

Auswertungslogik und statistische Grundlagen des  
Benchmarkingverfahrens von *iSCORE* und WohnCom

(*iSCORE* steht für Gewebe-Immobilien, WohnCom für Wohnungen)

## Voraussetzungen / Begriffsklärung:

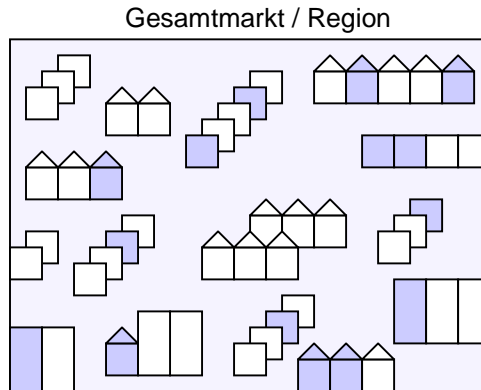
- Mandant ist ein „Anwender“ des Verfahrens
- Der Zugang erfolgt über Internet (mit Anmeldung)
- Die Daten des Mand. sind im System erfaßt
- Es liegen Kosten- und Strukturdaten vor
- Eine „Selektion“ ist eine Auswahl von Daten über die Eingabe von Filterkriterien (Einschränkungsbedingung)

## Fragestellungen:

- Wie kann man aus einer sehr großen Menge von Daten möglichst schnell und einfach einen strukturierten Überblick über die Gesamtsituation und die eigene Position dazu erhalten ?
- Benchmarking heißt ja „Messung“ am Klassenbesten, woran erkenne ich den Bestwert und wie ist der zu beurteilen ?

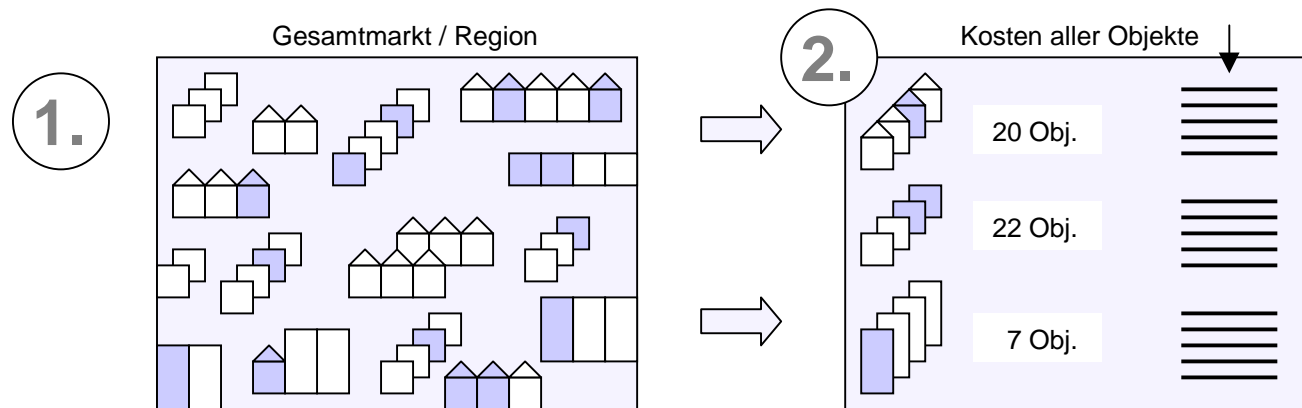
## Berechnungs- und Auswertungs-Verfahren des WohnCom-Benchmarking-Systems

1.



