerung durch intelligentes Immobilienmanagement bei MVV Energie

Innovativen FM-Lösungen wird bei MVV Energie, dem größten börsennotierten Stadtwerke-Netzwerk in Deutschland, ein immenses Effizienzpotential zugewiesen. Mit einem umfassenden Projektstrukturplan und zehn Teilprojekten mit entsprechender Softwareunterstützung werden gezielt Prozessoptimierungen durchgeführt, Kosten gespart und dabei sogar neue Verbesserungspotentiale im täglichen Arbeitsablauf aufgedeckt.

**B**esondere Aufmerksamkeit wird Vorhabenplanungen in Hinblick auf den Gebäudelebenszyklus sowie der Errechnung von Immobilienkennwerten als Grundlagen für Benchmarks gewidmet. Umstrukturierungs- und Optimierungsprozesse waren und sind auf dem beschriebenen Erfolgsweg konstant auftretende Phänomene. Facility Management ist bereits seit 15 Jahren ein wichtiges Thema bei MVV. „Wir haben zunächst mit Flächenmanagement, Flächenverrechnung bzw. Leistungsverrechnung der Flächen begonnen. Insgesamt gilt es ca. 86.000 m<sup>2</sup> Netto-Grundfläche und fast 2000 Räume zu bewirtschaften. Rechtsaufwändig, aber unerlässlich war es, zu Beginn alle relevanten Daten aufzunehmen. Dies geschah mit Unterstützung externer Planungsdienstleister. Es kamen dann nach und nach Lösungen zur Belegungsplanung und zum Reinigungsmanagement dazu, wobei wir unter der Vielzahl von Anbietern den

Lösungen der speedikon FM AG aus Bensheim vertrauen“, sagt Thomas Jäger, kaufmännischer und strategischer Immobilienmanager bei MVV Energie. Die Aktivitäten im FM-Bereich liefen anfangs eher sporadisch. Im Jahr 2005 begann jedoch, im Zuge der Modernisierung des Hauptgebäudes am Neckarufer, die Professionalisierung des FM-Sektors. „Die Revitalisierung der Unternehmenszentrale umfasste eine totale Entkernung des Gebäudes, es entstanden modernste Büroräumlichkeiten und im Erdgeschoss wurde ein zentraler Konferenzraumbereich geschaffen. Hierbei kamen sicherlich den speedikon-Modulen Umzugsplanung und Konferenzraumreservierung zentrale Rollen zu. Wir wurden uns der großen Effizienzpotentiale von FM-Lösungen bewusst“, erklärt Thomas Jäger. Durch die Inventarisierung von 12.000 Möbelstücken und Ausstattung des Mobiliars mit ID-Codes können Umzüge auch in

Zukunft einfach und kostensparend abgewickelt werden. Aufbauend auf vorhandenen, exakten Flächendaten werden momentan ca. 300 Umzugsplanungen im Jahr vorbereitet und abgewickelt.

### Funktionierende Raumreservierung

Das Raumreservierungsmodul erfreut sich besonderer Beliebtheit. „Die Auslastungsquote der Konferenzräume im Erdgeschoss und der Besprechungszimmer im ganzen Gebäude liegt momentan bei 53 %. Insgesamt kann mit dem speedikon-System zwischen 44 Besprechungs- und Tagungsräumen gewählt werden. Die Reservierungen im Konferenzraumbereich erfolgen inklusive Bewirtung, Bestuhlung und anderer Zusatzdienstleistungen. Das System läuft nun schon seit zwei Jahren fast perfekt. Im Jahr 2009 hatten wir mehr als 25.000 nahezu beschwerdefreie Buchungen“, so Thomas Jäger. Jeder MVV-Mitarbeiter kann sich bei Bedarf an ein hausinternes Team wenden, das mit der Buchung der Räume koordiniert. Eine Besonderheit sind große LCD Bildschirme, die im Zugangsbereich der Konferenzräume positioniert sind und stets die aktuellen Belegungen sowie den Grundriss der Konferenzräumlichkeiten aufzeigen. An jedem Konferenzraumeingang ist zudem ein kleiner Bildschirm angebracht, der die laufende Veranstaltung anzeigt. „Ähnlich zuverlässig funktioniert auch die Besucherverwaltung. Täglich werden mit Hilfe von „speedikon FM“ ca. 60 Besucher registriert, im Jahr 2009 waren es insgesamt 12.500 an der Zahl. Es wird ein Besucherausweis ausgestellt und der Besuch des Kunden oder Partners detailliert vorbereitet“, sagt Rainer Schrepp, der als externer Berater bei MVV Energie auch für die Koordination der Arbeit zwischen dem internen IT-Dienstleister, den beteiligten MVV-Abteilungen und der speedikon FM AG zuständig ist. Vor zwei Jahren wurde die Immobilienbereitstellung und -bewirtschaftung des Mannheimer Stromversorgers neu aufgestellt. „Wir haben uns gefragt, welche



