

## BETRIEBSKOSTEN-MANAGEMENT 2006

19.10.2006 Fachtagung im EBZ Bochum

Betriebskosten-Optimierung mit System

Organisatorische und kostenseitige Optimierung bei der LEG,  
systematische Umsetzung von Maßnahmen

**Rainer Hey LEG Management GmbH** Zentralbereich  
Kaufmännisches Immobilienmanagement und IT-Steuerung

**Reinhard Zehl WohnCom GmbH**

Vortrag zum Download: [www.wohncom.de/bench/vortraege](http://www.wohncom.de/bench/vortraege)

Es begann vor genau vier Jahren.....

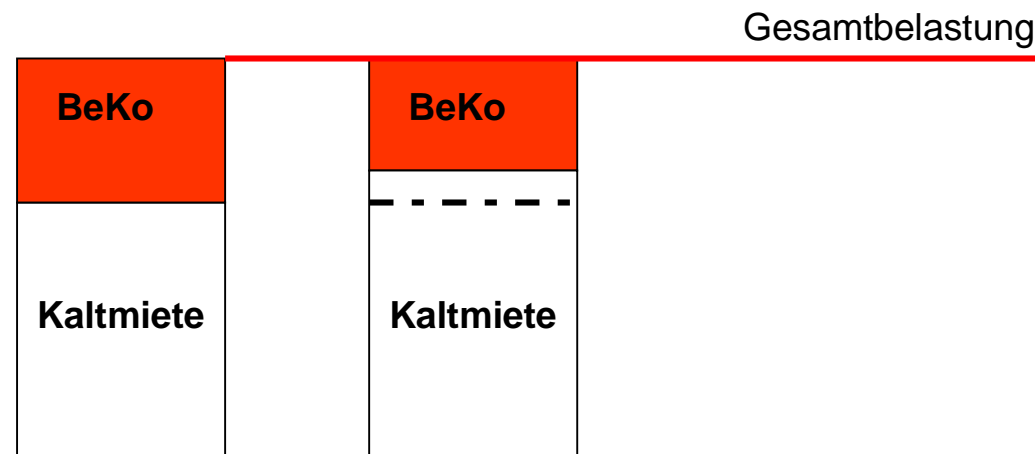
**Treffen von Wohnungswirtschaftlern aus NRW in Ratingen im Herbst 2002**

**Kampf gegen ständig steigende BeKo**

**Richtiger Zeitpunkt, Konflikt EVU, Politik, Kommunen =>**

**Bewußtsein für BeKo Lange Zeit: Durchlaufposten**

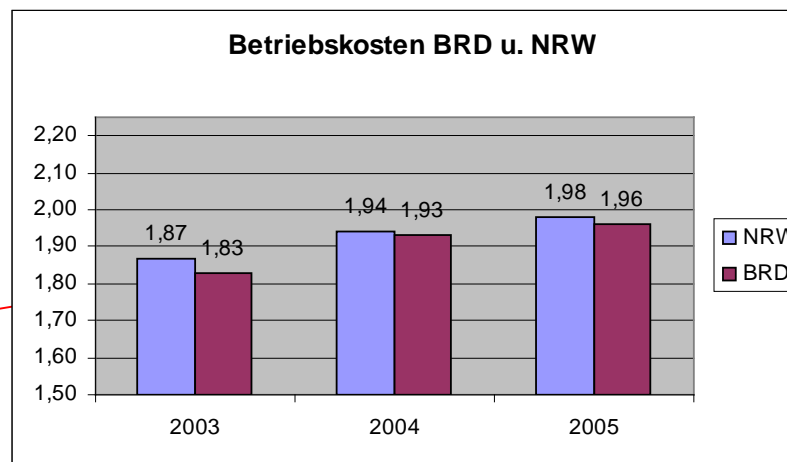
**Wohnungswirtschaft verzichtet auf Ertragspotentiale zugunsten anderer!**



