

# Bewirtschaftungseffizienz

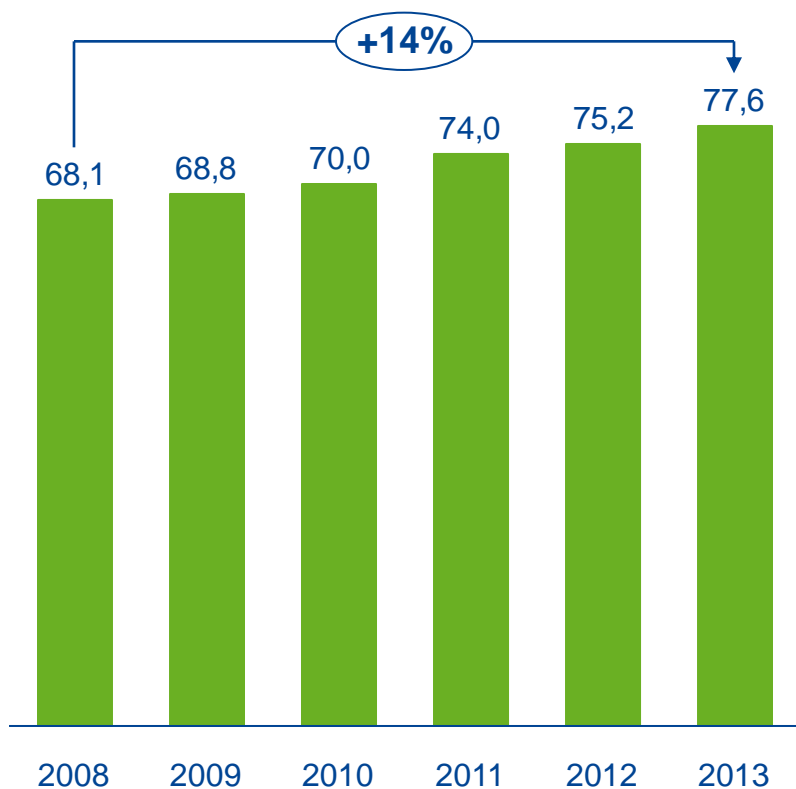
AGW Tagung, 03.04.2014



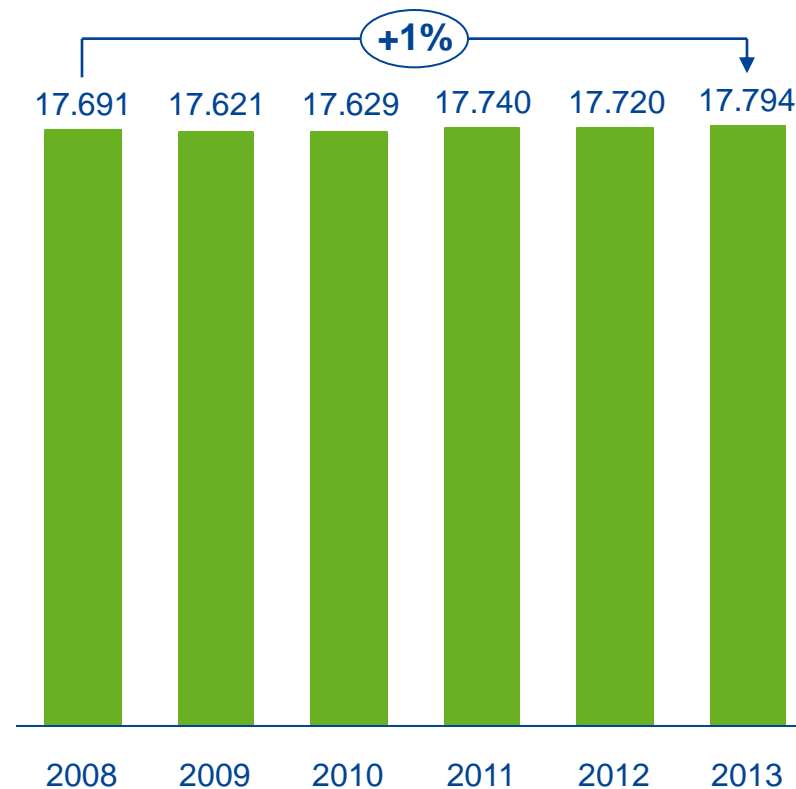
# Allbau – Overview

# Allbau Kennzahlen 2008 - 2013

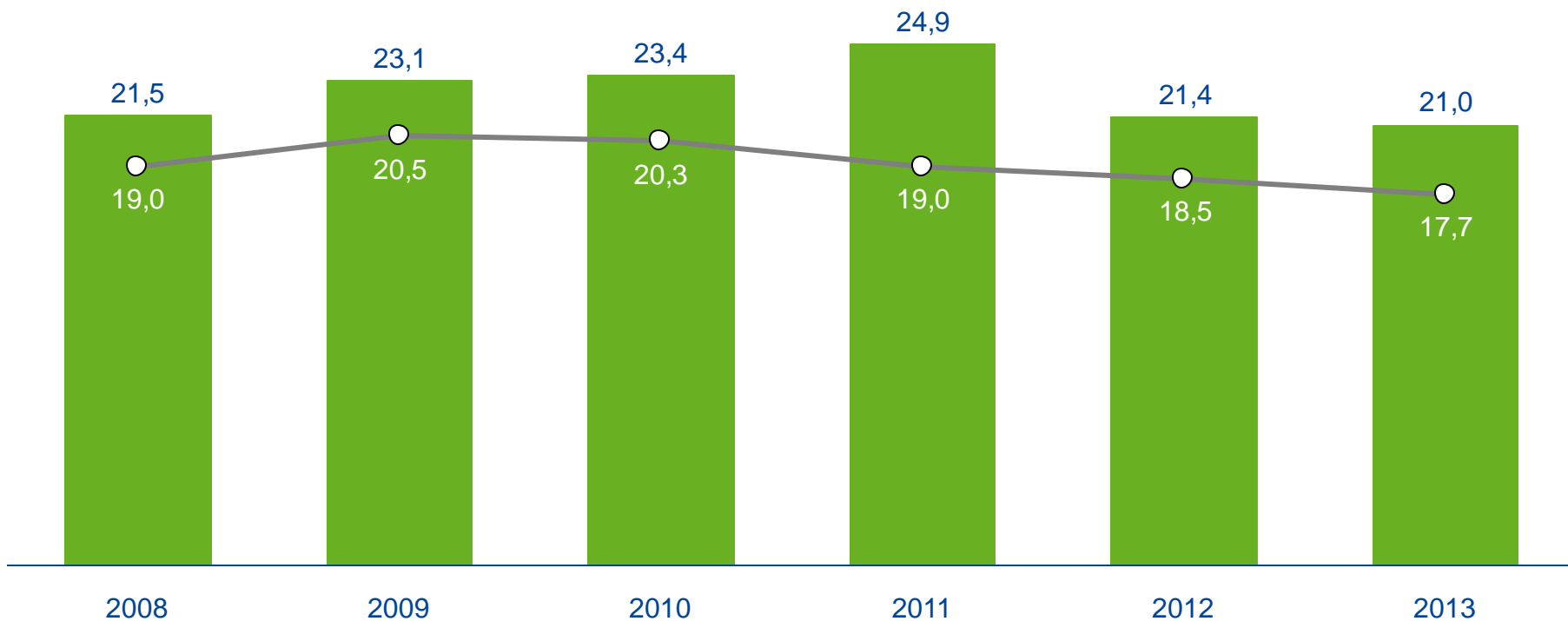
## Sollmieten in Mio. €



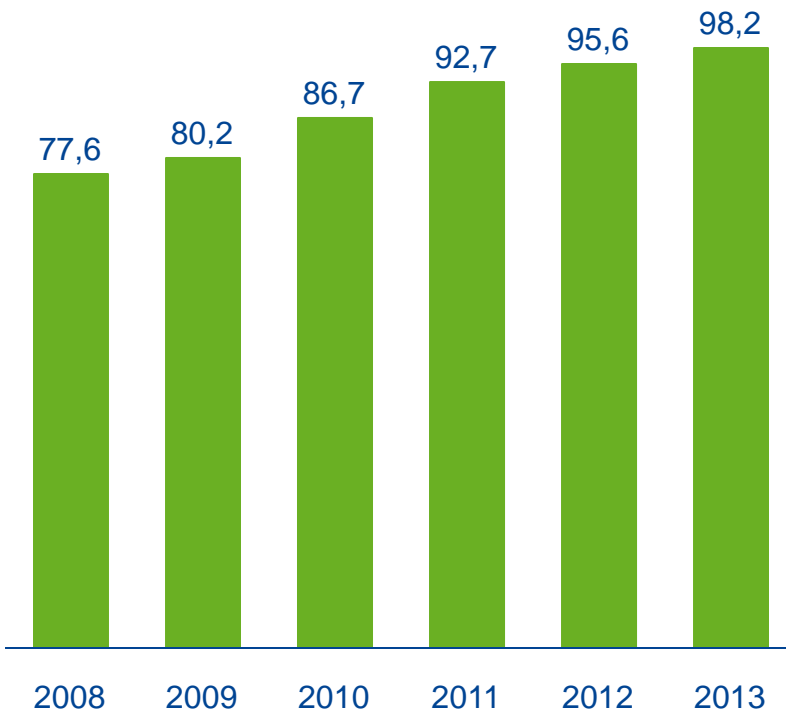
## Wohnungsbestand



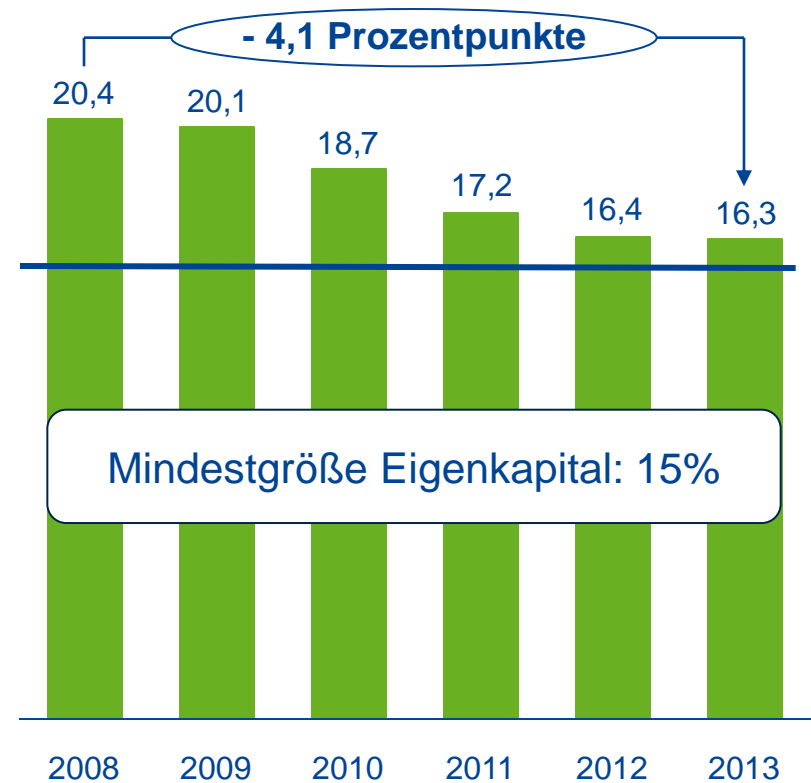
## Jahresergebnis und Dividende (Mio. €)



