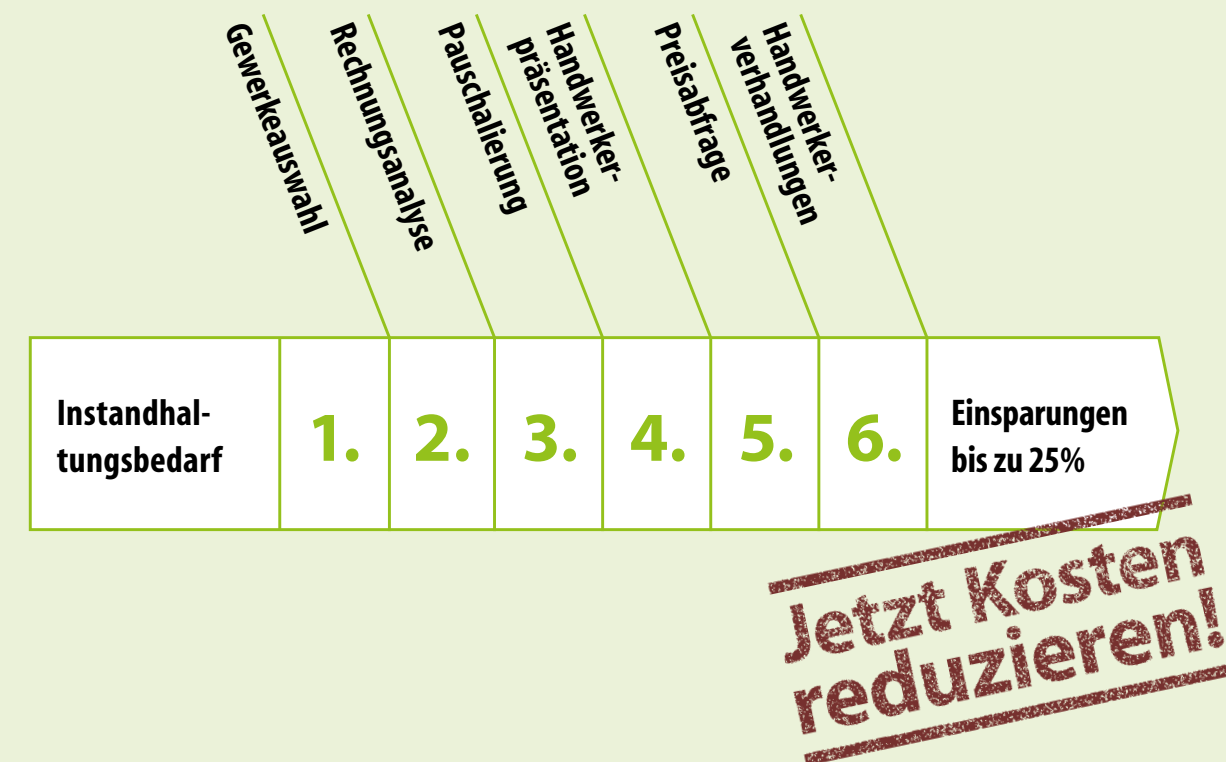


Schnelle Implementierung

Von Null auf Sparen in wenigen Schritten

Dank reichhaltiger Erfahrungen in der Wohnungswirtschaft benötigt die QIS nur wenig Zeit zur Einführung und Individualisierung der beiden Verfahren. So vergehen von der ersten Analyse bis zur vollständigen Implementierung oft nur wenige Wochen. Dieser Zeitvorteil sorgt dafür, dass der Arbeitsalltag in der Einführungsphase kaum beeinträchtigt wird und unternehmensintern nur geringe Personalressourcen gebündelt werden. Darüber hinaus setzt der Spareffekt sehr schnell ein, da bereits während der Einführung erste Projekte nach den neuen Verfahren abgewickelt werden.



Qualitätsgemeinschaft Instandhaltung

QIS UG (haftungsbeschränkt)
Münchener Straße 17
85540 Haar
Tel.: + 49 (0)89-1 25 97 55-20
Fax: + 49 (0)89-1 25 97 55-22
E-mail: info@qis-deutschland.de
www.qis-deutschland.de



Innovative Verfahren zur Senkung von Instandhaltungskosten
Einfach, transparent und kosteneffizient



VERA und das Differenzverfahren

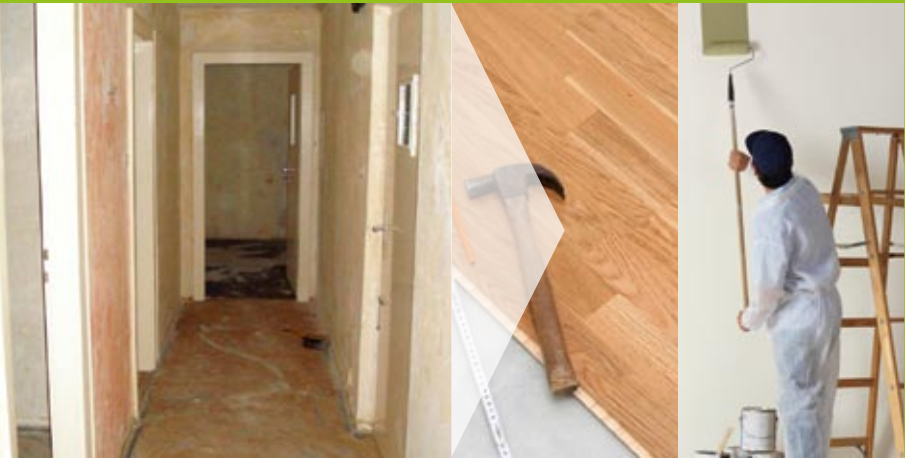
Zwei Pluspunkte für Ihr Unternehmen

Kostentransparenz und Kosteneffizienz sind bei der Instandhaltung größerer Wohnungsbestände zwei elementare Aspekte. Das Problem: Bei der Abrechnung nach Aufwand (Regiestunden), der Abrechnung nach umfangreichen Einheitspreiskatalogen oder dem Bremer-Modell können Instandhaltungsaufträge extrem schwer kalkulierbar und vor allem teuer werden. Die Folge: Instandhaltungskosten fallen regelmäßig höher aus als erwartet bzw. erforderlich.

