

Betriebskosten-Benchmarking -

Kosteneinsparpotentiale durch systematisches Handeln

Kosten

Benchmarking

Optimierung

Umsetzung

Fazit

15. Tage Sächsischer Wohnungsgenossenschaften

Dresden 15. Mai 2006

Reinhard Zehl WohnCom GmbH

Vortragsunterlagen im Internet unter: www.wohncom.de/bench/vortraege

Kosten und Kostensteigerung

Kosten

- Ver- und Entsorgerpreise, öffentl. Abgaben
- Monopole und fehlender Wettbewerb (Beisp. Telekom)
- Abkopplung von der „allgemeinen“ Preisentwicklung
- Regionale Unterschiede
- Betriebs- und volkswirtschaftliche Wirkungen
- Prognose
- Alle sind sich einig: „So kann's nicht weitergehen!“

Kosten und Kostensteigerung

Kosten

„Wir investieren in die Instandhaltung unserer Anlagen....“



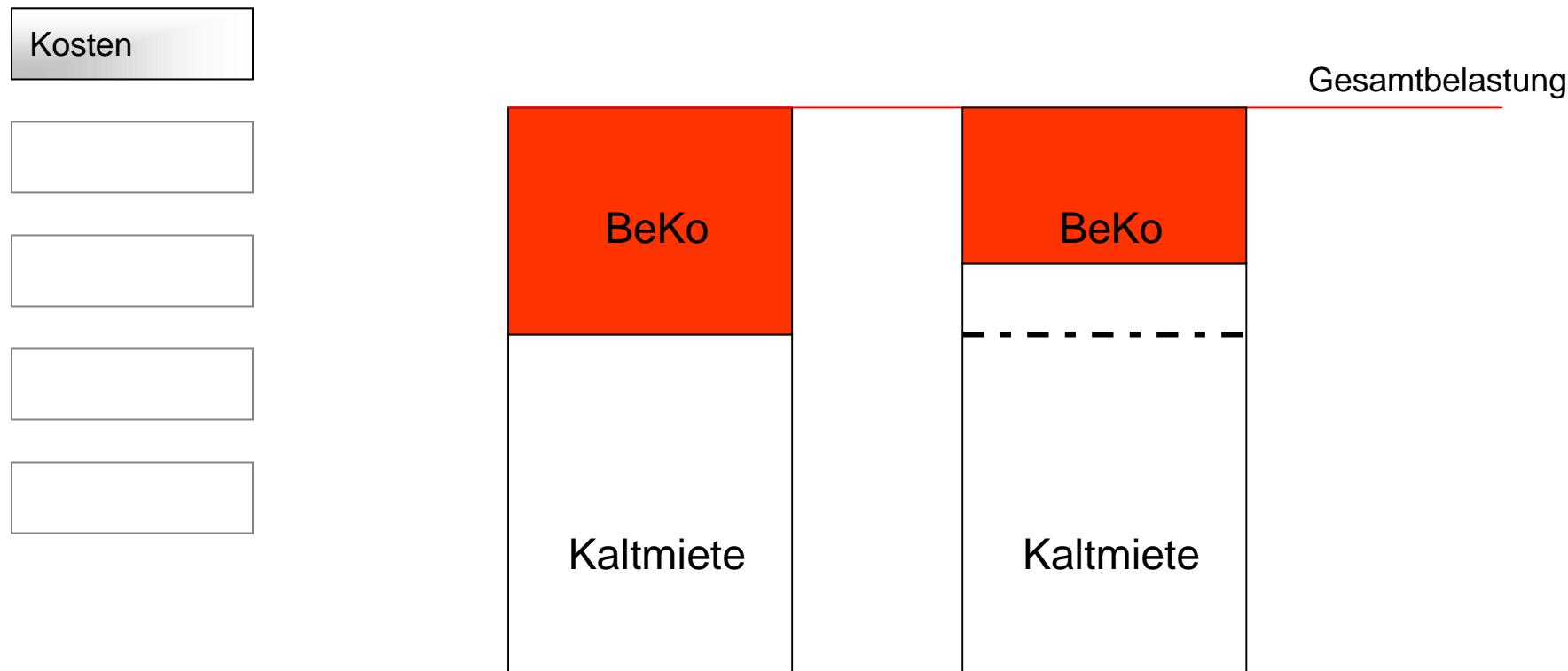
„...dabei sind auch Steigerungen des Abfallvolumens berücksichtigt...“

Kosten und Kostensteigerung

Kosten	Entwicklung der Wohnnebenkosten				
	in Deutschland 2000 bis 2004				
	- Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent -				
	2000	2001	2002	2003	2004
Wohnnebenkosten insges. darunter:	1,9	1,8	1,4	1,6	2,2
Müllabfuhr	1,9	2,8	1,5	2	1,5
Wasserversorgung	2,1	1,4	1	1	2,7
Abwasserentsorgung	1,1	2	1,6	2,3	2,9
Flüssige Brennstoffe (Heizöl)	53,6	-5,9	-9,1	3,7	11,9
Feste Brennstoffe	2	0,6	2	1,2	0,9
Strom	-4,9	4	4,5	5	4
Gas	16,3	21,2	-5,6	5	1
Nettokaltmieten	1,2	1,1	1,4	1,1	0,8
Wohnungsmieten einschließlich Nebenkosten	1,2	1,2	1,4	1,2	1
Lebenshaltungskosten insgesamt	1,4	2	1,4	1,1	1,5

Quellen: ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V., Berlin; Statistisches Bundesamt