## Eigenkapital (Mio. €)

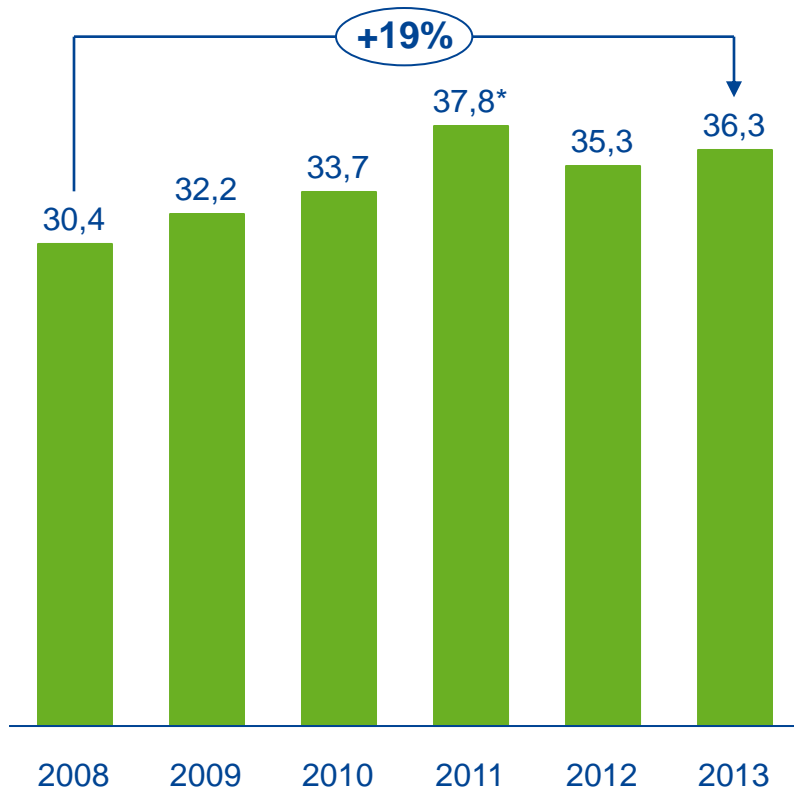


## Eigenkapitalquote nach Dividende (%)

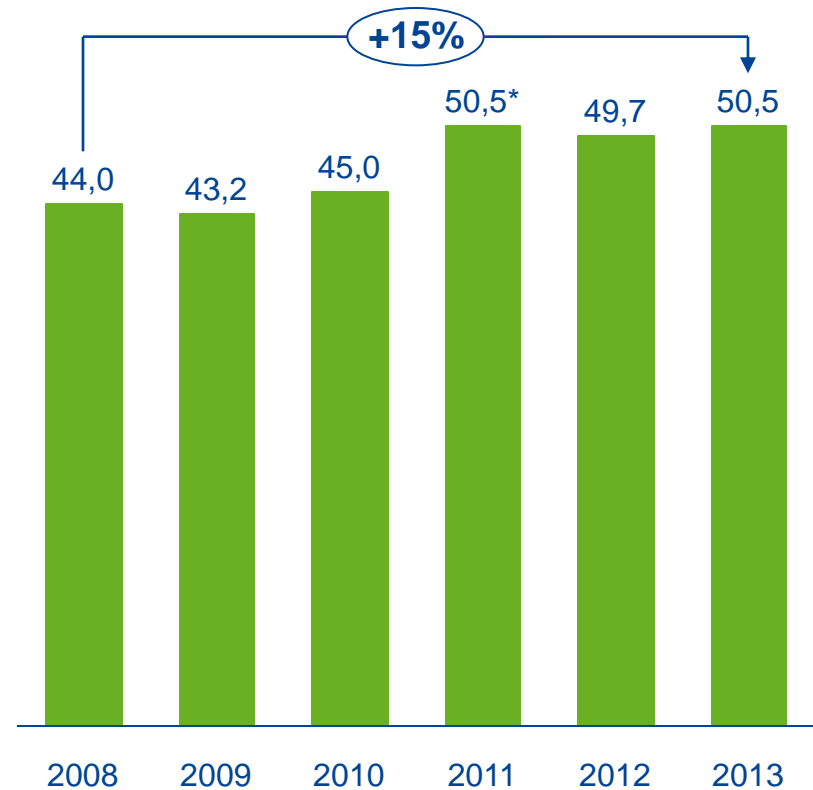


# Allbau Kennzahlen 2008 - 2013

## EBIT in Mio. €

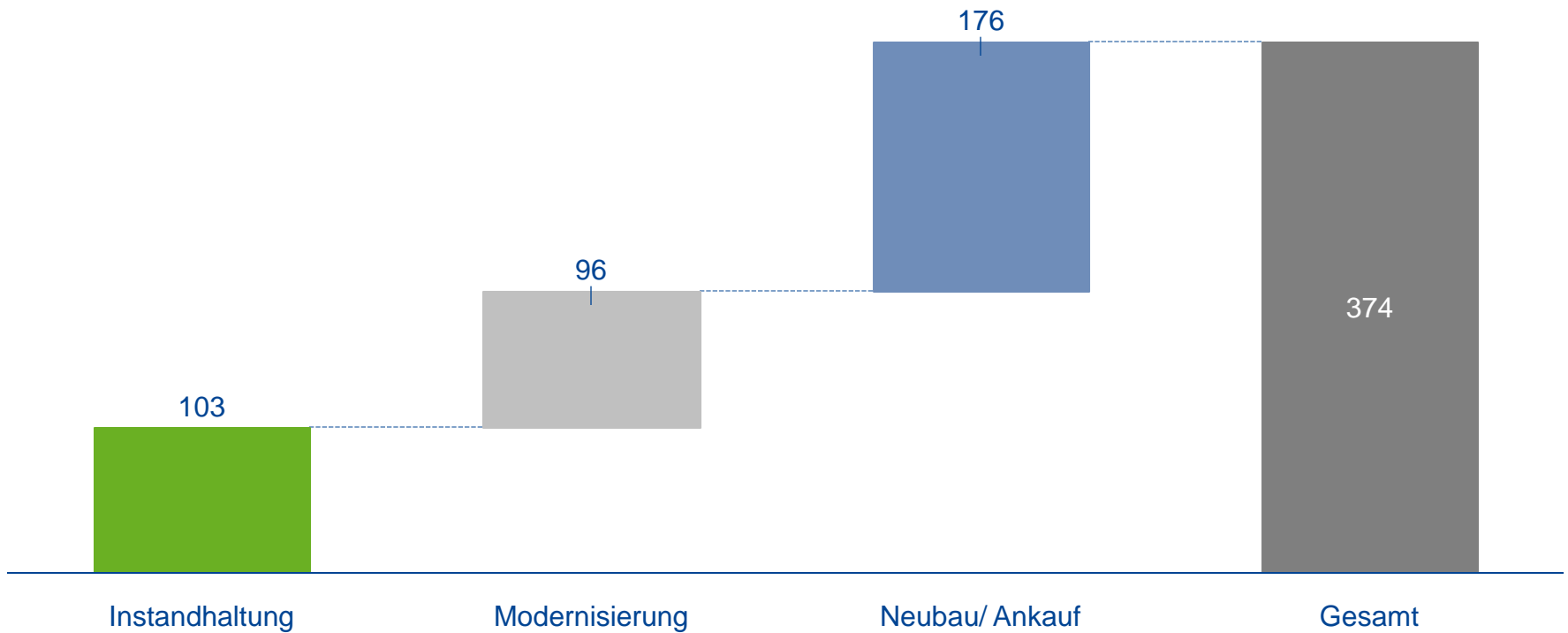


## EBITDA in Mio. €

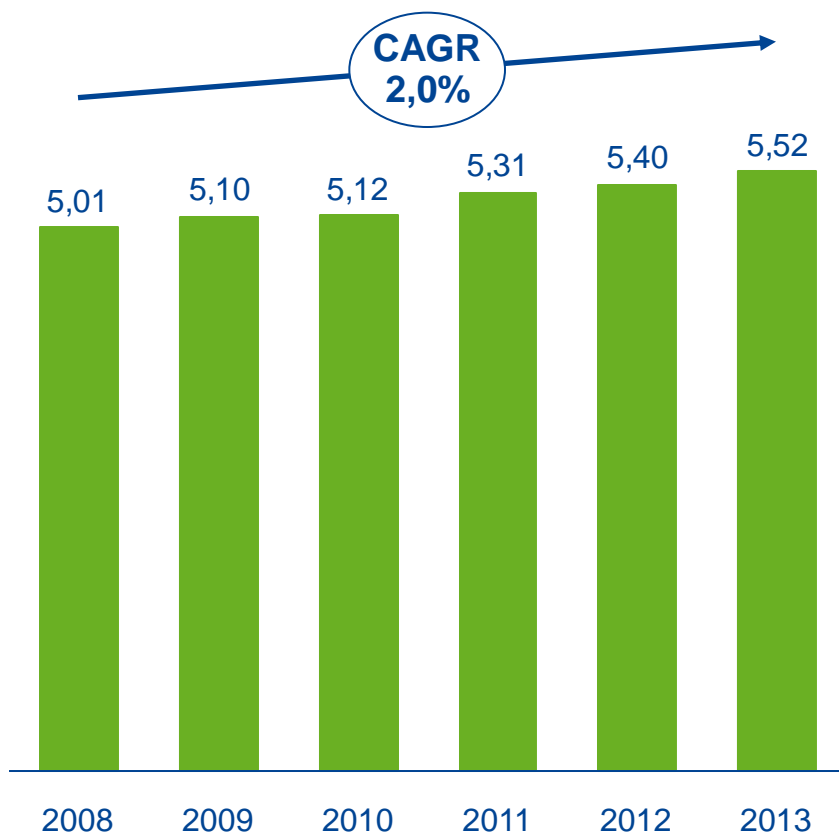


\* Verkauf Kettwiger Tor bei der ABG

## Investitionen 2008 - 2013 (Mio. €)



## Ø-Nettosollmiete (€/m<sup>2</sup>)



## Leerstandsquote Wohnen (%)





# Bewirtschaftungseffizienz