Es begann vor genau vier Jahren

Die Fragen: 1. „Wie hoch sind unsere Kosten ?“

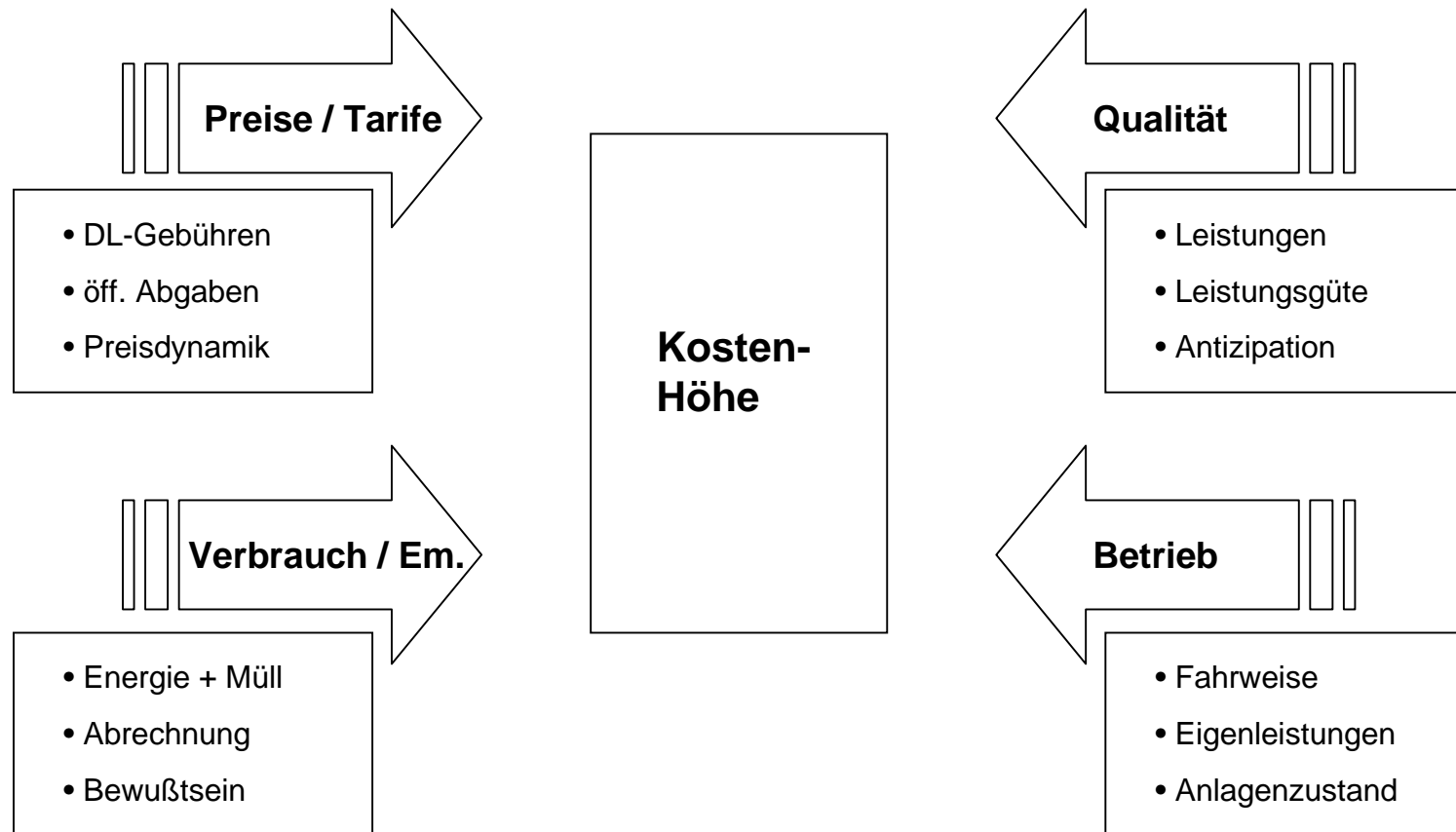
(absolut vs. relativ, wer hat verlässliche Zahlen?)



2. „Was kann man denn tun ?“

( „.....bei den meisten Kosten kann man sowieso nix machen....“ ? )

Was können wir tun ?.....



**Woher kommt das Wissen, wollen wir uns verstärken, wer kann uns helfen?**

**Transparenz und Struktur muß her !**

Es begann vor genau vier Jahren.....