Hier ist der Ansatz der QIS: Mit Hilfe des VERA-Verfahrens (Vereinfachte Reparatur-Abrechnung) für den Gebäudeinhalt und des Differenzverfahrens für die Gebäudehülle wird der IST-Zustand analysiert, Abläufe optimiert und so die anfallenden Kosten bis zu 25% (teilweise bis 50%) gesenkt.

Die Verfahren sparen nicht nur Kosten sondern auch Zeit: Unternehmensinterne Verwaltungsabläufe werden gestrafft, Prozesse zur Auftragsvergabe optimiert.

Instandhaltung im Gebäude



Das VERA-Verfahren

Das VERA-Verfahren ist ein speziell für Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erarbeitetes Abrechnungssystem. Ziel des Verfahrens ist die Senkung der Instandhaltungskosten und die Einsparung von Arbeitszeit durch eine vereinfachte Auftrags- und Rechnungsabwicklung. VERA arbeitet mit Fest- und Einheitspreisen. Festpreise gibt es für artverwandte Kleinreparaturen an Objekten und Einrichtungen. Der Preis wird aus Durchschnittswerten gebildet, die aus den Abrechnungsunterlagen zurückliegender Reparaturfälle ermittelt werden. Einheitspreise werden hauptsächlich beim Austausch höherwertiger Einrichtungen und bei Modernisierungen eingesetzt. Hier werden bestimmte Leistungen zu einer Komplettleistung zusammengefasst.

In Verbindung mit der Handwerkerkopplung ist die Abrechnung nach dem VERA-Verfahren der optimale Weg, um den Verwaltungsaufwand zu verringern. Durch intensive Mitarbeiterschulungen und professionelle Verhandlungen mit Ihren Handwerkern, begleiten wir Ihr Unternehmen auf dem Weg in diese neue Form der Abrechnung.

Instandhaltung am Gebäude



Das Differenzverfahren

Das Differenzverfahren ist ein vereinfachtes Erfassungs- und Abrechnungsverfahren mit gewerkebezogenen Fest- und Einheitspreisen, das auf Basis exakter Analysen auf Ihr Unternehmen angepasst wird. Ziel dieses zum Patent angemeldeten Verfahrens ist die Reduzierung der Instandhaltungskosten sowie Arbeitszeiteinsparung durch Vereinfachung der Auftrags- und Rechnungsabwicklung.

Durch Rechnungs- und Datenanalysen von abgerechneten Instandhaltungs- und Modernisierungsaufträgen werden immer wiederkehrende typisierbare Instandhaltungsfälle zu Leistungspositionen zusammengefasst. Für diese Leistungen werden dann je nach eingesetztem Ausschreibungsverfahren Preise für die einzelnen Positionen ermittelt. Falls das von Ihnen ausgewählte Ausschreibungsverfahren dies zulässt, werden die Preise zusätzlich mit den von Ihnen bestimmten Handwerksbetrieben verhandelt. Mit unserem Benchmark (erstellt in Zusammenarbeit mit dem Institut für Bauforschung IFB e.V., Hannover) stellen wir Ihnen eine optimale Beurteilungs- oder Verhandlungsgrundlage für sämtliche Vergleiche bzw. Verhandlungen mit Ihren Handwerkern zur Verfügung.



Die Vorteile des VERA-Verfahrens im Überblick

- ✔ Echte Alternative zur Abrechnung nach Aufwand (Regiestunden).
- ✔ Optimierung bisheriger umfangreicher Leistungskataloge durch Reduzierung der Leistungsbeschreibungen um bis zu 80%.
- ✔ Ablösung des Bremer Modells (Outsourcing).
- ✔ Individuell auf Ihr Unternehmen abgestimmte VERA-Fest- und Einheitspreise auf Basis des VERA-Benchmarks.
- ✔ Übernahme der Verhandlungen mit Ihren Handwerkern (optional).
- ✔ Reduzierung des Kostenspielraums der ausführenden Handwerker.
- ✔ VERA-Leistungsbeschreibung als Basis zur Einführung der Handwerker-Kopplung.
- ✔ Freie Personalkapazitäten durch deutlich reduzierten Verwaltungsaufwand.

Das Prinzip des Differenzverfahrens im Überblick

Nebenstehende Abbildung verdeutlicht das Prinzip des Differenzverfahrens. Prinzipiell wird jedes Gebäude als Quader ohne Fenster und Türen betrachtet (1). Weist eine Wandfläche dabei z.B. eine Tür- oder mehrere Fensteröffnungen auf (3), so führt dies bei der Dämmung zu einer Materialersparnis im Bereich der Öffnungen, jedoch unter Umständen zu einem Arbeitsmehraufwand zum Herstellen der Aussparungen. Hierbei bestehen stets Abhängigkeiten von den Größen der Elemente. Diese Bestimmung von Mehr- oder Minderaufwendungen stellt den Kern des Differenzverfahrens dar. Die Erfassung der Leistungen erfolgt stets in einem einfachen Raster, welches ein detailliertes Aufmaß überflüssig macht.