**Welche Objekte verbrauchen die internen Ressourcen meines Unternehmens?**

**Warum verbrauchen diese Objekte diese Ressourcen?**

# Ausgangssituation

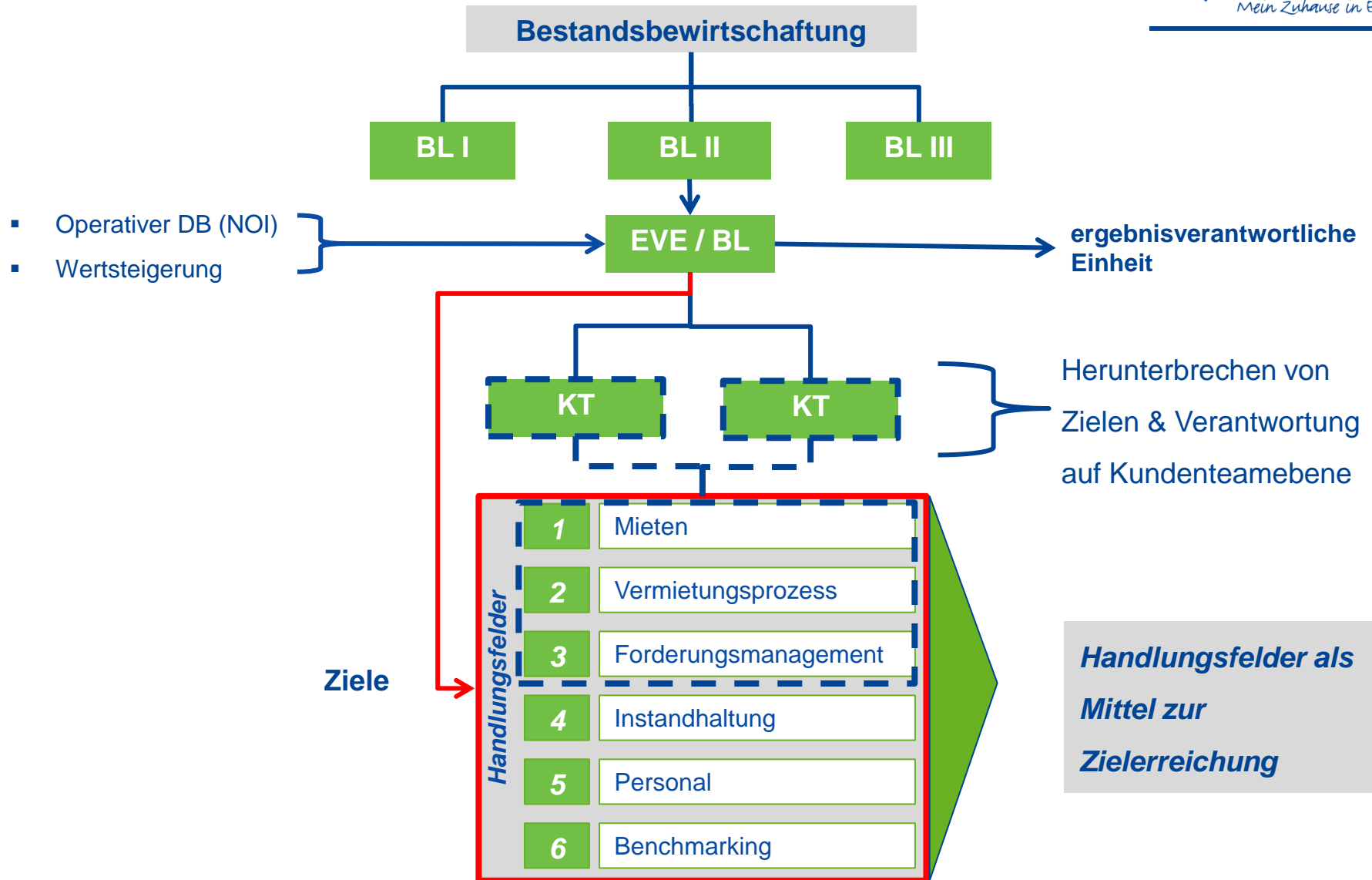
# Die 8 Werttreiber im Immobilienmanagement\*

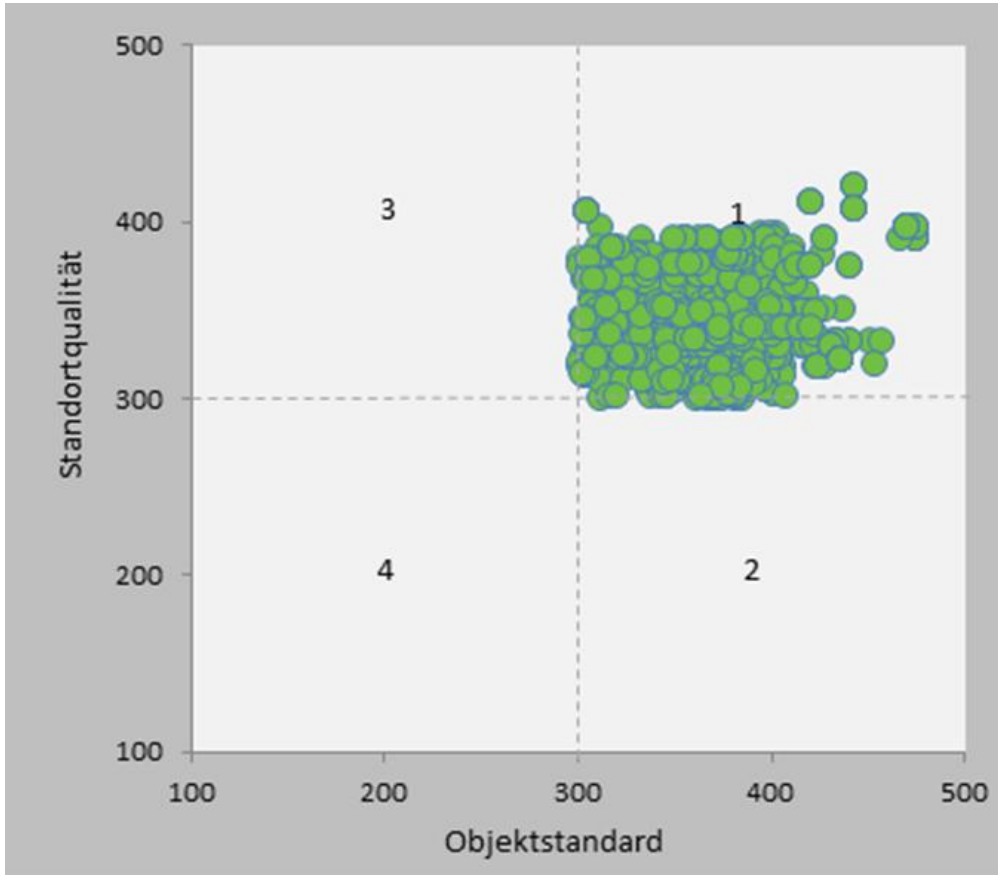




- Erweiterung Entscheidungskompetenz
- Förderung unternehmerischen Handelns
- Herunterbrechen von Verantwortung für den Wertbeitrag auf untere Hierarchieebenen
- Spürbarer Wertbeitrag des Mitarbeiters