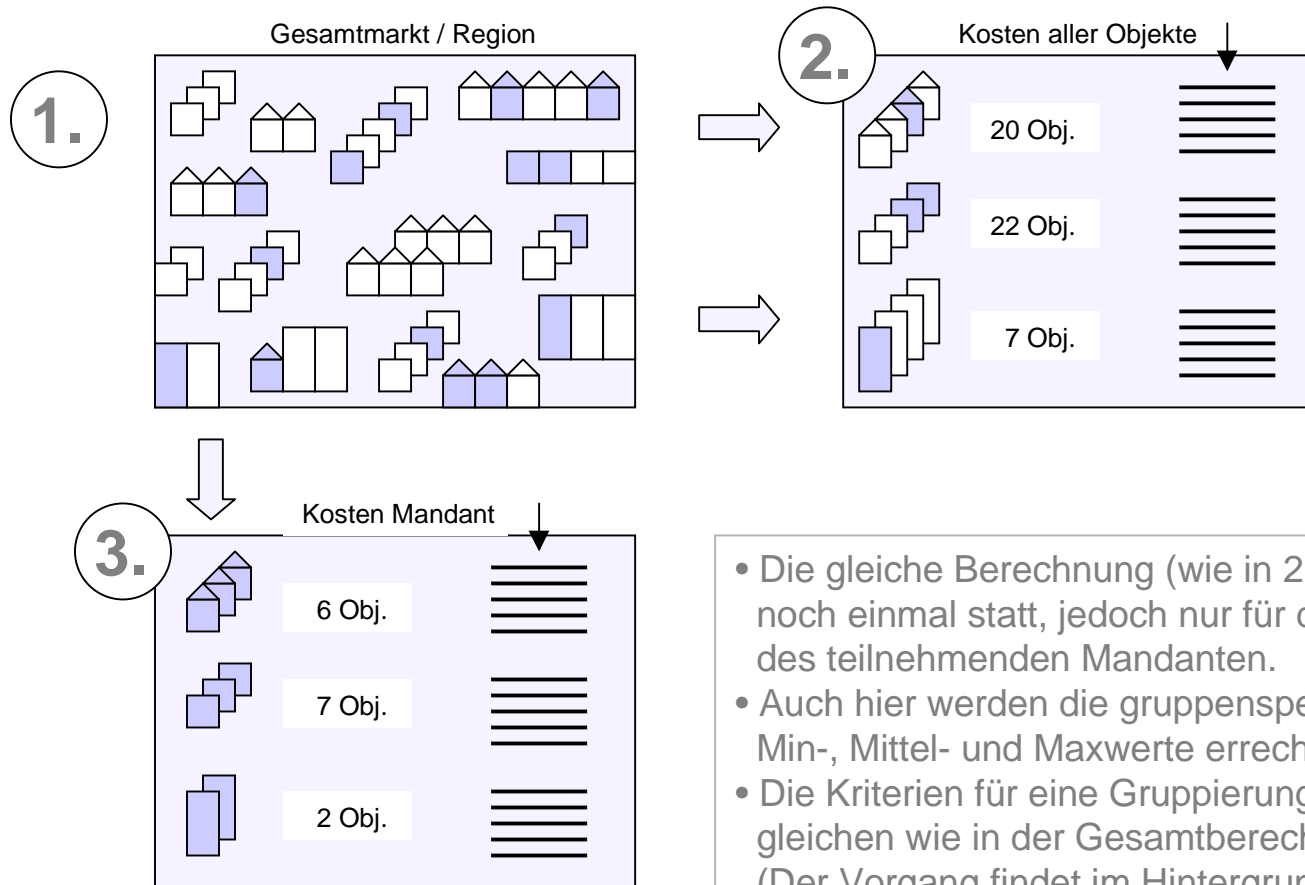
- Für eine beliebige Region sollen Auswertungen laufen:
- Durch den Login-Vorgang eines bestimmten Mandanten wird die Standard-Region ermittelt oder durch individuelle Auswahl bestimmt.
- Alle Objekte aller Teilnehmer der Region sind erfasst.
- Durch Strukturmerkmale (z.B. Bautyp) sind alle Objekte intern bereits strukturiert.
- Durch Auswahl von Filter-Kriterien kann die Auswertung gruppenweise vorgenommen werden. Z.B. für Bautypen, Finanzierungsart, Sanierungszustand, Energieträger u.v.m. (Im Beispiel sind die blauen Objekte die des Mandanten)