Fotos: MVV Energie AG

Insgesamt gilt es ca. 86.000 m<sup>2</sup> Netto-Grundfläche und fast 2000 Räume zu bewirtschaften



### MVV Energie

Bereits im Jahr 1888 begann mit der Inbetriebnahme des Wasserwerks Käfertal die zentrale Trinkwasserversorgung in Mannheim und damit die Unternehmensgeschichte der heutigen MVV Energie AG. Die Umfirmierung in die MVV GmbH 1974, der Beginn der bundesweiten Vertriebstätigkeit mit der Liberalisierung des deutschen Strommarktes, der Börsengang 1999 und der Start des bundesweiten Strom- und Gasvertriebs an Privatkunden im Jahr 2008 sind weitere Meilensteine auf dem Weg der MVV Energie zum mittlerweile fünfgrößten deutschen Stromversorger.

Systeme wir intern nutzen und obman nicht versuchen könnte, vieles in einem System zu integrieren und damit einen großen Teil an Arbeit und Aufwand zu reduzieren. Gerade ein CAFM-System bringt den großen Vorteil mit sich, dass man mit einer einheitlichen und belastbaren Datenbasis arbeiten kann. Es ist problemlos möglich, Business Transfers durchzuführen und einen regen Know-how Austausch aufrecht zu erhalten“, erklärt Thomas Jäger. Ein Großteil der derzeit im MVV-Unternehmensbereich „Immobilienmanagement“ tätigen 120 Mitarbeiter profitiert von den Neuerungen aus den zehn Teilprojekten, die mit Erfolg CAFM-Lösungen zur Verbesserung der Effizienz und Prozesstransparenz integrieren.

#### Immobilienkennwerte: Grundlage für Benchmarks

Neben klassischen FM-Lösungen wie Reinigungsmanagement (ca. 76.000m<sup>2</sup> Fläche und 34.000m<sup>2</sup> Glasreinigungsfläche), Dokumentenmanagement oder Raumbuch ist insbesondere die Anwendung der Module Immobilienkennwerte und Vorhabenplanung interessant. „Immobilienkennwerte sind eine hervorra-

gende Grundlage für Benchmarks. Aus dem SAP Controlling generieren wir über eine Schnittstelle in „speedikon FM“ Daten und transferieren diese in eine immobilienwirtschaftliche Kostenstruktur. Damit kann man die Daten Wirtschaftseinheiten zuordnen, die Kosten von bestimmten Dienstleistungen in einzelnen Objekten identifizieren und, vor allen Dingen, Marktvergleiche durchführen. Wir haben im Jahr ca. 22.000 übernommene Einzelbuchungen“, betont Thomas Jäger. Mit Hilfe der vor allem aus kaufmännischer Sicht interessanten Vorhabenplanung werden Renovierungen und Instandsetzungen auf Grundlage der Bauteillebensdauer geplant. Die Vorhabenplanung sichert die Investitionen im Laufe eines Gebäudelebenszyklus, verlängert die Gebäudelebensdauer und steigert den Gebäudewert. Der Planungsprozess für langfristige Zeiträume wird wesentlich erleichtert. Die Kostenkontrolle am Gebäude wird auch auf der Planungsebene effizient unterstützt. „Aufgrund des Revitalisierungsprojektes konnten wir für die Gebäude der zentralen Geschäftsniederlassung auf einer besonders guten Grundlage beginnen. Alle zukünftigen Maßnahmen

