

HERZLICH WILLKOMMEN



EINZELGEWERKEVERGABE MIT INTEGRIERTEM LIEFERANTENMANAGEMENT

Christoph Hermsen – Abteilungsleiter Einkauf, 06.12.2018

AGENDA

WER IST DIE GAG?

Wesentliche Kennzahlen zum Unternehmen

01

02

AUFBAU UND AUSRICHTUNG DER ABTEILUNG EINKAUF

Strukturelle Einbindung im Konzern

WECHSELSPIEL

VERGABE - LIEFERANTENMANAGEMENT

Abhängigkeiten und Vorteile der ganzheitlichen Betrachtung

03

04

FRAGEN

WER IST DIE GAG?

Wesentliche Kennzahlen zum Unternehmen

01



WER IST DIE GAG?

Wesentliche Kennzahlen zum Unternehmen :

- ◉ Bestand: ca. 44.000 Wohnungen
(ausschließlich in Köln, ca. 2/3 geförderter Wohnungsbau)
ca. 10% aller Kölner wohnen bei der GAG!
- ◉ Mitarbeiter: ca. 575 (einschließlich eigene Hausmeister)
- ◉ Investitionen: ca. 250 Mio. €/Jahr in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung
in den nächsten 5 Jahren
- ◉ Bautätigkeit: gut 1000 Wohnungen/Jahr
- ◉ Betriebskosten: ca. 17 Mio. €/Jahr

AUFBAU UND AUSRICHTUNG DER ABTEILUNG EINKAUF

Strukturelle Einbindung im Konzern

02



AUFBAU UND AUSRICHTUNG DER ABTEILUNG EINKAUF

Aufbau der Abteilung:

- Organisation: direkt dem Vorstand unterstellt
- Mitarbeiter: insgesamt 8, davon
 - 1 Abteilungsleiter
 - 4 EinkäuferInnen
 - 1 Lieferantenmanagerin
 - 1 Sachbearbeiterin Rahmenverträge
 - 1 Teamassistentz
- Aufgaben: Abwicklung der Vergaben in den Bereichen Bauen, Betriebskosten, IT-Hard- und Software, Sonstige Leistungen
- Regelwerke: interne Vergaberichtlinien bzw. definierte Vergabeprozesse
Richtlinie Lieferantenmanagement
einschließlich Regelungen zu Mindestlohn und Antikorruption
- Compliance: separater Verhaltenscodex für die Mitarbeiter der Abteilung Einkauf
- Einkaufsvolumen: ca. 175 Mio. €/Jahr in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung

AUFBAU UND AUSRICHTUNG DER ABTEILUNG EINKAUF

Strategische Ausrichtung:

- ◉ Bauvergaben: grundsätzlich Einzelgewerkevergabe, im Bauträgersgeschäft auch GU-Vergabe möglich
- ◉ Bündelung: über Bündelung mehrerer Aufträge an eine Firma Synergien und bessere Wirtschaftlichkeit erzielen, ohne die Wettbewerbssituation einzuschränken
- ◉ Anschlussvergaben: bei Maßnahmen über mehrere Bauabschnitte Synergien nutzen, um gute Konditionen zu halten und Abläufe zu optimieren
- ◉ Rahmenverträge: über Rahmenverträge Gewährleistung von Technischem Support in der Planung und auf der Baustelle in Verbindung mit Rückvergütungen, sowie Schaffung transparenter Prozesse
- ◉ Lieferanten: Aufbau und Pflege von langfristigen Geschäftsbeziehungen mit einem fairen Umgang