## Berechnungs- und Auswertungs-Verfahren des WohnCom-Benchmarking-Systems



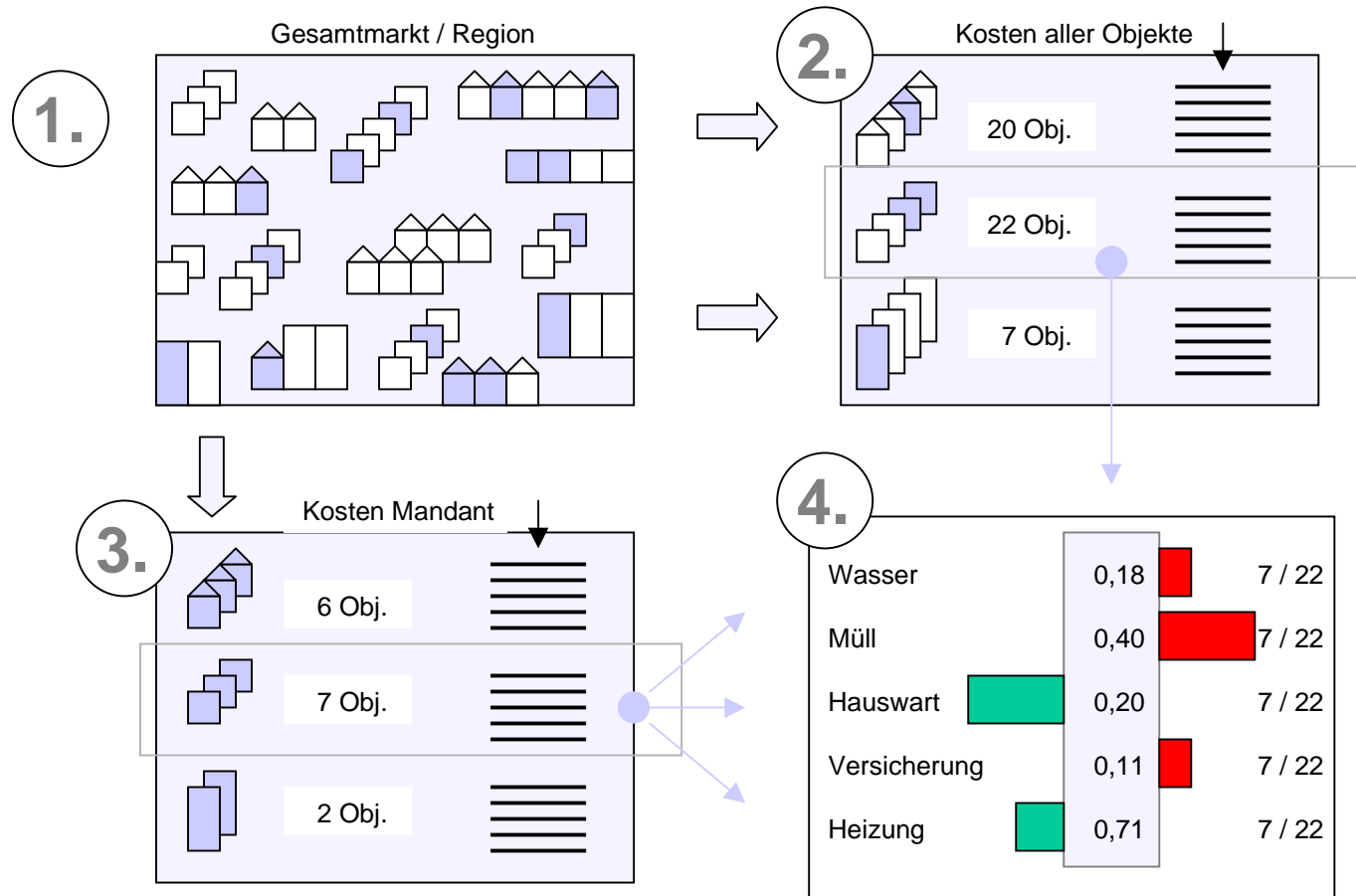
- Während der Auswertung wird entsprechend der gewählten Filterkriterien für jede Gruppe von Objekten eine Zusammenfassung aller zugehörigen Datensätze (aller Teilnehmer) errechnet.
- Für jede Kostenart werden nun die gruppenspezifischen Min-, Mittel- und Maxwerte errechnet.
- Die Berechnung erfolgt für alle vorhandenen Objekte, die den gewählten Kriterien entsprechen, auch die des teilnehmenden Mandanten.  
(Der Vorgang findet im Hintergrund statt)