**Gründung einer Arbeitsgruppe dem Berliner Beispiel folgend**

**Arbeitsgruppe Betriebskosten-Benchmarking NRW**

**Testläufe**

**interne Vergleiche / Diskussionen**

**Definition von Regionen, Vergleichskriterien etc.**

**Verfahrensfragen (Verbesserungsvorschläge..)**

**Mitarbeit an der Geislinger Konvention**

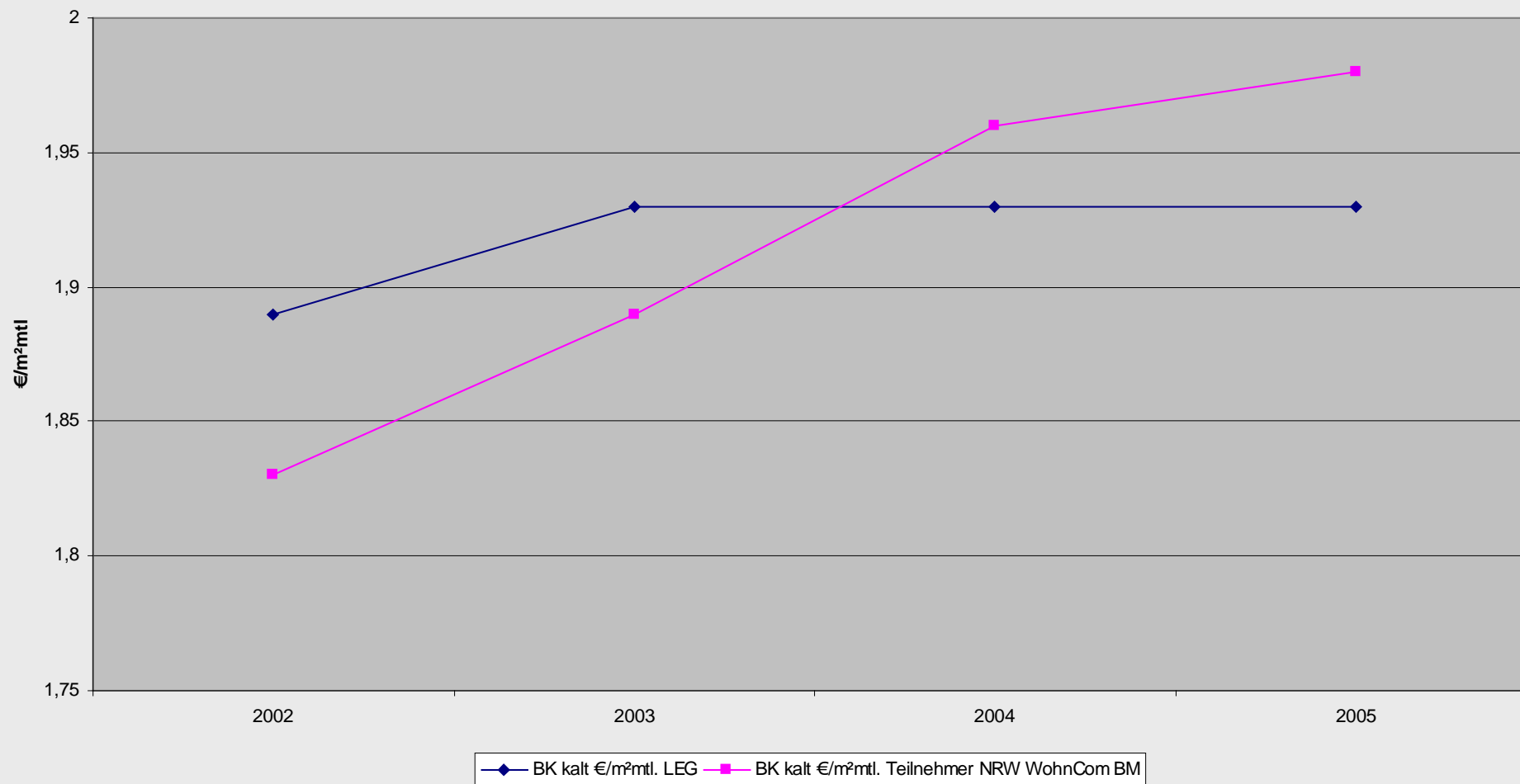
**Öffentlichkeitsarbeit**

Weiter H. Hey

**Organisatorische und kostenseitige  
Optimierung bei der LEG  
Systematische Umsetzung von Maßnahmen**

**Rainer Hey  
Zentralbereich Kaufmännisches Immobilienmanagement + IT - Steuerung  
LEG Management GmbH  
19.10.2006**

- **Betriebskosten bei der LEG 2002 - 2005**
- **organisatorischer Aufbau BK-Management**
- **Auswahl der Piloten**
- **Betriebskosten 2004 n. Kostenarten**
- **umgesetzte Maßnahmen**
- **Kostenentwicklung im Pilotmieterzentrum**
- **Dokumentation**





## 2 organisatorischer Aufbau des BK-Managements

### 2.1 bisher

- **Die Verantwortlichkeit für das Betriebskostenmanagement liegt bei den LEG Wohnen GmbHs (dezentral).**
- **Die Verantwortung für die Rechnungsanweisung und Abrechnung liegt beim Zentralbereich Kaufmännisches Immobilienmanagement in Düsseldorf.**

**Die für das BK-Management erforderlichen Auswertungen wurden in der Vergangenheit durch das Immobilienmanagement erstellt (Excel) und zur Verfügung gestellt.**

**Ein BK-Management war damit nur unzureichend möglich!**

2 organisatorischer Aufbau des BK – Managements  
2.2 Qualifizierung

**ab 2004:**

**Umsetzung umfangreicher Qualifizierungsmaßnahmen**

**Verbesserung der Erreichbarkeit**

**Optimierung der Abrechnungsunterlagen**

**dadurch:**

**frühzeitige Fertigstellung der BK- Abrechnungen**

**Qualitätssteigerung der BK-Abrechnung**

**Reduzierung der Einsprüche und schnellere Einspruchsbearbeitung**

2 Aufbau des BK – Managements  
2.3 Teambildung

**Bildung von**

**3 Abrechnungsteams mit regionaler Zuordnung der Sachgebiete**

**dadurch**

**Verbesserung der Zusammenarbeit zwischen zentraler Abrechnung  
und dezentraler Bewirtschaftung als Voraussetzung zur  
Umsetzung eines BK-Managements**

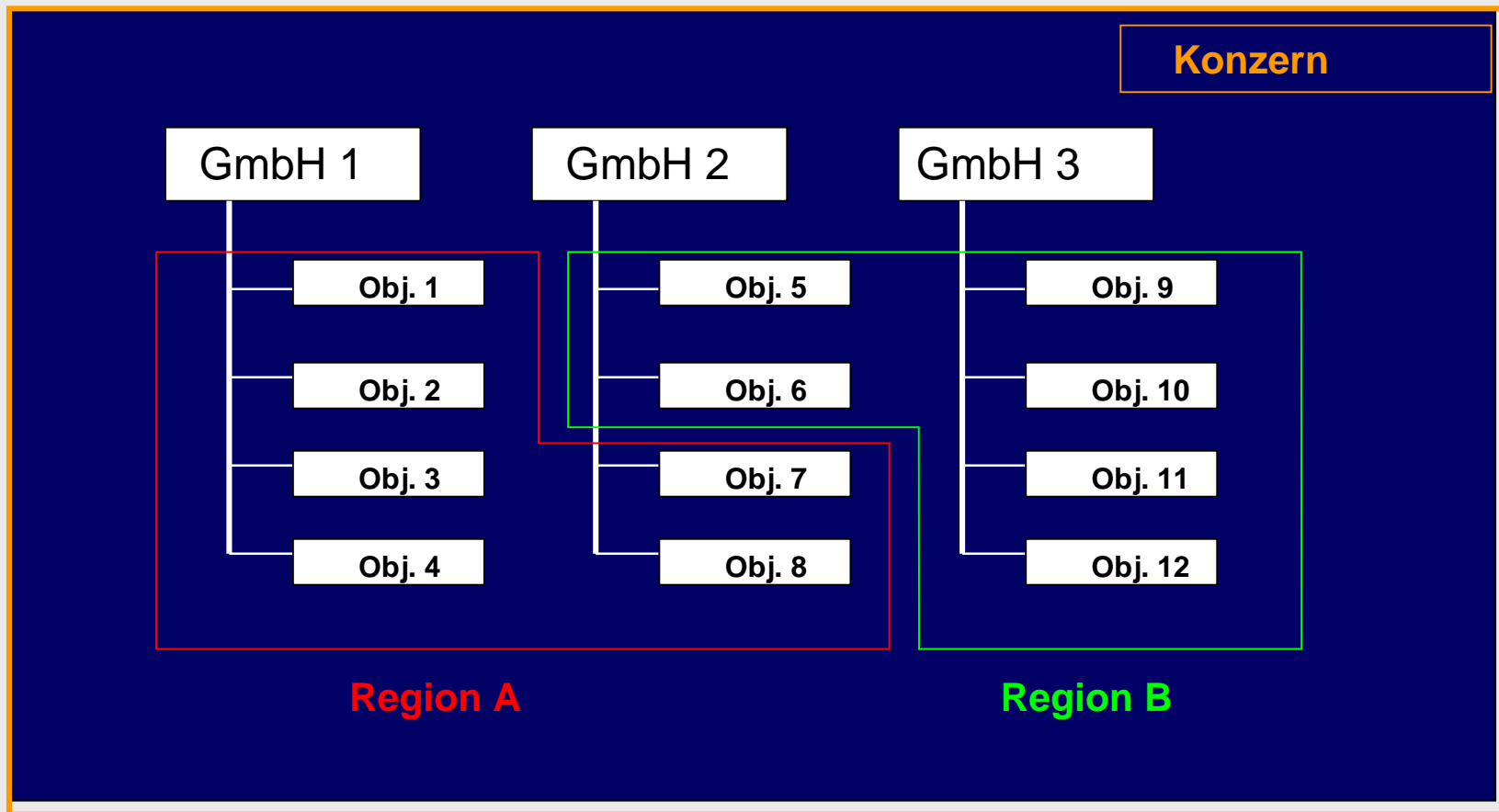
2 Aufbau des BK – Managements  
2.4 WohnCom - Benchmarking

