

Abseits des Gewöhnlichen

Strategie | Der Investor auf dem Immobilienmarkt hat sein eigenes Verfahren für die Beschaffung und Verwaltung der Firmenwagen entwickelt. Damit gelingt der Spagat zwischen Mitarbeitermotivation und Kostenkontrolle.

— Die Immobilienwirtschaft erlebt gegenwärtig einen Boom in Deutschland. Demzufolge steigt die Nachfrage nach Dienstleistungen und Investitionen rund um die Unternehmen in dieser Branche. Ein Beispiel ist Patrizia Immobilien. Mit dem Wachstum klettert dort der Bedarf an qualifizierten Mitarbeitern und im Zuge dessen auch die Zahl der benötigten Firmenwagen.

Derzeit summiert sich die Flotte auf rund 180 Pkw, von denen wiederum etwa 145 Einheiten Gehaltsbestandteil für Mitarbeiter sind. Hinzu kommen etwa 15 Fahrzeuge in Langzeitmiete, die den neuen Angestellten in der Probezeit als Firmenwagen dienen. Rund 20 weitere Einheiten sind Poolfahrzeuge an den verschiedenen Standorten.

Generell ist der Fuhrpark über das gesamte Bundesgebiet verstreut, wobei sich die Mehrzahl der Fahrzeuge mit rund 80 Pkw in Augsburg befindet. Die anderen nutzen Mitarbeiter in den Niederlassungen.

Trotz der dezentralen Struktur ist das Fuhrparkmanagement in der Abteilung Procurement & Services gebündelt. Hier zeichnen Michael Kleinsteuber, Leiter Zentraleinkauf und Standortunterstützung, sowie Hans-Robert Hank als Manager in diesem Bereich für die Flotte verantwortlich. Während Kleinsteuber sich vorwiegend um die strategischen Aufgaben, die Rahmenverträge mit den Dienstleistern und die Verbindung zu den Nutzern, Autohäusern, Herstellern küm-

mert, übernimmt Hank sämtliche operativen Tätigkeiten – von der Kfz-Bestellung über die Übergabe und Rücknahme bis hin zur Kontrolle der Endabrechnungen. Gleichwohl arbeiten die beiden stets Hand in Hand. So haben sie etwa gemeinsam mit dem Vorstand ein relativ freies, auf die Wünsche der Mitarbeiter hin getrimmtes Car-Policy-Modell entwickelt.

Bruttolistenpreis als Maßstab | Im Allgemeinen fußt die Car Policy auf sechs Gruppen von A bis F mit entsprechenden Bruttolistenpreisen in den jeweiligen Kategorien. Kleinsteuber nennt Beispiele: „Diese belaufen sich in der Kategorie B auf 30.000 Euro und in der Kategorie E auf 47.000 Euro.“

Pool- und Standortfahrzeuge starten in der Kategorie A. Danach folgen die sogenannten Mitarbeiter in B, die zwingend auf einen Dienstwagen angewiesen sind, aber auch einen Motivationsreiz dadurch erfahren sollen. In Gruppe C ist die mittlere Führungsebene mit den Team- und Abteilungsleitern, in D die gehobene Führungsriege wie Hauptabteilungsleiter und Associate Directors sowie in E sind etwa die Führungskräfte mit Prokura oder größeren Aufgabengebieten eingeordnet. Zu guter Letzt gibt es die Kategorie F für das Top-Management.

Da die Firmenfahrzeuge vor allem als Leistungsanreize verstanden werden, sind die Nutzer nicht zwingend an den Bruttolistenpreis gebunden. Kostet der Pkw in der

individuellen Konfiguration demnach mehr als das beschriebene Limit, dann trägt Patrizia die kalkulatorische Leasingrate bis zu dem Betrag, der für das Maximum fällig würde. Die Differenz zwischen diesem und der tatsächlichen Leasingrate begleicht der Mitarbeiter dann aus seinem Nettogehalt.

