

Schwerpunkt Facility Management

Liftmanagement: Kostenkontrolle per Knopfdruck

Rolltreppen und Fahrstühle – viele moderne Büro-, Wohn- und Handelsimmobilien haben sie und für Mieter und Vermieter gehören diese so selbstverständlich wie Klimaanlage und Beleuchtung ins Gebäude. Als Personenbeförderer sind Aufzüge und Fahrtreppen jedoch in ihrer Funktion mit Bus und Bahn vergleichbar. Dementsprechend hoch sind auch die gesetzlichen Anforderungen an Betrieb, Wartung und Prüfung der Anlagen – und im Schadensfall haftet der Immobilieneigentümer als Betreiber. Um hier einerseits die rechtlichen und technischen Risiken zu erkennen und zu beherrschen, andererseits aber auch die Reparatur- und Instandhaltungskosten zu minimieren und zu kontrollieren, nicht ganz eigennützig rät der Autor zu einem herstellerunabhängigen Liftmanagement. (Red.)

Der Betrieb von Aufzügen und Fahrtreppen bringt umfangreiche Pflichten für Immobilieneigentümer mit sich. Den meisten fehlt jedoch sowohl das spezifische Fachwissen als auch die Zeit, sich mit diesem komplexen Thema auseinanderzusetzen. Dabei gehen sie nicht nur Sicherheitsrisiken ein, sondern lassen auch große Einsparpotenziale brach liegen: Beim Betrieb von Aufzugsanlagen können bis zu 50 Prozent der Kosten eingespart werden. Ein professionelles Liftmanagement unterstützt Immobilieneigentümer dabei, diese Potenziale zu heben und einen sicheren und zuverlässigen Betrieb der Anlagen zu gewährleisten.

Kontrolle und Planung

Liftmanagement ist die umfassende Verwaltung von Aufzügen und Fahrtreppen. Die technischen Anforderungen an die Anlagen werden dabei mit den wirtschaftlichen Interessen der Betreiber in Einklang gebracht. Liftmanagement-Dienstleister übernehmen alle Aufgaben, die im Zuge der Anlagenverwaltung zu erledigen sind und sorgen für regelmäßige Prüfung, nach-

haltige Planung und Kosteneffizienz. Einer der größten Vorteile des Liftmanagements für die Aufzugsbetreiber: Die Betriebskosten werden in der Regel deutlich reduziert. Bei den Kosten für Aufzugsreparaturen können jährlich durchschnittlich bis zu 18 Prozent eingespart werden. Das größte Einsparpotenzial schlummert bei den Wartungs- und Prozesskosten, denn hier sind jeweils Kostensenkungen von bis zu 50 Prozent möglich.

Um diese Einsparpotenziale zu heben, werden zunächst die Angebote von Aufzugsfirmen nach technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft. Sind die Maßnahmen technisch sinnvoll und notwendig? Und wenn ja, ist der Preis angemessen? Handelt es sich um Angebote für Reparaturen, ist die Situation häufig besonders kritisch. Die Nutzer erwarten eine rasche Behebung der Störung, die Zeit drängt. Gerade dann werden Aufzugsfirmen nicht selten blind beauftragt – zu viel zu hohen Kosten. Um dem vorzubeugen, wählt der Betreiber nach der Angebotsprüfung gemeinsam mit dem Liftmanager das beste Angebot aus. Dieser ist bei seinen Handlungsempfehlungen und Entscheidungshilfen neutral und nicht an bestimmte Aufzugshersteller gebunden.

Auch die Rechnungen für Reparaturen oder Wartungen von Aufzugsanlagen werden geprüft. Sind die in Rechnung gestellten Arbeiten wirklich ausgeführt worden? Wenn ja, wurden sie korrekt abgerechnet? Der Grund für diese Prüfungen: In der Regel weist mindestens jede fünfte Rechnung Unstimmigkeiten auf. Wenn eine Rechnung nicht in Ordnung ist, kümmert sich der Liftmanager um die Klärung der Ursache und fordert vom Repara-

tur- oder Wartungsdienstleister eine neue Rechnung an.

