

Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB)

Kosteneinsparungen im Hausmeisterservice

Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) ist mit einem bewirtschafteten Wohnungsbestand von rund 44.000 WE eines der großen deutschen Wohnungsunternehmen. Mitte des Jahres 2005 wurde der Hausmeisterservice, der 90 Hausmeister umfasste, neu organisiert. Ein wesentliches Ziel dieser Maßnahme bestand darin, die Arbeitsprofile der Hausmeister so exakt zu definieren, dass die umlagefähigen Betriebskosten rechtskonform nachweisbar sind.

Um Leistungen der Hausmeister lückenlos zu dokumentieren und die darauf aufbauende Abrechnung weitgehend zu automatisieren, wurde nach einer IT-gestützten Lösung gesucht. Die LWB entschied sich für den Einsatz von AZEAS® der NHConsult GmbH. Das Produkt wurde im letzten Quartal 2005 installiert und seitdem sukzessive ausgebaut. Nach knapp zweijährigem Einsatz zieht Bittner positiv Bilanz. „Die Nutzung des Systems brachte einerseits wesentliche Verbesserungen in der organisatorischen Effizienz, andererseits ist es gelungen, aufgrund der ordnungsgemäßen exakten Erfassung aller Tätigkeiten mehr als 70 Prozent als umlagefähige Betriebskosten nachzuweisen. Dies führte allein im Jahre 2006 zu einer zusätzlichen Umlage und Kostensenkung in Höhe von 1,95 Millionen Euro.“

Systemeinführung

Nach einer überzeugenden Präsentation des Dienstleisters entschied sich die Geschäftsführung zunächst für eine Pilotanwendung mit ausgewählten Daten. In einer zweimonatigen Testphase prüften die Mitarbeiter des Hausmeisterservice die Benutzerführung und definierten zusätzliche funktionale Anforderungen. Nach Implementierung der benötigten Funktionen wurde bereits sechs Wochen später die erste erweiterte Version mit den Kernfunktionen in Betrieb genommen. Die Installation der vollumfänglichen Programmversion erfolgte im Dezember 2005. Das System wurde zunächst in 20 dezentral über das Leipziger Stadtgebiet verteilten, an das Unternehmensnetzwerk angebundene Mieterkiosken installiert. Dort erfolgte die

tägliche Arbeitszeiterfassung durch die ca. 90 Hausmeister der LWB. Nach etwa einem Jahr wurde die Erfassung aus Aufwands- und Praktikabilitätsgründen zentralisiert. Aufgrund des großen, sich ständig verändernden Wohnungsbestandes unterstützen entsprechende Programmfunktionen eine laufende Stammdatenpflege bzw. einen Abgleich mit den im operativen System WohnData geführten Wirtschaftseinheiten. Dies betraf ursprünglich ca. 6.400 Wirtschaftseinheiten, die zu ca. 600 Gruppen zusammengefasst sind. Die Menge der produzierten Erfassungsdaten ist beträchtlich: Monatlich werden durchschnittlich ca. 90.000 Einträge erfasst, so dass innerhalb der ersten zwei Jahre bereits mehr als zwei Millionen Einträge vorgenommen wurden. Seit der Erstinstallation wurde das Produkt um diverse Funktionen erweitert. Das betrifft

insbesondere die Datenauswertung. Wichtige Neuerungen waren

- die Schaffung einer Datenschnittstelle zur Rechnungslegung,
- eine Exportfunktion für alle genutzten Auswertungen zur Weiterverarbeitung in MS Excel®,
- die Aufspaltung von Arbeitszeiten, die zu Objektgruppen erfasst werden, auf die Einzelobjekte nach m² Nutzfläche,
- die Vorselektion von Objektgruppen in Abhängigkeit von der ausgewählten Aufgabe zur Vereinfachung der Erfassung.

Leistungserfassung der Hausmeistertätigkeiten

Zur Datenaufnahme dient eine Leistungserfassungskomponente. Die Hausmeister erfassen täglich ihre Arbeitstätigkeiten anhand einer vorgegebenen Aufgabenliste. Die Liste beinhaltet umlagefähige, handwerkliche und Verwaltungsaufgaben. Sie ist auf die spezifischen Bedürfnisse des LWB-Hausmeisterservice abgestimmt. Darüber hinaus wurden die verwalteten Immobilienobjekte, die zu

Gruppen zusammengefasst sind, ebenfalls in Listen hinterlegt. Die Hausmeister erfassen ihre Arbeitszeiten je Aufgabe und Objekt bzw. Objektgruppe. Die vorgegebenen Listen sowie eine einfach gestaltete Benutzeroberfläche erleichtern die Dateneingabe. Fehlerhafte oder unvollständige Eingaben werden vom System von vornherein abgewiesen, so dass für den Erfassungszeitraum eine vollständige und konsistente Datenbasis zur Verfügung steht. Alle Zeiterfassungseinträge werden in einer zentralen Datenbank abgelegt, die es ermöglicht, vielfältige Analysen und Auswertungen zeitnah bereitzustellen. Der Nachweis für die umlagefähigen Betriebskosten wird automatisch als Auswertung für frei wählbare Abrechnungszeiträume generiert. Das erfolgt in Form einer Aufstellung der Betriebskosten je Wirtschaftseinheit, entweder summarisch je Kostenart oder als Einzelnachweis aller erbrachten Leistungen unter Angabe des Datums. Damit wird der Nachweis erbracht, welcher Hausmeister wann und wo welche Leistungen erbracht hat. Ein weiterer Nutzen ergibt sich aus der monatlichen Übernahme der Leistungserfassungsdaten in das Rech-

nungssystem der LWB über eine Datenschnittstelle. Dadurch wurde die aufwändige und fehleranfällige manuelle Eingabe der Rechnungsdaten überflüssig, was zu einer weiteren Einsparung von Verwaltungskosten führte. Die Rechnungslegung kann außerdem jetzt zwei Wochen früher erfolgen. Zusätzlich zurzeit- und Kostenersparnis bringt die Datenschnittstelle eine Qualitätsverbesserung: Wurde in der ursprünglichen manuellen Erfassung nur eine Rechnungssumme je Objekt ausgewiesen, erfolgt nun eine detaillierte Aufstellung je Kostenart und Datum, was die Transparenz der Rechnungen deutlich erhöht. Aus den erfassten Arbeitszeiten generiert die Anwendung auch die Arbeitszeitnachweise der Hausmeister, die für die Personalabrechnung verwendet werden können.

Uwe Bittner
Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

Dr. Helge Petersohn, Dr. Ralf Schulz,
NHConsult GmbH

Kontakt:
Uwe.Bittner@lwb.de, Tel.: 0341 992-3600
h.petersohn@nhconsult.de, r.schulz@nhconsult.de
Tel.: 0341 8665-607/608