Spielraum für Mitarbeiter | Diese Freiheit hat zur Folge, dass nicht nur die Motorisierungen nach Wunsch wählbar sind, sondern auch die Modelle und Fahrzeugtypen. Einzige Vorgaben sind die Begrenzung auf sechs Marken mit Audi, BMW, Mini, Skoda, Volkswagen und Volvo, gedeckte Farben wie Grau, Weiß, Schwarz und Blau plus zwei Muss-Konfigurationen: die Bestellung jedes Fahrzeugs

Fuhrpark | Im Überblick

- ▶ ca. 180 Fahrzeuge, davon 145 fest zugeordnete Firmenwagen, 20 im Pool und 15 in Langzeitmiete
- ▶ zugelassene Marken: Audi, BMW, Mini, Skoda, Volkswagen und Volvo
- ▶ 6 zugangsberechtigte Mitarbeitergruppen: von A für Poolfahrzeuge bis F für das Top-Management
- ▶ Orientierung der jew. Kategorie am Bruttolistenpreis: z. B. 30.000 Euro für Gruppe B bis 47.000 Euro für Gruppe E; Gruppe F: frei
- ▶ Marken: Audi mit 64 Einheiten (v. a. A4, Q3, Q5 mit 2.0 TDI + 170 PS), 45 VW (VW Tiguan und VW Passat Variant 2.0 TDI mit 140 PS) und ca. 30 BMW (X1, X3 mit 2.0d mit 177 PS + X5 3.0d mit 235 PS)
- ▶ Firmen-Pkw geleast i. d. R. für 36 Monate/15.000 bis 75.000 km p. a.; durchschnittlich 30.000 bis 35.000 km p. a.; i. d. R. markennahe Leasinggeber
- ▶ Servicemanagement für alle Kfz zentralisiert bei VW Leasing: Tankkarten (euroShell, Routex und Novofleet), Wartung & Verschleiß, Räder-/Reifenservice, Schadenmanagement, Rechnungskontrolle und Reporting; hausintern: Kfz-Steuer
- ▶ Versicherung via Makler bei Allianz, in der Haftpflicht und Vollkasko via Stückprämien, 50 Euro in der Voll- und 150 Euro in der Teilkasko
- ▶ Fuhrparkmanagement intern



Firmen-Pkw vor der Zentrale | Fahrzeuge werden in der Regel mit den Kennzeichen A-AP zugelassen, das steht für „Augsburger Patrizia“

Fotos: Schneider

Patrizia Immobilien | In Kürze

Die Patrizia Immobilien AG mit Sitz in Augsburg ist seit etwa 30 Jahren als Investor und Dienstleister im Immobiliengeschäft tätig. Die Leistungen umfassen den Ankauf, die Verwaltung, Renovierung und den Verkauf von Wohn- sowie Gewerbeimmobilien. Die Aktivitäten beziehen sich auf über zehn Länder, wie zum Beispiel Dänemark, Frankreich, Luxemburg und UK, mit Schwerpunkt auf den deutschen Markt. Hierzulande ist das Unternehmen in den größeren Städten vertreten – von Hamburg und Köln über Frankfurt, Stuttgart und München bis Dresden und Berlin. Über alle Standorte sind rund 700 Mitarbeiter beschäftigt, wovon rund 650 im Bundesgebiet arbeiten. Das derzeit verwaltete Immobilienvermögen hat einen Wert von zirka 13 Milliarden Euro.



Die Fuhrparkverantwortlichen bei Patrizia | Michael Kleinsteuber und Hans-Robert Hank (von links)

mit einem Satz Sommer- und Winterräder sowie einer Freisprecheinrichtung. „Daher haben wir unter anderem Cabrios oder Sportwagen wie den Audi S7 oder RS4 im Bestand“, erläutert Kleinsteuber.

Exoten bilden jedoch die Ausnahme. Die Flotte setzt sich überwiegend aus klassischen Firmenwagen zusammen. Mit 64 Pkw stellt Audi die meisten, vor allem A4, Q3 und Q5 jeweils mit Zwei-Liter-Dieselmotorisierungen, die 170 PS auf die Straße bringen. VW ist mit rund 40 Pkw mit von der Partie, insbesondere Tiguan und Passat Variant mit 2.0 TDI und 140 PS, und BMW mit ungefähr 30, wobei der Schwerpunkt auf dem X1 und X3 jeweils als 2.0d-Variante mit 177 PS sowie dem X5 3.0d mit 235 PS liegt.

Einheitliche Vorgaben gelten dagegen bei den Fahrzeugen in Langzeitmiete und im Pool. Erstere sind nur VW Passat Variant 2.0 TDI mit 140 PS und Letztere VW Golf 1.2 TSI BMT mit 105 PS respektive das kürzlich lancierte Nachfolgemodell mit 110 PS bis zu einer Laufleistung von 20.000 Kilometern pro Jahr und VW Golf 1.6 TDI BMT mit 105 PS bei mehr als 20.000 Kilometern jährlich.