WECHSELSPIEL VERGABE - LIEFERANTENMANAGEMENT

Abhängigkeiten und Vorteile der ganzheitlichen Betrachtung

03

WECHSELSPIEL VERGABE - LIEFERANTENMANAGEMENT



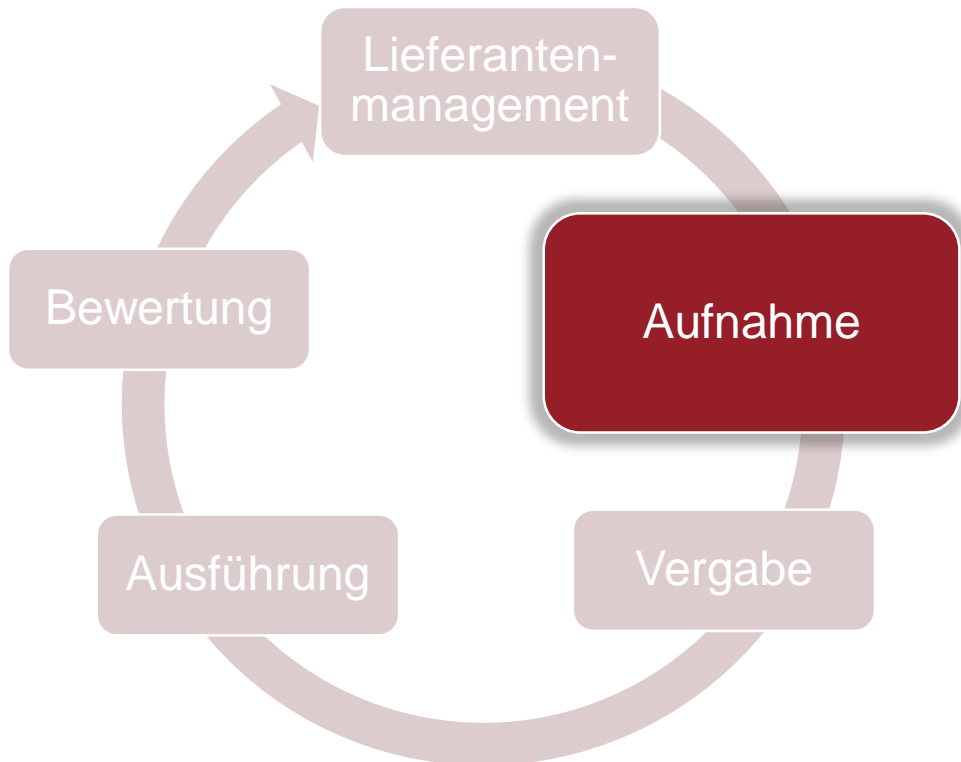
WECHSELSPIEL VERGABE - LIEFERANTENMANAGEMENT



Das Lieferantenmanagement (LM) im Einkauf:

- Pflege von ca. 750 Geschäftspartnern im handwerklichen Bereich
- Aktualisierung von temporär gültigen Bescheinigungen
- Organisation der LM-Strukturen in SAP
- Definition und Verwalten der Warengruppen (Gewerke)
- Analyse und Pflege des Firmenstammes je Warengruppe
- Umsetzung der Handlungsnotwendigkeiten aus Bewertungen
- Information an interne Stellen der GAG über Veränderungen

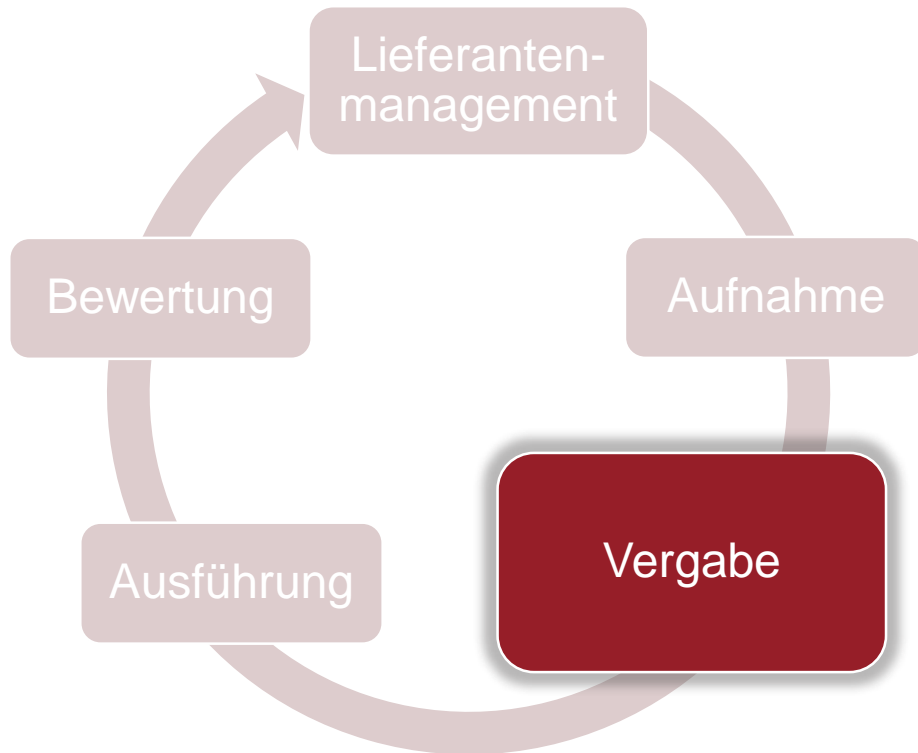
WECHSELSPIEL VERGABE - LIEFERANTENMANAGEMENT