- Externes und internes Prozessbenchmarking
- Identifikation von bewirtschaftungsintensiven Objekten
- Identifikation von Kostentreibern in Prozessen/ Teilprozessen
- Prozessevaluierung und Qualitätsverbesserung





Standortqualität

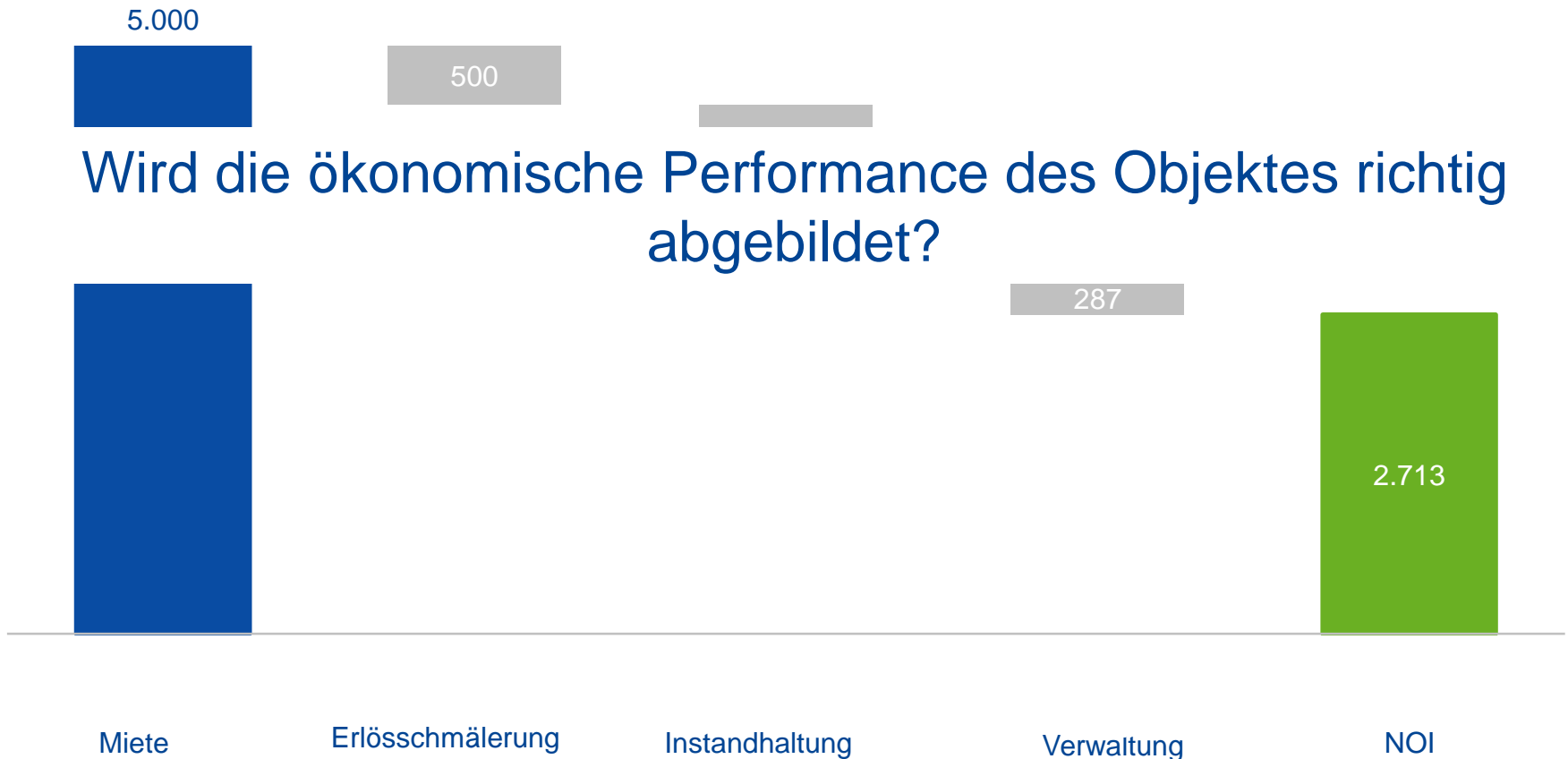


Objektstandard

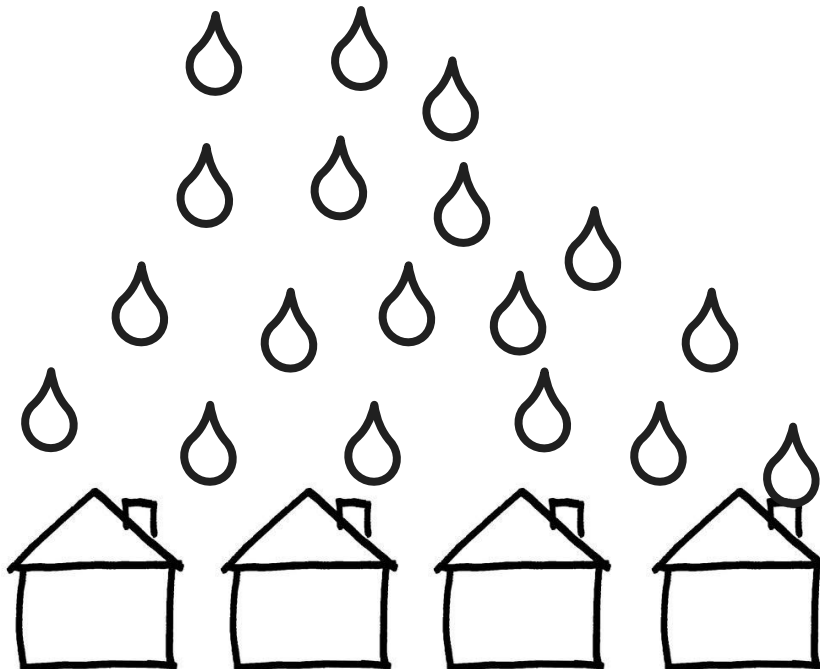
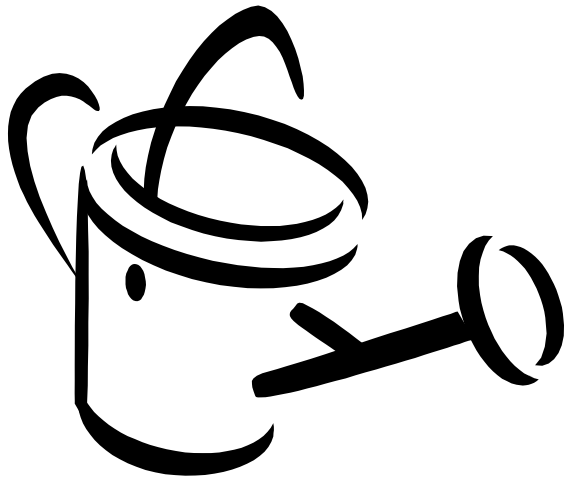


Vermietungserfolg









Verteilung der  
Bewirtschaftungskosten  
ohne  
verursachungsgerechte  
Kostenzuordnung