Händler als Bindeglied | Daneben geht Patrizia außergewöhnliche Wege bei der Beschaffung. Eine Schlüsselrolle spielen hierbei die regionalen Markenhändler. Sie liefern zum einen bundesweit die Fahrzeuge für die jeweilige Marke aus, zum anderen sind ihre Leasingangebote auch maßgebend für den Einkauf. „Wir schließen uns grundsätzlich den Leasingangeboten der Händler an und vergleichen diese gegebenenfalls mit Offerten der Mitbewerber, um die Konditionen zu prüfen“, so Kleinsteuber. Alle Autohäuser bekommen zudem die Möglichkeit, bei jedem Fahrzeug mitzubieten. Dazu der Leiter Zen-

traleinkauf: „In neun von zehn Fällen macht aber das jeweilige Markenautohaus das beste Angebot.“

Viel wichtiger ist ihm jedoch ein anderer Aspekt: der persönliche Kontakt zu den Ansprechpartnern vor Ort. Er begründet: „Wir haben sehr motoraffine Mitarbeiter, die gerne mal etwas ausprobieren. Darüber hinaus können die Autohäuser mal VIP-Events mit entsprechenden Fahrzeugen bestücken.“ Über die Betriebe in und um Augsburg läuft deshalb auch die Rückgabe der Fahrzeuge.

Nichtsdestotrotz werden die Leasingrückläufer immer von einem Sachverständigen des TÜV Süd bewertet. Die Kosten dafür teilen sich Patrizia und die Autohäuser. Was der Experte festschreibt, ist folglich für alle Beteiligten quasi Gesetz. „So erhalten wir wertneutrale Gutachten und haben keine Diskussionen mehr“, resümiert Hank.

Rahmen für Leasing und Miete | Eine Richtschnur leitet auch bei der Beschaffungsform für die Fahrzeuge der dienstwagenberechtigten Mitarbeiter und im Pool. Diese sind allesamt geleast. In der Regel laufen die Verträge über drei Jahre mit Laufleistungen zwischen 15.000 und 75.000 Kilometern pro Jahr. Die durchschnittliche jährliche Laufleistung beziffert Hank mit 30.000 bis 35.000 Kilometer. Die Pkw in Langzeitmiete laufen wiederum bis zu zwölf Monate mit unterschiedlichen Laufleistungen.

Die Leasingfahrzeuge werden vom jeweiligen Leasinggeber – meist herstellernah und -gebundener Anbieter der vertretenen Marken – inklusive Rundfunkgebühren und teilweise mit Wartung und Verschleiß als Servicebaustein bezogen. Darüber hinaus laufen das Fuhrparkmanagement und alle weiteren Full-Service-Leistungen über Volks-

wagen Leasing – vom Schadenmanagement über die Tankkarten und dem Räder-/Reifenservice bis hin zur Rechnungskontrolle und dem Reporting. „Da rund 80 Prozent unserer Fahrzeuge auch im Leasing bei der Gesellschaft sind, haben wir dieses Verfahren und die Zentralisierung vor gut sieben Jahren eingeführt. Und es hat sich bewährt, indem wir klare, bis dahin nicht erzielte Kostenvorteile zum Beispiel über Rückerstattungen oder Kulanz generieren“, konstatiert Kleinsteuber. Außerdem haben sich die Prozesse für die beiden Fuhrparkverantwortlichen vereinfacht und beschleunigt.

Künftige Herausforderungen | Im Haus verbleiben noch die Kernbereiche des Managements wie die Weiterentwicklung und Optimierung der Car Policy, Bestellungen, Terminüberwachung und TCO-Vergleiche. Aktuell kommen jedoch weitere neue Aufgaben auf den Zentraleinkauf zu. Durch das Wachstum und die Expansion des Unternehmens auch im Ausland müssen sie unter anderem eine europaweite Car Policy aufbauen. Denn in diesem Jahr gesellen sich zu weiteren neuen Fahrzeugen in Deutschland auch erste Pkw in anderen europäischen Ländern hinzu.

Auch Elektrofahrzeuge sind ein Thema. Schließlich stehen in der Tiefgarage unter der Zentrale in Augsburg drei Parkplätze mit Ladestationen bereit. Obwohl das Laden und die Abrechnung bei E-Autos das Unternehmen noch vor Probleme stellt, sind die Fahrzeuge bereits freigegeben. Sobald der Erste ein E-Fahrzeug bestellt, wollen sich die Fuhrparkmanager den Herausforderungen konkret widmen. Unabhängig davon sollen im Pool erste Tests gefahren werden.

| Annemarie Schneider