Die Aufnahme neuer Geschäftspartner:

- Abfrage von Nachweisen, Bescheinigungen, Qualifikationen, Verpflichtungserklärungen zur Prüfung eines neuen Geschäftspartners
- Abwicklung der Geschäftspartner-Anlage im SAP-System über einen Freigabe-Workflow
- Aufnahme neuer Geschäftspartner in den Lieferantenpool
- Prüfung und Beantwortung von Bewerbungen
- Dokumentation der Veränderungen und Information an interne Stellen über ein LM-Dashboard

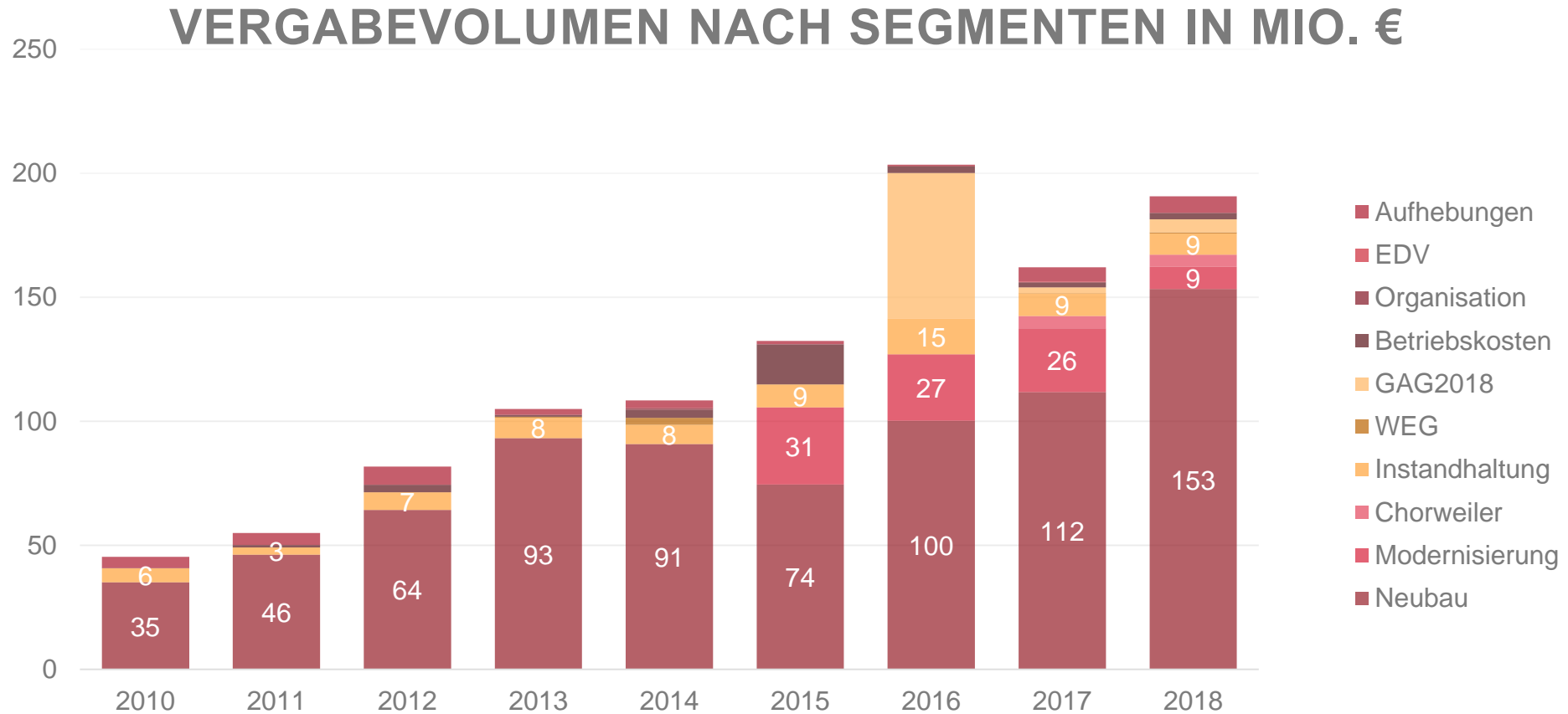
WECHSELSPIEL VERGABE - LIEFERANTENMANAGEMENT



