

Instandhaltungs-Benchmarking

als Element des Portfolio-Managements

31. Tag der Immobilie zum Thema:

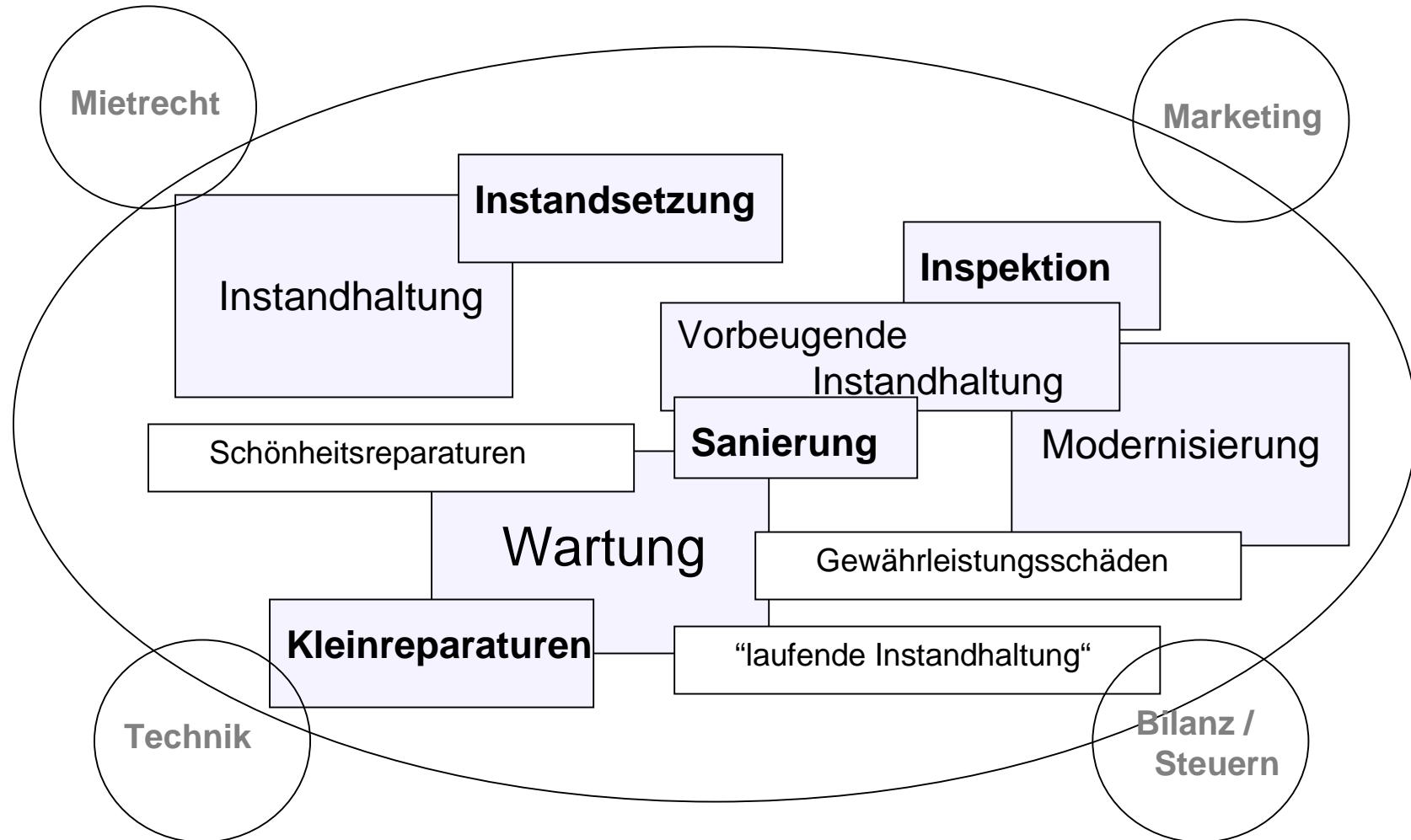
Instandhaltung: Werthebel oder Investitionsskiller ?

