

Betriebskosten-Benchmarking -

Kosteneinsparpotentiale durch systematisches Handeln

Kosten

Benchmarking

Optimierung

Umsetzung

Fazit

15. Tage Sächsischer Wohnungsgenossenschaften

Dresden 15. Mai 2006

Reinhard Z e h l 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

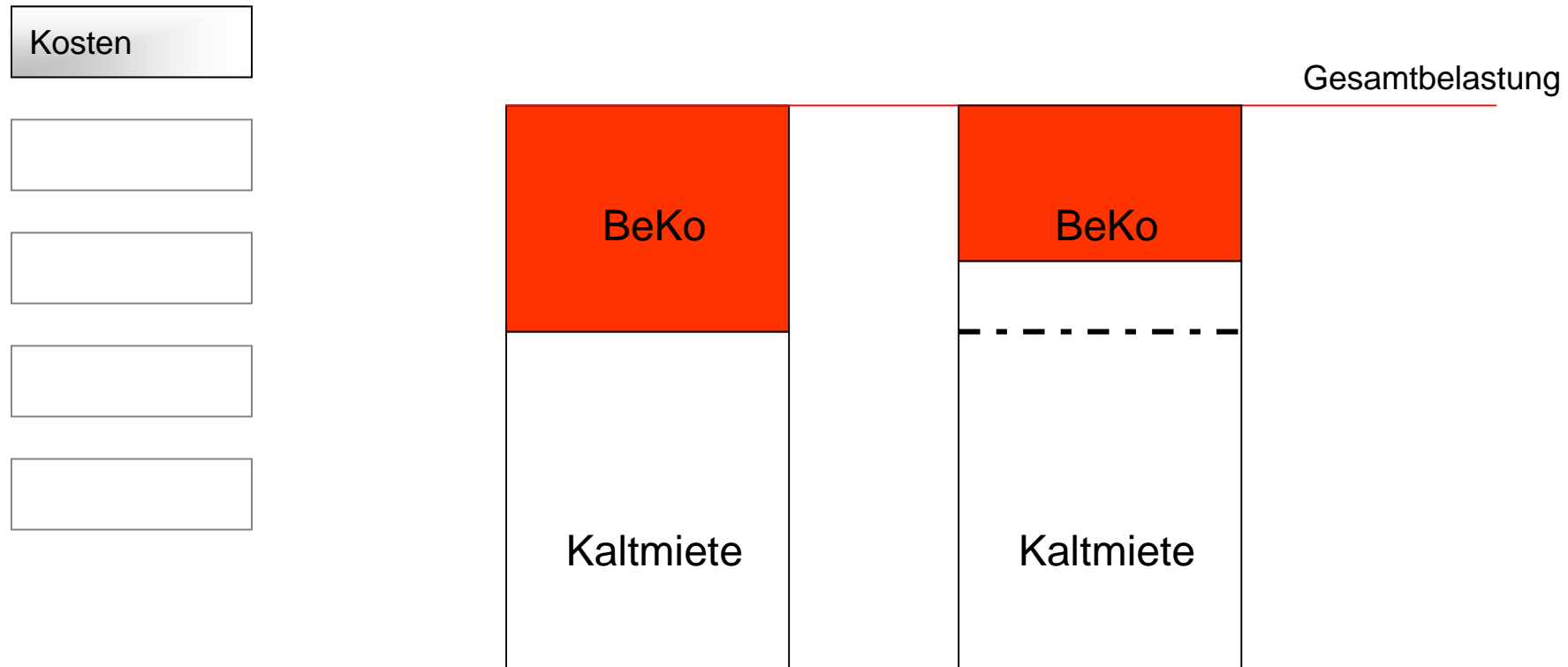
in Deutschland 2000 bis 2004

- 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 Nebenk | 1,2 | 1,2 | 1,4 | 1,2 | 1 |
| Lebens-haltungskosten insgesamt | 1,4 | 2 | 1,4 | 1,1 | 1,5 |

