



# **74. Sitzung des AGW „AK Wohnungsmarkt“**

in Leipzig, am 12.06.2018

Evelyn Loock, Abteilungsleiterin Betriebskostenmanagement, GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, 28195 Bremen

# Aufbau und Entwicklungsgang des Arbeitskreises

Die AGW-Mitgliedsunternehmen im Arbeitskreis „Wohnungsmarkt“ gründeten Ende 2015 eine Unterarbeitsgruppe



**Der „Arbeitskreis Innovatives Betriebskostenmanagement“ ist aufgestellt**

# Beispiel BKO Steckbrief Grundsteuer

lfd. Nr.	Betriebskostenart	Möglichkeiten der Beeinflussung	Beeinflussbarkeit durch Nutzer	Beeinflussbarkeit durch WU	Kosteneffekte	Anteil an den Betriebskosten in %
1.1	Grundsteuer	Prüfung der Grundsteuerbescheide, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> <li>• Korrekte Zuordnung</li> <li>• Messbeträge</li> </ul>	keine	geringe	Laufend	ca. 9 % (Wohnimmobilien), ca. 15 % (Gewerbe)
		Prüfung der Einheitswertbescheide, insbesondere im Zuge von Wertfortschreibungen nach <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auslaufen der Preisbindung</li> <li>• Durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen</li> <li>• Abriss</li> </ul>			Laufend	
		Anträge auf Grundsteuerermäßigung bei rückläufigen Jahresrohmierten wegen <ul style="list-style-type: none"> <li>Erheblichen Leerstandphasen</li> <li>„sinkenden Mietniveaus“</li> <li>Erläss wegen wesentlicher Ertragsminderung (bis zum 31.03. des Folgejahres zu stellen)</li> <li>Erläss für Grundbesitz, dessen Erhalt... Bedeutung für Kunst, Geschichte... öff. Interesse, wenn Einnahmen regelmäßig unter Kosten liegen (bis zum 31.03. des Folgejahres zu stellen)</li> </ul>			Mittelfristig	
		Berechnung (alte Bundesländer) in den alten Bundesländern: Festlegung des Einheitswertes = Bemessungsgrundlage Einheitswert (Bemessungsgrundlage) x Steuermesszahl = Steuermessbetrag (Steuermesszahl: zwischen 2,6 und 3,5 vom Tausend Steuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer  Berechnung (neue Bundesländer) hier wird die Wohn- oder Nutzfläche als Ersatzbemessungsgrundlage herangezogen 1 €/m <sup>2</sup> Wfl. für Wohnungen mit Bad, Innen-WC und Sammelheizung andere Wohnungen 0,75 €/m <sup>2</sup> Wfl. Abstellplatz in Garage 5 € Hebesatz 300 % (weicht dieser Wert ab, erhöhen oder vermindern sich Beträge entsprechend) z. B.: 120 m <sup>2</sup> x 1 € x 270/300				

# Teilnehmer: 13 Wohnungsunternehmen mit 650.000 Wohnungen

- 1) BASF Wohnen+Bauen GmbH
- 2) Degewo Aktiengesellschaft
- 3) GAG Immobilien AG
- 4) GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH
- 5) GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen
- 6) GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen
- 7) Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
- 8) Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
- 9) SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg
- 10) Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH
- 11) Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH
- 12) Vivawest Wohnen GmbH
- 13) WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH

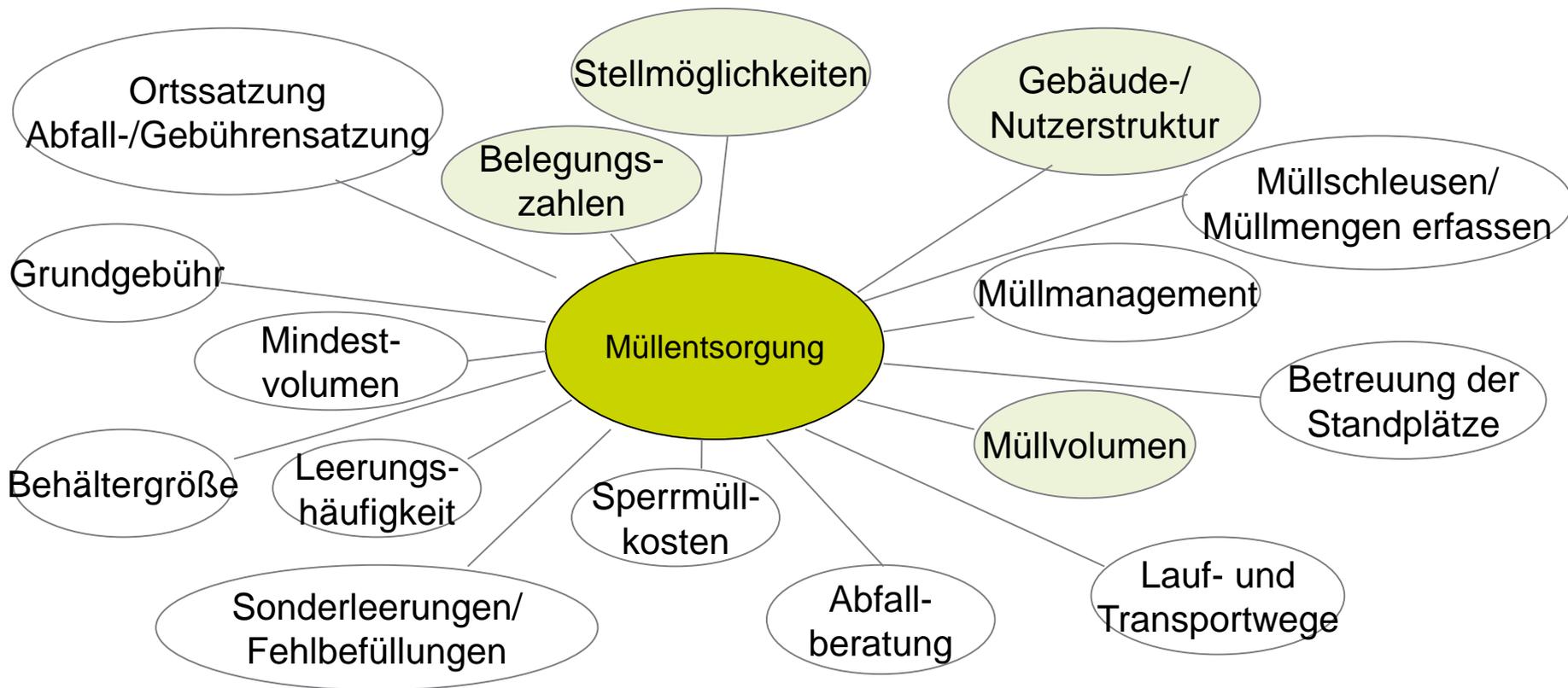


Menge	Kosten	Umlage
100	1000	1000
200	2000	2000
300	3000	3000
400	4000	4000
500	5000	5000

## Themenspeicher

- Umlage Hauswartkosten
- Digitalisierung
- Personalstärke und Aufgabengebiete BKO
- Umgang mit Massenzahlungen
- Optimierung/ Steuerung der BKO-Prozesse
- Selbstabrechnung
- Grundsteuerreform
- Integrierte HZK-Abrechnung
- Energieausweise
- Umlagefähigkeit z.B. RWM

## Einflussfaktoren am Beispiel Müllentsorgung



## Benchmark am Beispiel Müllentsorgung

Die Kennzahl Euro je Quadratmeter und Monat ist für sich allein nicht vergleichbar.

Der Betriebskostenvergleich wird qualitativ aufgewertet mit einheitlicher Auswertung neuer Kennzahlen.

- ✓ Anzahl der Personen
- ✓ Müllvolumen in Liter pro Person im Jahr (Woche)
- ✓ Müllvolumen in Liter je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr (Monat)

## Die Ideen des Arbeitskreises sind nur mit IT-Unterstützung konsequent weiter zu entwickeln

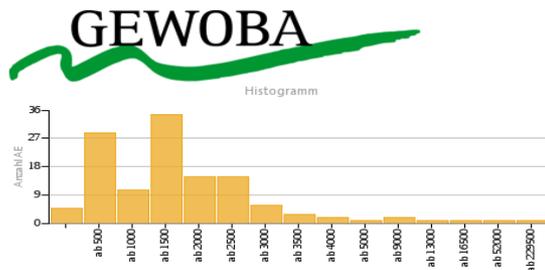
Parameter zur Ermittlung des Restmüllvolumens je Person pro Jahr (pro Woche):

- Auf welcher Korngröße soll die Kennzahl ermittelt werden (Wirtschaftseinheit , Gebäude, Standplatz, Abrechnungseinheit)?
- Welche Stammdaten müssen dazu aus dem IT-Anwendersystem in welcher Form abgezogen werden?
- Priorisierung der Indikatoren nach Ergiebigkeit und Beschaffbarkeit der Daten!