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

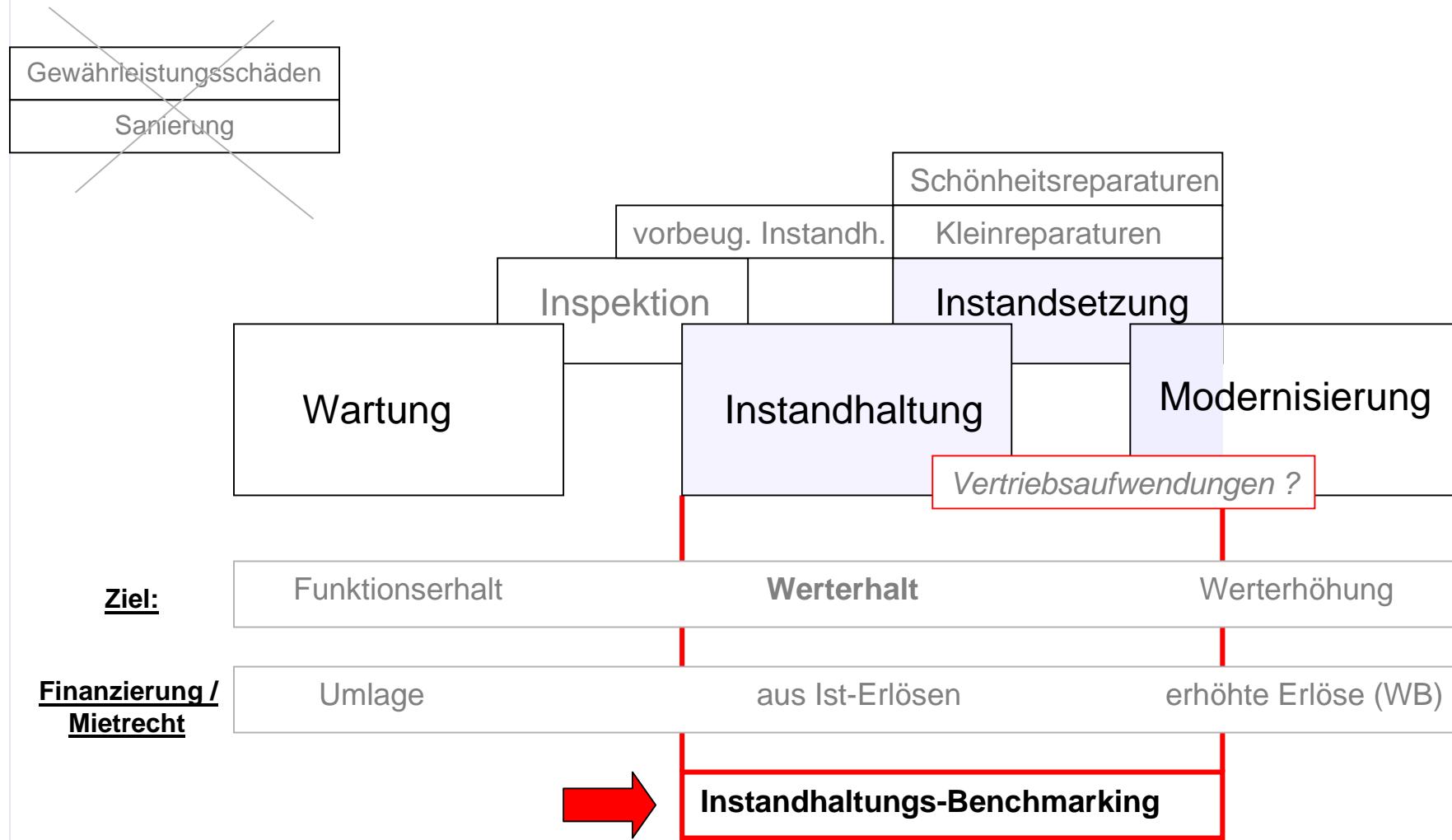
29. März 2007

Reinhard Zehl, GF WohnCom GmbH Berlin

Instandhaltung ? Begriffsvielfalt und Sichtweisen



Instandhaltung zwischen Wartung und Modernisierung



Über welche Größenordnung reden wir ?

Beispiel:

Mittlerer Bestand 10.000 WE entspr. bei ca. 5,00 € (60 x 60 qm) = 36 Mio Erl.

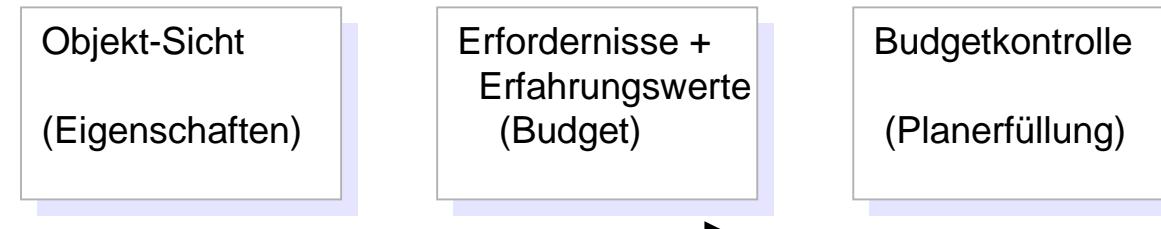
I.d.R. etwa 10 bis 20 % Instandhaltung je nach Baualter und Zustand

Zwei bis drei % mehr oder weniger Inst.-Aufw. sind 0,7 bis 1 Mio Erg. v. St.