### **Beginn BK-Benchmarking mit WohnCom**

- **Vertragsschluss mit WohnCom durch den Zentralbereich**
- **Übernahme der Betriebskostendaten ab 2002**
- **Auswahl von Pilot-Mieterzentren für die Nutzung des Maßnahmenmoduls**

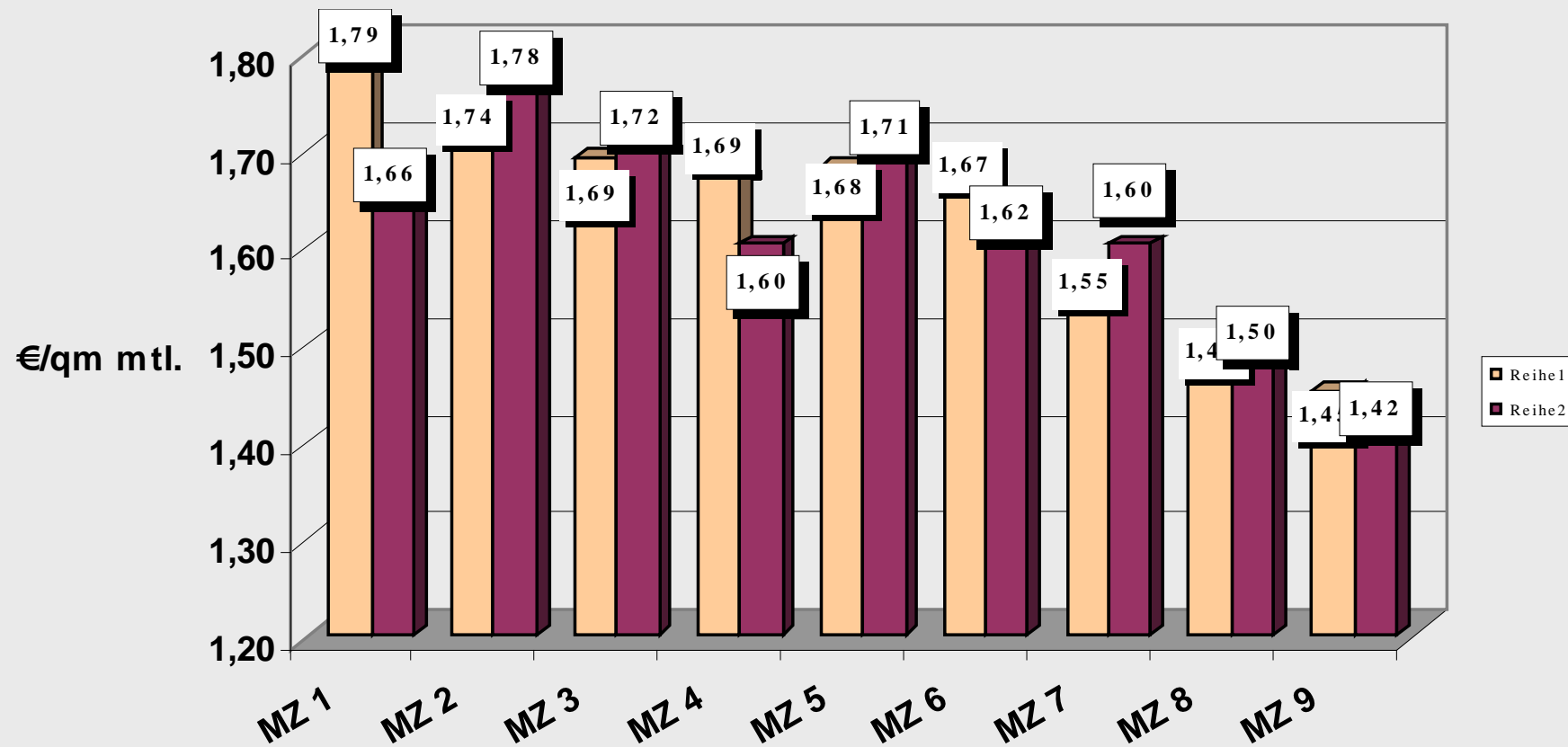