## Berechnungs- und Auswertungs-Verfahren des WohnCom-Benchmarking-Systems



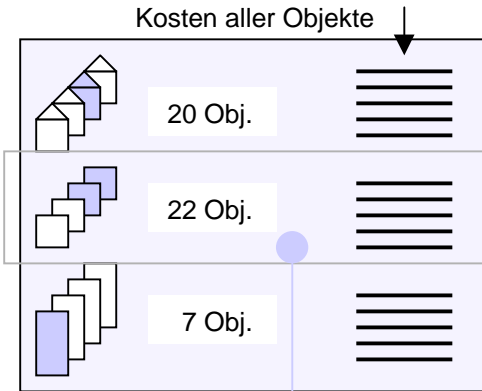
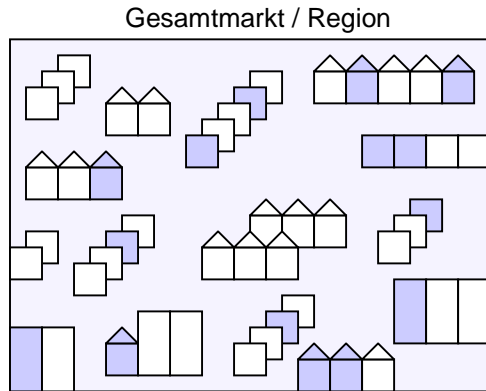
- Die gleiche Berechnung (wie in 2.) findet noch einmal statt, jedoch nur für die Objekte des teilnehmenden Mandanten.
- Auch hier werden die gruppenspezifischen Min-, Mittel- und Maxwerte errechnet.
- Die Kriterien für eine Gruppierung sind die gleichen wie in der Gesamtberechnung (2) (Der Vorgang findet im Hintergrund statt)

## Berechnungs- und Auswertungs-Verfahren des WohnCom-Benchmarking-Systems

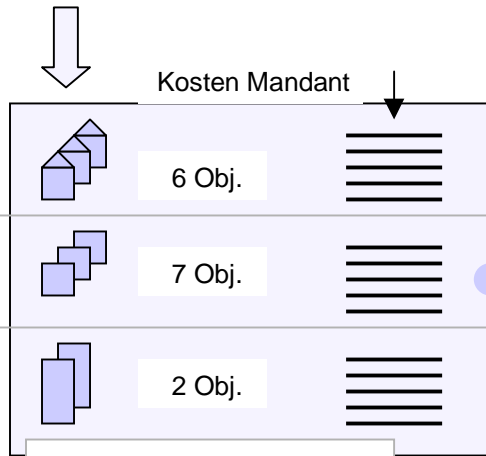


- Die **Standardausgabe** zeigt beide Berechnungen (2.+3.) im Zusammenhang, wobei die **Werte aller Teilnehmer als Mittel** im Mittelbalken stehen und die **mittleren Werte des Mandanten** jeweils als Abweichungsbalken erscheinen.
- Rechts sind die „Gewichte“ der Stichproben ausgewiesen. (Alle=22 / Mand.=7)

# Berechnungs- und Auswertungs-Verfahren des WohnCom-Benchmarking-Systems



Gruppierung **aller Objekte** der Region und Errechnung der Kosten-Min,- Mittel- u. Maxwerte für alle Kostenarten jeder einzelnen Gruppe



Gruppierung der **eigenen Objekte in der Region** und Errechnung der Kosten-Min-, Mittel- und Maxwerte für alle Kostenarten jeder einzelnen Gruppe

Wasser	0,18		7 / 22
Müll	0,40		7 / 22
Hauswart	0,20		7 / 22
Versicherung	0,11		7 / 22
Heizung	0,71		7 / 22

Auswertung der Kosten der ausgewählten Typ-Gruppe und Vergleich der eigenen Obj. mit dem Marktsegment

klick !

Obj. 034	0,71		1 / 22
Obj. 003	0,71		1 / 22
Obj. 001	0,71		1 / 22
Obj. 002	0,71		1 / 22
Obj. 011	0,71		1 / 22
Obj. 005	0,71		1 / 22
Obj. 020	0,71		1 / 22

### Statistik:

- Es werden die Kosten pro m<sup>2</sup> errechnet (i.d.R. Monat)
- Es wird das *gewogene arithmetische Mittel*\* gebildet
- Null-Kosten oder Minus-Beträge entfallen  
Ein Objekt ohne Kosten (in einer best. Kostenart)  
fließt somit *nicht* in die Stichprobe ein.

Berechnungs- und Auswertungs-Verfahren des WohnCom-Benchmarking-Systems

Und wo ist der „Bestwert“ ?

Was ist denn eigentlich der „Bestwert“ ?