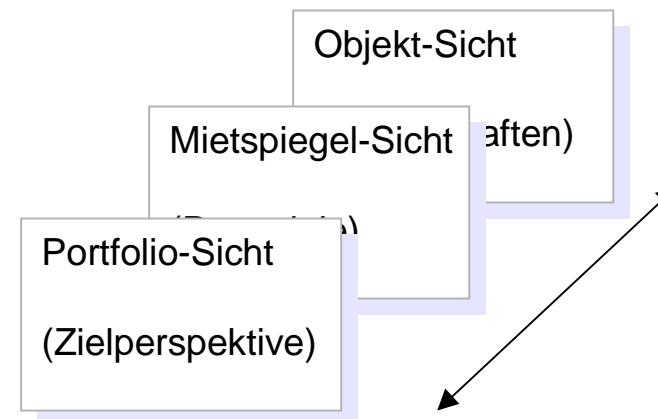
DIN Kostengruppen 300 und 400

„Verkaufsförderung“ wird nicht erfaßt

Optimierung der Instandhaltung i.V.m. Portfoliomanagment

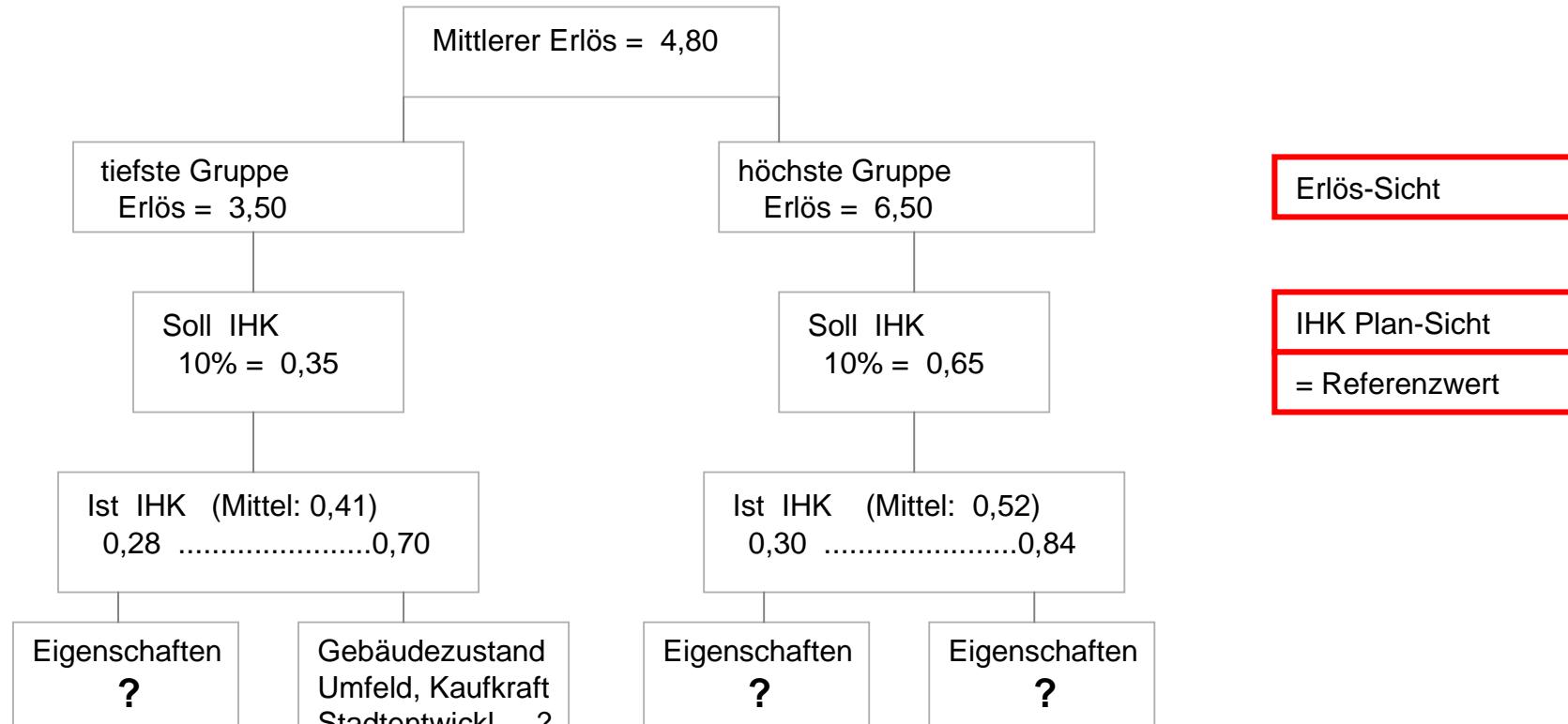


Konventionelle Sichtweise



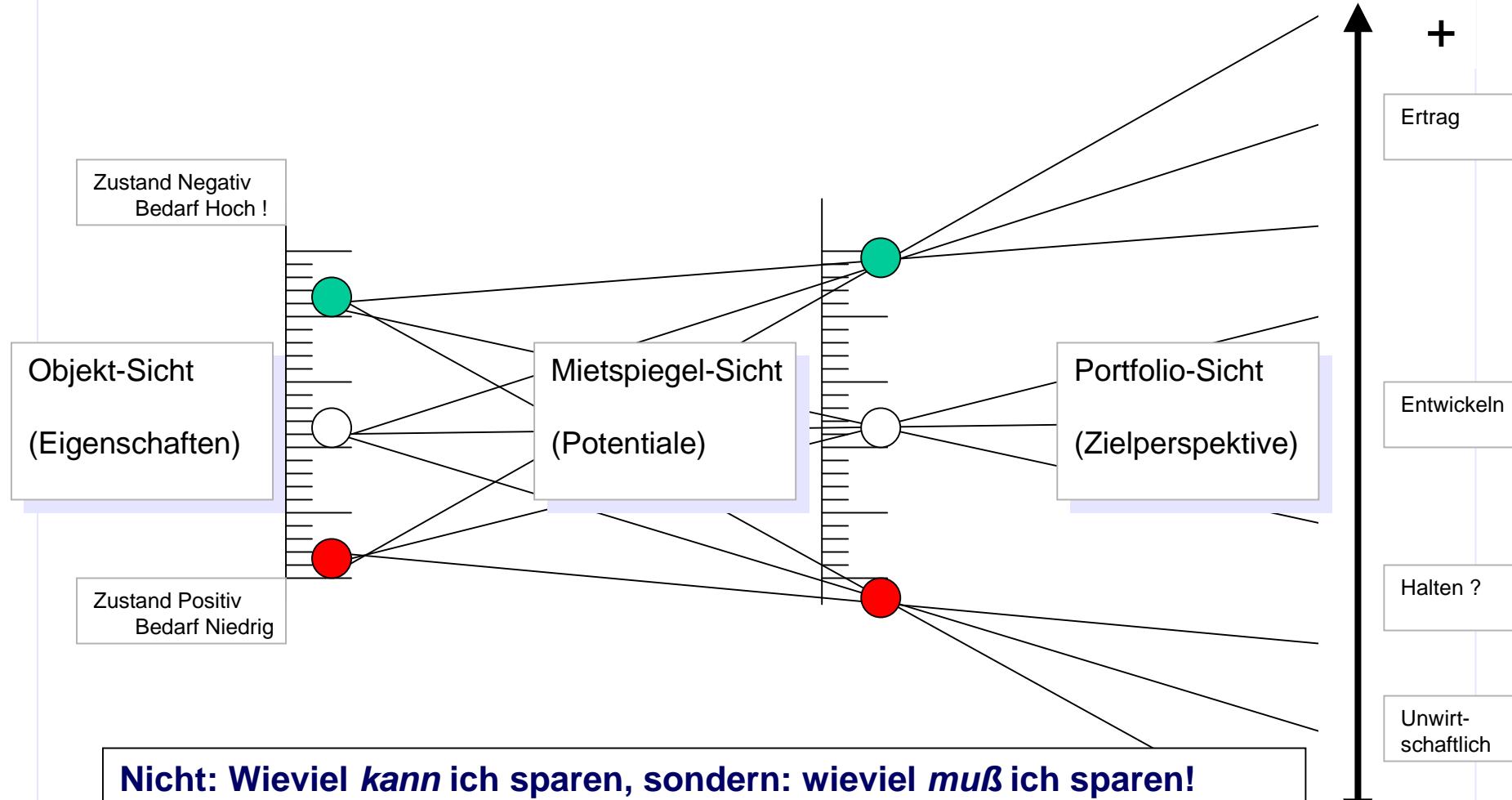
Sichtweise der „Investoren“

Von der „Mietspiegel-Sicht“ zum Optimierungs-Soll