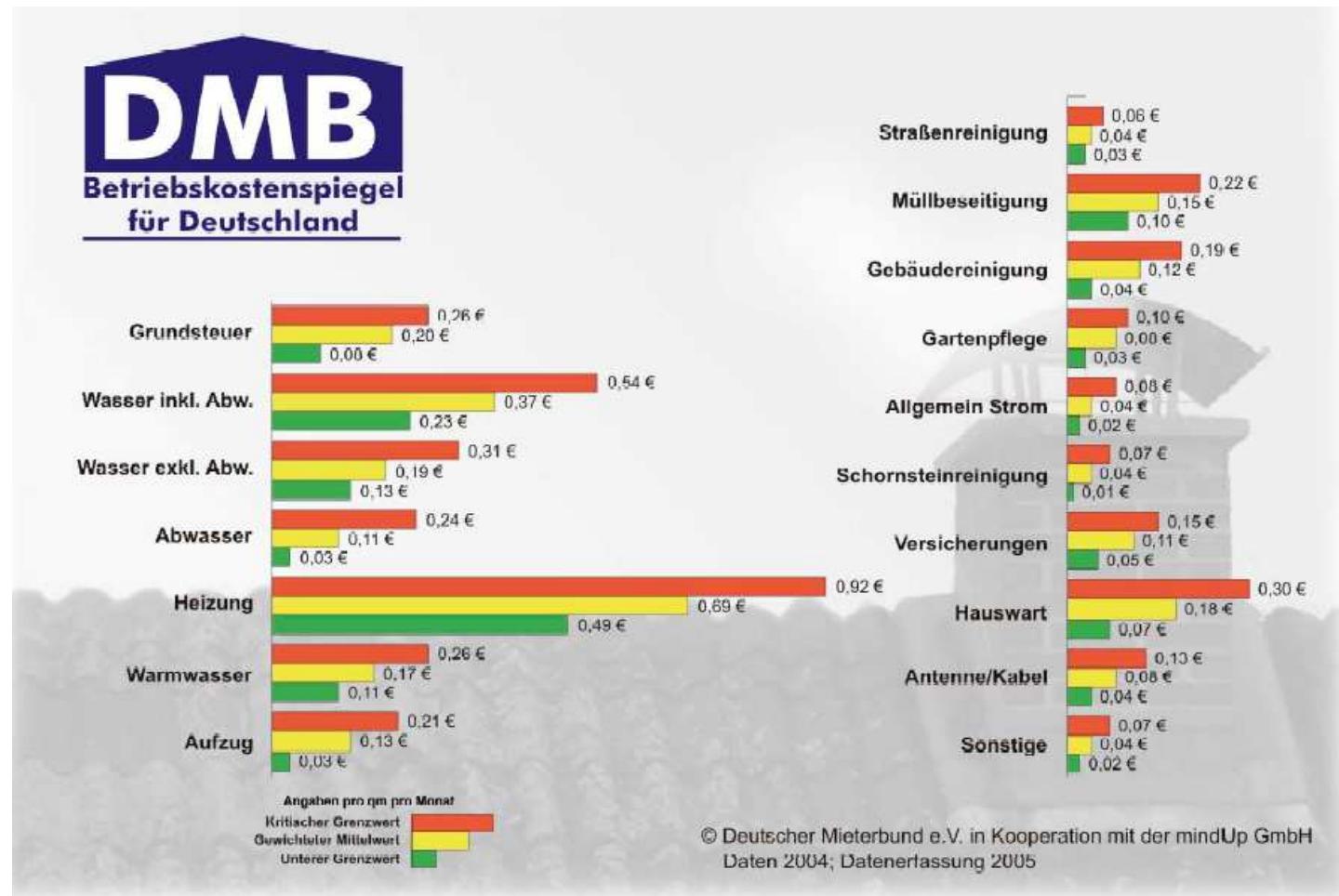
Kosten und Kostensteigerung



Beispiel 5 €: 3 plus 2 = 5, aber 3,5 plus 1,5 sind auch 5 !!

Kosten und Kostensteigerung

Kosten



Kosten und Kostensenkung

Kosten

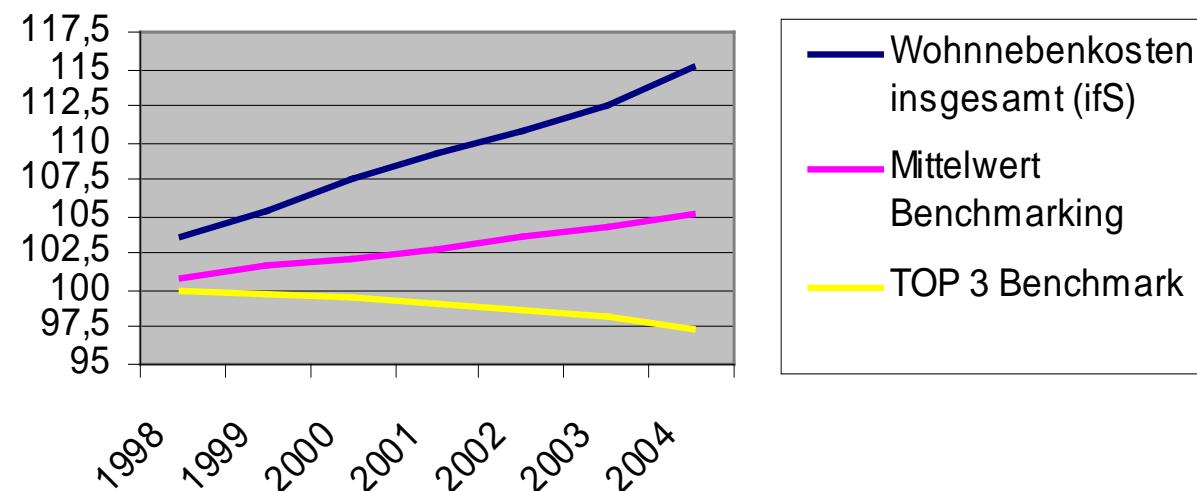
- Schlechte und gute Argumente
- Optimierungsbeispiele
- Unterschiede zwischen Wettbewerbern
- Preisbereinigte Betrachtung