**If you can't measure it,  
you can't manage it!**

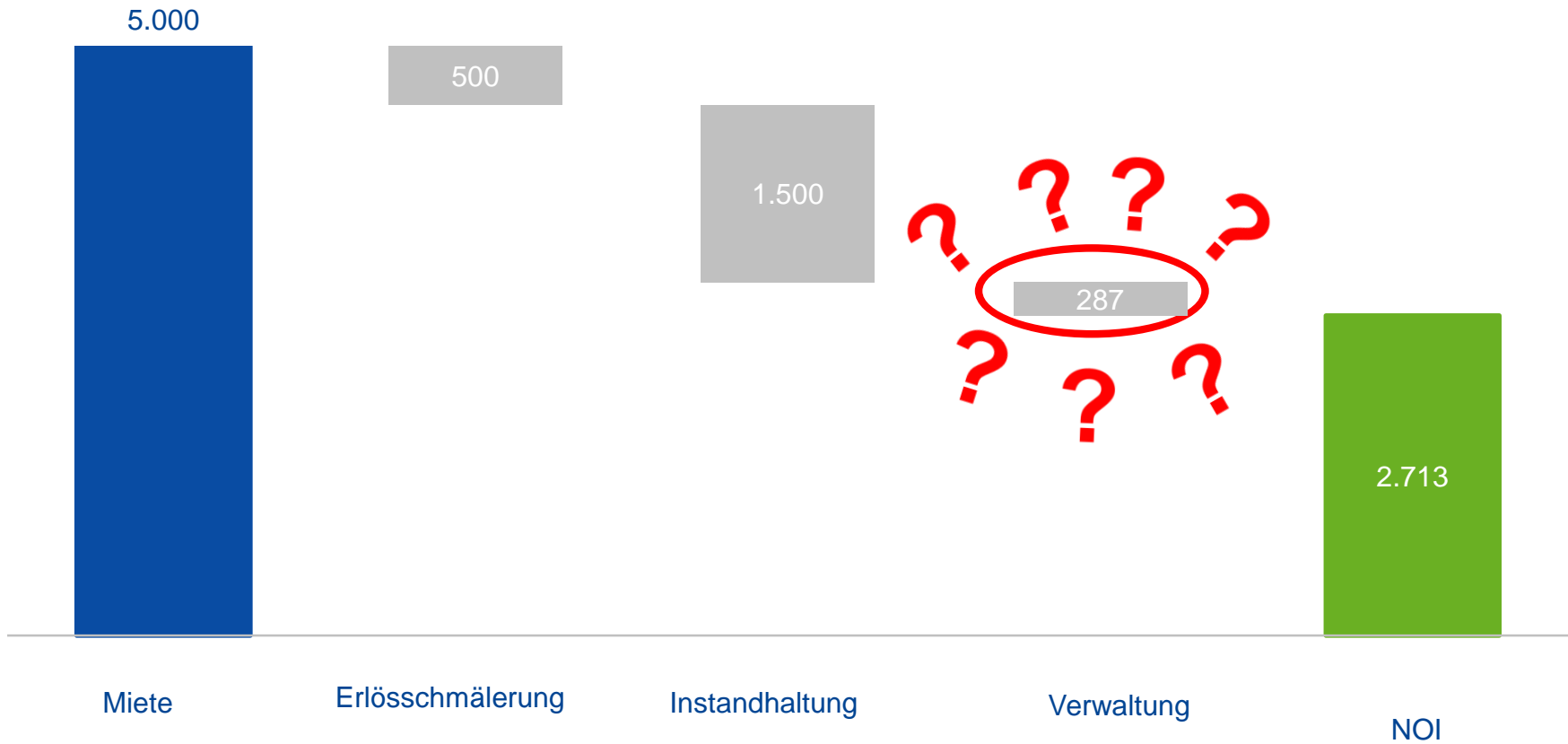
Ohne Kenntnis darüber, welche Objekte oder Quartiere erhöhten Prozessaufwand produzieren, kann ich auch nicht steuern!

# Wie kann der Aufwand messbar gemacht werden?

Welche Prozesse müssen berücksichtigt werden?

Wie kann man diese messen?