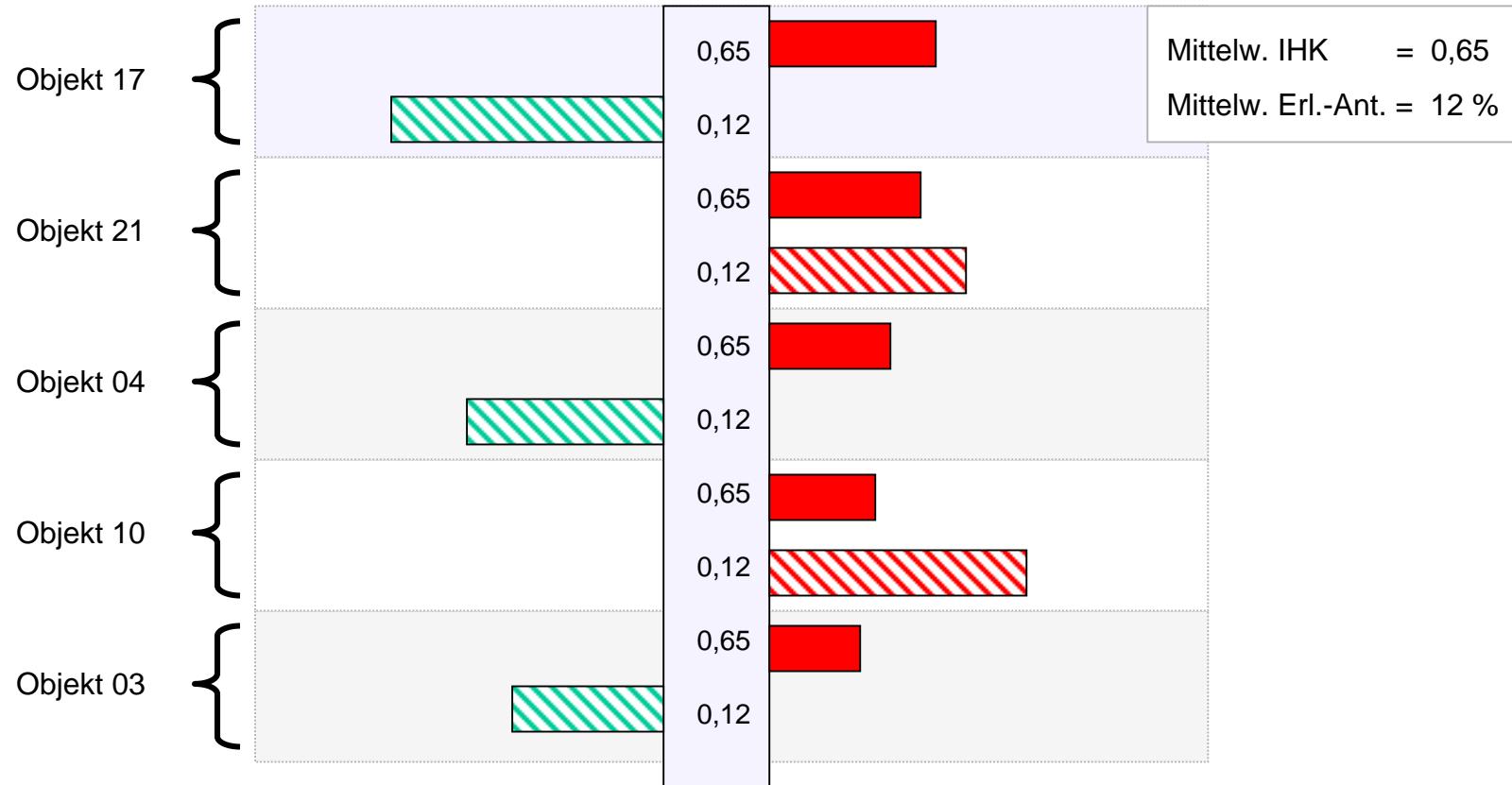


Nicht das Objekt mit den höchsten IHK ist das schlechteste, sondern Objekte aus der tiefsten Gruppe mit 20% IHK
IHK = Instandhaltungskosten

