

Optimierung der Geschäftsprozesse

## Neue Software beschleunigt Abrechnung

Die Rautal Gebäudemanagement Jena arbeitet seit anderthalb Jahren mit einer professionellen Software zur Abrechnung von Wärmelieferung und für die Heizkostenabrechnung. Das kontinuierliche Unternehmenswachstum hatte es erforderlich gemacht, sich von manuellen Verfahren zu verabschieden. Die Verantwortlichen beim ostdeutschen Wärme- und Gebäudetechnikdienstleister sind mit dem neuen Werkzeug zufrieden. Mit moderner IT gehen wesentliche Geschäftsprozesse heute deutlich schneller von der Hand.

**W**ächst ein Unternehmen, verändern sich die Anforderungen an das Organisieren von Geschäftsprozessen. Wenn Anzahl und Umfang der Aufgaben zunehmen oder neue Geschäftsfelder aufgebaut und integriert werden sollen, gewinnen Themen wie Effizienz und Transparenz zwangsläufig an Gewicht. Ein wichtiger Schlüssel zur Verbesserung ist in dieser Situation immer auch professionelle Informationstechnologie, mit der sich erfolgskritische Abläufe automatisieren und integrieren lassen. Papierbasierte Prozesse sind mittlerweile die Ausnahme. Auch MS-Excel stößt irgendwann an Grenzen, weil die Integration fehlt oder branchenspezifische Bedürfnisse unerfüllt bleiben.

### Umfassendste und schlüssigste Lösung gewählt

Zumindest im Bereich der Wärmeabrechnung arbeitete bis April 2011 auch die Rautal Gebäudemanage-

ment GmbH Jena (RGM) mit Excel und Papier. Zu diesem Zeitpunkt hatte der Wärme- und Gebäudetechnikdienstleister seinen Umsatz mit 9,2 Mio. € gegenüber 2003 mehr als verdoppelt – durch kontinuierlichen Ausbau der Aktivitäten bei Contracting, Messdienst, Wartung und sonstigen Services. Schon im Jahr 2008 hatte sich die RGM angesichts der anhaltend expansiven Entwicklung Gedanken gemacht, wie die Geschäftsprozesse gestrafft werden könnten, und Ausschau nach einer branchenspezifischen Softwarelösung gehalten.

Im Jahr 2010 schließlich machte *Dieter Schöffel*, Technischer Leiter der RGM, Nägel mit Köpfen. Nach nochmaligem systematischem Vergleich der Anbieter fiel die Entscheidung zugunsten der Somentec Software AG, Langen, und XAP. »Diese Lösung erschien uns am

umfassendsten und schlüssigsten«, erinnert sich *Karsten Klysch*, Bereichsleiter Contracting. »XAP bot Unterstützung genau dort, wo wir sie brauchten: Wärmelieferungsabrechnung und technisches Anlagenmanagement einerseits, Heizkostenabrechnung und Gerätemanagement andererseits.« Das Einführungsprojekt – betreut durch die Somentec-Niederlassung in Dresden – dauerte von Oktober 2010 bis April 2011 und verlief weitestgehend planmäßig. »Das hat dank der sehr guten Zusammenarbeit aller Beteiligten reibungslos geklappt«, resümiert Somentec-Projektmanager *Wilfried Liebig*.

### Contracting: erhebliche Zeitersparnis beim Abrechnen

Die Somentec-Software kommt bei RGM in zwei Aufgabengebieten zum Einsatz. Der Bereich Contracting betreibt die Fernwärmestationen (*Bild 1*) und rechnet die darüber gelieferten Wärmemengen mit Wohnungsgenossenschaften, Eigentümergemeinschaften und Privatkunden ab. Was früher umständlich mit Ordnern, einigen Excel-Listen und einer umfunktionierten Handwerksabrechnungssoftware organisiert werden musste, gelingt mit XAP.heat heute einfacher und schneller. »Der Vorteil liegt ganz klar darin, dass man alle Abrechnungen komplett vorbereiten und mit einem Mausclick ausdrucken kann«, erläutert *K. Klysch*. »Allein das bedeutet eine erhebliche Zeitersparnis.« Im Januar 2012 konnte die erste Contracting-Abrechnung vollständig mit der neuen Software durchgeführt werden.