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

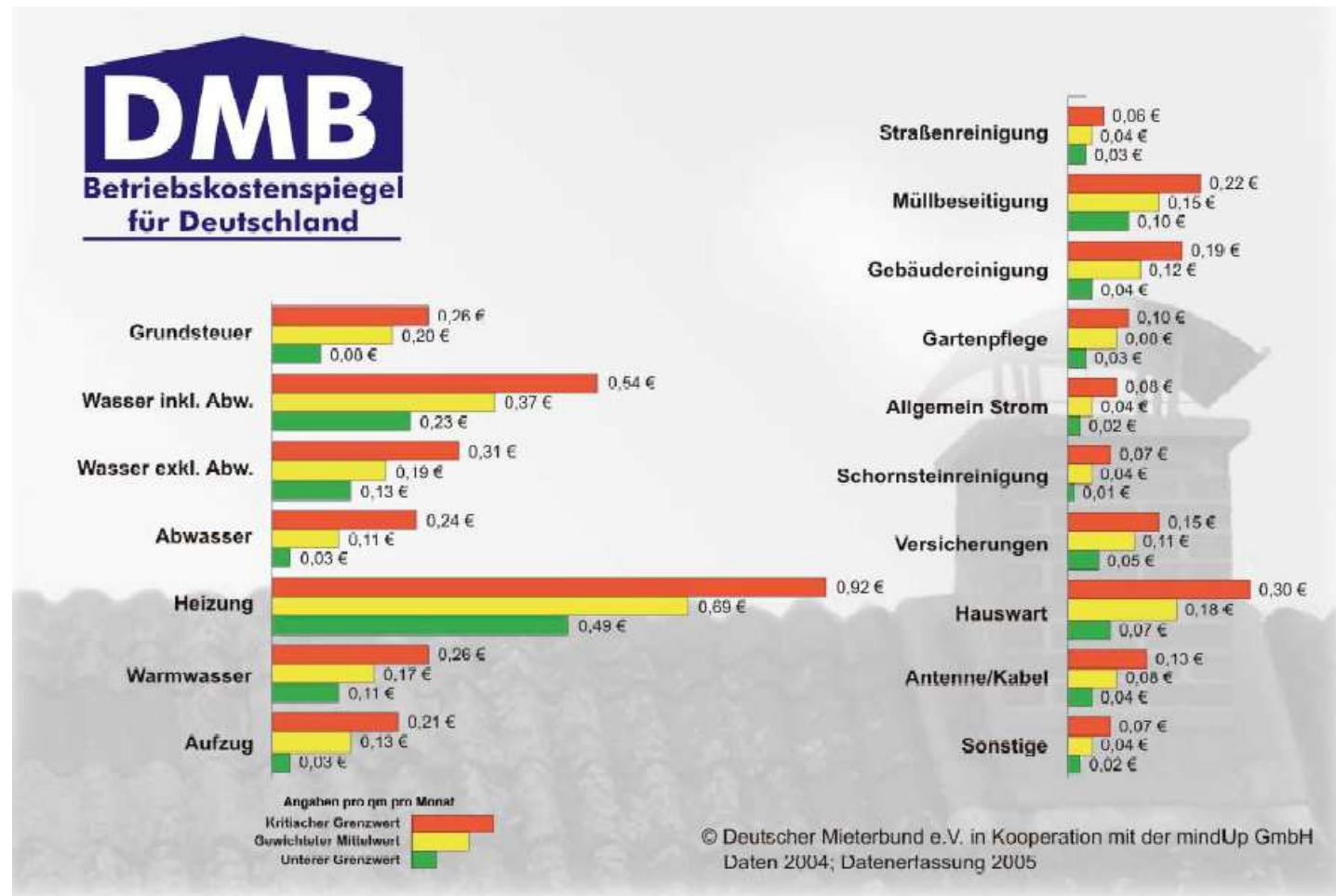
Kosten und Kostensteigerung



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

Kosten und Kostensteigerung

Kosten



Kosten und Kostensenkung

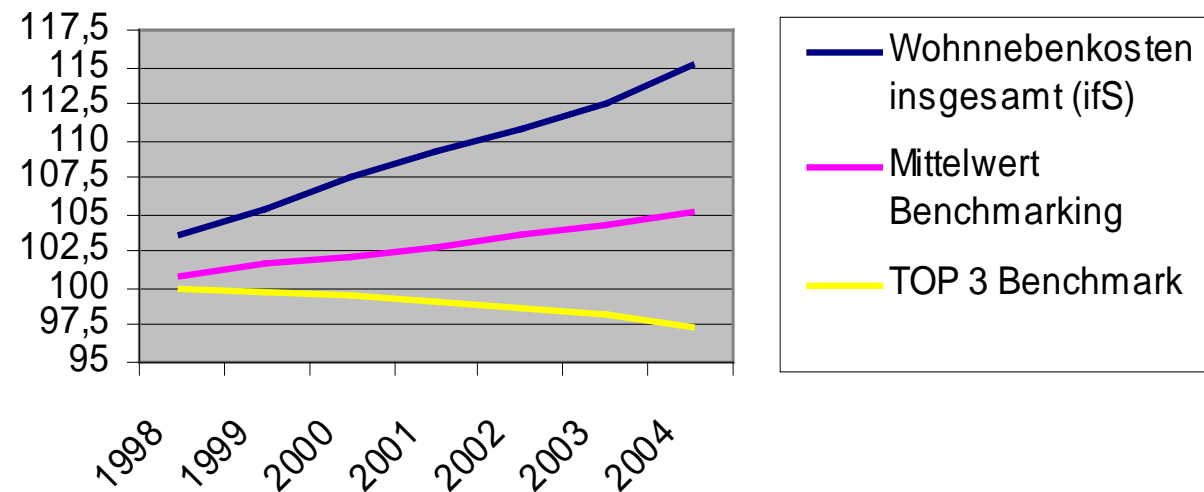
Kosten

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