Von der „Mietspiegel-Sicht“ zum „Werthebel“

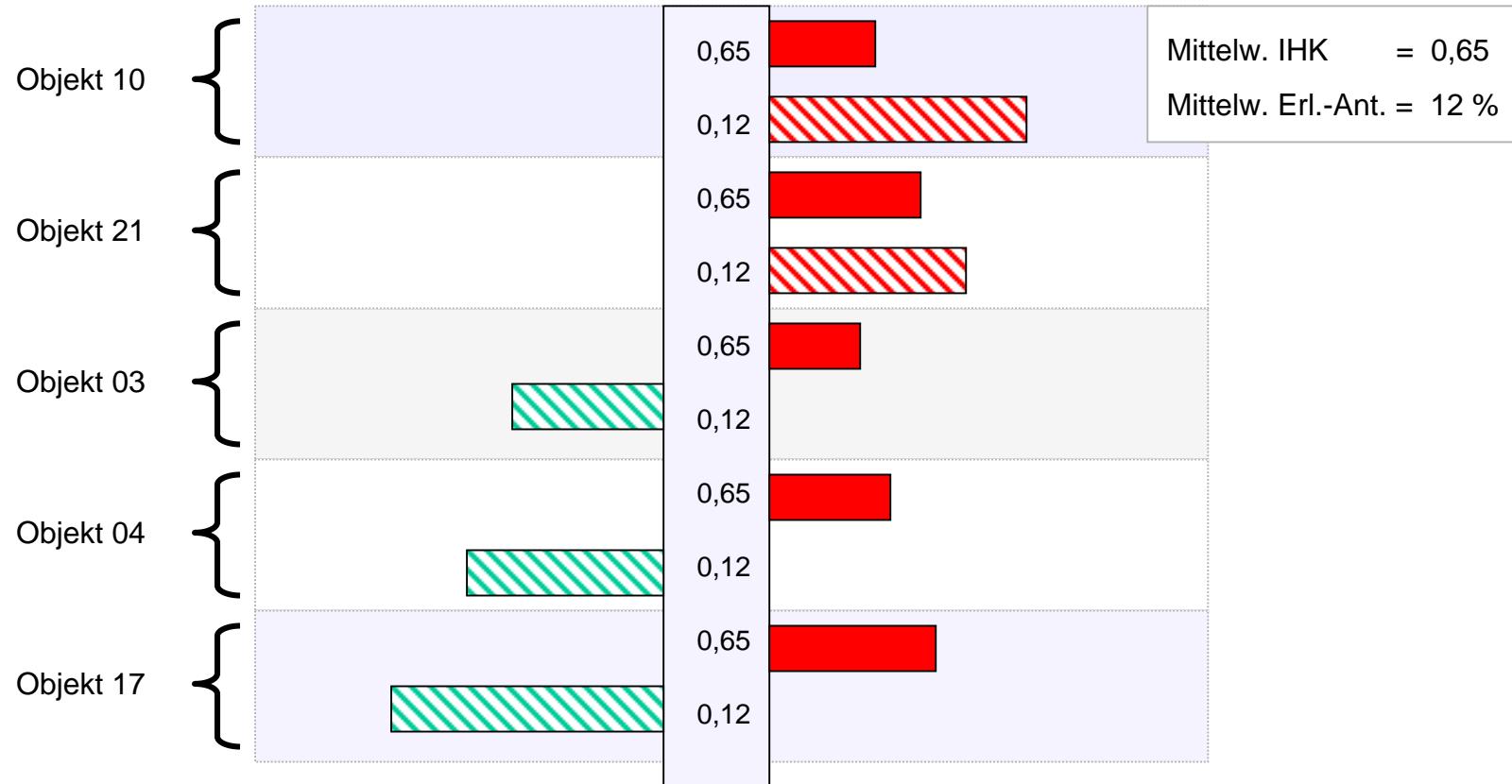


„Wirtschaftlichkeit“ der Instandhaltung (Visualisierung 1)