## 2 Aufbau des BK-Managements

### 2.5 Auswertungsmöglichkeiten zentral + dezentral



**Einrichtung eines Pilotprojekts Betriebskostenoptimierung unter Nutzung des Maßnahmenmoduls**

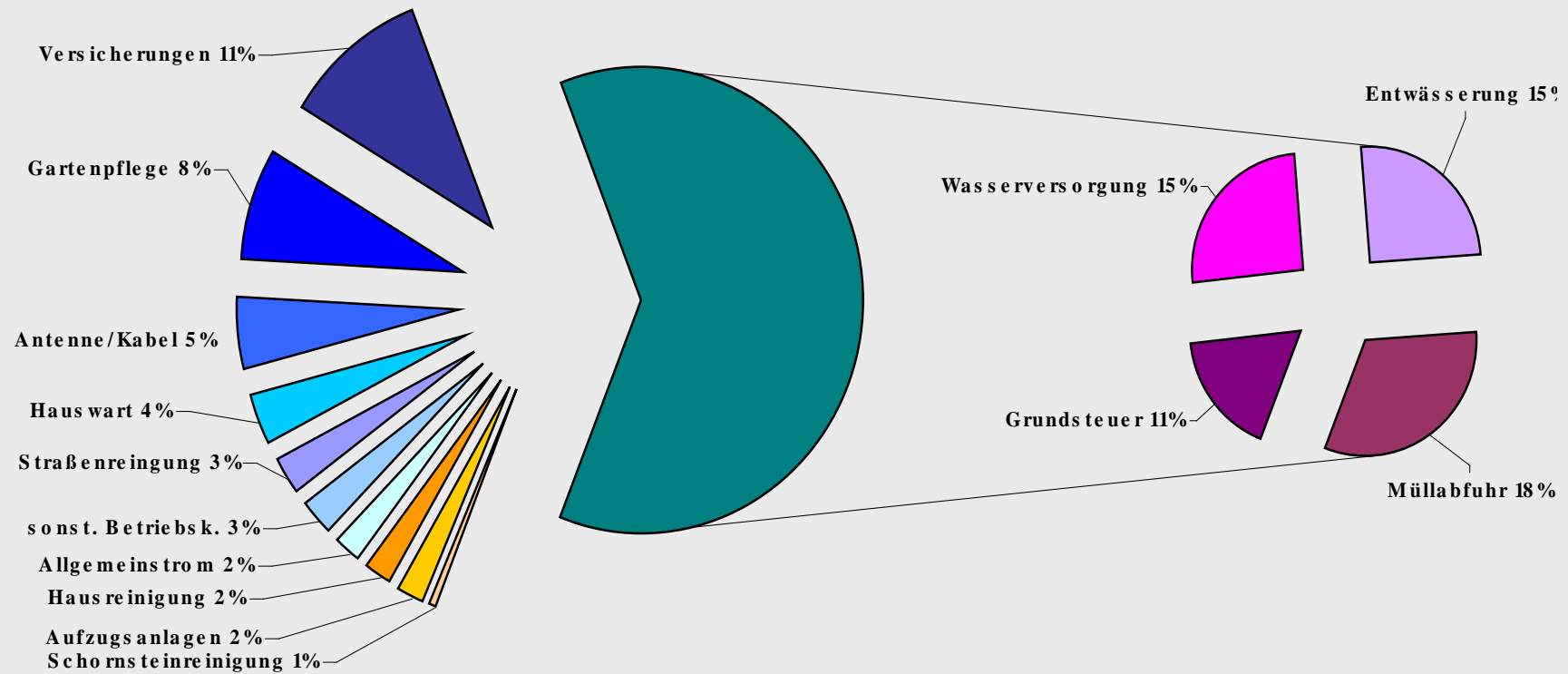
### 3 Auswahl der Piloten



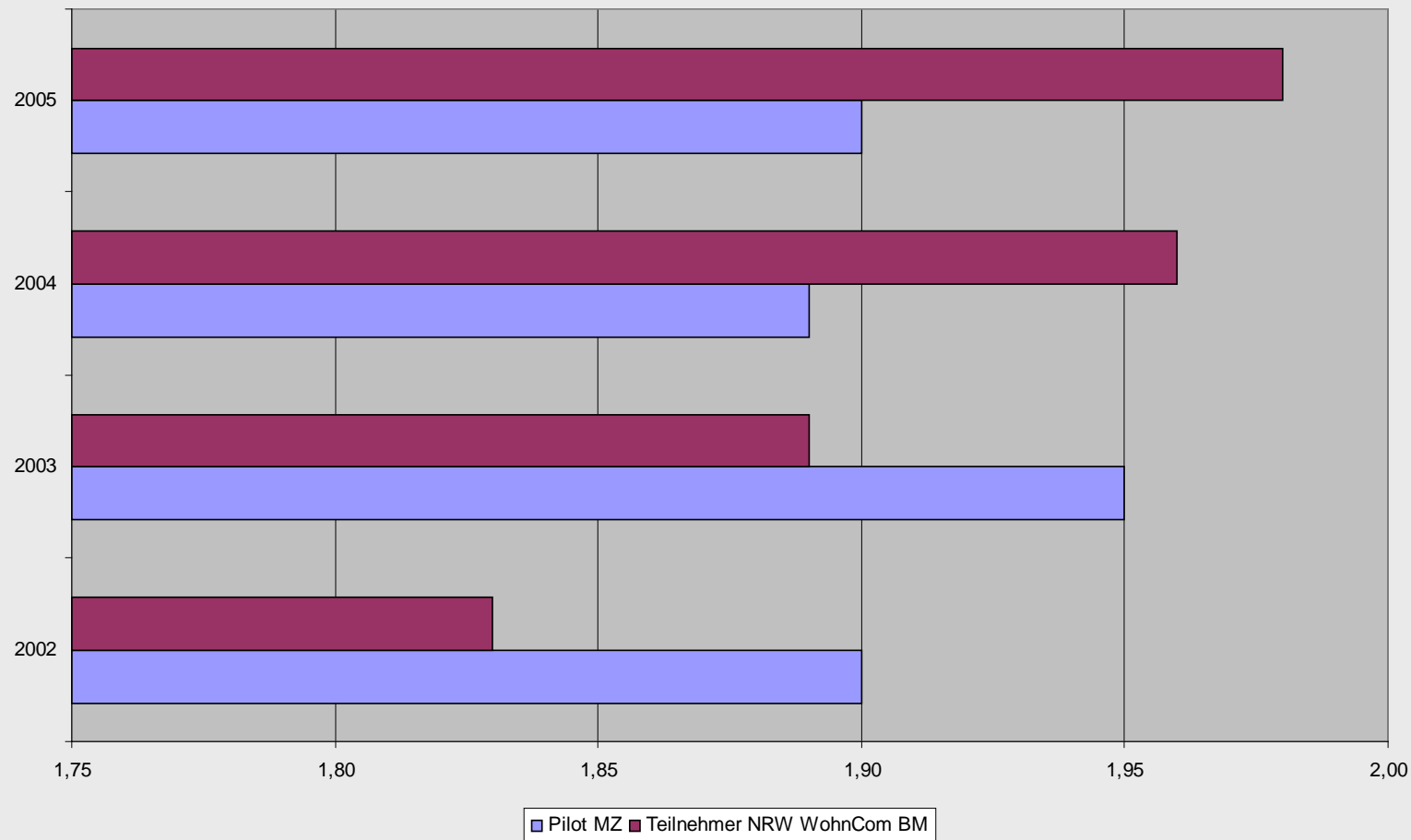
## 4 Betriebskosten 2004 nach Kostenarten bei LEG