Kosten und Kostensenkung

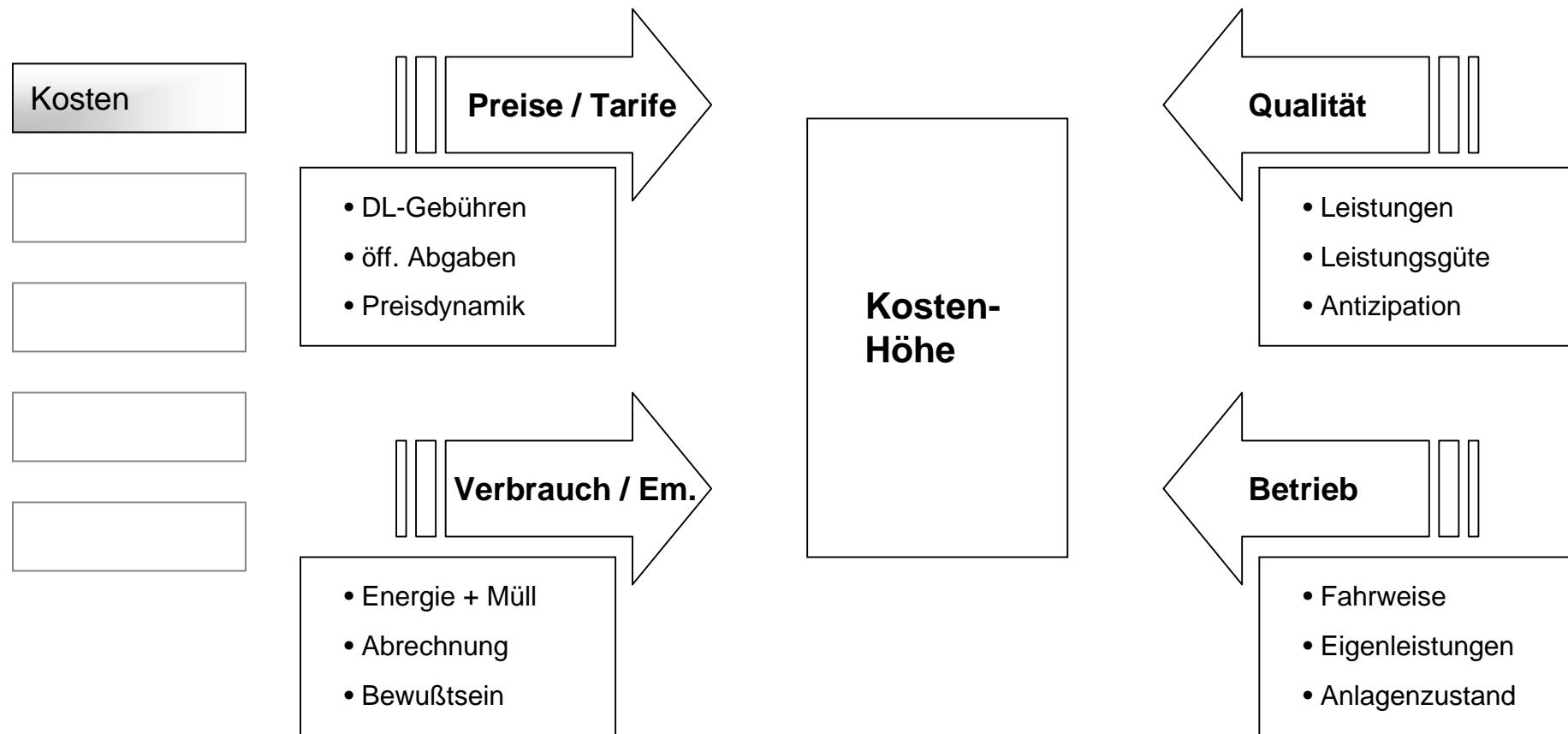
Kosten



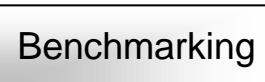
Veränderung der Betriebskosten (1997 = 100)



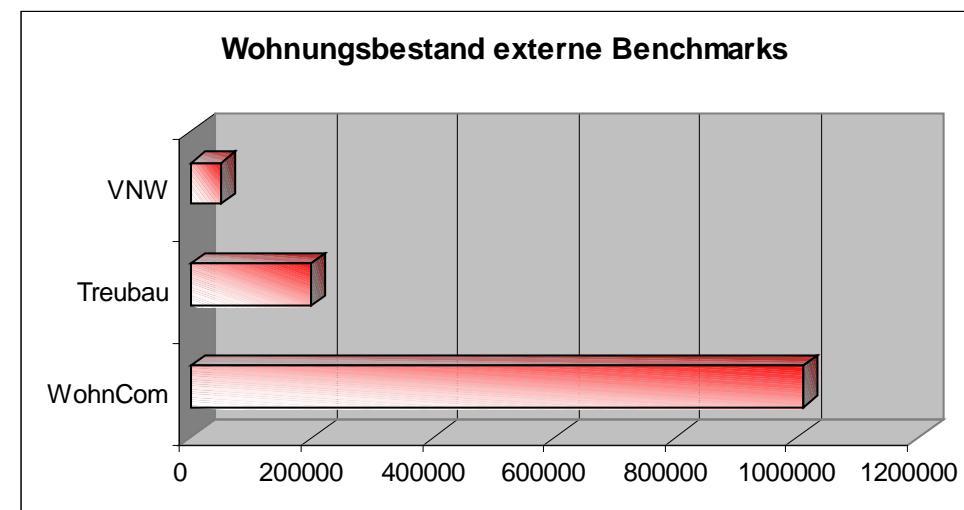
Kosten und Kostensenkung



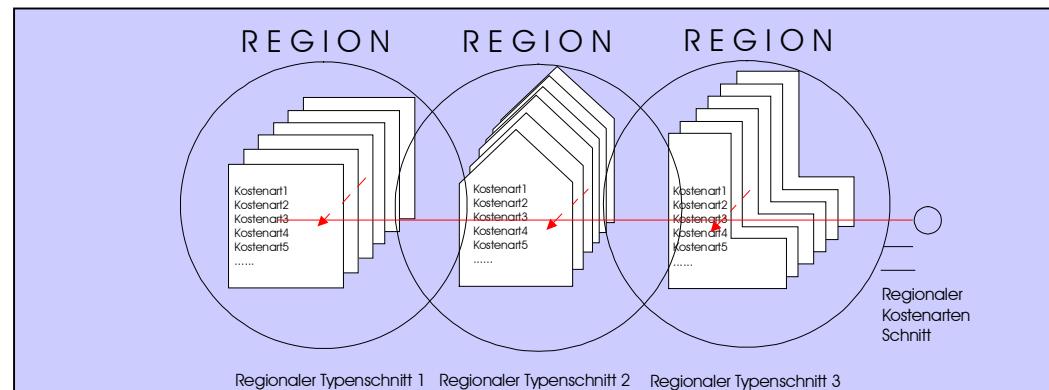
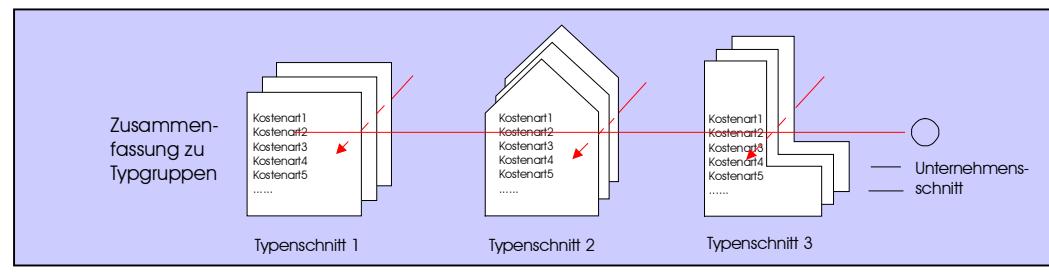
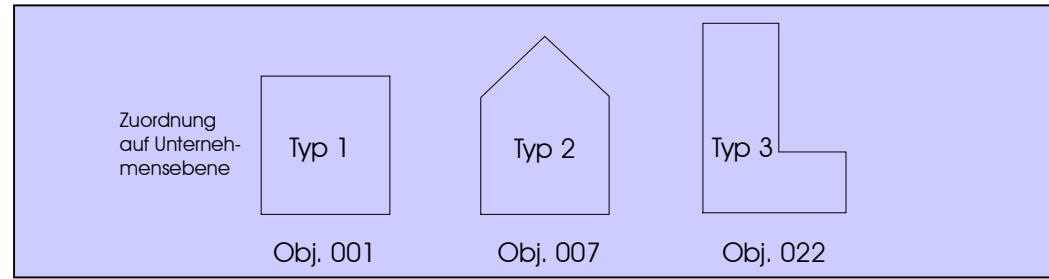
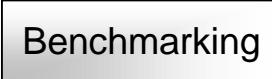
Benchmarking, warum?