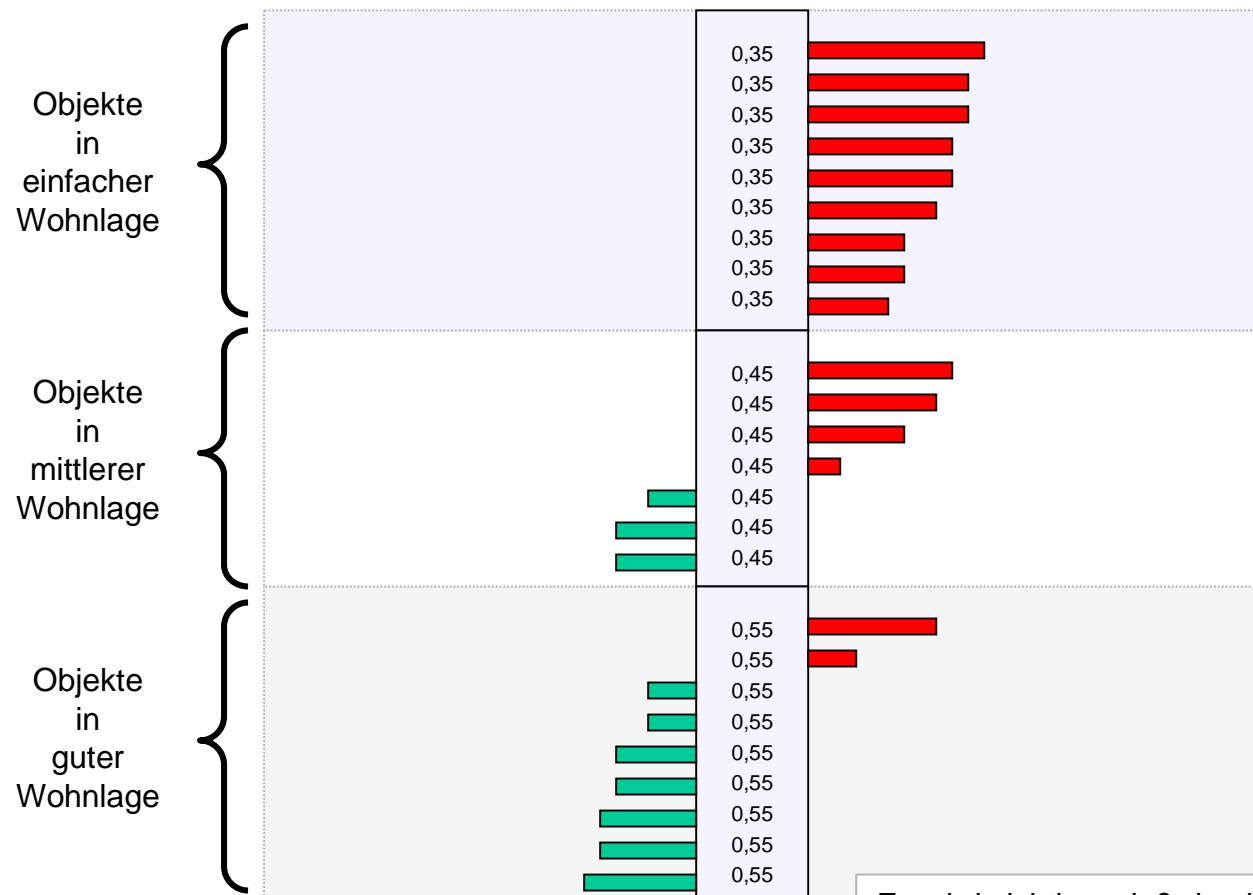
Korrelation IHK (IST) und Anteil v. Erlös, absteigend sortiert nach 1. Abweichungswert
Es wird der Unterschied (1 +2) und die Bedeutung der Korr. deutlich, da höhere IHK nicht zwangsläufig die schlechteste Quote bedeuten

„Wirtschaftlichkeit“ der Instandhaltung (Visualisierung 2)