### Wärmelieferung und gebäudetechnische Services

Die Rautal-Unternehmen – einschließlich der Rautal Gebäudemanagement GmbH Jena (RGM) – verdanken ihren Namen der gleichnamigen Senke im Norden der thüringischen Universitätsstadt. Als 100 %-Tochter der Wohnungsgenossenschaft Carl Zeiss eG mit insgesamt 45 Mitarbeitern werden rd. 7 500 Wohnungen in Jena und Umgebung betreut. 6 200 davon gehören der Wohnungsgenossenschaft Carl Zeiss, der Rest sind Immobilien von Eigentümergemeinschaften und Privatpersonen. Die RGM agiert dabei nicht nur als Dienstleister für Wärmelieferung, Messdienst und Anlagenwartung, sondern bietet ihren Kunden ein haustechnisches Gesamtpaket einschließlich Heizung, Sanitär, Klima und Elektroinstallation sowie Bauleistungen an. Als Contractor betreibt die RGM rd. 80 Fernwärmestationen sowie eine Solarthermie- und eine Photovoltaikanlage (*Bild 2*). Wärmelieferantin ist die Stadtwerke Jena GmbH. Bei weiteren rd. 120 Fernwärme- und Gasstationen ist der Dienstleister für die Wartung verantwortlich.



*Gerhard Großjohann*,  
Etamedia Energiekommunikation, Steinhagen



**Bild 1.** Rund 80 Fernwärmestationen betreibt der Bereich Contracting; die darüber gelieferten Wärmemengen werden mit Wohnungsgenossenschaften, Eigentümergemeinschaften und Privatkunden abgerechnet

Die technische Anlagenverwaltung für den Contracting-Bereich (Stationen, Technik, Wartungsverträge usw.) befindet sich hingegen noch im Aufbau. »Das möchte ich auch bald komplett digital haben, damit für jede Station auf Knopfdruck alle wesentlichen Informationen abrufbar sind«, erwartet *K. Klysch* weitere Erleichterungen. Da diese Daten in der Vergangenheit komplett papierbasiert gehalten wurden, bedeutet die Digitalisierung eine langwierige Arbeit, die noch nicht abgeschlossen ist.

#### Heizkostenabrechnung: IT als Schlüssel für weiteres Wachstum

Bei der Heizkostenabrechnung kommen XAP.mserv und das Gerätemanagementmodul zum Einsatz. Die Heizkostenabrechnung ist für die RGM ein Geschäftsfeld, das ausgebaut werden soll bzw. gerade neu entsteht. In der Vergangenheit

kümmerten sich ausschließlich große Messdienstleister im Auftrag der RGM um die Heizkostenabrechnung der Endkunden. Das heißt, die RGM

stellte die Messgeräte (Kalt- und Warmwasserzähler, elektronische Heizkostenverteiler sowie Wärmemengenzähler) zur Verfügung und



**Bild 2.** Als Contractor betreibt die RGM auch eine Solarthermieanlage

**rautal.**

**Einzelabrechnung (DUPLIKAT vom 07.11.2012)**

Erstellt im Auftrag :  
WG "Carl Zeiss" eG

Ihre Kosten betragen:  
**34,03 €**

Wohnungsgenossenschaft "Carl Zeiss" eG  
Emil-Wölk-Straße 13  
07747 Jena

Abrechnungszeitraum : 01.01.2011 - 31.12.2011  
Nutzungszeitraum : 01.07.2011 - 15.08.2011  
Objekt : Arvid-Harnack-Straße 26  
07743, Jena

Nutzernummer HV : 777.0006.00  
Nutzernummer HD : 580051710060  
Lage : EG HH  
Belegnummer : H2010-000399  
Belegdatum : 16.07.2012