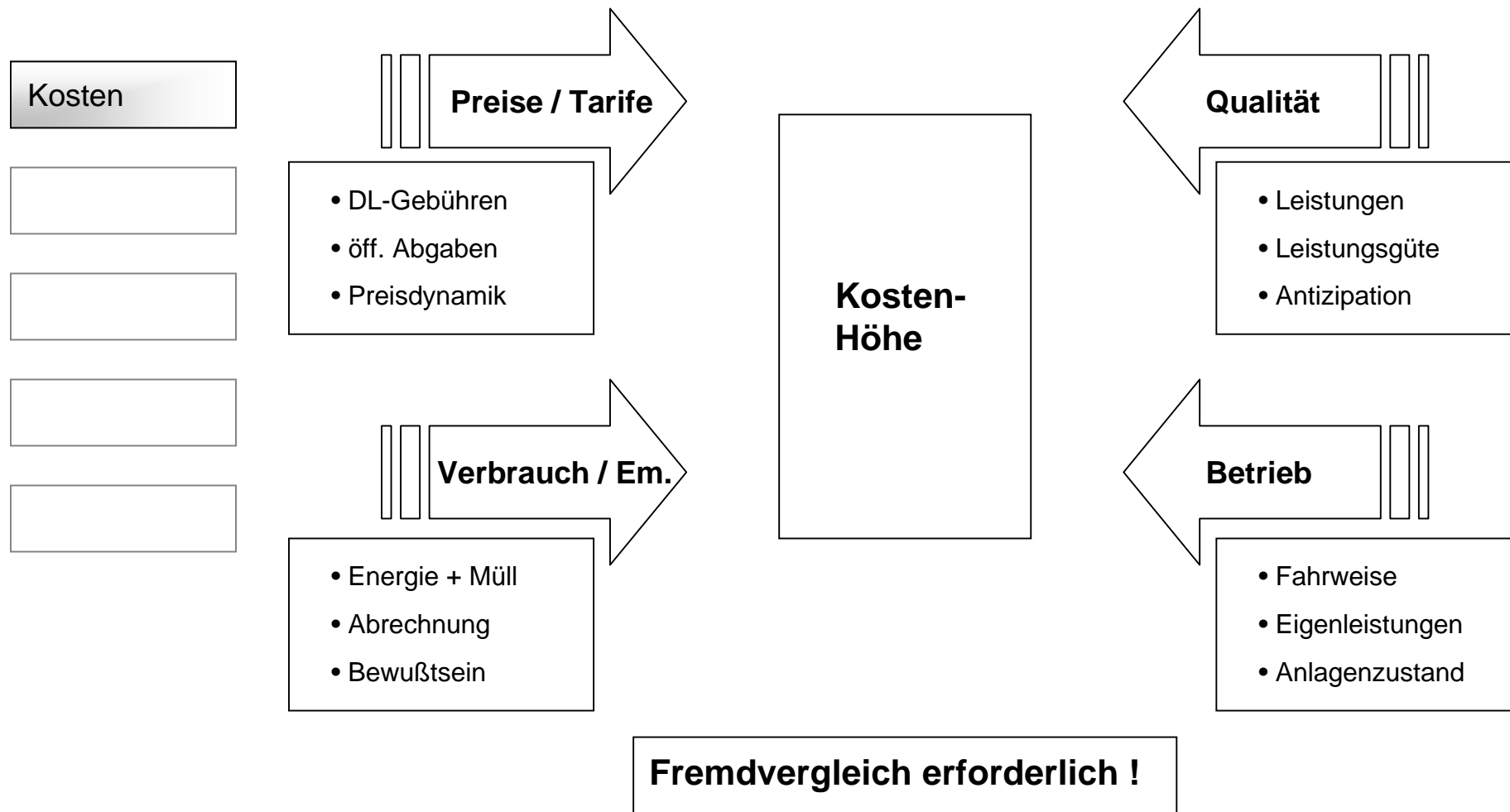
Kosten und Kostensenkung

Kosten

Veränderung der Betriebskosten (1997 = 100)



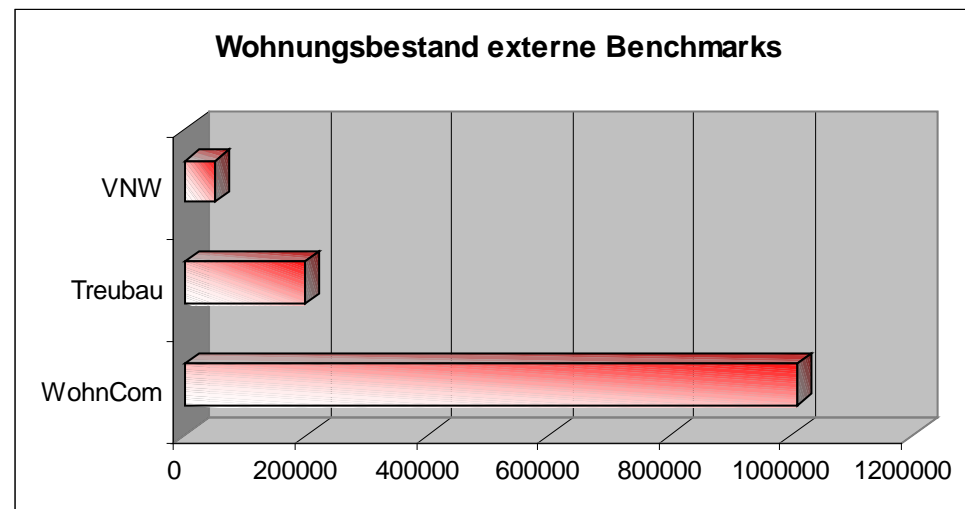
Kosten und Kostensenkung



Benchmarking, warum?

Benchmarking

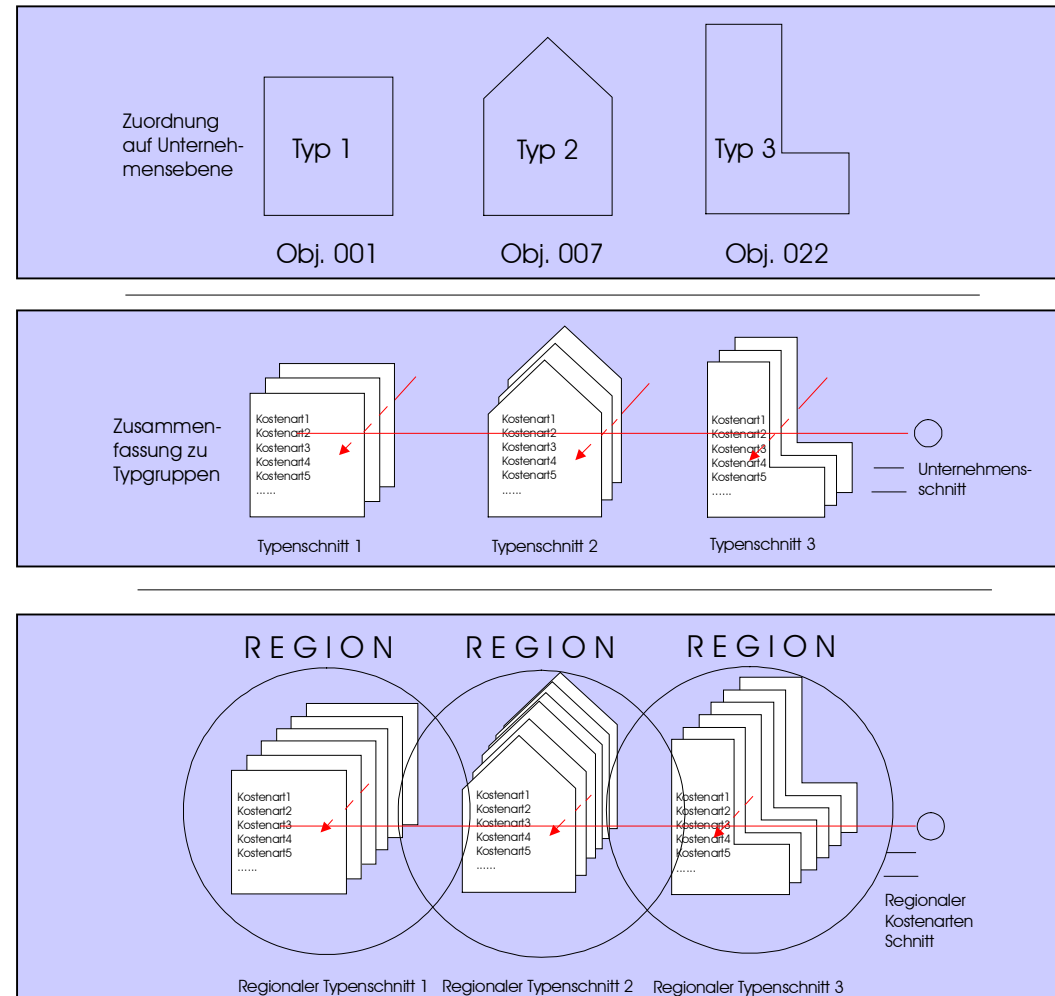
- Was ist Benchmarking?
- Was ist Betriebskosten-Benchmarking?
- Entwicklungsstand der Plattformen
- Energie



Benchmarking im Tagesgeschäft



Benchmarking



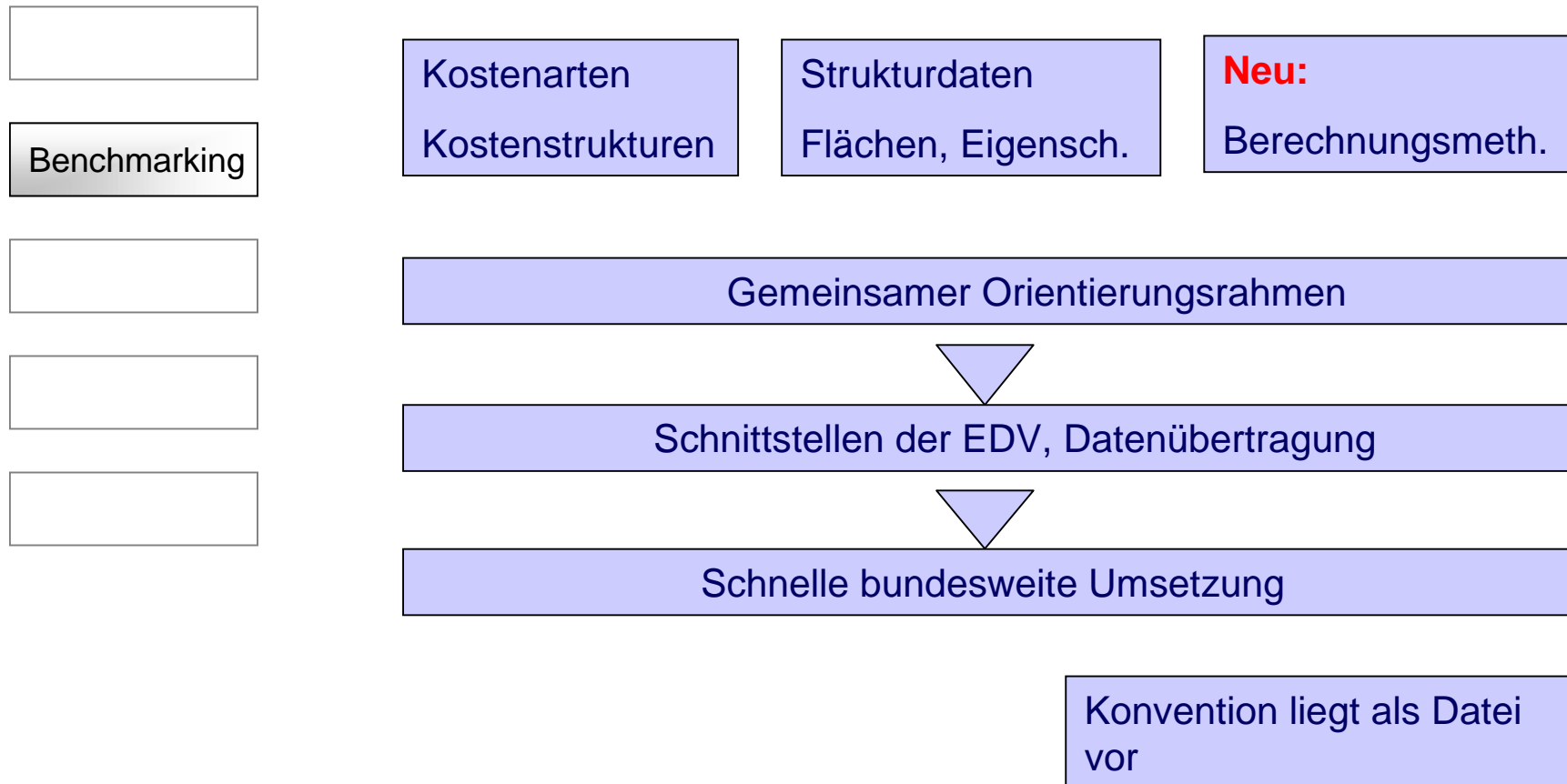
Benchmarking im Tagesgeschäft

Gemeinsamer Orientierungsrahmen



Benchmarking im Tagesgeschäft

Die Geislinger Konvention



Teilnahme am Betriebskosten-Benchmarking

Datenlieferung, Einspielung, Abruf



Benchmarking im Tagesgeschäft

Benchmarking

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

Benchmarking im Tagesgeschäft

Die Auswertung via Internet

Benchmarking

| | |
|-------------------|--------------------------------|
| Auswertungsjahre | ▶ |
| Vergleichsbasis | |
| Betriebskosten | Unternehmensgröße ▶ |
| Vergleichsobjekte | Region/ Postleitzahl ▶ |
| | Bautyp ▶ |
| | Finanzierungsart ▶ |
| | Hausmeisterverträge ▶ |
| | Modernisierung ▶ |
| | Heizungsart ▶ |
| | Energieträger: Heizung |
| | Warmwasserart |
| | Energieträger: Warmwas |
| | Verbrauchsabhängige Abrechnung |