- Was ist Benchmarking?
- Was ist Betriebskosten-Benchmarking?
- Entwicklungsstand der Plattformen
- Energie

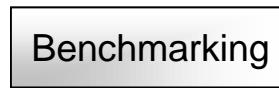


Benchmarking im Tagesgeschäft

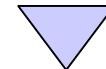


Benchmarking im Tagesgeschäft

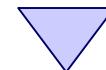
Gemeinsamer Orientierungsrahmen



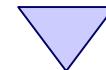
1. II. Berechnungsverordnung



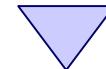
2. BBU / WohnCom-Arbeitsgruppe (1998)



3. Regionale Arbeitsgruppen der Verbände
zur Erstellung von BeKo-Vergleichen



4. Arbeitsgruppe GdW unter Leitung Prof. Bach



5. Geislanger Konvention (2001 bis 2002)

Benchmarking im Tagesgeschäft

Die Geislinger Konvention



Kostenarten
Kostenstrukturen

Strukturdaten
Flächen, Eigensch.

Neu:
Berechnungsmeth.



Gemeinsamer Orientierungsrahmen



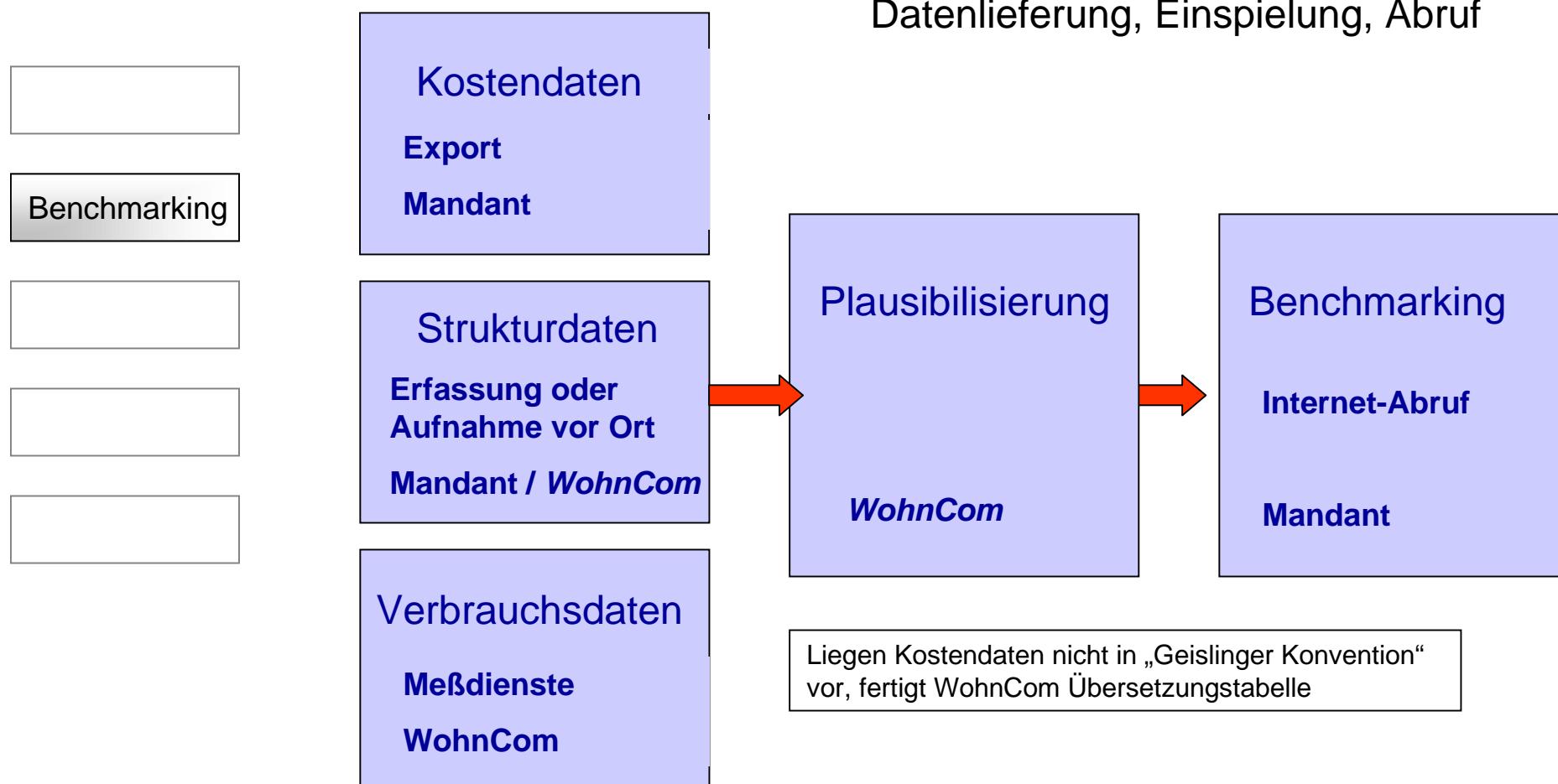
Schnittstellen der EDV, Datenübertragung



Schnelle bundesweite Umsetzung

Konvention liegt als Datei
vor

Teilnahme am Betriebskosten-Benchmarking



Benchmarking im Tagesgeschäft

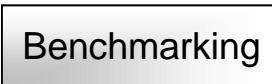


- Online-Präsentation über **www.wohncom.de/bench**



Benchmarking im Tagesgeschäft

Die Auswertung via Internet



Benchmarking

Auswertungsjahre ►

Vergleichsbasis

Betriebskosten

Vergleichsobjekte

Unternehmensgröße ►

Region/ Postleitzahl ►

Bautyp ►

Finanzierungsart ►

Hausmeisterverträge ►

Modernisierung ►

Heizungsart ►

Energieträger: Heizung

Warmwasserart

Energieträger: Warmwas

Verbrauchsabhängige

Abrechnung

Erdgas

Heizöl

Nahwärme / BHKW

Fernwärme

Strom / Nachtstrom

Holz, Kohle

Sonstiges

Menü zur Auswahl und Einschränkung von Vergleichskriterien

Benchmarking im Tagesgeschäft

Die Auswertung via Internet

Benchmarking

Abfrage: Typ 2, alle Kostenarten (bezogen auf Wohnfläche), alle (zutreffenden) Objekte des WU, Jahr 2001									
Mandant: ABC									
Stand Daten: 2003-03-09									
Sortiert nach:				Istwert-Beschriftung:	Darstellung:	Jahr:	Kostenarten:		
<input checked="" type="checkbox"/> Größte Abweichung vom Schnitt in EUR	<input type="checkbox"/> Abweichung vom Schnitt in %	<input type="checkbox"/> Schnittabweichung	<input type="checkbox"/> 2001	<input type="checkbox"/> Alle					
(Alle Werte in EUR/m ² /Monat)									
Hauswart	-0,064	-0,048	-0,032	-0,016	Schnitt	0,016	0,032	0,048	0,064
Schornsteinreinigung						0,196		32,433%	
Müllabfuhr						0,052	54,740%		
Gartenpflege						0,198	10,876%		
Raumheizung						0,086	19,944%		
Schnee- und Eisbeseitigung						0,555	1,533%		
Aufzugsanlagen						0,030	24,098%		
Versicherung						0,221	3,300%		
Straßenreinigung						0,067	9,020%		
Gemeinsch.-Antenne / Kabel						0,036	16,381%		
Ungezieferbekämpfung						0,000%	0,047		
Beleuchtung						-63,028%	0,003		
Grundsteuer						-12,476%	0,032		
Sonstige Betriebskosten						-3,459%	0,176		
Wasserversorgung						-44,354%	0,021		
Hausreinigung						-6,128%	0,233		
Entwässerung						28,291%	0,106		
Warmwasser						-11,741%	0,267		
						-24,967%	0,186		

Anzeige der ausgewählten Bedingungen (Vergleichsbasis), Typ 2, alle Kosten, alle Objekte, Jahr 2001

Optionen für Sortierung, Beschriftung und Darstellung, z. B. Sortiert nach größter Abweichung vom Schnitt, Beschriftung in Prozent, Darstellung: Schnittabweichung

Abweichung vom Durchschnitt in EUR oder %

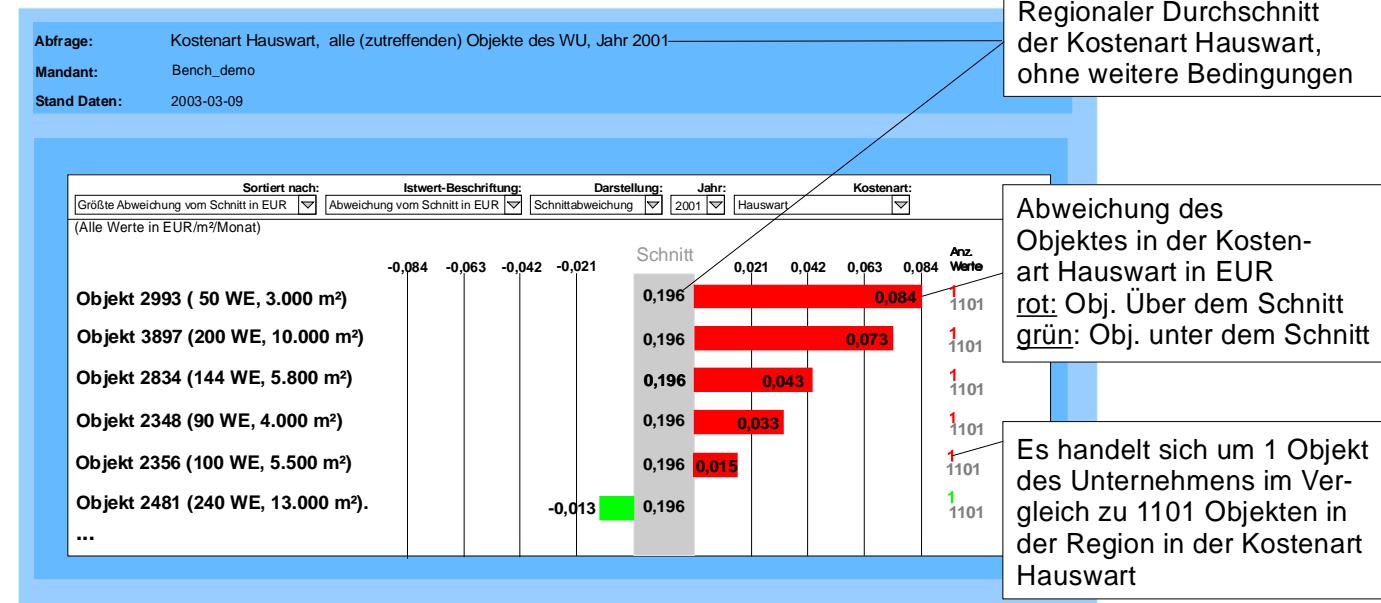
Durchschnitt der Stichprobe, im Mittelbalken dargestellt Hinweis: für jede Kostenart hat der Durchschnitt einen anderen absoluten Wert