**LEG**

**Kostentreiber:  
Müllabfuhr, Wasserversorgung/  
-entsorgung, Grundsteuer**



## 6 Kostenentwicklung im Pilotmieterzentrum





## 7 Dokumentation

### Auswertung der Kostenarten

Warmwasser	2000	0,196	60%
Warmwasser	2001	0,206	35%
Müllabfuhr	2000	0,178	25%
Müllabfuhr	2001	0,189	20%
Be- und Entwässerung	2000	0,467	12%
Be- und Entwässerung	2001	0,409	11%
Beleuchtung	2000	0,043	27%
Beleuchtung	2001	0,041	25%
Raumheizung	2000	2% 0,509	
Raumheizung	2001	3% 0,621	

### Erstellung von Objektlisten

Objekt 8373	2000	0,196	126%
Objekt 9378	2000	0,196	120%
Objekt 2725	2000	0,196	94%
Objekt 9373	2000	0,196	81%
Objekt 1273	2000	0,196	77%
Objekt 7256	2000	0,196	72%
Objekt 1022	2000	0,196	69%
Objekt 7300	2000	0,196	60%
Objekt 5473	2000	0,196	46%
Objekt 2230	2000	0,196	31%

### Planung der Maßnahme & Dokumentation ihrer Umsetzung

#### Maßnahme einleiten

Mandant: xyz Kostenjahr: 2000 Kostenart: Warmwasser  
Objekt/ WI: 8373 Abweichung: 126% abs. Abweichung: 0,51

Auswahlkriterien: Region Berlin, Warmwasser, alle (zutreffenden) Objekte des Mandanten, Jahr 2000

Neue Maßnahme: Vorrangschaltung einbauen

Zieltermin: 30.04.2004

Bemerkung

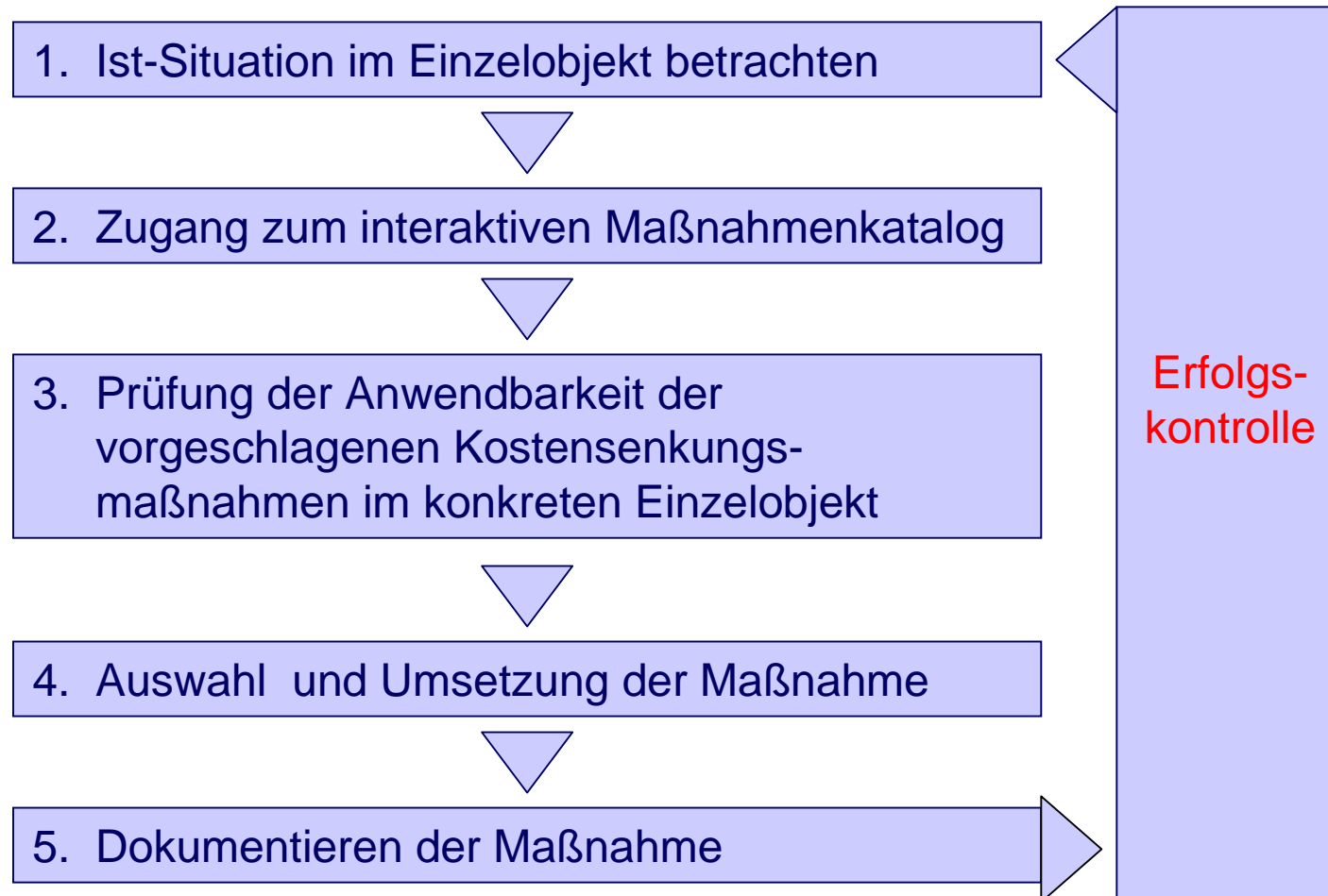
Gewählte Maßnahme: Speichern!

