

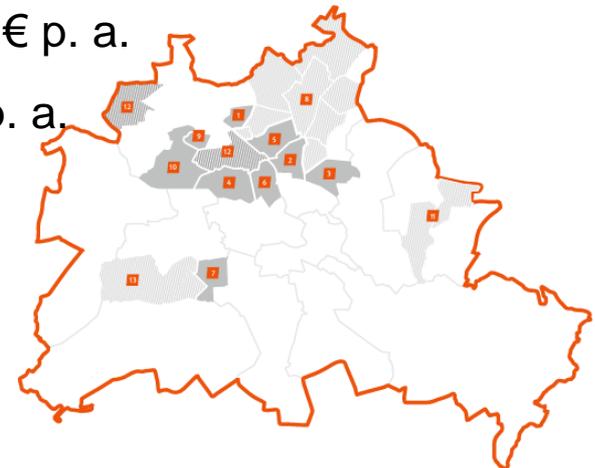
Gewährleistungsmanagement

Georg Unger
GESOBAU AG
Prokurist, Leiter Technik

AGW-Tagung
November 2017
Schwerin

Die GESOBAU AG

- Eins von sechs städtischen Wohnungsunternehmen
- Wohnungsbestand hauptsächlich im Norden Berlins
- Bestand von 45.160 eigenverwalteten Mieteinheiten
- Umsatzerlöse: 246 Mio. €
- Mitarbeiter: 304
- Neubauvolumen geplant: bis 150 Mio. € p. a.
- Mod.-Volumen geplant: bis 80 Mio. € p. a.