Umfang der Stichprobe: z. B. von insgesamt 864 Eintragungen in der Region stammen 309 Eintragungen vom eigenen Unternehmen

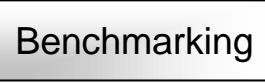
Benchmarking im Tagesgeschäft

Die Auswertung via Internet

Benchmarking



Benchmarking von Verbrauchsdaten

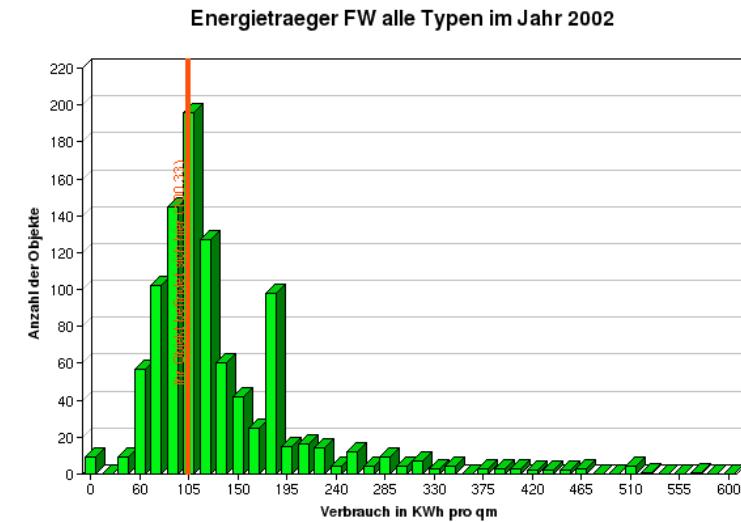
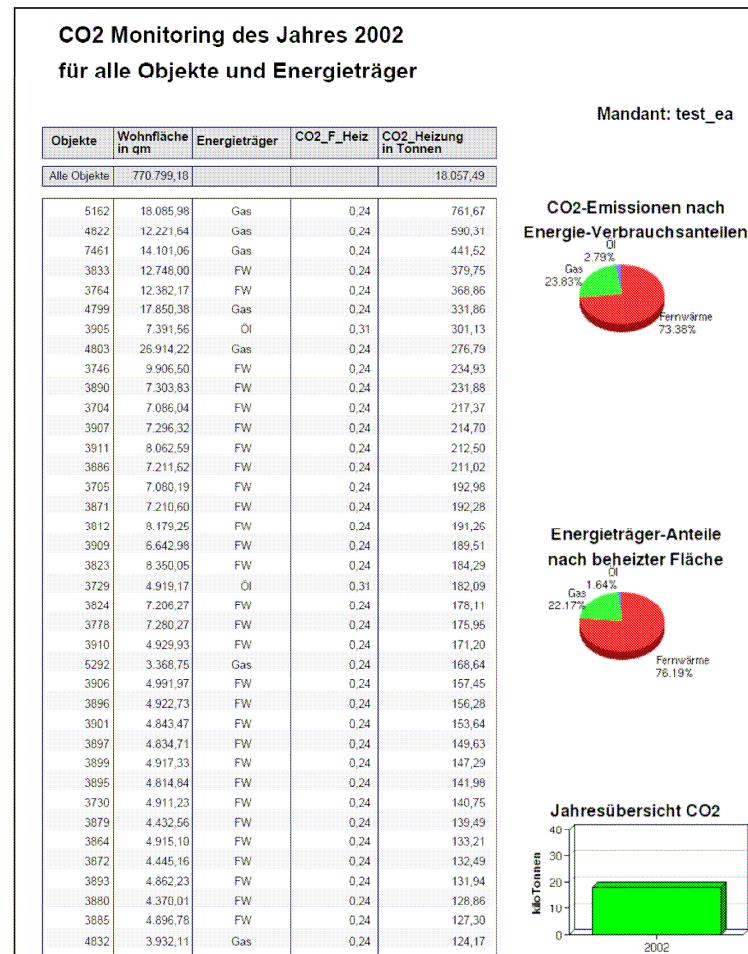


- Verbrauch nach Energieträgern
- Verbrauch nach Gebäudetypen
- Verbrauch nach Energieträgern und Gebäudetypen
- Verbrauch nach Sanierungszuständen
- Verbrauch *und* Kosten als Korrelation
- usw. usw....

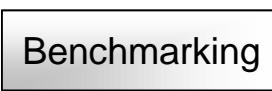
Benchmarking von Verbrauchsdaten



Benchmarking

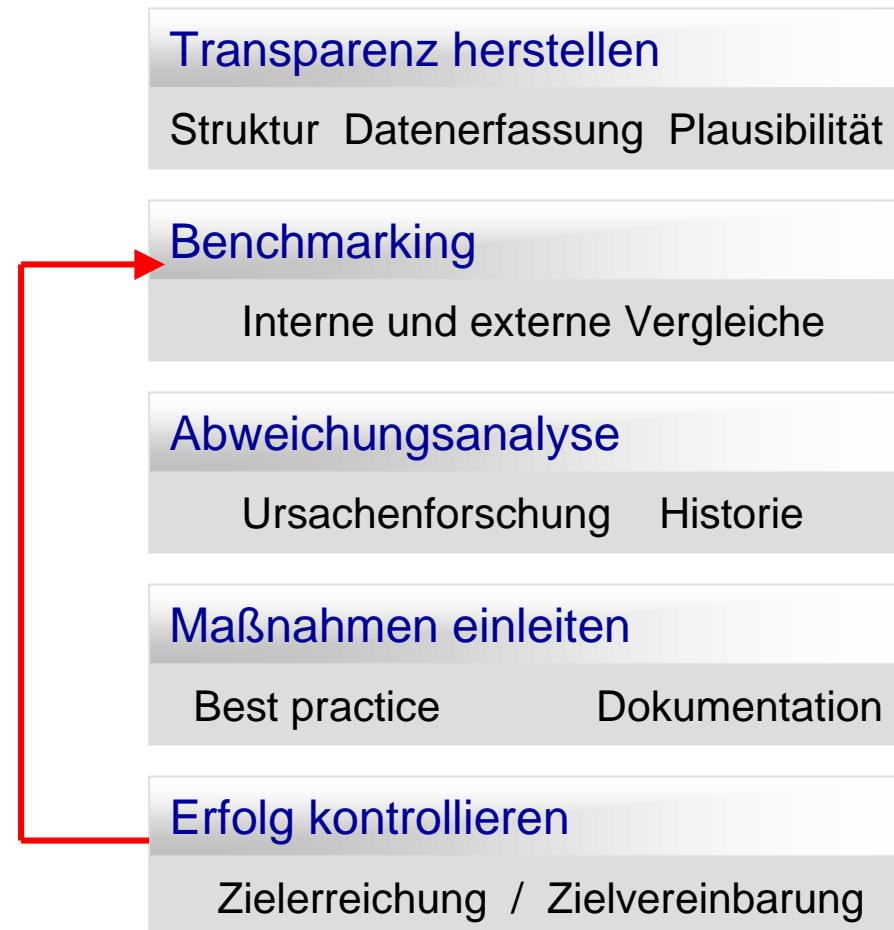
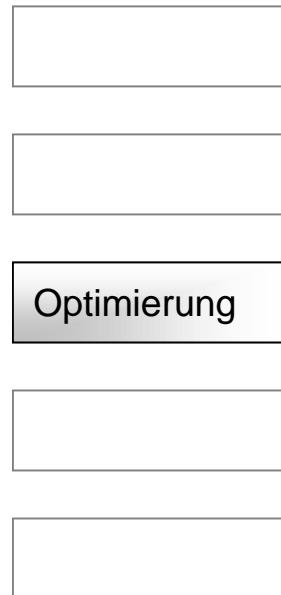