# Deckungsbeitragsrechnung



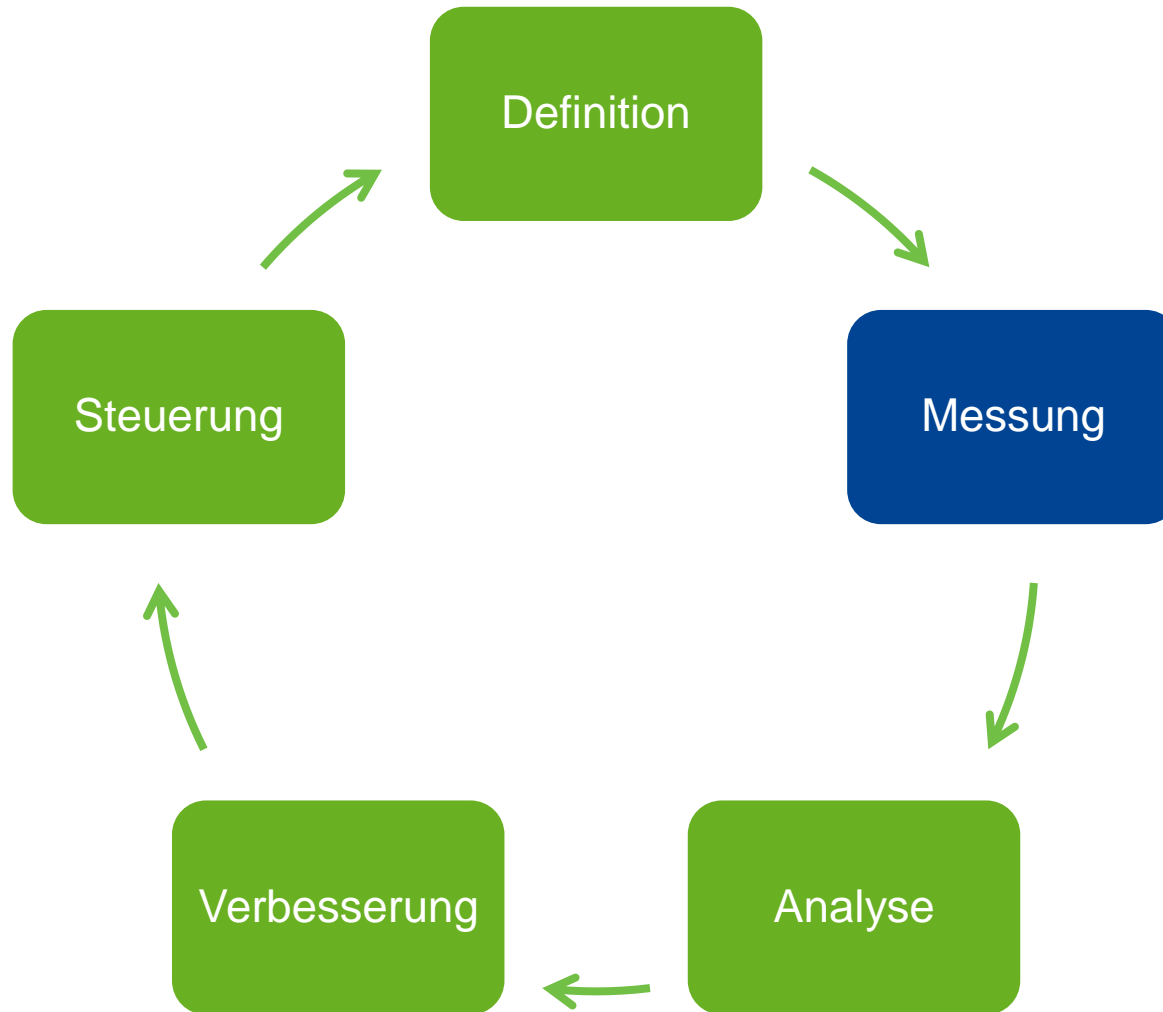
**Bewirtschaftungskosten**

**=**

**Prozesskosten**

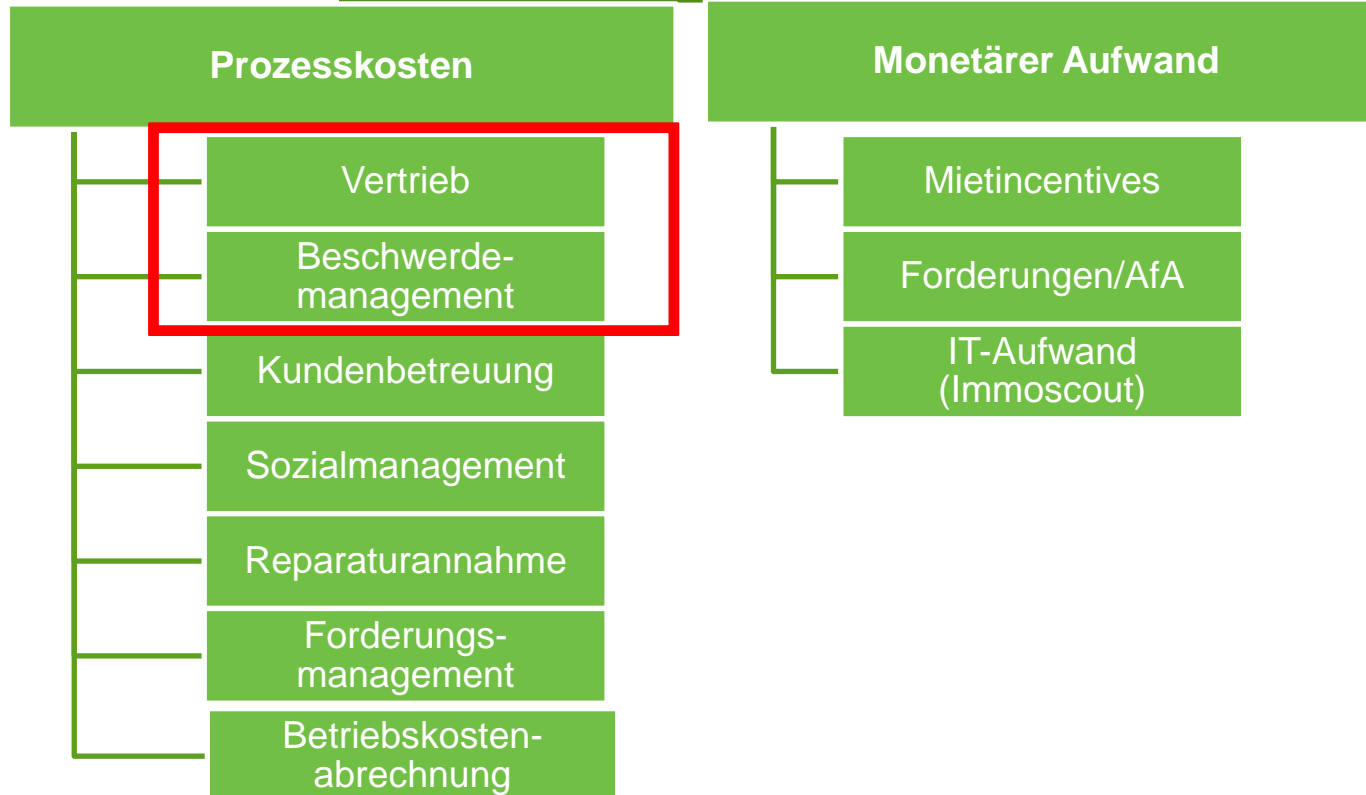
**=**

**Prozesseffizienz als  
Kernkompetenz**



# Welche Prozesse werden berücksichtigt?

## Bewirtschaftungskosten



## Qualitative Messung

Kosten/Leistung  
der Mitarbeiter



Ermittlung der  
Prozesskosten als Betrag

## Quantitative Messung



Ermittlung der einzelnen  
Vorgänge

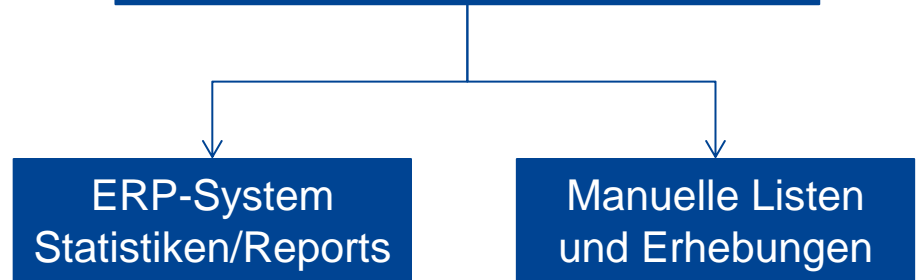


## Quantitative Messung



Ermittlung der einzelnen  
Vorgänge

## Mengengerüste

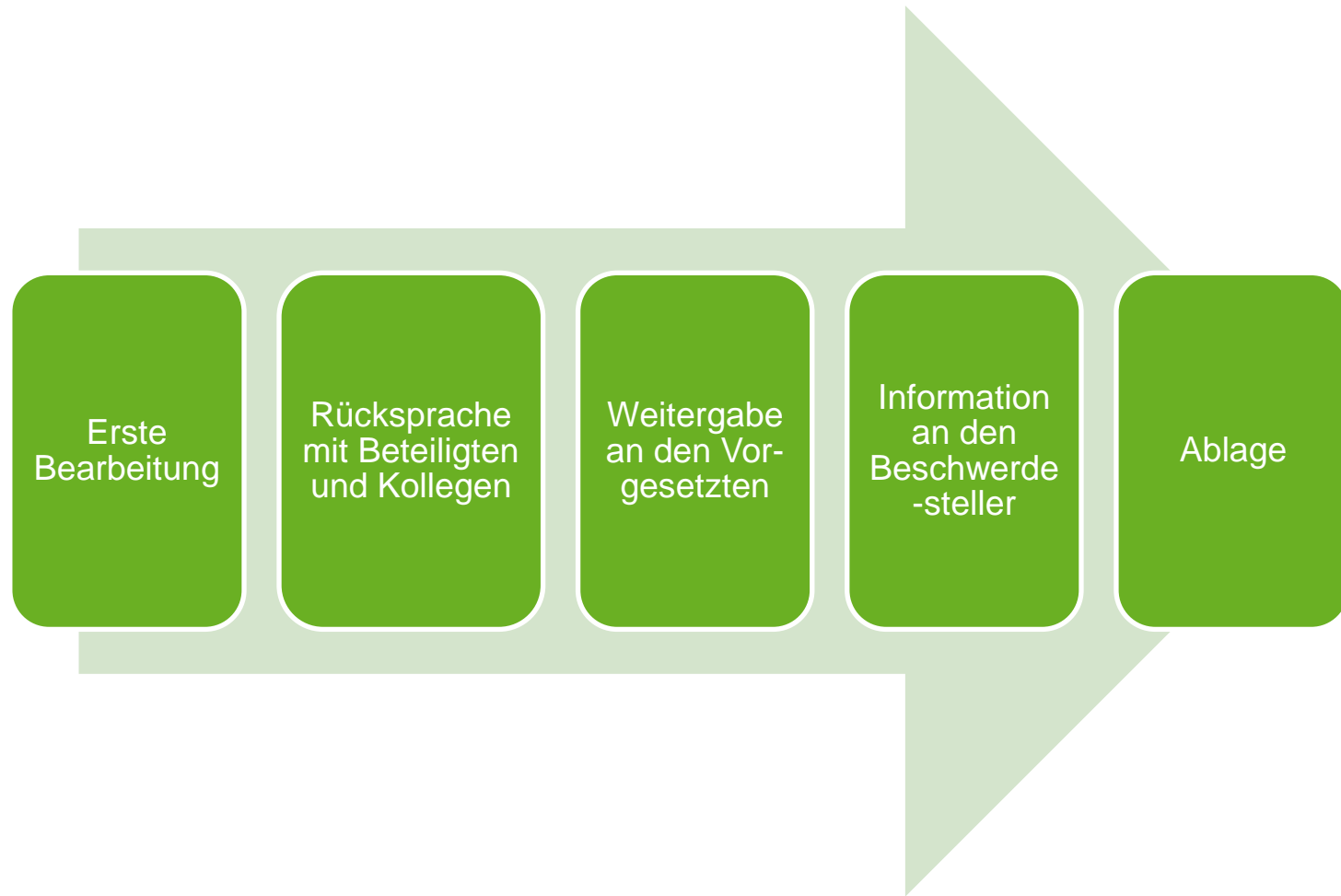


# Reicht das aus?

# Zielführend?



# Welchen Bearbeitungsstatus haben wir?





- **Auswertungen aus dem ERP- System**

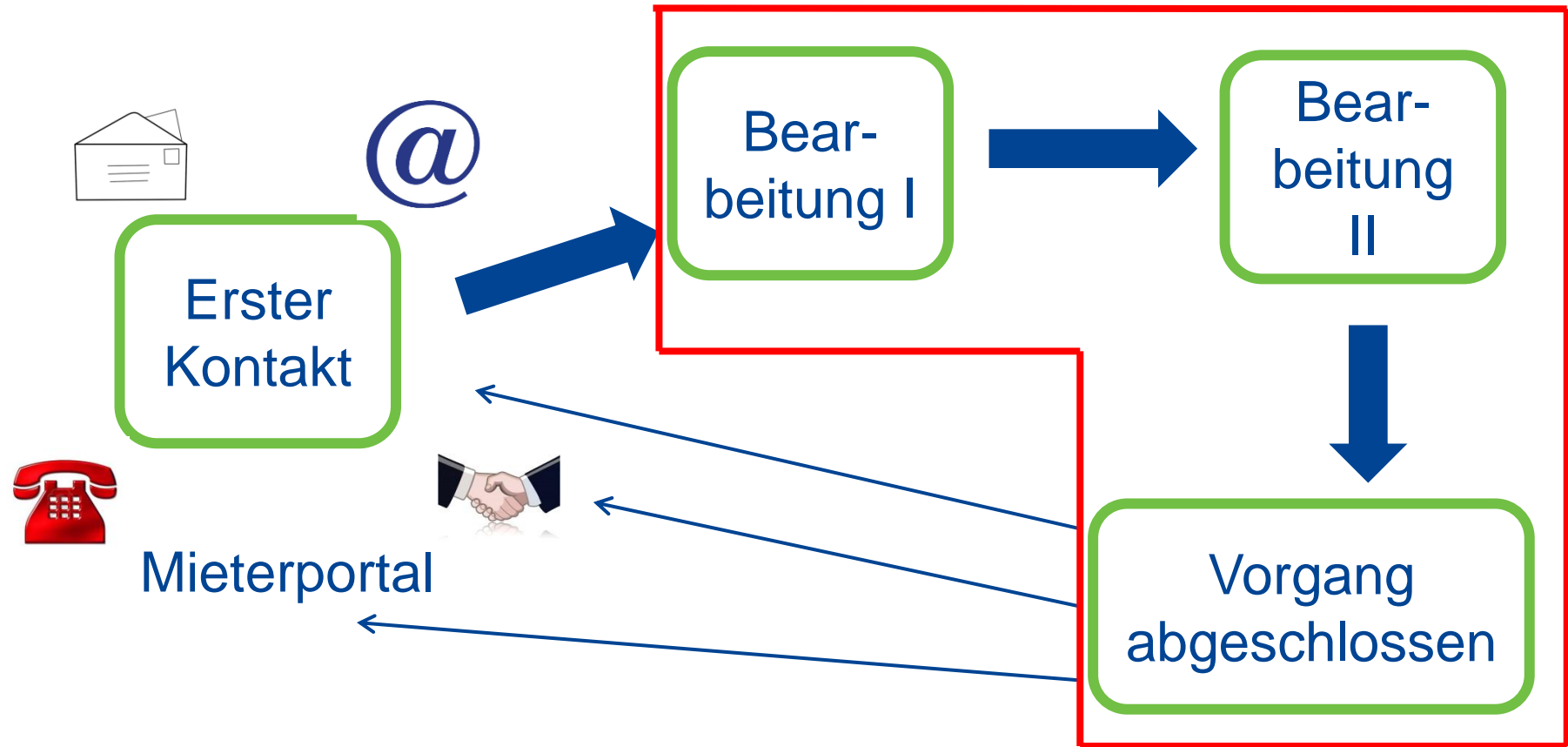


- **von Mitarbeitern geführte Listen**



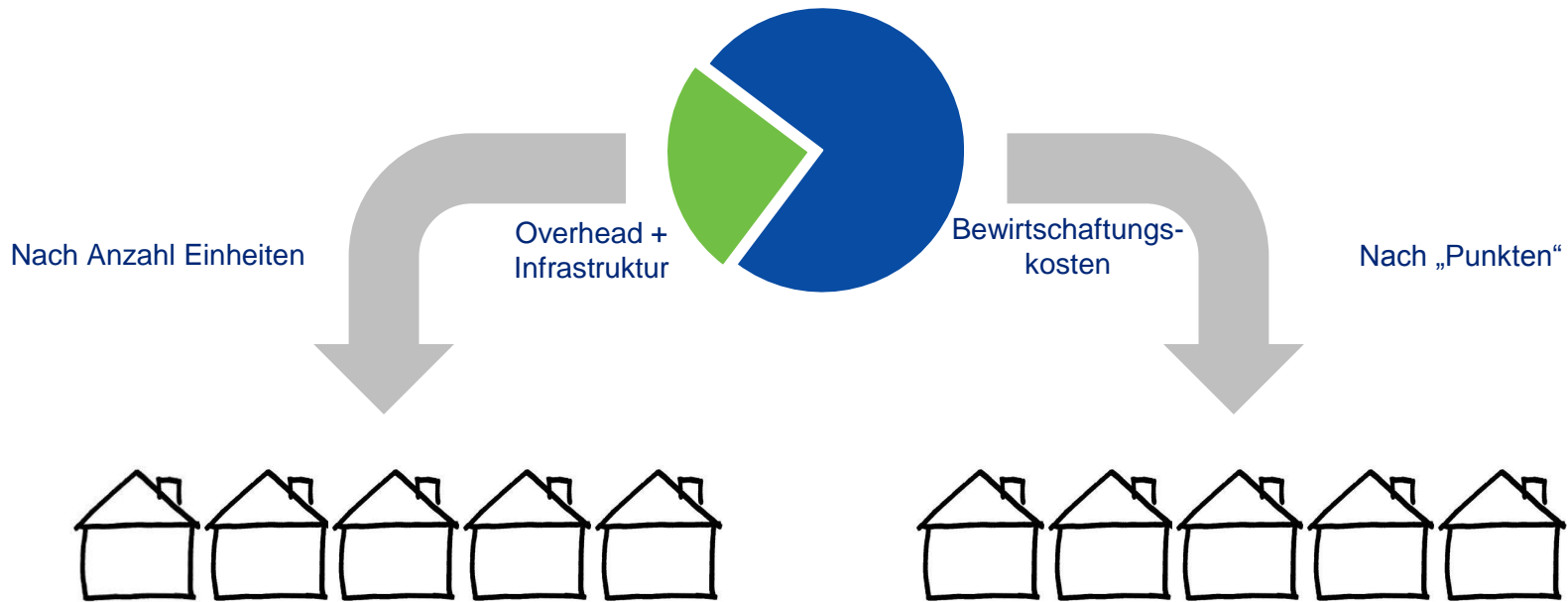
- **Wie kann der Kundenkontakt/ Vorgang abgebildet werden?**

# Kundenkontakt- und Vorgangsmanagement



Idee

- Um eine Verteilung der Gesamtkosten über einen Betrachtungszeitraum verursachungsgerecht zu ermöglichen, könnte ein Punktesystem eingeführt werden.
- Je mehr Punkte ein Objekt durch „zusätzlichen Aufwand“ in dem Betrachtungszeitraum erhält, desto mehr Verwaltungskosten werden am Ende in der Ergebnisdarstellung dem Objekt zugeschrieben.

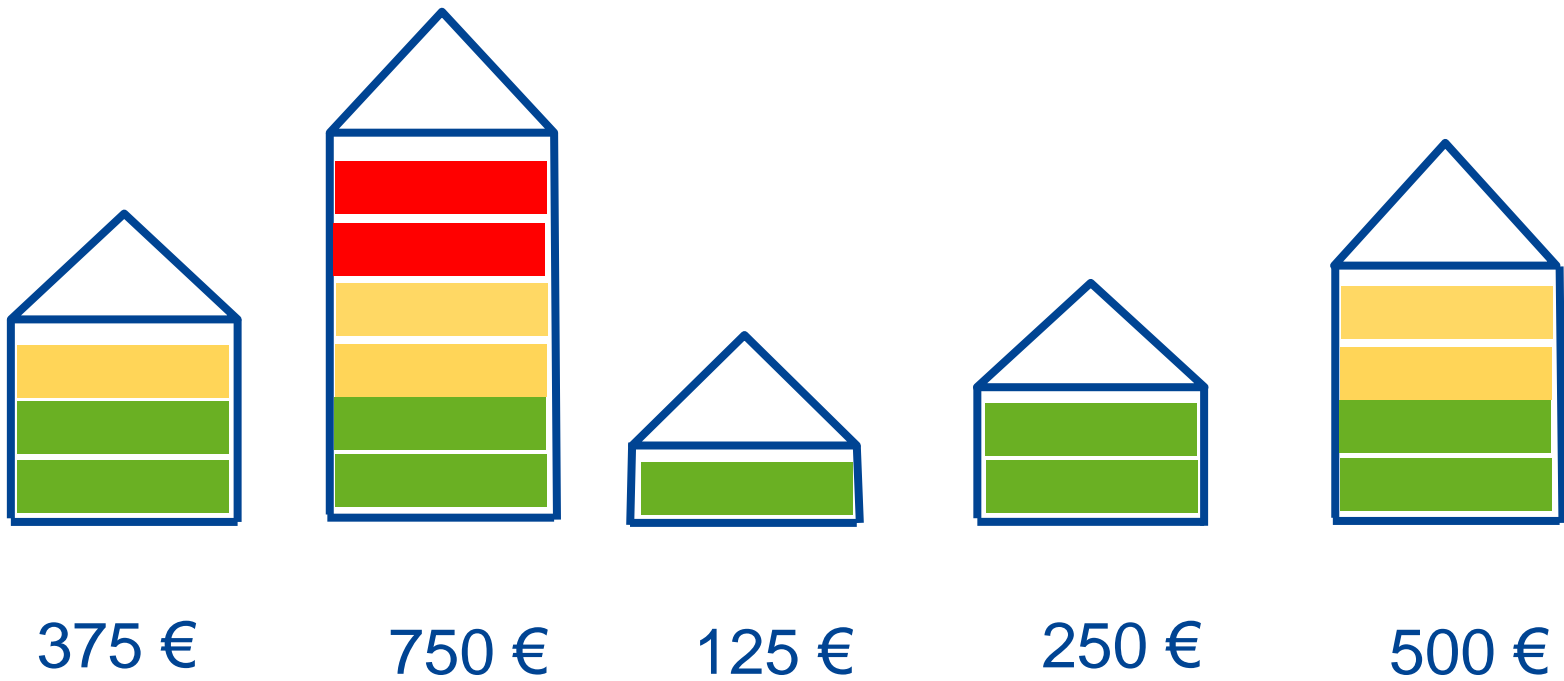


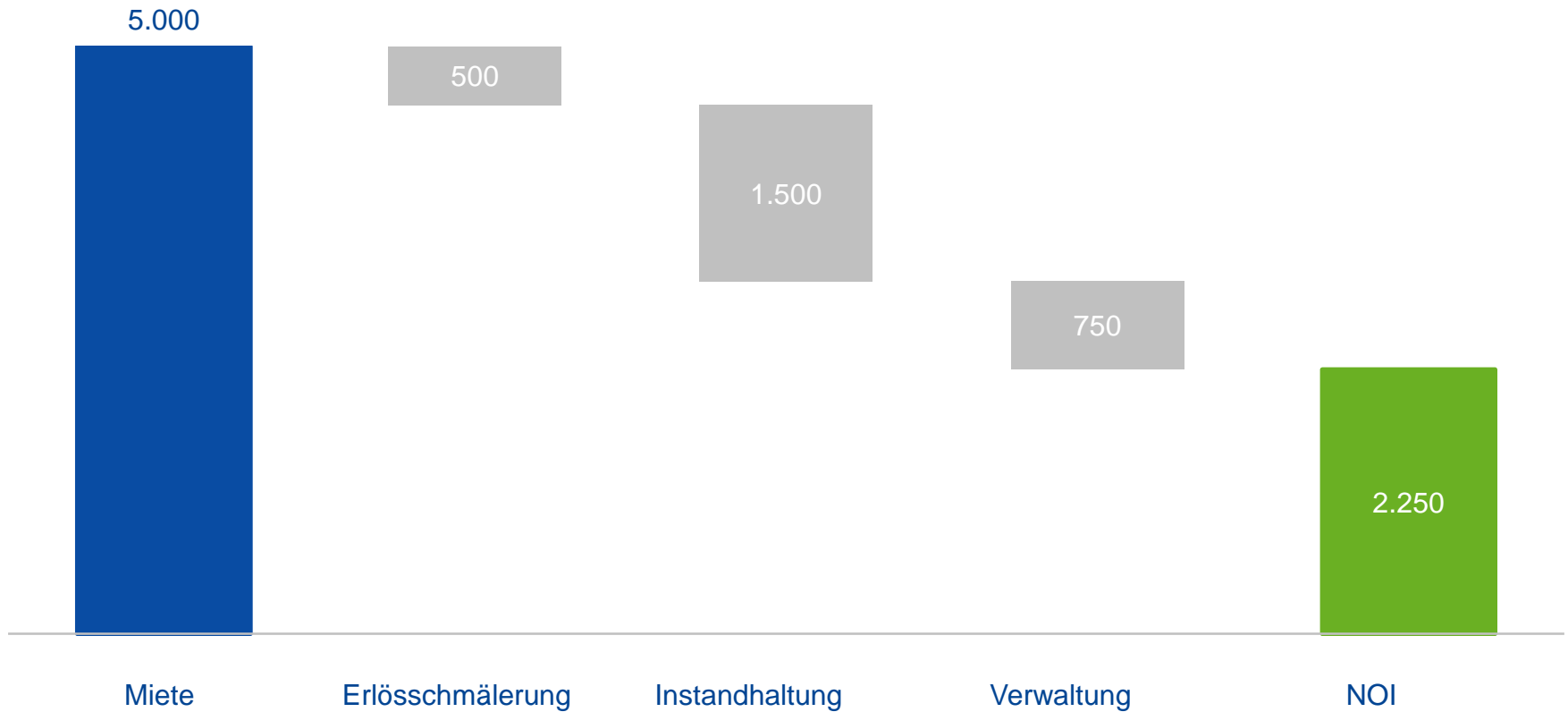


# Kostenverteilung mit der Punktwertmethode

2.000 €

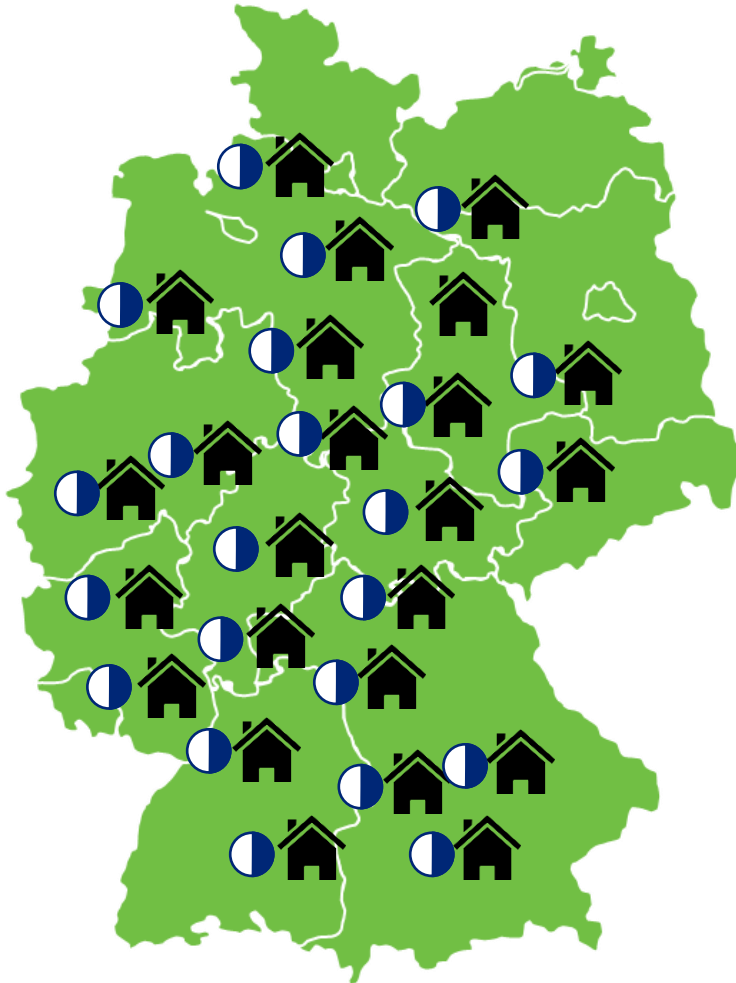
Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus den Mitarbeitern der Bewirtschaftung, der aufgewendeten Zeit und den verbrauchten Betriebsmitteln. Die Kosten können durch systemgestützte Auswertungen ermittelt werden



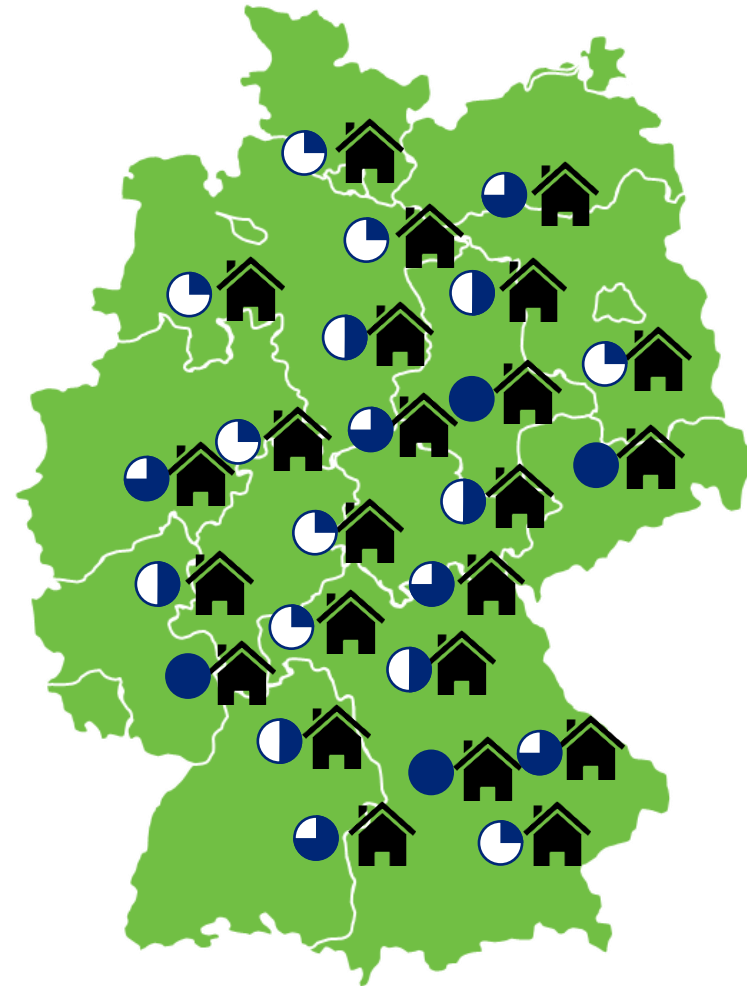


# Ziel der Betrachtung: verursachungsgerechter Deckungsbeitrag

Vorher



Nachher

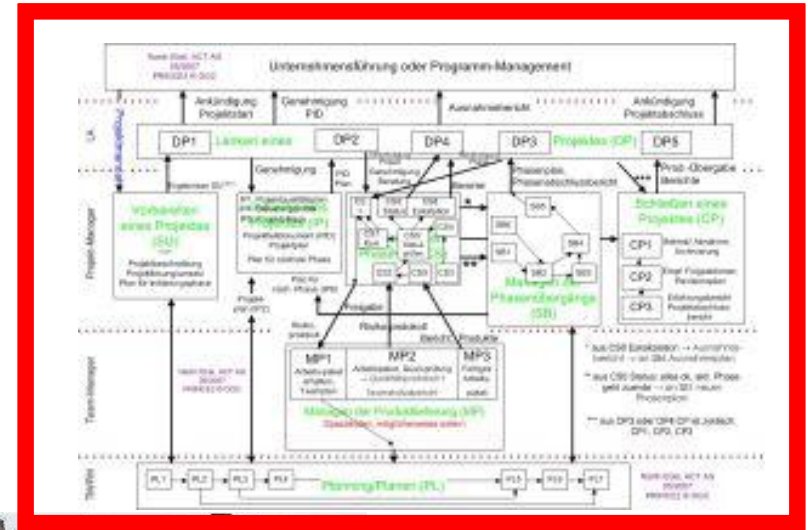


# Warum produzieren manche Objekte so viel Aufwand?

Ursachen für hohen Aufwand?

Ableitung von Handlungsempfehlungen

# Ursachenanalyse





**Einführung eines Kundenkontakt- und Vorgangsmanagement**



**Entwicklung eines Mieterportals**



**Umstrukturierung von Organisationseinheiten**



**Ggf. Optimierung von Arbeitsabläufen und Prozessen**



# Prozesse

=

# Werthebel

≠

# Kostentreiber



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

**Allbau AG**

Kennedyplatz 5  
45127 Essen

T. 0201.22 0 77

F. 0201.22 07-335

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