Auswahl der eingeleiteten Maßnahme, Terminsetzung und Bemerkungen des Sachbearbeiters

Angaben bezüglich des Objektes und der Auswertung

## Das Betriebskosten-Management der LEG

### Kostensenkung durch konzentrierte Maßnahmensteuerung



Ergebnisse der Arbeitsgruppe(n) unter anderem:

Das Maßnahmen-Paket (Info- u. Management-Tool)

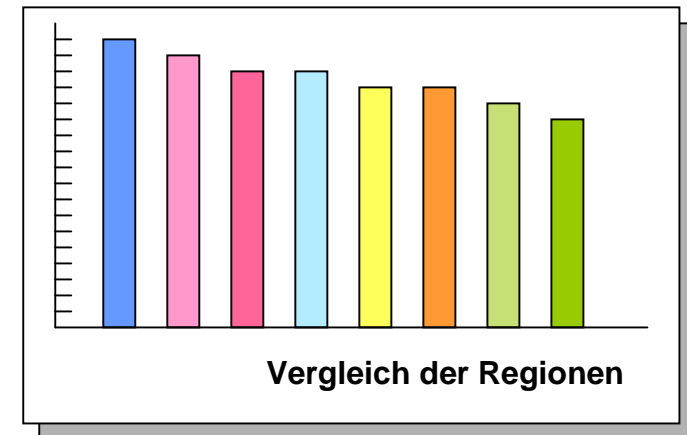
Regionale Vergleiche (durch Zulieferung der Beteiligten)

Erfahrungsaustausch / Forum (Open Source - Methode)

Energie-Ausweis = Öffnung des Benchmarking-Systems

## Regionale Vergleiche von Betriebskosten (durch Zulieferung der Beteiligten)

### Nordrhein Westfalen



### Freie Definition von Regionen:

- Geografisch
- Geschäftsstellen oder Bereiche
- Regierungsbezirke
- Zweckverbände / Verbandsgebiet
- uvm.

## Regionale Vergleiche von Betriebskosten (durch Zulieferung der Beteiligten)

### Nordrhein Westfalen



■	Essen	1,56
■	Düsseldorf	1,52
■	Bochum	1,51
■	Köln	1,51
■	Bonn	1,49
■	Münster	1,48
■	Aachen	1,46
■	Gelsenkirchen	1,46
■	Bielefeld	1,44
■	Solingen	1,41

Beispiel: Städte-Ranking

Bestand in NRW > 400.000 WE (2006)

Alle Städte über 100.000 Einwohner

Insges. > 100 Städte / Kommunen

## Erfahrungsaustausch

Benchmarking = Suche nach dem Klassenbesten

Vorteil interne Lösung spezieller..... (aber Aufwand).....

Externe Lösung allgemeingültig, viel preiswerter, Erfahrungsaustausch....

Erfahrung zusammenlegen ! Gemeinsam auftreten ! Von anderen lernen !

Fazit: was ist besser, interner oder externer Vergleich? Antwort:: die Kombination

Und durch Fremdvergleich ist Positionierung auf dem Markt möglich (auch für die anderen)

Standardisierung von Branchen-Werten (Geislinger Konvention) **Interessenvertretung !**

### **Fremdvergleich ist Kundensicht**

Beachte auch: Pooling von WU in der Stadt für Argumentation ggü. Kommune

Der Klassenbeste in der Region muß sich durch Fremdvergleich von Kosten und Strukturdaten ergeben.

Das Top-Thema:

ENERGIE




Vergleich der Verbrauchsdaten mit Filterkriterien  
(Lieferung der Daten durch Meßdienste)