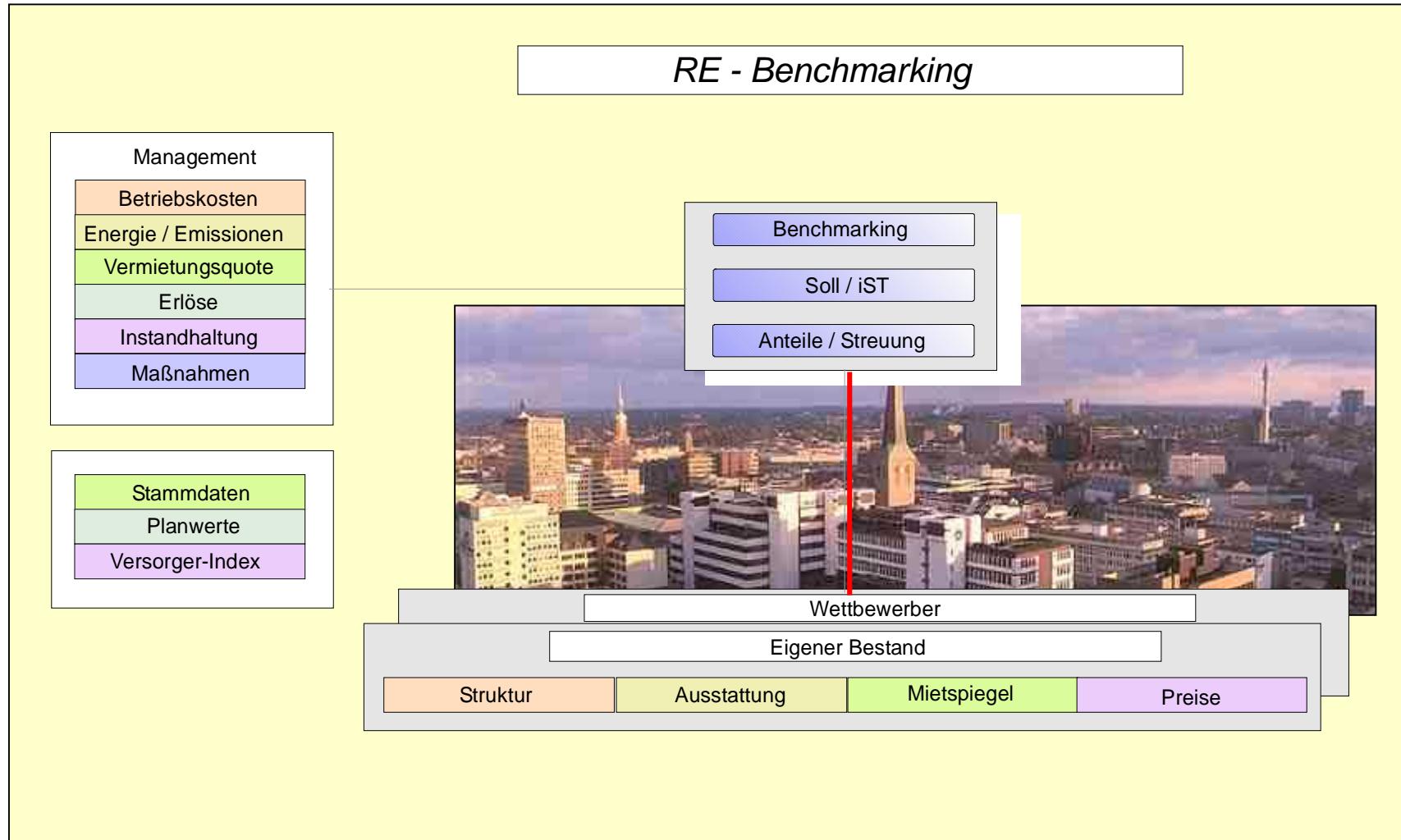
Korrelation IHK (IST) und Anteil v. Erlös, absteigend sortiert nach 2. Abweichungswert
Das Objekt mit dem höchsten IHK-Anteil vom Erlös hat in dieser Auswertung die schlechteste Wirtschaftlichkeit.

Ist-Werte der IHK gegen Zielwerte in Wohnlage-Gruppen



Es wird sichtbar, daß durch Strukturierung / Gruppierung bessere Aussagen entstehen. Tendenziell sind die Kosten in den besseren Wohnlagen (realtiv) günstiger.

Benchmarking für alle Kennziffern des Portfolios



Fazit:

Die „neuen“ Marktteilnehmer haben nicht die Mathematik außer Kraft gesetzt, aber sie zeigen uns immer wieder, daß man die Variablen in einer Rechnung durchaus unterschiedlich (von der Gewichtung her) betrachten kann.

Für die Instandhaltung bedeutet das: Nicht primär danach zu suchen, *woran man (wo) sparen kann*, sondern zunächst zu ermitteln, wieviel i.S.v. Profitabilität *optimiert werden muß!* (target costing appr.)

Instandhaltungs-Benchmarking als Element des Portfolio-Managements soll nicht Kosten extern vergleichen, sondern zielt auf die Wirkung von Inst.-Optimierung ab. (Effizienz)

Instandhaltungs-Benchmarking soll (und kann) helfen, aus der Instandhaltung einen Werthebel statt einen Investitionsskiller zu machen.

Weitere Informationen, Internet-Programm-Demo, Kontakte

www.wohncom.de/bench (Informationen, Demo, Login...)

www.wohncom.de/bench/vortraege (Kontext: Benchmarking)

WohnCom GmbH, Wohnungswirtschaft (www.wohncom.de)

iSCORE, Gewerbe-Immobilien (www.iscore.de)

Reinhard Zehl, 030 / 315 98 60