Um auch langfristig eine Kostenkontrolle zu ermöglichen, enthält das Liftmanagement immer auch eine detaillierte Kostenplanung. Dazu wird ausgehend vom Zustand der Anlagen hergeleitet, welche Wartungs- und Reparaturmaßnahmen in den nächsten Jahren fällig werden. Aus der Kalkulation für die einzelnen Maßnahmen kann der Liftmanager dann die notwendigen Aufwendungen in den nächsten Jahren errechnen und anschließend kurz-, mittel- und langfristige Budgetplanungen erstellen. Der Betreiber hat so jederzeit Überblick über die anstehenden Kosten für seine Anlagen und damit Planungssicherheit.

Wartung und Prüfung für höhere Zuverlässigkeit

Die gesetzlichen Prüfungspflichten für Aufzüge sind sehr streng – und die meisten Betreiber viel zu wenig darüber informiert. Die wenigsten wissen zum Beispiel, dass jeder Aufzug regelmäßig von einer dazu beauftragten Person – in der Regel dem Hausmeister – kontrolliert und die Kontrolle protokolliert werden muss. Regelmäßige Prüfungen der Anlagen durch zugelassene Überwachungsstellen (ZÜS), dazu zählen zum Beispiel TÜV oder Dekra, sind ebenfalls Pflicht. Die Schwierigkeit dabei: Die Zugelassene Überwachungsstelle muss für die Prüfung vom Betreiber bestellt werden – auch darüber wissen viele Betreiber nicht Bescheid.

Die gesetzliche Grundlage für den Betrieb von Aufzugsanlagen bildet die Betriebssicherheitsverordnung. Neben den umfangreichen Prüfungspflichten legt sie unter anderem fest, dass die Anlage immer auf dem neuesten Stand der Technik sein muss. Was das genau bedeutet, wird durch einen Vergleich mit Autos deutlich. Würden für Autos ähnlich strenge Vorschriften gelten wie für Aufzüge, müsste zum Beispiel ein VW Golf aus den neunziger Jahren mit den neuesten Scheinwerfern und einer Klimaanlage ausgestattet sein.

Der Autor

Daniel Ehlers

Geschäftsführer, Hundt Consult GmbH, Hamburg



Wenn die gesetzlichen Bestimmungen für den Betrieb von Aufzügen nicht eingehalten werden, haftet im Schadensfall der Aufzugsbetreiber, also der Immobilieneigentümer. Allein für die Vernachlässigung von Prüfungspflichten können Bußgelder in fünfstelliger Höhe fällig werden. Diese rechtlichen Aspekte werden ebenfalls vom Liftmanagement abgedeckt. Denn der Liftmanager orientiert sich jederzeit an den aktuellen gesetzlichen Vorschriften und Bestimmungen.

Beim Betrieb von Aufzügen zählen aber nicht nur die Kosten und Betriebspflichten – mindestens ebenso wichtig sind Zuverlässigkeit und Verfügbarkeit der Anlagen. Schließlich erwarten die Nutzer, dass Aufzug und Fahrtreppe stets funktionieren. In Shoppingcentern oder medizinischen Einrichtungen hat die Verfügbarkeit der Anlagen sogar direkten Einfluss auf den geschäftlichen Erfolg beziehungsweise den reibungslosen Ablauf des Arbeitsalltags. Ein professionelles Liftmanagement hilft auch dabei, die Stillstandszeiten und Störanfälligkeit der Anlagen zu reduzieren.