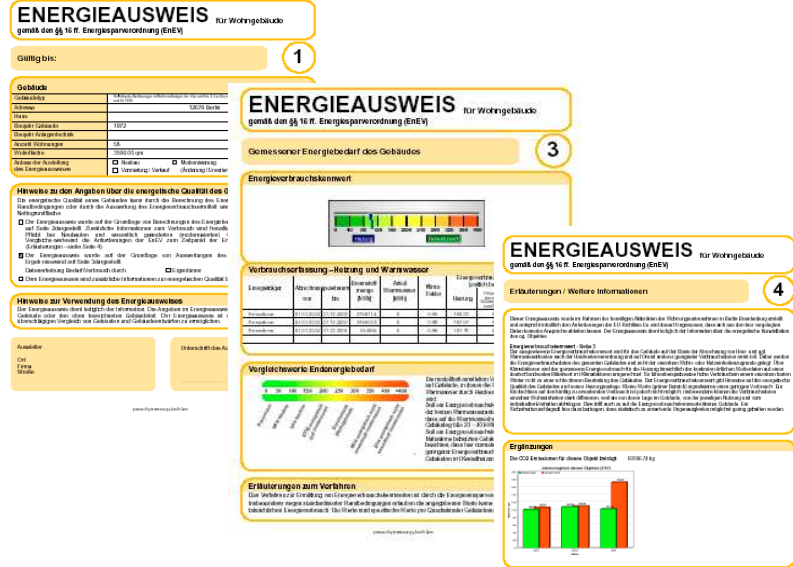
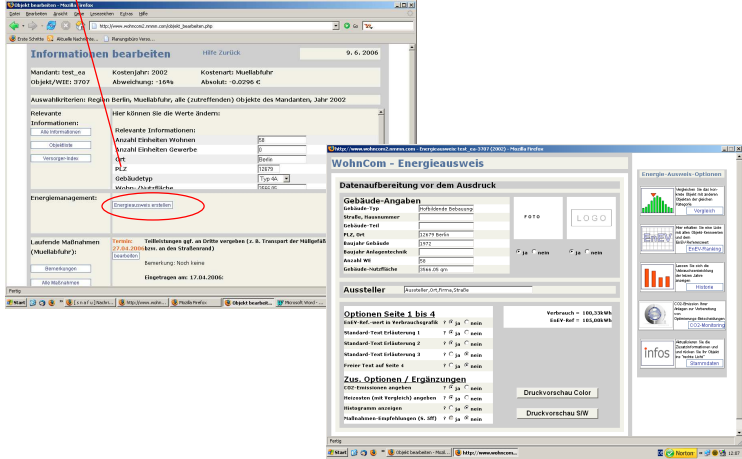
CO<sub>2</sub>-Emission

Energie-Ausweis ausdrucken => Beispiel

entspricht 100 % dem Referenten-Entwurf!

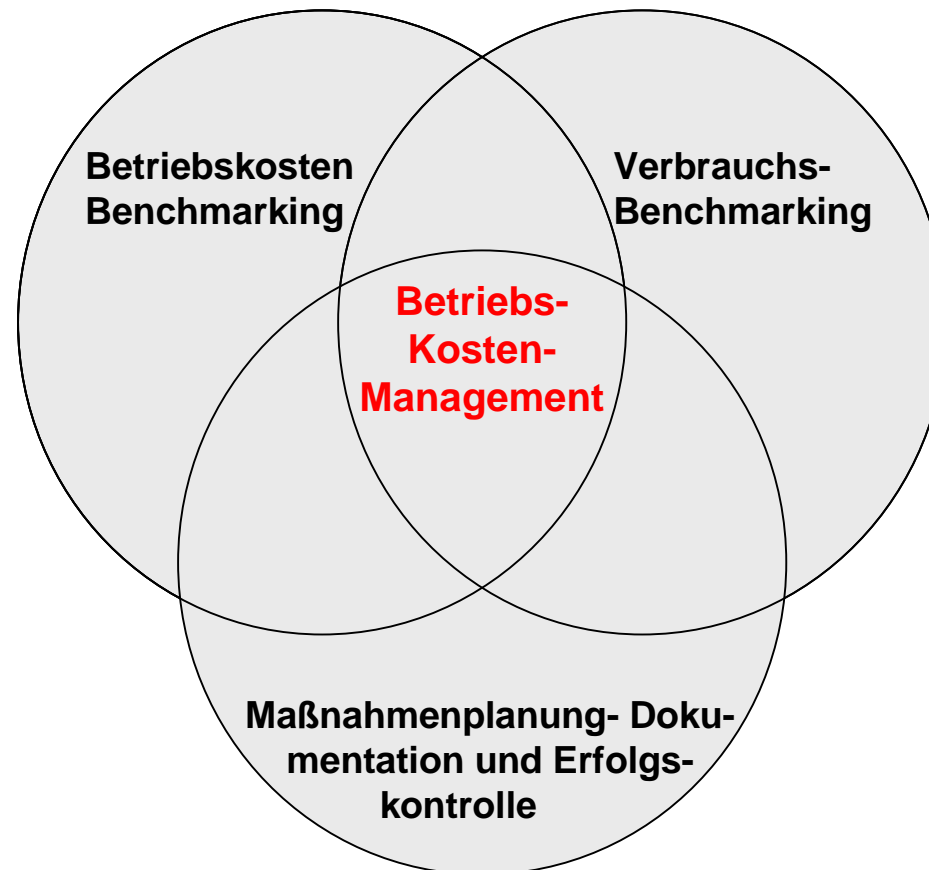
## Das Top-Thema: Zugang zum ENERGIE-Ausweis

1. 	2. 	3. 	4.
<p>Internet-Zugang über WohnCom- Benchmarking zum <b>"Maßnahmen-Modul"</b></p> <p>Es erscheint folgende Maske mit Demo-Daten:</p> <p>Hier drücken Sie <b>"Energieausweis erstellen"</b></p>	<p>Sie gelangen zur Maske: <b>"Datenaufbereitung"</b>.</p> <p>Wählen Sie Ihre Optionen und/oder ergänzen Sie die Text-Infos soweit nötig.</p>	<p>Drücken Sie <b>"Druckvorschau....."</b> und ein PDF-Dokument mit 4 Seiten wird auf Ihrem Rechner geöffnet.</p>	<p>Jetzt können Sie das Dokument ausdrucken. Sollten Sie andere Optionen wünschen: Bitte PDF schließen und zurück zu (2.)</p>





Das Top-Thema: Zugang zum ENERGIE-Ausweis



Der ENERGIE-Ausweis als Ergebnis des BeKo-Managements

Es begann vor genau vier Jahren

und es wird ein Instrument der Wohnungswirtschaft in NRW werden,  
mit dem die Kostenlawine gestoppt werden kann.

Aber auch in anderen Regionen Deutschlands ist WohnCom aktiv !!

[www.wohncom.de](http://www.wohncom.de)