werden demnach mit Hilfe des Systems rechtzeitig und kostenbewusst ausgelöst werden können“, so Rainer Schrepp. Bei MVV Energie wenden momentan gut 30 Personen die verschiedenen Module von „speedikon FM“ an. Diese Anzahl wird sich in Kürze mit der Einführung des „speedikon FM“-Service Portals auf alle 1500 Mitarbeiter am Hauptstandort Mannheim ausweiten. „Wir bedienen viele andere Systeme in unserem Haus, hoffen aber, dass durch Einführung des Service Portals die Informationsverteilung im Unternehmen steigen wird und wir eine erneute Verbesserung der Datenqualität erreichen. Wir wollen die Gelegenheit auch nutzen, um die Arbeit unseres FM-Sektors zu veranschaulichen und aufzuzeigen, wie sehr das Unternehmen und letzten Endes jeder einzelne Mitarbeiter von einem FM-System profitieren kann“, so Thomas Jäger, der vom Nutzen der Software mehr als überzeugt ist. „Wir haben einen Projektstrukturplan inklusive der einzelnen Arbeitspakete entworfen. Daran sieht man erst, wie viele Prozesse eigentlich optimiert werden. Wir haben an Transparenz und Übersichtlichkeit dazugewonnen. Zeitraubende und un-



Blick in das Foyer. Die moderne GLT ist zum wichtigsten Werkzeug für das technische Gebäudemanagement geworden, denn sie erfasst neben Verbräuchen u.a. auch Störmeldungen





nötig aufwändige Vorgänge der Vergangenheit an“, sagt Jäger.

Auch die Module Dokumentenmanagement, Schließmanagement (12 Schließanlagen mit mehr als 7000 Schlüsseln und 700 Schlüsselausgaben im Jahr) und eine adaptierte Lösung zur Parkraumbewirtschaftung der rund 600 Stellplätze befinden sich in Mannheim im Einsatz. Viele Anwender sind begeistert von den neuen Möglichkeiten, die sich mit der Implementierung und dem Einsatz der Software der speedikon FM AG aufgetan haben. „Alles läuft stabil und vieles ist selbsterklärend“, so auch das Fazit von Thomas Jäger und Rainer Schrepp.

**Ausblick**

Selbstverständlich will man sich im Bereich „Immobilienmanagement“ der MVV Energie nicht auf den erzielten Erfolgen ausruhen. Ganz im Gegenteil: weitere Optimierungsprozesse im FM-Bereich werden angestrebt, wobei neben der Identifizierung weiterer Einsparpotentiale und Möglichkeiten zur Effizienzstei-

Durch gezielte Prozessoptimierungen werden bei der MVV nicht nur Kosten gespart, sondern auch Verbesserungspotentiale im täglichen Arbeitsablauf aufgedeckt

gerung auch die Datenausweitung auf die lokalen Außenstellen des Mannheimer Stromversorgers vorgesehen ist. Diese sollen in Zukunft noch stärker in die zielführende Analyse und effiziente Steuerung von Prozessen integriert werden und gemeinsam mit den bestehenden Informationen die Transparenz der angebotenen Services und Leistung gegenüber den Kunden erhöhen.

Worin aber liegt das Geheimnis einer erfolgreichen Kooperation im FM-Bereich? Offener Dialog, reger Kontakt und Informationsaustausch zwischen Anbieter und Nutzer sowie schnelles und flexibles Eingehen auf Kundenbedürfnisse und Anforderungen gehören sicherlich zu den wichtigsten Erfolgsfak-

toren. Werden diese zusätzlich durch praxiserprobte Beratungskompetenzen und langjährige Projekterfahrungen sowie innovatives Denken und Zukunftsvisionen untermauert, so können FM-Potentiale nicht nur entdeckt, sondern in ihrem vollen Ausmaß ausgeschöpft werden.

*Edi Zelic,  
Speedikon Facility Management AG,  
64625 Bensheim*

Weitere Informationen, Produkte und Dienstleistungen zu diesem Thema finden Sie auch unter [www.fm-whoiswho.de](http://www.fm-whoiswho.de)

**Welcome to Nürnberg – Heat Pump City!**

**9. Forum Wärmepumpe – Nürnberg, 27.–28.9.2011**  
Energiewende im Wärmemarkt

**bwp** | Bundesverband Wärmepumpe e.V.

[www.forum-wp.de/anmeldung](http://www.forum-wp.de/anmeldung)



**EUROPEAN HEAT PUMP SUMMIT**  
Powered by **2011**

**Symposium + Expo**  
Industrial • Commercial • Residential  
Heating & Cooling • Components & Equipment

**Nürnberg, 28.–29.9.2011**

[www.hp-summit.de/anmeldung](http://www.hp-summit.de/anmeldung)

Mehr Informationen Sie gerne  
Tel: +49 (0) 9111 96 95-49 95  
[bs@bwp-waermpumpe.de](mailto:bs@bwp-waermpumpe.de)