Benchmarking als strategisches Instrument

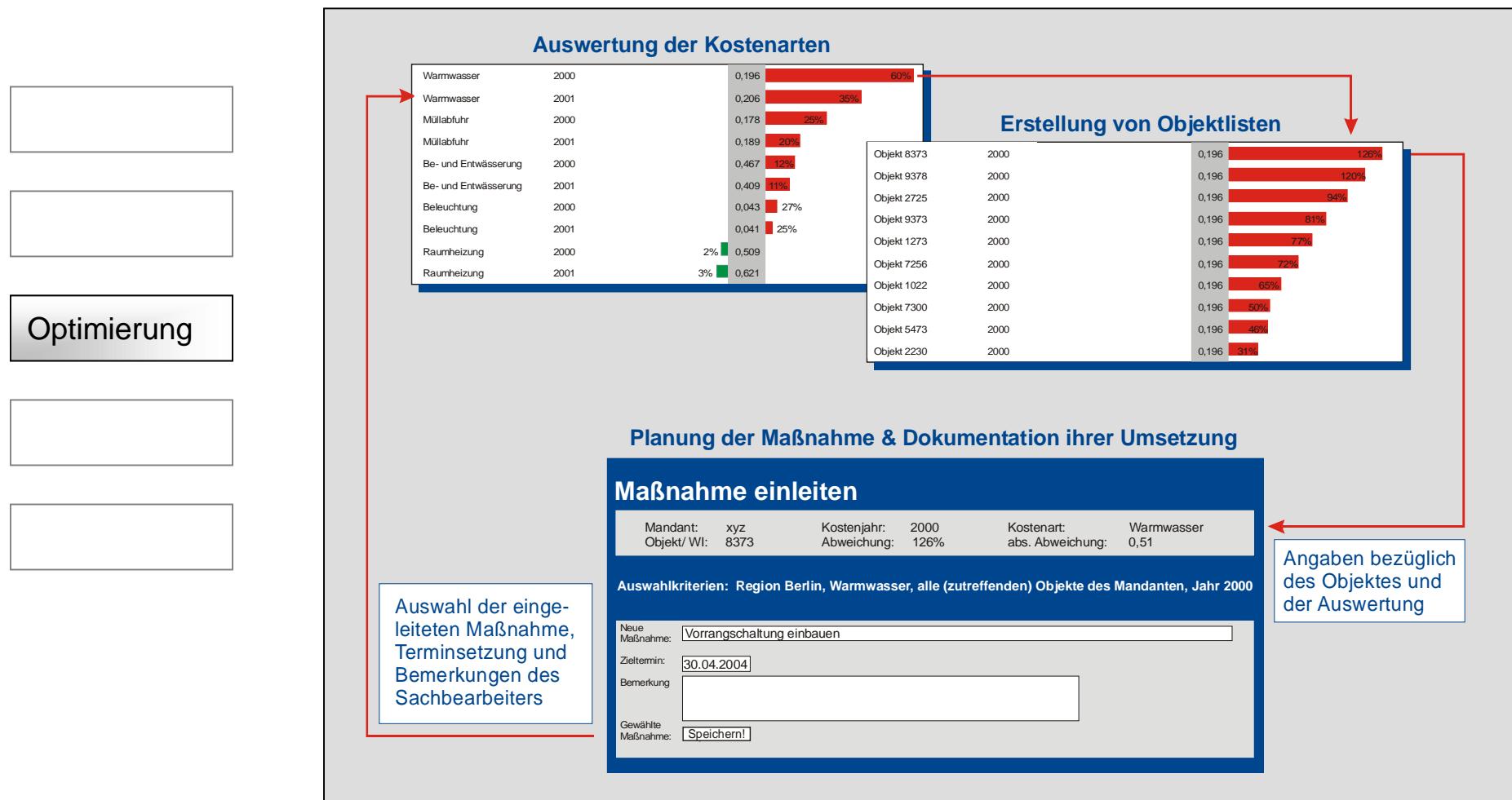


- Handeln nach Zielgrößen
- Controlling in der Immobilienwirtschaft ?
- Führen nach Zahlen / Zielen, Unterstützung durch Instrumente
- Betriebskosten-Benchmarking als strategisches Instrument

