

Mit Benchmarking Kosten senken

Einsparpotenziale entdecken / Benchmarking für Mitglieder von wohnen im eigentum

In Unternehmen ist Benchmarking eine erprobte und häufig genutzte Methode, um die Leistungsfähigkeit zu steigern. Der systematische Vergleich mit anderen Betrieben hilft, Schwachstellen und Wettbewerbsnachteile zu erkennen und zu beseitigen. Auch Wohnanlagen können nach Einschätzung von Prof. Dr. Matthias Schmieder, Professor an der Fachhochschule Köln und Vorstandsmitglied von *wohnen im eigentum e.V.*, von der Analyse der Kosten profitieren. Deshalb unterstützte wohnen im eigentum eine kleine Benchmarking-Studie von Großwohnanlagen und half bei der Suche nach Vergleichspartnern.

Im Rahmen einer Projektarbeit werteten Studentinnen und Studenten der Fachhochschule Köln die Hausgeld-Abrechnungen von sechs großen Wohnanlagen mit 100 bis 350 Wohnungen aus den Jahren 2004 bis 2008 sowie den Wirtschaftsplan 2009 aus – mit interessanten Ergebnissen: So schwanken die Gesamtkosten in den untersuchten Wohnanlagen zwischen 34,70 Euro und 60,25 Euro pro Quadratmeter. Noch größer sind die Unterschiede zwischen den einzelnen Abrechnungsposten. Denn sie enthalten in den verschiedenen WEGs recht unterschiedliche Leistungen, und können deshalb nicht ohne weiteres miteinander verglichen werden.

Die **Verwaltungskosten** schlagen in der in diesem Punkt „günstigsten“ WEG mit 171,75 Euro je Einheit zu Buche – in der teuersten zahlen die Eigentümer fast doppelt so viel für die Verwaltung, nämlich 300,82 Euro/Einheit. Für **Allgemeinstrom** müssen die Bewohner zwischen 0,42 Cent pro Quadratmeter und 1,67 Euro aufbringen. Beim Kostenvergleich ist allerdings Vorsicht geboten. Denn die Leistungen sind in den verschiedenen Wohnanlagen recht unterschiedlich: So sind in den Versicherungskosten einer WEG nur Wohngebäude-, Haftpflicht- und Elementarschadenversicherung enthalten, in einer anderen sind darüber hinaus auch Glasschäden, Brandmeldeanlage und Parkhaus abgesichert.

In jedem Fall liefert der Zahlenvergleich eine gute Basis für die Suche nach günstigeren Lösungen – und für kritische Nachfragen beim Verwalter. Denn Einsparpotenzial gibt es, so ein Ergebnis der Studie, in allen Wohnanlagen. Denn keine der beteiligten Anlagen war in allen Bereichen Spitze – und keine „hinkte“ bei allen Kosten hinterher.

Der Vergleich der Kostenentwicklung zwischen 2004 und 2008 zeigt bei den Gesamtkosten eine Senkung von 13 % bei einem Objekt, das jetzt im mittleren Bereich liegt, und einen Kostenanstieg von 17 % bei dem Objekt mit der „ungünstigsten“ Kostenentwicklung. Dieser hohe Anstieg wurde in erster Linie durch einen Anstieg der Heizkosten um 89 % verursacht. „Die Analyse der Kosten von mehreren Jahren zeigt, durch welche Maßnahmen sich die Kosten besonders wirksam reduzieren lassen. Der systematische Vergleich mit anderen Wohnanlagen hilft, die Schwächen aber auch die Stärken einer Wohnanlage zu erkennen

und zeigt, in welchen Bereichen Handlungsbedarf besteht“, nennt Professor Schmieder die Vorzüge des Benchmarkings. Besonders groß ist das Einsparpotenzial bei großen Wohnanlagen. Denn mit der Größe, so ein Ergebnis der Studie, steigen auch die Nebenkosten. Doch auch für kleinere WEGs zahlt sich ein systematischer Vergleich der Kosten aus. Deshalb sollten, so Professor Schmieder, möglichst viele Eigentümergemeinschaften diese Möglichkeit nutzen.

Mitglieder, die an einem Benchmarking interessiert sind, können sich mit Professor Schmieder (matthias.schmieder@fh-koeln.de) in Verbindung setzen. „Bei einem neuen Vergleich mit mehr Teilnehmern könnten auch einzelne Posten wie Versicherungs- oder Verwaltungskosten genauer analysiert werden“, erklärt er. So können die Ursachen für hohe Kosten erkannt und konkrete Maßnahmen zur Kostenreduzierung erarbeitet werden. Durch einen Erfahrungsaustausch lassen sich unnötige Investitionen vermeiden und die für Modernisierungen oder Veränderungen zur Verfügung stehenden Mittel besonders wirksam einsetzen.

wohnen im eigentum e.V. hat im Jahre 2004 einen sehr umfangreichen Vergleich mit über 1.000 Objekten durchgeführt, bei dem Objekte jeder Größenordnung mit einbezogen wurden.