Prioritäten für die Ermittlung der Personenzahl

- 1. Personenzahl ist im Müllgebührenbescheid enthalten
- 2. Personenzahl ist pro Mietobjekt im IT-Anwendersystem des Wohnungsunternehmens vorhanden
- 3. aus dem Wasserverbrauch pro Mietobjekt wird die Personenzahl mittels statistischen Durchschnittswerten abgeleitet
- 4. aus der Raumanzahl wird die die Personenanzahl pro Mietobjekt abgeleitet

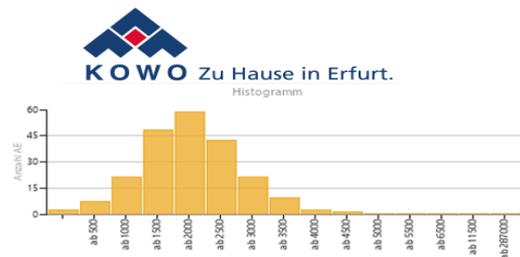
# Müllvolumen je Person im Jahr (in der Woche)



**1.500 Liter Müllvolumen je Person im Jahr, bzw.**

**28 Liter Müllvolumen je Person in der Woche**

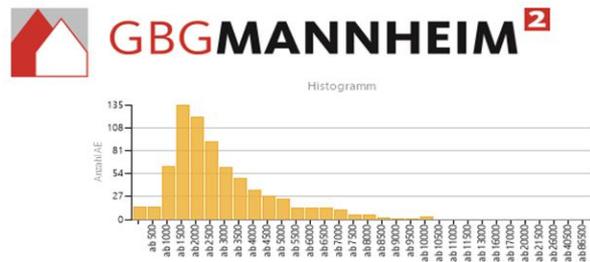
stehen überwiegend den Mietern der **GEWOBA** zur Entsorgung ihres Abfalls zur Verfügung. Die Durchschnittskosten betragen 0,288 Euro/qm/mtl.



**2.000 Liter Müllvolumen je Person im Jahr, bzw.**

**38 Liter Müllvolumen je Person in der Woche**

stehen überwiegend den Mietern der **KOWO** zur Entsorgung ihres Abfalls zur Verfügung. Die Durchschnittskosten betragen 0,275 Euro/qm/mtl.

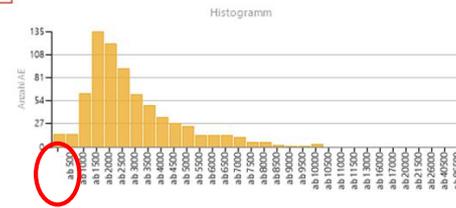
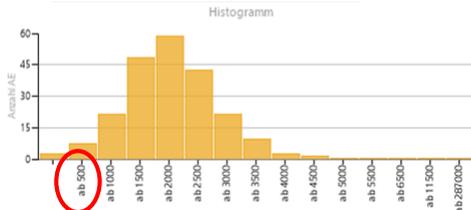
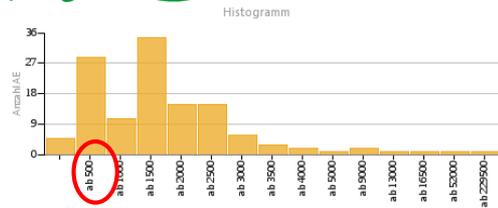


**1.500 Liter Müllvolumen je Person im Jahr, bzw.**

**28 Liter Müllvolumen je Person in der Woche**

stehen überwiegend den Mietern der **GBG** zur Entsorgung ihres Abfalls zur Verfügung. Die Durchschnittskosten betragen 0,360 Euro/qm/mtl.

# Best Practice



Für die Entsorgung des Abfalls stehen den Mietern in einigen Wohnanlagen aber auch nur 500 Liter Müllvolumen je Person im Jahr, bzw. 10 Liter Müllvolumen je Person in der Woche zur Verfügung.

## Ziel:

Reduzierung des vorgehaltenen Restmüllvolumens an die Bestwerte.

Stellschrauben zur Müllkostenoptimierung aus weiteren Informationen zur Wirtschaftseinheit und zum Müllstandplatz ableiten.

## Best Practice

Zusätzliche Informationen zum Müllstandplatz im IT-Tool erfassen, speichern und vergleichen

	<b>Bezeichnung</b>	<b>Verschließbarkeit</b>	<b>Müllwerker</b>	<b>Stellmöglichkeiten</b>
Ausprägung:	genaue Position des Müllplatzes	Ja / Nein	Ja / Nein	ungewertet /ausreichend /nicht ausreichend

Die Gesamtmenge der anfallenden Abfälle lässt sich bis zu einem bestimmten Maße reduzieren durch:

		Vermeidung von Fremdbefüllung	Reinigung / Standplatzsauberkeit	ausreichend Wertstoffvolumen
		Verknappung der Einwurfgröße	Verbesserte Trennung durch Nachsortierung	kurze Lauf- / und Transportwege
		verursachergerechtes Abfallmanagement	aktive Beratung der Mieter	Standplatzlogistik / Flexibilität d. Standplatzes

## Best Practice

Zusätzliche Informationen zur Wirtschaftseinheit im IT-Tool erfassen, speichern und vergleichen

Lage	Gebäudestruktur	Siedlungsstruktur
Stadtteil (in SAP vorhanden)	Baujahr (in SAP vorhanden)	Sozialstruktur (Kita, Pflegeheim, Studentenwohnheim usw.)
Grünanlage (in GIS / IGIS vorhanden)	Bauart	
Spielplatz (in GIS / IGIS vorhanden)	Modernisierung (in IGIS vorhanden)	
	Aufzug (in SAP vorhanden)	

## Ausblick und Meilensteine

### BKO-Vergleiche als ein effektives Mittel zur dauerhaften Kostenreduzierung



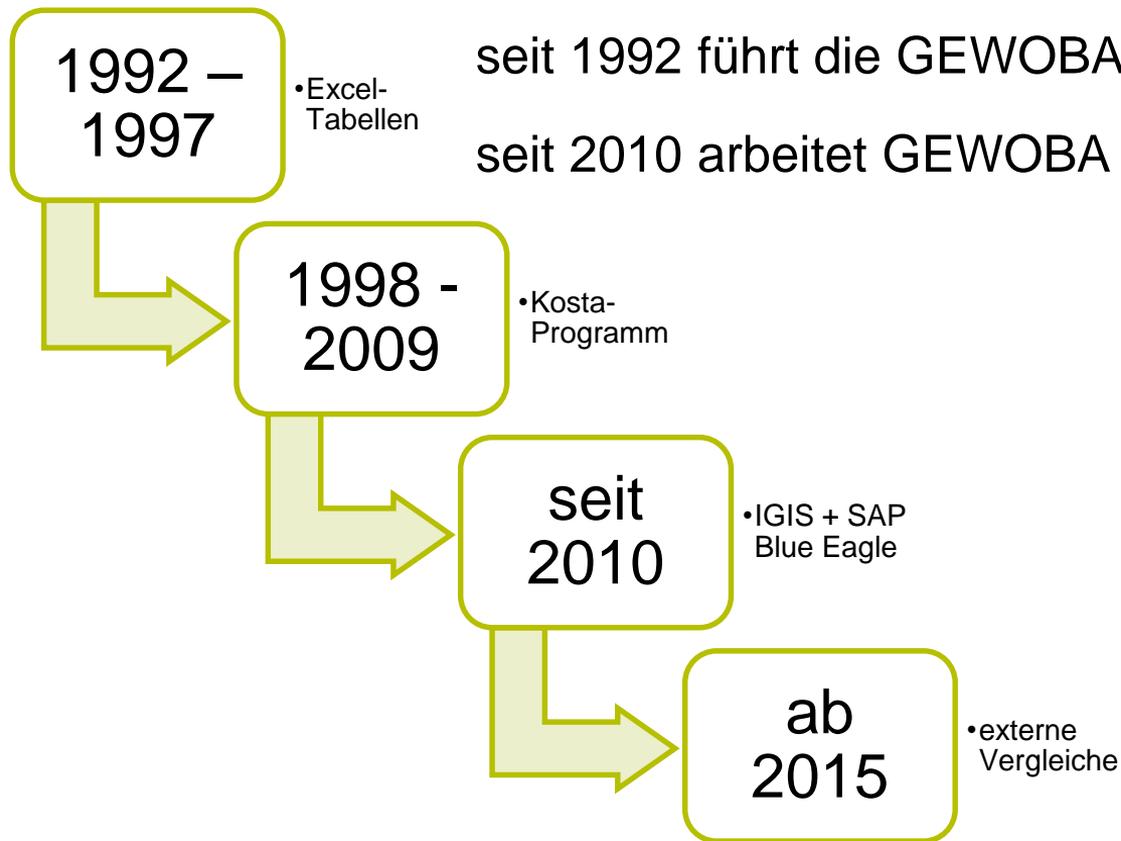
Optimierung der Auswertung und der Prozesse durch Digitalisierung und gemeinsame IT-Entwicklungsaufträge

breite Datenbasis der kostenverursachenden Einflussfaktoren aufstellen

stärkere Kommunikation / Informationsaustausch

vom reinen Abrechner/in zum Betriebskostenmanager/in

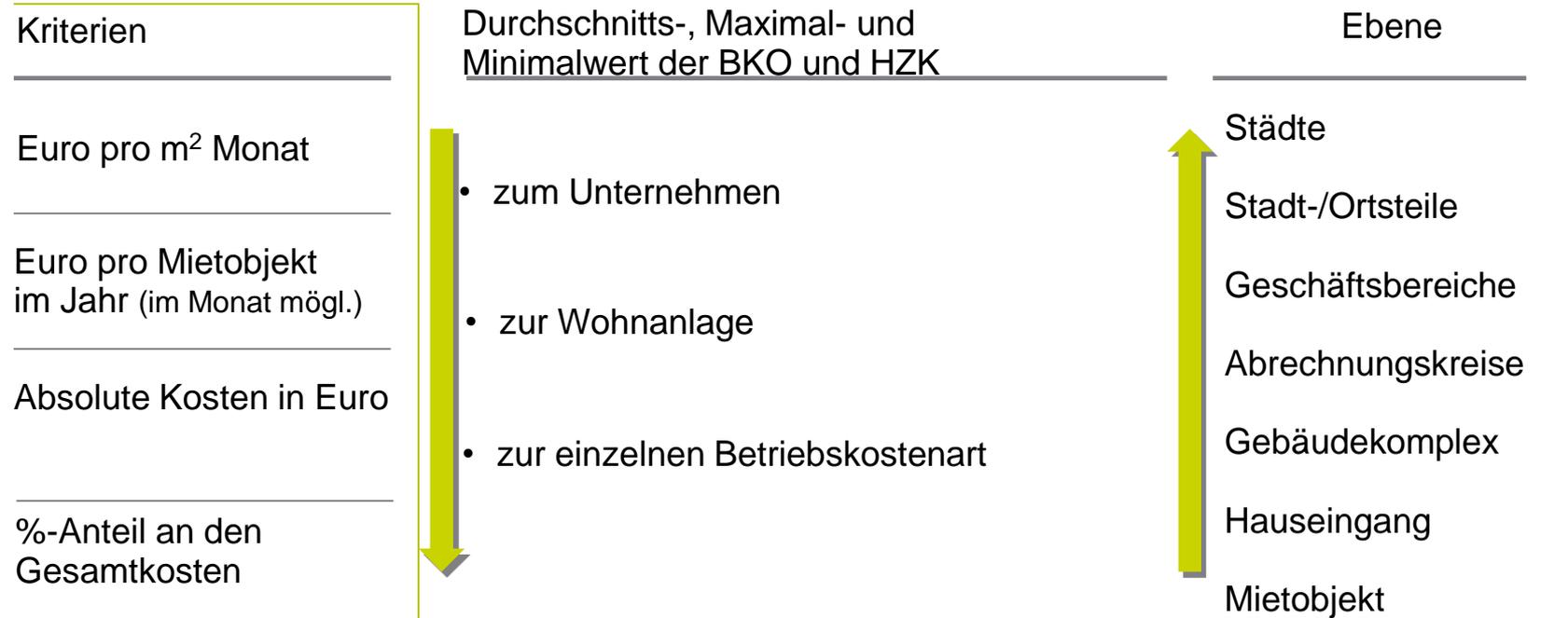
## GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, 28195 Bremen



seit 1992 führt die GEWOBA interne BKO-Vergleiche  
seit 2010 arbeitet GEWOBA mit SAP Blue Eagle

# GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, 28195 Bremen

## Auswertung real umgelegter Kosten je Abrechnungsperiode (gebuchte Kosten)



# GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, 28195 Bremen

Betriebs- und Heizkostenkosten - Durchschnittswert - zum Unternehmen (Bukr 2100)										
Auswertung abgerechneter Kosten nach Abrechnungskreisen										
Kostenart	Ebene qm Fläche				Änderung Vorjahr %	Ebene Wohnung		Ebene Wohnung Differenz z. V.J. zum Vorjahr Euro / Jahr (+/-)	Ebene Unternehmen 30.06.2016 TEURO / Jahr	Ebene Unternehme 30.06.2015 TEURO / Jahr
	30.06.2013 pro qm/mtl.	30.06.2014 pro qm/mtl.	30.06.2015 pro qm/mtl.	30.06.2016 pro qm/mtl.		Durchschnittswert aus: Kosten / m² Fläche = Kosten / m² / Monat Kosten / Anzahl Objekte = Kosten / Whg. / Jahr				
öffentliche Lasten	0,325	0,325	0,323	0,364	12,7	256,18	33,79	10.708	9.050	
Ungezieferbekämpfung	0,004	0,004	0,005	0,005	0,0	3,20	0,07	134	127	
Gartenpflege	0,150	0,150	0,164	0,168	2,4	116,88	4,66	4.885	4.567	
Beleuchtung	0,040	0,045	0,038	0,047	23,7	30,44	3,67	1.370	1.050	
Versicherung	0,128	0,154	0,159	0,165	3,8	115,84	12,80	4.842	4.319	
Hauswart	0,075	0,081	0,085	0,087	2,4	61,12	2,97	2.555	2.366	
Antenne / Kabel	0,125	0,126	0,125	0,127	1,6	85,38	1,03	3.569	3.432	
sonstige Betriebskosten	0,058	0,064	0,063	0,066	4,8	55,98	6,17	1.949	1.775	
Straßenreinigung	0,016	0,016	0,016	0,017	6,8	11,86	4,24	362	331	
Müllabfuhr	0,178	0,272	0,291	0,288	-1,0	198,13	0,10	8.319	8.082	
Niederschlagswassergebühr	0,036	0,032	0,032	0,032	0,0	18,89	0,93	790	731	
Be-/Entwässerung (*nachrichtlich)	0,391	0,363	0,358	0,357	-0,3	207,79	-2,80	1093	1132	
Schornsteinreinigung (*nachrichtlich)	0,071	0,067	0,021	0,027	28,6	66,90	11,83	20	15	
<b>1. Summe ohne Fahrst./Hsrg.</b>	<b>1,135</b>	<b>1,269</b>	<b>1,301</b>	<b>1,366</b>	<b>5,0</b>	<b>953,90</b>	<b>70,43</b>	<b>39.483</b>	<b>35.830</b>	
Fahrstuhl	0,153	0,156	0,152	0,169	11,2	115,42	-0,52	1.467	1.186	
Hausreinigung	0,128	0,142	0,151	0,199	31,7	128,86	22,92	2.042	1.545	
<b>2. Summe mit Fahrst./Hsrg.</b>	<b>1,416</b>	<b>1,567</b>	<b>1,604</b>	<b>1,734</b>	<b>8,1</b>	<b>1.198,18</b>	<b>92,83</b>	<b>42.992</b>	<b>38.561</b>	
Heizkosten Öl	1,049	0,812	0,833	Umstellung auf Fernwärme GEG						
Heizkosten Gas	0,800	0,766	0,784	Umstellung auf Fernwärme GEG						
Heizkosten Fernwärme von GEG				0,712	-3,2	545,86	0,81	5.203	5.413	
Heizkosten Fernwärme von Dritten	1,174	0,996	1,001	0,937	-6,4	678,31	-26,99	23.204	24.558	
								<b>28.407</b>	<b>29.971</b>	
<b>3. Betriebs- u. Heizkosten Fernw. GEG</b>				<b>2,446</b>	<b>2,4</b>	<b>1.744,04</b>	<b>93,64</b>			
informativ: Betriebs- u. Heizkosten Gas	2,216	2,333	2,388	Umstellung auf Fernwärme GEG				<b>71.399</b>		
<b>4. Betriebs- u. Heizkosten Fernw. von Dritten</b>	<b>2,590</b>	<b>2,563</b>	<b>2,605</b>	<b>2,671</b>	<b>2,5</b>	<b>1.876,49</b>	<b>65,84</b>			

\* die Kostenposition Be-/Entwässerung und Schornsteinreinigung sind von der Summierung ausgeschlossen.

Be-/Entwässerung erfolgt in Bremen über die direkte Abrechnung mit dem Versorger, Schornsteinreinigung nur bei Whg. mit Gasthermen

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.**