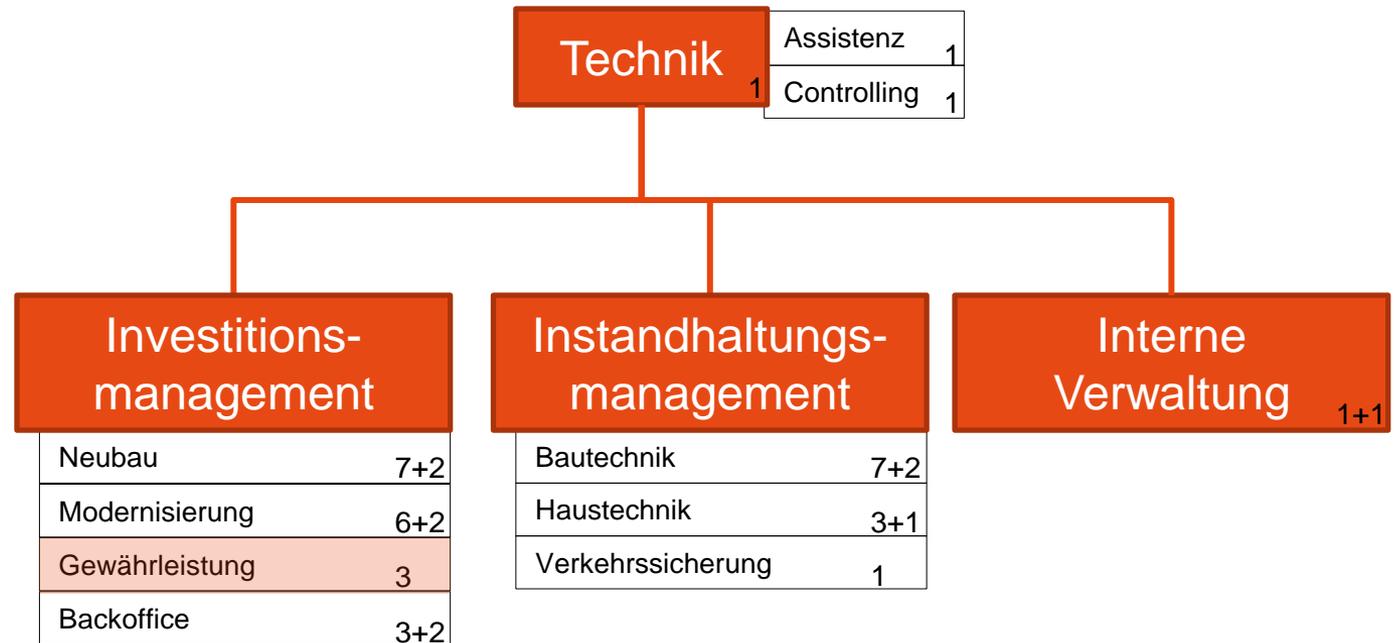
Quelle: Geschäftsbericht 2016

Energetische Modernisierung und Neubau



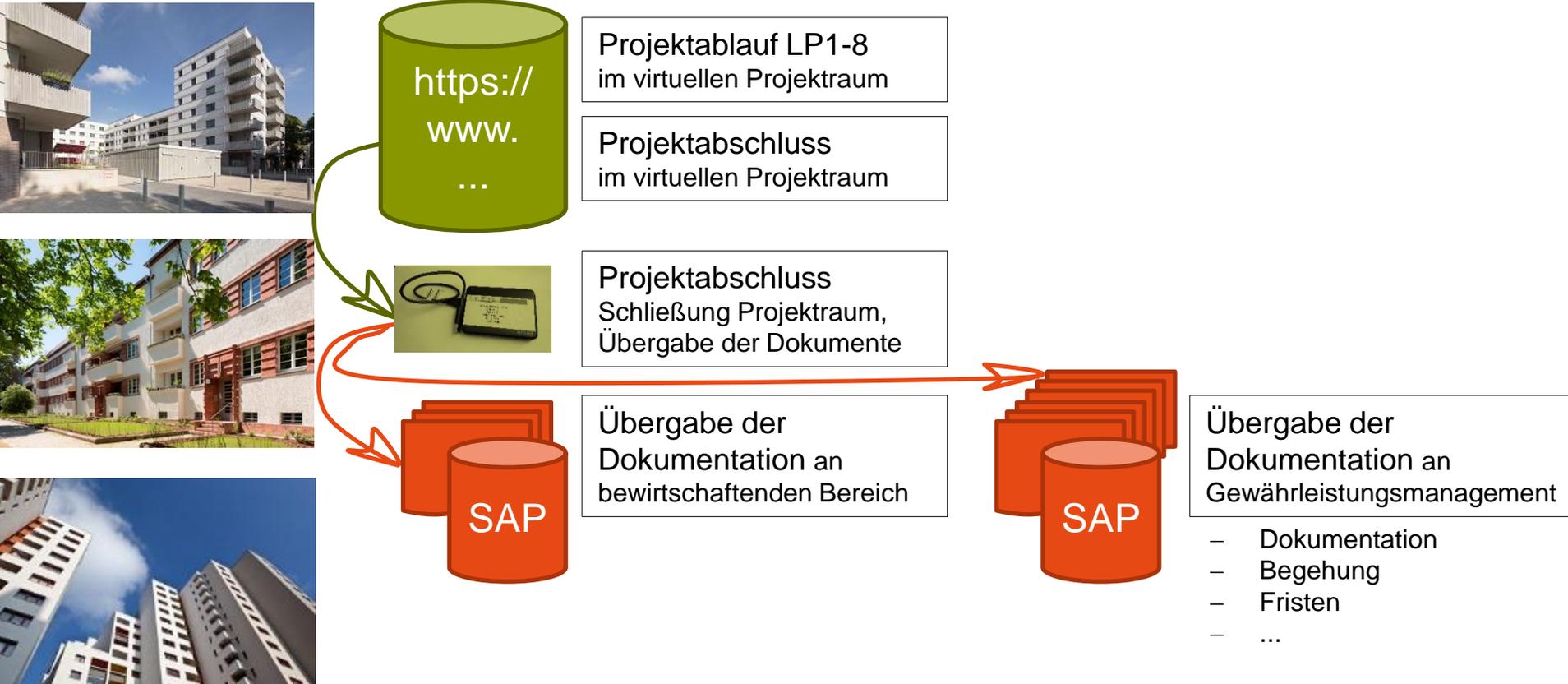
- Seit 2007 wurden in 165 Projekten 20.600 Wohnungen energetisch komplett modernisiert.
- Modernisierungsschwerpunkt Märkisches Viertel mit über 13.000 Wohnungen. Senkung der CO₂-Emissionen von 42.000 t auf 3.600 t pro Jahr.
- Aufnahme der Neubautätigkeit im Jahr 2012
- Derzeit Arbeit an 144 Modernisierungs und Neubauprojekten
 - Projektvolumen 1,025 Mrd. EUR in allen Leistungsphasen
 - 104 Modernisierungsprojekte mit rd. 6.200 Wohnungen
 - 40 Neubauprojekte mit rd. 4.100 Wohnungen