Der Prozess der Einzelgewerkevergabe:

- Beteiligung der Firmen aus dem LM bei Ausschreibungen, dadurch gezielte Anfrage möglich
- Erstellung der Bieterlisten automatisiert aus dem LM heraus
- Im Rahmen der Verhandlungen zusätzliche Kontaktpflege zu den Firmen
- Fairer und offener Umgang mit den Firmen bei den Verhandlungen
> optimale Firmenbereitstellung für die Baustelle
- Zentraler Ansprechpartner bei Fragen rund um die Vergabe

WECHSELSPIEL VERGABE - LIEFERANTENMANAGEMENT



WECHSELSPIEL VERGABE - LIEFERANTENMANAGEMENT

Vergabekennzahlen der Jahre 2014-2018:



Ausschreibungen
(max 756/a)



Vergabeverhandlungen
(max 914/a)

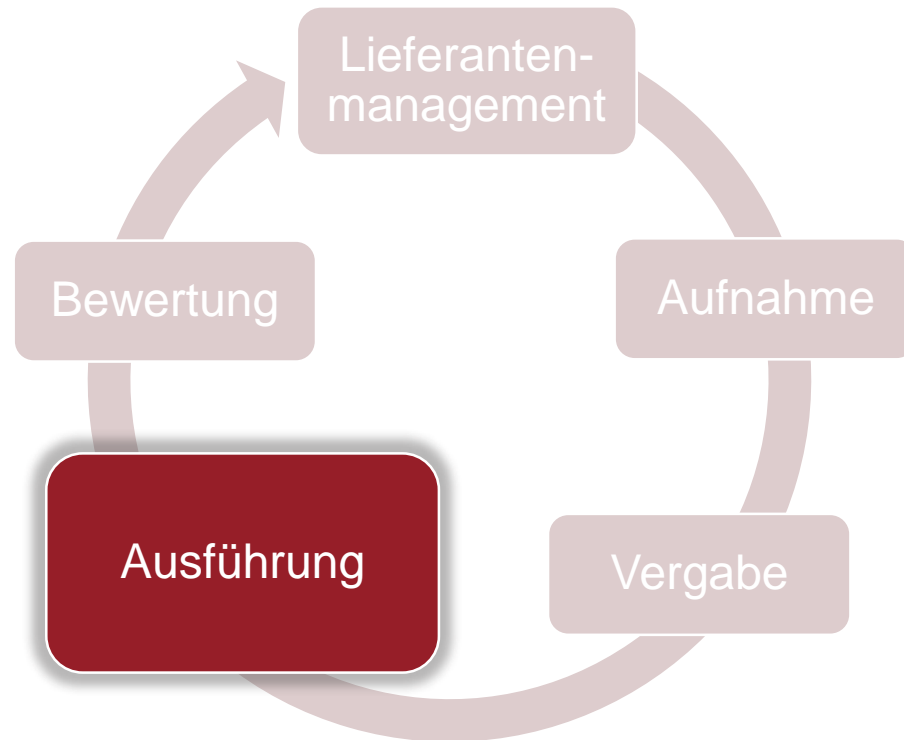


eingehende
zu prüfende und
zu bearbeitende Angebote
(max 2.253/a)



Vergabe-
entscheidungen
(max 643/a)

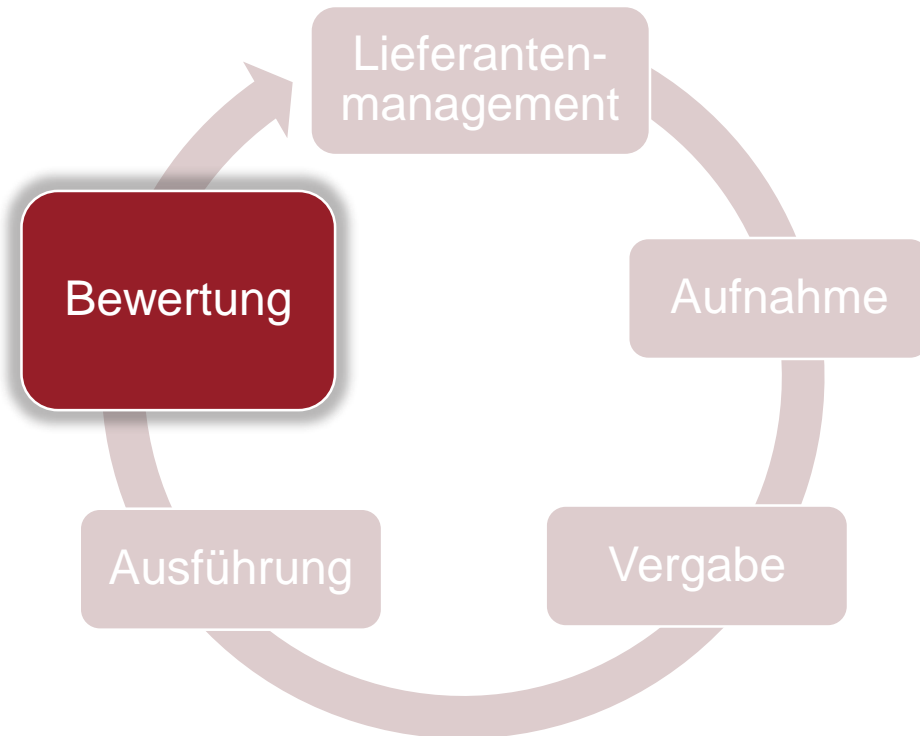
WECHSELSPIEL VERGABE - LIEFERANTENMANAGEMENT



Auswirkungen auf die Ausführung:

- Hohe Qualität der Bauausführung durch Vorauswahl der Bieter
- Niedrige Nachtragsquote durch Leistungsaufklärung im Rahmen der Vergabeverhandlungen
- Gute Zusammenarbeit aufgrund langjähriger Geschäftsbeziehungen
- Hohe Verlässlichkeit der Firmen aufgrund hoher Verbundenheit zur GAG
- Sehr niedrige direkt beeinflussende Insolvenzquote durch ständiges Lieferantenmonitoring

WECHSELSPIEL VERGABE - LIEFERANTENMANAGEMENT



Regelmäßige Lieferantenbewertung:

- Regelmäßiges Feedback zu verschiedenen Bewertungskriterien durch Objektbetreuer und Projektleiter
- Automatisierte Kategorisierung der Geschäftspartner auf Basis der Bewertungen
- Analyse der Bewertungen und Interpretation des Rankings
- Formulierung von Handlungsnotwendigkeiten aus der Bewertung heraus

WECHSELSPIEL VERGABE - LIEFERANTENMANAGEMENT



FRAGEN

04

VIELEN DANK!