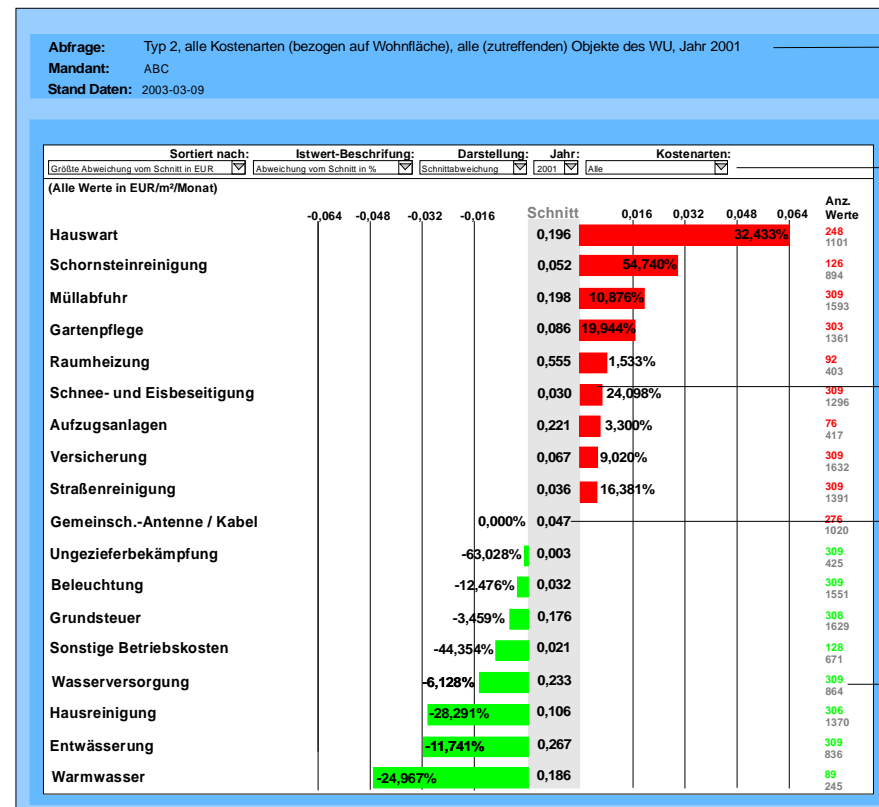
Menü zur Auswahl und Einschränkung von Vergleichskriterien

| |
|--------------------|
| Erdgas |
| Heizöl |
| Nahwärme / BHKW |
| Fernwärme |
| Strom / Nachtstrom |
| Holz, Kohle |
| Sonstiges |

Benchmarking im Tagesgeschäft

Die Auswertung via Internet

Benchmarking



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 %

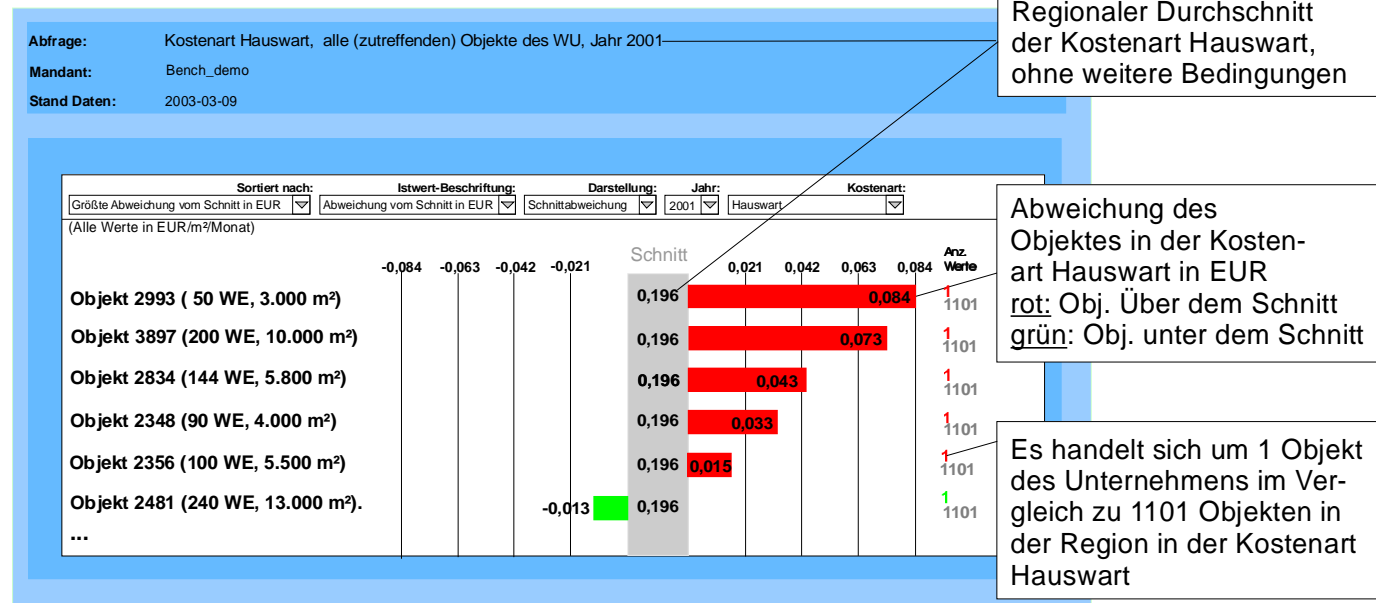
Durchschnitt der Stichprobe,
 im Mittelbalken dargestellt
 Hinweis: für jede Kostenart hat der Durchschnitt einen anderen absoluten Wert

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

Benchmarking

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

Benchmarking von Verbrauchsdaten

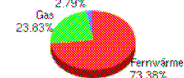
Benchmarking

CO2 Monitoring des Jahres 2002 für alle Objekte und Energieträger

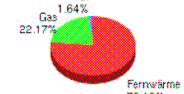
Mandant: test_ea

| Objekte | Wohnfläche in qm | Energieträger | CO2_F_Heiz | CO2_Heizung in Tonnen |
|--------------|---------------------|---------------|------------|--------------------------|
| Alle Objekte | 770.799,18 | | | 18.057,49 |
| 5162 | 18.085,98 | Gas | 0,24 | 761,67 |
| 4822 | 12.221,64 | Gas | 0,24 | 590,31 |
| 7461 | 14.101,06 | Gas | 0,24 | 441,52 |
| 3833 | 12.748,00 | FW | 0,24 | 379,75 |
| 3764 | 12.382,17 | FW | 0,24 | 368,86 |
| 4799 | 17.850,38 | Gas | 0,24 | 331,86 |
| 3905 | 7.391,56 | Öl | 0,31 | 301,13 |
| 4803 | 26.914,22 | Gas | 0,24 | 276,79 |
| 3746 | 9.906,50 | FW | 0,24 | 234,93 |
| 3890 | 7.303,83 | FW | 0,24 | 231,88 |
| 3704 | 7.086,04 | FW | 0,24 | 217,37 |
| 3907 | 7.296,32 | FW | 0,24 | 214,70 |
| 3911 | 8.062,59 | FW | 0,24 | 212,50 |
| 3886 | 7.211,62 | FW | 0,24 | 211,02 |
| 3705 | 7.080,19 | FW | 0,24 | 192,98 |
| 3871 | 7.210,60 | FW | 0,24 | 192,28 |
| 3812 | 8.179,25 | FW | 0,24 | 191,26 |
| 3909 | 6.642,98 | FW | 0,24 | 189,51 |
| 3823 | 8.350,05 | FW | 0,24 | 184,29 |
| 3729 | 4.919,17 | Öl | 0,31 | 182,09 |
| 3824 | 7.206,27 | FW | 0,24 | 178,11 |
| 3778 | 7.280,27 | FW | 0,24 | 175,95 |
| 3910 | 4.929,93 | FW | 0,24 | 171,20 |
| 5292 | 3.368,75 | Gas | 0,24 | 168,64 |
| 3906 | 4.991,97 | FW | 0,24 | 157,45 |
| 3896 | 4.922,73 | FW | 0,24 | 156,28 |
| 3901 | 4.843,47 | FW | 0,24 | 153,64 |
| 3897 | 4.834,71 | FW | 0,24 | 149,63 |
| 3899 | 4.917,33 | FW | 0,24 | 147,29 |
| 3895 | 4.814,84 | FW | 0,24 | 141,98 |
| 3730 | 4.911,23 | FW | 0,24 | 140,75 |
| 3879 | 4.432,56 | FW | 0,24 | 139,49 |
| 3864 | 4.915,10 | FW | 0,24 | 133,21 |
| 3872 | 4.445,16 | FW | 0,24 | 132,49 |
| 3893 | 4.862,23 | FW | 0,24 | 131,94 |
| 3880 | 4.370,01 | FW | 0,24 | 128,86 |
| 3885 | 4.896,78 | FW | 0,24 | 127,30 |
| 4832 | 3.932,11 | Gas | 0,24 | 124,17 |

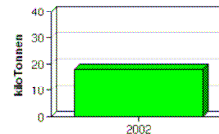
CO2-Emissionen nach Energie-Verbrauchsanteilen



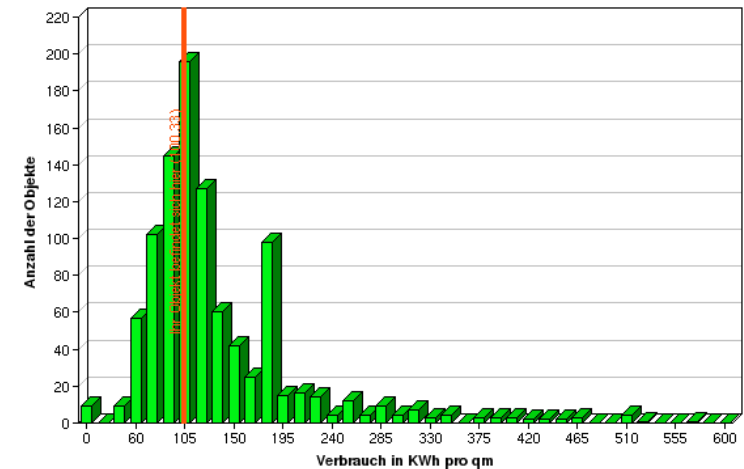
Energieträger-Anteile nach beheizter Fläche



Jahresübersicht CO2



Energieträger FW alle Typen im Jahr 2002

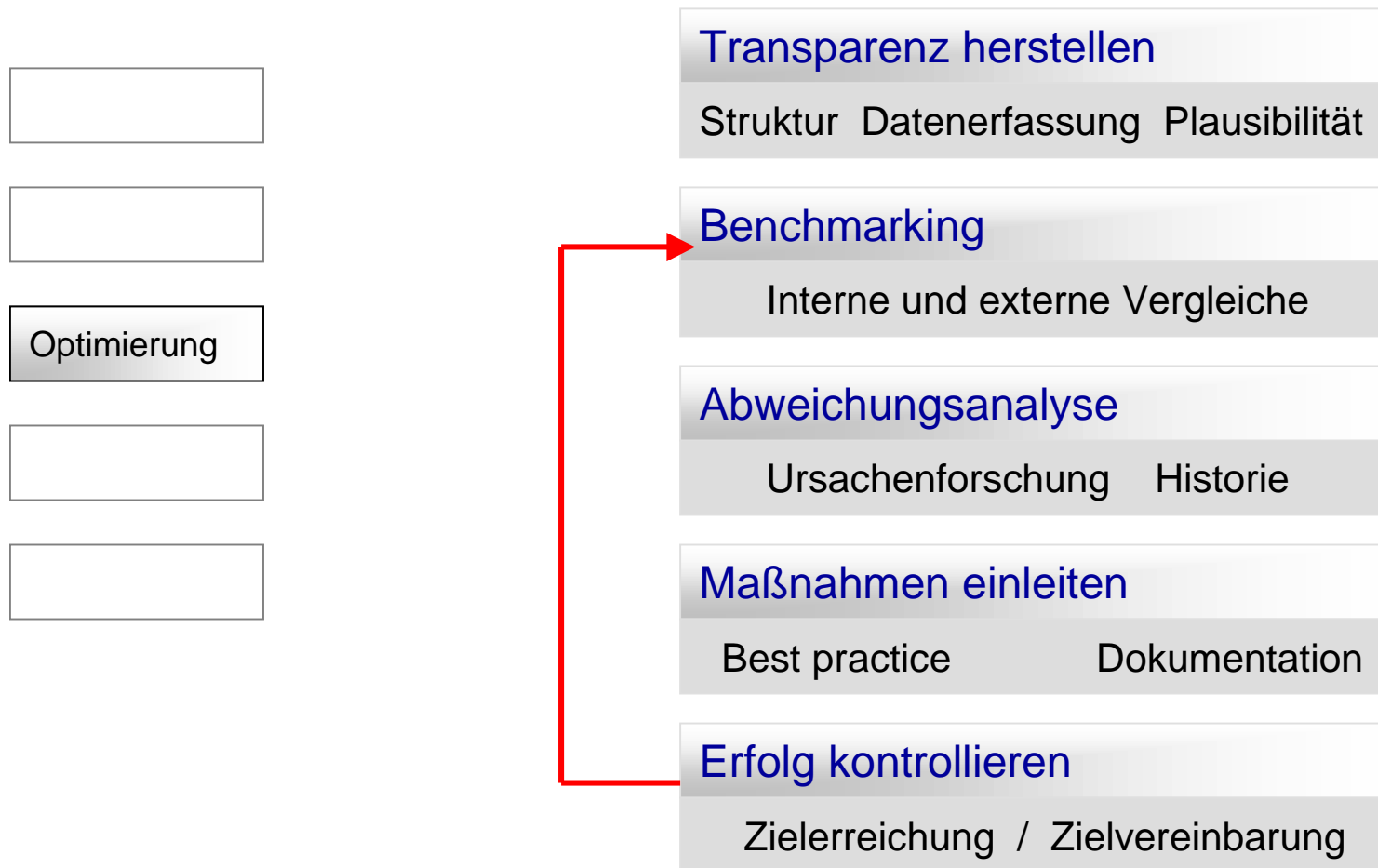


Benchmarking als strategisches Instrument

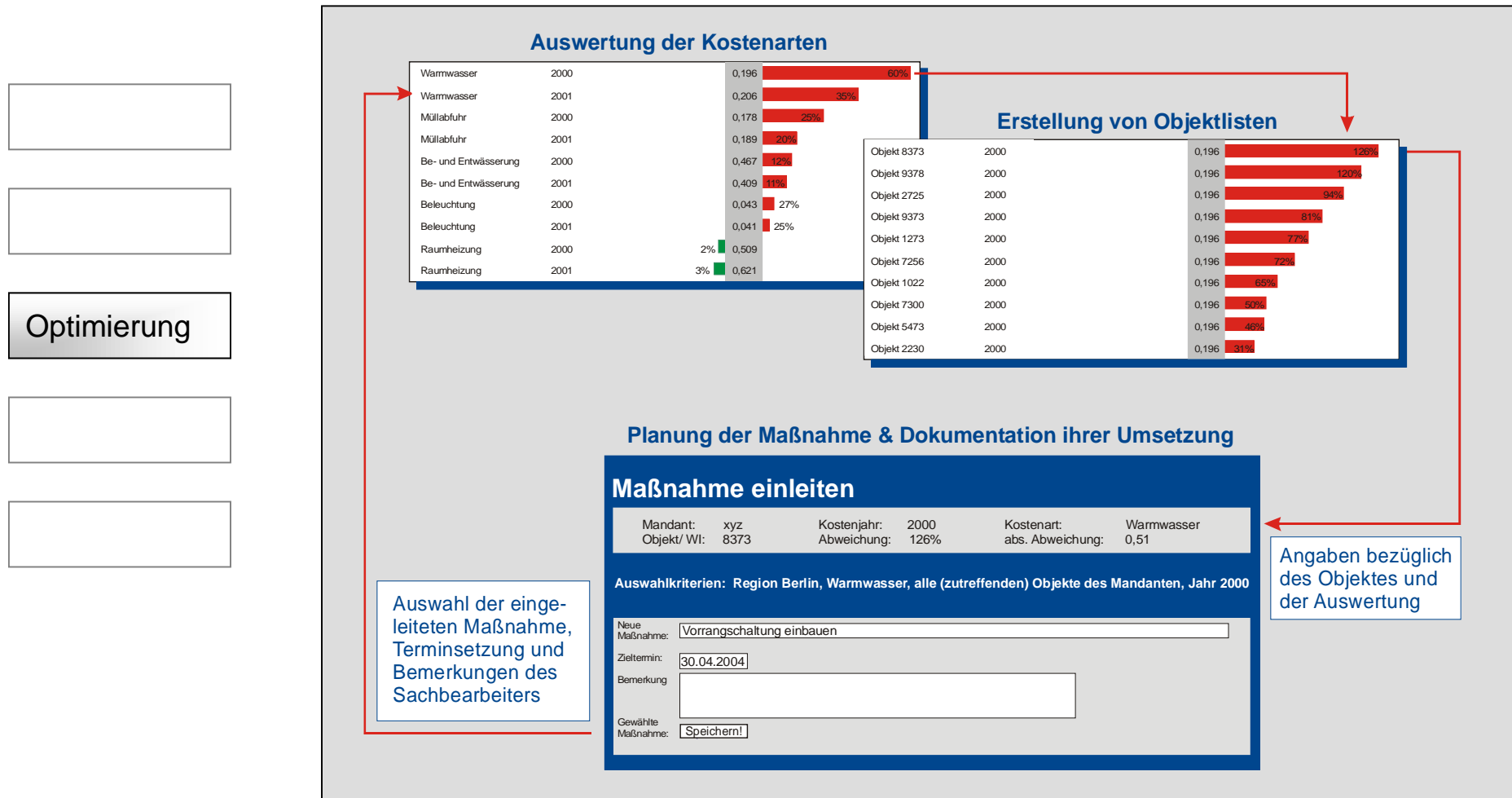
Benchmarking

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

Benchmarking, 2. Teil Optimierungsstrategie

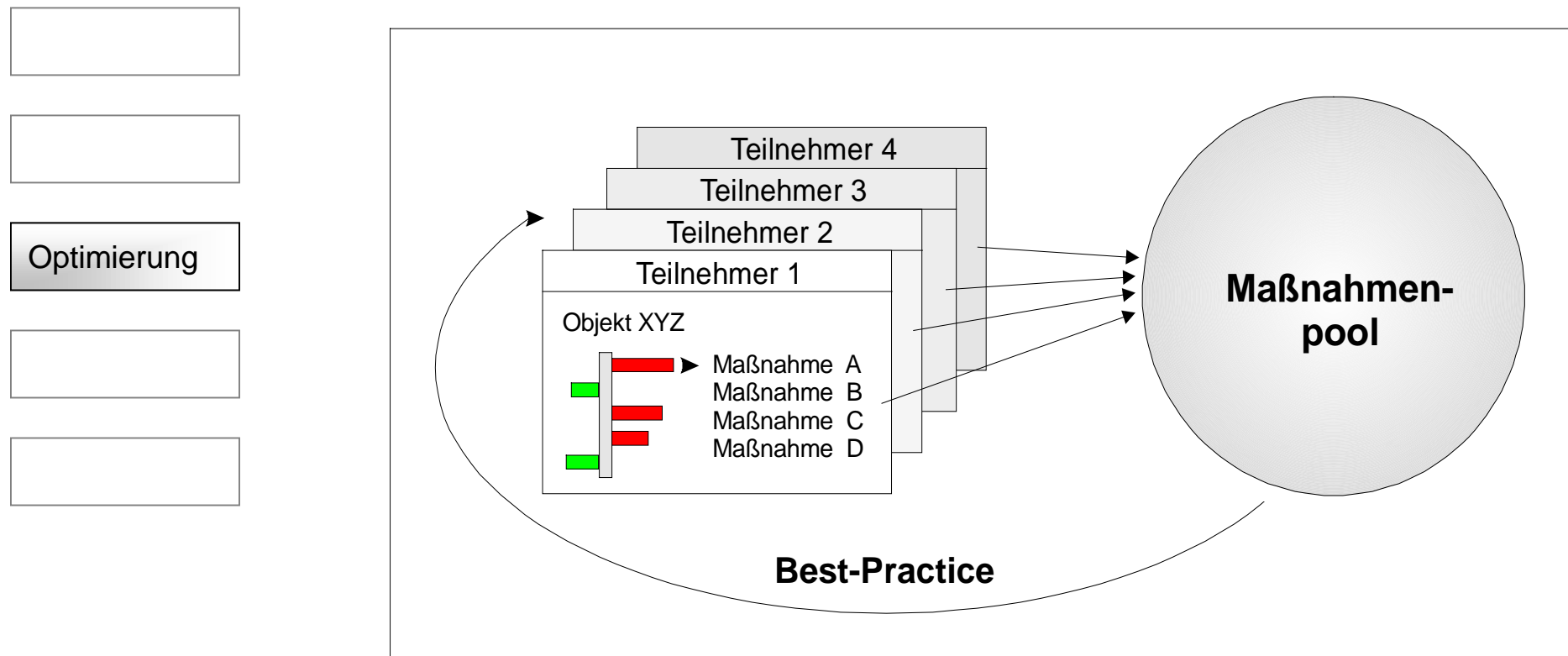


Optimierung: Zusatzmodul Maßnahmen



Optimierung: Zusatzmodul Maßnahmen

Ermittlung der Maßnahmeneffektivität



Betriebskosten-Benchmarking

Umsetzung

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
- Zielstrebiges Projektplan

Teilnahme am Betriebskosten-Benchmarking

VSWG und WohnCom wollen kooperieren

Kooperation mit anderen Verbänden in Sachsen

Schwerpunkt: Energie-Benchmarking

Kooperation mit ista & techem bzgl. Verbrauchsdaten

Partner unterstützen Benchmarking für Sachsen

Betriebskosten-Benchmarking

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

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

- **Basiswerte für Zielvereinbarungen**

Fazit

Vorteile durch Betriebskosten-Benchmarking

Mittelbar wirksam

- Unterstützung der **Interessenvertretung der Verbände**
- Ansatzpunkte für **systematische Maßnahmensteuerung**
- Entstehung eines **Controlling-Ansatzes** für den Bereich Betriebskosten als Teilaspekt 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)