Unternehmensbereich Technik



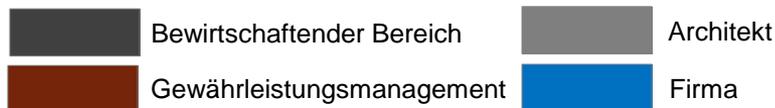
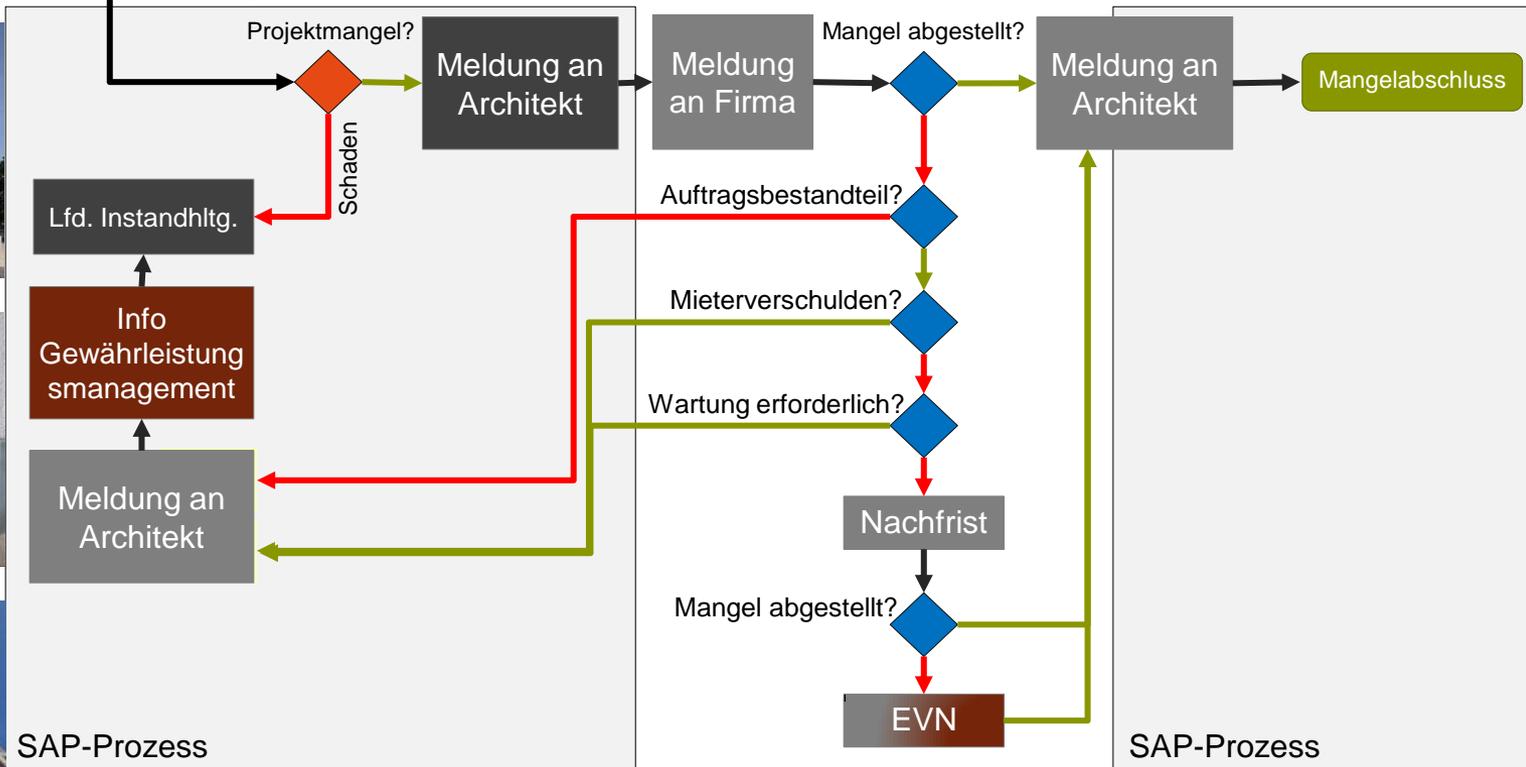
Gewährleistungsmanagement:
 Eigenständige Gruppe des Investitionsmanagements
 (Entlastung der Projektleitung)

Dokumentation



Gewährleistungsmanagement

Schaden/Mangel



Aufgaben des Gewährleistungsmanagements



- Übernahme abgeschlossener Projekte
- Sicherstellung der Abarbeitung auftretender Gewährleistungsmängel im SAP-System
- Gewährleistungsreporting (Anzahl/Termine/Qualität)
- Abweichungsanalysen (Soll/Ist)
- Einleitung Ersatzvornahmen
- Führen von Streitigkeiten
- Kommunikation von Erkenntnissen aus Mängelabarbeitung an Projektleitung
 - Anpassen von Standards
 - Überprüfen von Vorgaben/Optimieren von Projektsitzungen
 - Optimierung der Bauüberwachung

Gewährleistungssystem



- Übergabe an Gewährleistungsmanagement
- Datenablage in SAP
- Kennzeichnung WiE als Gewährleistungsobjekt in SAP
- Schnittstelle zu Architekten über „Handwerkerkopplung von SAP“
- Schnittstelle zu Hausmeistern über normale Instandhaltungsmeldungen in SAP
- Kleinstmängel bis 100 € (Sanitär/Elektro) werden ohne Mängeldefiniton über Rahmenverträge beseitigt

Gewährleistungsmanagement

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit