

Integrierte BKO bei der GEWOBA Potsdam mbH



Jörg Sobeck,
 Sachgebietsleiter
 Betriebskostenabrechnung
 GEWOBA Potsdam



Jörn-Michael Westphal,
 Kaufm. Geschäftsführer,
 GEWOBA Potsdam

IT&I: Sie arbeiten schon seit mehreren Jahren mit SAP. Im letzten Jahr haben Sie den Geschäftsprozess der Betriebskostenabrechnung umstrukturiert. Was hat sich verändert und warum haben Sie diese Veränderungen vorgenommen?

Jörn-Michael Westphal: Bevor wir unser Unternehmen auf SAP Software umgestellt hatten, haben wir mit GES gearbeitet und dabei das BAUTECH Verfahren benutzt. Nach der Umstellung auf SAP waren wir auf der Suche nach einem gleichartigen, integrierten Betriebskostenabrechnungsverfahren und haben uns dann nach längerer Suche für die PROMOS.FS entschieden.

Wir wollten einerseits die ganz normalen Vorgänge der Betriebskostenabrechnung bei uns im Hause durchführen, aber alles was das Handling der Daten angeht, insbesondere der Verbrauchsdaten, sowohl für die verbrauchsabhängigen kalten als auch die der warmen Betriebskosten wollten wir in eine Hand geben.

Das Zusammenspiel zwischen Wärmemessdienstleistern, dem SAP Abrechnungsverfahren und der GEWOBA sollte durch einen einzigen Dienstleister gesteuert werden und das ist jetzt die PROMOS.FS Facility Services GmbH.

IT&I: Dann haben Sie im ersten Jahr mit SAP noch ganz anders abgerechnet?

Jörg Sobeck: Ja, anstatt mit einer integrierten Abrechnung zu arbeiten, verwendeten wir das übliche Verfahren, bei dem eine entsprechende Anlage des jeweiligen Wärmemessdienstleisters für die verbrauchsab-

hängige Abrechnung dem Abrechnungsschreiben beigelegt wurde. Wir hatten einen erheblichen Aufwand beim Dazusortieren. Die Schreiben sahen unterschiedlich aus, auch die Archivierung war wesentlich aufwendiger.

Herr Westphal: In der Optimierung unserer Geschäftsprozesse verfolgen wir konsequent Integrationsziele. Für die Betriebskostenabrechnung bedeutete dies, dass wir auf der einen Seite ein einheitliches Schriftstück an unsere Mieter versenden wollten. Auf der anderen Seite berechnen wir genau ein Abrechnungsergebnis zu einem Zeitpunkt, um so auch Forderungen und Verbindlichkeiten zeitnah und nicht zu unterschiedlichen Zeitpunkten ausgleichen zu können. Vorher mussten wir unter Umständen mehrmals Kontakt mit unseren Mietern aufnehmen.

IT&I: Welche Voraussetzungen sind bei der Neuordnung des Prozesses auf Seiten der Wärmemessdienste zu schaffen?

Herr Westphal: Integration der Betriebskostenabrechnung heißt, dass wir mit SAP ein Verfahren initiiert haben, das ursprünglich von SAP nicht angeboten wurde. Demzufolge war es klar, dass ein wesentliches Auswahlkriterium die intensiven SAP Kenntnisse des Anbieters sind. Aus diesem Grund haben wir uns für die PROMOS.FS entschieden.

Bei der Wahl der Wärmemessdienste und somit auch bei der Wahl der Technik sind wir aufgrund des Verfahrens frei.

Herr Sobeck: Basis des Verfahrens ist das

standardisierte E-Satzverfahren, welches von allen Wärmemessdiensten unterstützt wird, mit denen wir zusammenarbeiten. Der Wärmemessdienst hat also eigentlich nichts Neues zu leisten und wir sind nicht gebunden an bestimmte Wärmemessdienste. Die Technik ist davon völlig losgelöst. Das ist eine wichtige Aussage, es muss also nicht unbedingt in den Bestand investiert werden, um integriert abrechnen zu können.

IT&I: Dann haben Sie mit der Umstellung des Verfahrens auch nicht irgendeine Notwendigkeit gehabt, im Bereich der Zuordnung Ihrer Wärmemessdienste Veränderungen vorzunehmen?

Herr Westphal: Aus Abrechnungsgesichtspunkten ist es sicherlich nicht notwendig, mit drei Wärmemessdiensten, wie es schließlich bei uns der Fall war, zusammen zu arbeiten. Es gibt sicher Wärmemessdienste, die sind etwas beweglicher als andere, dadurch gibt es mit denen weniger Probleme bei der Umstellung des Verfahrens. Aber die Frage mit welchen Wärmemessdiensten wir in der Zukunft zusammen arbeiten, ist nicht aufgrund des neuen Verfahrens, sondern anhand anderer kaufmännischer und technischer Kriterien entschieden worden.

IT&I: Mit welchen Wärmemessdiensten arbeiten Sie zusammen?

Herr Sobeck: Brunata, Viterra (ISTA) und Techem und zwar aufsteigend in dieser Reihenfolge von klein nach groß.

IT&I: Die Betriebskostenabrechnung ist ein Massenprozess mit hohem Termindruck und viel Öffentlichkeit. Wie erfolgte die Umstellung des Verfahrens, das im letzten Jahr integriert wurde?

Herr Sobeck: Die optische Veränderung des Schriftstückes fiel gar nicht so vielen Mietern auf. Es gab die eine oder andere Nachfrage, z. B. wo denn der bunte Zettel

von Techem geblieben ist. Insgesamt wurde das neue Schreiben aber gelobt. Beispielsweise, dass in Beständen der Wärmemessdienste, die Einzelverbräuche an den Heizkostenverteilern und auf den Wasserzählern vorher auf ihren Schreiben nicht ausgewiesen wurden, jetzt eben diese Einzelverbräuche aufgeführt werden. Das war bei bestimmten Wärmedienstleistern ein Fortschritt gegenüber der alten Darstellung.

IT&I: Welche Probleme traten auf oder wie wurde darauf reagiert?

Herr Sobeck: Hauptproblem war die Zusammenarbeit mit drei verschiedenen Wärmemessdiensten. Die Schwierigkeit lag am Anfang darin, den eigentlich standardisierten E-Satz, den es in verschiedenen Dialekten gibt, so zu nutzen, dass in einem Abrechnungsschreiben, welches für alle drei Wärmedienste passen musste, immer eine richtige und gleichartige Darstellung erfolgte. Da gab es den einen oder anderen Haken, der noch behoben werden musste. Letztendlich wurden diese Probleme aber gelöst.

IT&I: Können Sie uns ein Beispiel nennen?

Herr Sobeck: Es ging zum Beispiel um die Darstellung von Einzelverbräuchen, die obwohl die Wärmemessdienste theoretisch dazu verpflichtet sind diese auszuweisen, tatsächlich bei einem Wärmemessdienst fehlten. Dieses Problem galt es zu lösen, da diese Einzelverbräuche für unser neues einheitliches Schriftstück relevant sind.

Herr Westphal: Die wichtige Aufgabe in diesem Verfahren war es ja festzulegen, wer für welchen Prozessschritt verantwortlich ist und in welchem Bearbeitungsstand sich der Prozess befindet.

Um dies zu leisten, wurde uns eine spezielle SAP-Funktion bereitgestellt, die es den Mitarbeitern im Bereich der Betriebskostenabrechnung ermöglicht, zu jeder Zeit aussagefähig über den Status des Gesamtprozesses zu sein.

„DIE SCHWIERIGKEIT LAG DARIN, DASS ES DEN EIGENTLICH STANDARDISIERTEN E-SATZ IN VERSCHIEDENEN DIALEKTEN GIBT.“

IT&I: Ist denn zu erwarten, dass durch die Integration der extern gestellten Heizkostenabrechnung die Betriebskostenabrechnung insgesamt schneller geht oder besser überwacht werden kann?

Herr Sobeck: Davon gehen wir aus. Wir wollen in diesem Jahr die Abrechnung bis September/Oktober abgeschlossen haben.

IT&I: Welche Vorteile sehen Sie durch den elektronischen Datenaustausch? Sie haben jetzt ja alle Daten auch für Auswertungszwecke in Ihrem SAP-System.

Herr Westphal: Wir nutzen die Fernableistungstechnik der Techem und wollen mit diesen Daten ein Betriebskostenbenchmarking auf Verbrauchsebene aufbauen. Die Technik, die Techem anbietet, ermög-

licht es uns, dass uns die Hauswarte quasi als Nebeneffekt, wenn sie sich in ihre Objekte begeben, die Werte mitbringen können. Wir werden diese Daten nutzen, um auch unterjährig Auswertungen über Verbrauchsdaten erstellen zu können.

Die Betriebskosten nehmen einen immer größeren Bestandteil der Gesamtmiete ein und gerade die Kostensteigerungen im Energiebereich führen zu einer größeren Belastung für den Mieter. Wir müs-

sen sehen, dass wir mit den verfügbaren Informationen und durch daraus abgeleitete Maßnahmen auch entsprechende Kostensenkungseffekte erzielen.

IT&I: Haben Sie aus den Abrechnungsdaten vom letzten Jahr schon Auswertungen erstellen können?

Herr Westphal: Allein durch die Information der E-Sätze, die wir für den kompletten Bestand im System gespeichert haben, können wir heute schon objektbezogene Auswertungen generieren, die mit wirtschaftlichen Effekten verbunden sein können.

joern-m.westphal@gewoba.com
joerg.sobeck@gewoba.com

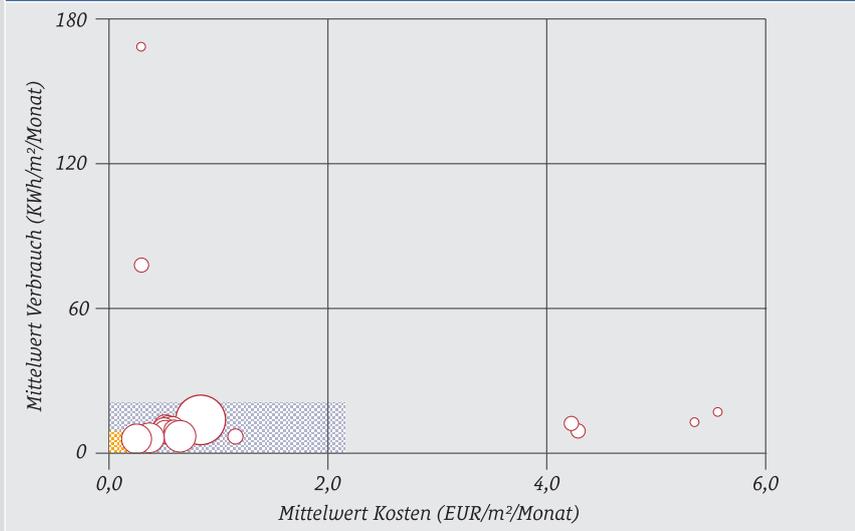


Den mit Abstand höchsten Betrag geben die deutschen Haushalte für das Wohnen aus – jeden dritten konsumierten Euro. In den fünf Jahren zwischen 1998 und 2003 stiegen die Energie-Ausgaben von durchschnittlich 160 Euro je Haushalt, um mehr als ein Viertel, auf 202 Euro. Die Durchschnittsmieten stiegen in diesem Zeitraum dagegen nur leicht von 501 auf 515 Euro monatlich.

Durch die Anwendung des E-Satz-Verfahrens und die vollständige Integration aller Informationen im SAP-System in einem einheitlichen Datenmodell, lassen sich sowohl die Verbrauchswerte, als auch die Kosten bezogen auf die Immobilienobjekte oder die Heizungsart sowie aller in dem SAP-System hiermit verknüpften Informationen auswerten.

Vergleich der Objekte je Heizungsart in der Matrix Heizkosten und Energieverbrauch

Portfolio – Kosten/Verbrauch
(Leichtes Erdgas)



Quelle: GfPI

IT&I 2005

Abweichungsanalysen ermitteln die sofort ersichtlichen Ausreißer. Die Untersuchung der Ursachen kann objekt konkret erfolgen.

In den Abbildungen vermittelt die Größe der Kreise die Anzahl der Mieteinheiten. Es ist deshalb von besonderem Interesse, neben den Ausreißern auch die wirklich großen Objektmengen zu untersuchen, bei denen hohe Heizkosten oder hohe Energieverbräuche ermittelt wurden. Die Fülle der Daten schafft hierzu eine statistisch solide Auswertungsbasis, um wirkliche Erkenntnisse abzuleiten.

Diese Auswertungen sind allein aus der Integration des E-Satz-Verfahrens möglich, zusätzliche Systeme müssen nicht installiert werden. Perspektivisch empfiehlt sich der Einsatz des SAP Business Warehouse, insbesondere, wenn zu den Daten Vergleichsobjekte oder auch mehrmals unterjährig erfolgte Messungen respektive Vorjahresdaten herangezogen werden. Benchmarks und Tendenzanalysen können dann sehr leicht erstellt werden.

Aus dem IBEKO-Verfahren ergibt sich somit direkt ein wirklicher Mehrwert. Die Datenbasis ist die Grundlage eines Energiemanagements, dessen Nutzen direkt an den Mieter weitergegeben werden kann.

Portfolio – Kosten/Verbrauch
(Leichtes Erdgas)



Quelle: GfPI

IT&I 2005

Für die Heizart „leichtes Erdgas“ kann die Matrix Heiz-kosten -Energieverbrauch objekt konkret verfeinert werden

IMPRESSUM

Herausgeber

Jens Kramer
j.kramer@openpromos.com

Redaktion und Anzeigen

Manuela Lange
m.lange@openpromos.com

Layout und Produktion

Gabriele Keller
g.keller@openpromos.com

Anschrift

PROMOS PRESS
Rungestraße 19
10179 Berlin-Mitte
redaktion@openpromos.com
www.openpromos.com

Repro und Druck

DMP
Digital Media Production

Die IT&I erscheint halbjährlich im März und im Oktober.

PROMOS PRESS

Nachdrucke nur mit Genehmigung des Herausgebers. Die Zeitschrift erscheint als Beilage zu Fachzeitschriften bzw. wird direkt versandt. Darüber hinaus können Sie IT&I auch im Abonnenten-Service direkt beziehen. Die Porto- und Abwicklungsgebühr beträgt pro Ausgabe 4,50 Euro bzw. 8,50 Euro im Ausland.

ISSN 1610-6644