Benchmarking, 2. Teil Optimierungsstrategie

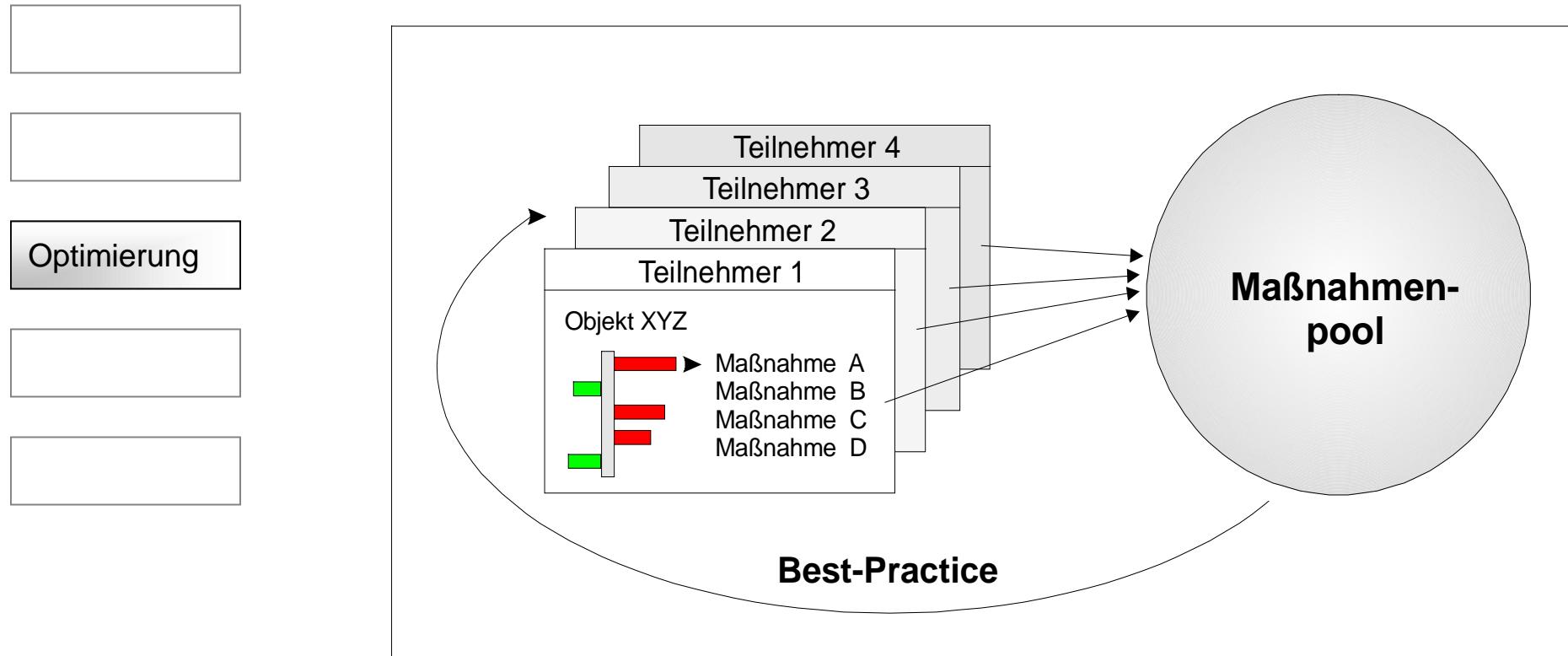


Optimierung: Zusatzmodul Maßnahmen



Optimierung: Zusatzmodul Maßnahmen

Ermittlung der Maßnahmeneffektivität



Betriebskosten-Benchmarking



Umsetzung

Umsetzung



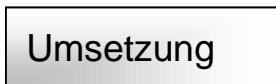
Teilnahme am Betriebskosten-Benchmarking

Arbeitsgruppe Benchmarking Sachsen



Ziele

- Aufbau von „Regionen“
- Festlegung regionaler Besonderheiten
- Zusammenführung aller bisherigen Aktivitäten
- Erfahrungsaustausch
- **Energie**-Benchmarking-Pool
- Sachsen-weites Informationsforum
- Best practice-Pool Sachsen



Arbeitsweise

- Regelmäßige Arbeitssitzungen
- Zielstrebiger Projektplan

Teilnahme am Betriebskosten-Benchmarking



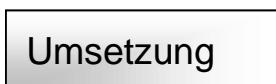
VSWG und WohnCom wollen kooperieren



Kooperation mit anderen Verbänden in Sachsen



Schwerpunkt: Energie-Benchmarking



Umsetzung
Kooperation mit ista & techem bzgl. Verbrauchsdaten



Partner unterstützen Benchmarking für Sachsen

Betriebskosten-Benchmarking



Umsetzung



Fazit

Vorteile durch Betriebskosten-Benchmarking

Unmittelbar wirksam

• **Transparenz** über die eigenen Betriebskosten hinsichtlich Höhe, Relation zu anderen (Vergleichbarkeit), Verteilung der Kostenarten etc.

• **Qualifiziertes Zahlenmaterial** für Einkaufsverhandlungen, Begründungen von Kostenhöhen oder - Erhöhungen, Berichtswesen gegenüber Gremien, Belege in Auseinandersetzungen, Dokumentation von Wirtschaftlichkeit u.ä

Fazit

• **Sichtbarmachung von Potentialen** zur Kostensenkung bzw. Steigerung der Mieterlöse

• **Basiswerte für Zielvereinbarungen**

Vorteile durch Betriebskosten-Benchmarking

Mittelbar wirksam

- Unterstützung der **Interessenvertretung der Verbände**
- Ansatzpunkte für **systematische Maßnahmensteuerung**
- Entstehung eines **Controlling-Ansatzes** für den Bereich Betriebskosten als Teilaспект des Portfolio-Managements
- Implementierung von "**Führung nach Zielen / Zahlen**"
- Interne **Dokumentation von Aktivitäten** ggü. der Unternehmensleitung
- Externe **Dokumentation von Aktivitäten** (Stichwort: "wirtschaftliches Handeln")
- Steigerung der **Mieterzufriedenheit**
- Verringerung der **Leerstandskosten** nach Betriebskostensenkung
- Ausgangsbasis für **weitere Aktivitäten der Öffnung** gegenüber dem Mieter

Fazit

Betriebskosten-Benchmarking



Fazit

Genossenschaften haben „bessere“ BeKo

Aber dennoch lohnen weitere Anstrengungen

Betriebskosten-Benchmarking



Transparenz



Aktiv mitgestalten (nicht reaktiv)



Fazit

Jetzt !

Kontakte WohnCom



Internet-Präsentation



www.wohncom.de/bench



Demo-Mandant: bench_demo (Unterstrich mitschreiben)



Paßwort: demo



Ansprechpartner: Reinhard Z e h l

Telefon: 030 / 315 98 60

Fazit

Arbeitsgruppe Benchmarking Sachsen:

www.wohncom.de/bench/forum (Bereich Sachsen)