Wenn ein Aufzug oder eine Fahrtreppe ins Liftmanagement aufgenommen wird, ist eine umfassende Bestandsaufnahme die erste Amtshandlung des Liftmanagers. Eine Begehung der Anlage liefert ihm Informationen über deren Zustand und damit die Basis für ihre optimale Verwaltung. Über den gesamten Zeitraum des Liftmanagements hinweg kontrolliert er außerdem, ob die Anlage regelmäßig gewartet wird und die kontinuierlichen Prüfungen erfolgen. So können sich abzeichnende Schäden an den Aufzügen und Fahrtreppen frühzeitig erkannt werden. Wird ein Defekt festgestellt, leitet der Liftmanager die erforderlichen Reparaturmaßnahmen in die Wege. Auch die Prüfung und Archivierung von Wartungsprotokollen und Prüfberichten ist inbegriffen.

Ständige Annahme von Störfällen

Ein ebenfalls sehr wichtiger Punkt, der Immobilieneigentümern sowie technischen Leitern am Herzen liegt, ist die Annahme von Störfällen und das Nachhalten einer zügigen Störungsbehebung. Steht der Aufzug still oder besteht eine andere Störung, zählt jede Minute: Die Anlagen müssen so schnell

wie möglich wieder funktionsfähig sein. Störungen werden rund um die Uhr und das ganze Jahr hindurch vom Liftmanager angenommen und die Störungsbehebung initiiert. Deshalb besteht ein permanenter Kontakt zu der ausführenden Aufzugsfirma, um die schnellstmögliche Beseitigung des Schadens an der Anlage zu gewährleisten.

Wenn Instandhaltungs- oder Reparaturmaßnahmen am Aufzug oder an der Fahrtreppe durchgeführt werden, ist der Liftmanager für die Montageüberwachung zuständig. Anschließend nimmt er gegebenenfalls die Arbeiten ab und sorgt, falls nötig, für ein Gewährleistungsmanagement. Und nicht zuletzt ist der Liftmanager auch der Ansprechpartner, wenn es um unabhängige Gutachten und Gefährdungsbeurteilungen geht.

Doch haben Betreiber überhaupt den Überblick über Ihre Anlagen? Nicht selten mangelt es beim Betrieb von Aufzügen und Fahrtreppen an Transparenz und Übersichtlichkeit. Der Liftmanager hat zu diesem Zweck – im Idealfall – spezielle IT-Systeme und Datenbanken



zur Verfügung, in denen alle Ereignisse zu jeder Anlage dokumentiert werden. Damit auch der Liftbetreiber Überblick über seine Anlagen und deren Zustand hat, erhält er im Rahmen des Liftmanagement regelmäßige Reportings. Diese Berichte werden für jeden Kunden individuell erstellt. Sowohl die zeitlichen Intervalle als auch die Ebenen, die die Berichte abdecken, werden vom Betreiber festgelegt. Es ist sogar möglich, für jedes Objekt einen Report zu vereinbaren. Liftmanager bieten zudem spezielle Internetportale, in denen die Kunden sich bei Bedarf selbst einen Überblick über die aktuellen Vorgänge und Entwicklung ihrer Anlagen verschaffen können.


Der Betrieb von Aufzügen und Fahrtreppen ist ein äußerst komplexes Thema – erfordert es doch die Verknüpfung von speziellem technischen Fachwissen mit wirtschaftlichen Aspekten. Wenn Immobilieneigentümer dem Thema Management von Aufzügen und Fahrtreppen mehr Beachtung schenken, können die Anlagen sicherer und zuverlässiger betrieben und Einsparpotenziale gehoben werden.

Werte ermitteln, schaffen, erhalten.

- ▶ Immobilienbewertung
- ▶ Technische Expertisen
- ▶ Zertifizierung Nachhaltigkeit

Objektiv und unabhängig.

Regulated by RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide




ImmoWert

**Mehr Sicherheit.
Mehr Wert.**

TÜV SÜD ImmoWert GmbH · www.tuev-sued.de/immowert
 Telefon 0800 1515300 · bewertung@tuev-sued.de