**Kostenaufstellung Liegenschaft**

Kostenart	Rechnungsdatum	Menge Einheit	Kosten in €
<b>Einheitlich entstandene Kosten der Heizungsanlage:</b>			
Brennstoffkosten Gas	31.12.2011	64.590,0 kWh	3.802,36
Wartungskosten	31.12.2011		137,00
Emissionsmessung	31.12.2011		41,94
Abrechnungsgebühren	16.07.2012		153,90
<b>Summe</b>			<b>4.135,20</b>
<b>Zusatzkosten Heizung:</b>			
Miete Wärmeengenzähler	31.12.2011		391,38
<b>Summe</b>			<b>391,38</b>
<b>Zusatzkosten Warmwasser:</b>			
Miete Warmwasserzähler	31.12.2011		83,40
<b>Summe</b>			<b>83,40</b>
<b>Gesamtkosten Liegenschaft</b>			<b>4.609,97</b>

**Aufteilung der Kosten**

**Ermittlung Kostenanteil Warmwasser**

Verbrauch Warmwasser der Liegenschaft = 120.684 m<sup>3</sup>  
 Einh. entstandene Kosten Heizungsanlage 4.135,202 € : 64.590,000 kWh = 0,0640222 € / kWh  
 Erwärmung auf 50°C lt. Formel § 9 2 HKVO: 2,5 x 120.684 m<sup>3</sup> x (50°C - 10°C) x 1,11 = 13.395.924 kWh

	Kostenanteil ges. in €	Grundkosten in €	Verbr. Kosten in €
<b>Warmwasserkosten</b>	13.395.924 kWh x 0,0640222 €/kWh = 857,64	857,64	
+ Zusatzkosten	83,39	[ 30 %]	[ 70 %]
= zu verteilende Kosten	941,04	282,31	658,73
<b>Heizungskosten</b>	4.135,20 € - 857,64 € = 3.277,56	3.277,56	
+ Zusatzkosten	391,38	[ 30 %]	[ 70 %]
= zu verteilende Kosten	3.668,94	1.100,68	2.568,26

Bild 3. Mit XAP lassen sich übersichtliche Heizkostenabrechnungen einfach erstellen

fürte die Ablesung durch. Die Verbrauchsdaten wurden an die Dienstleister weitergeleitet, die im Namen der RGM die Heizkostenverteil- und -abrechnung durchführten. Die Messgeräte verwalteten die Rautaler in einer riesigen Excel-Tabelle, die Gerätemietrechnungen mussten separat erstellt werden. Seitdem XAP mserv installiert ist, kann die RGM für alle neu hinzukommenden Wohnungen die Heizkostenabrechnung selbst durchführen (Bild 3).

Auch hier ist der Transfer der Gerätedaten aus Excel nach XAP noch nicht abgeschlossen. Betroffen sind 30 000 Zähler für 6 200 Wohnungen, etwa die Hälfte werde mittlerweile im neuen System verwaltet, berichtet Daniel Lisker, Bereichsleiter

Messdienst. Er sehnt den Moment herbei, wenn alle Gerätedaten in XAP liegen. Bisher müssen die Rechnungen für die Gerätemiete manuell erstellt werden, was enorm viel Zeit kostet. Dieser Vorgang soll künftig integriert aus XAP quasi auf Knopfdruck gestartet werden. »Dadurch erwarten wir eine deutliche Zeiterparnis.« Mit der Prozessunterstützung bei der Heizkostenabrechnung sei er »sehr zufrieden«, diese funktioniere zuverlässig und schnell.

**Prozessfitness steigert Wettbewerbskraft**

Effiziente Prozesse sind für die RGM ein Erfolgselixier. »Als Dienstleister der Wohnungswirtschaft wollen wir

unseren Kunden schnelle, preiswerte und qualitativ hochwertige Services bieten, die sich an den Anforderungen unserer Kunden orientieren«, formuliert K. Klysch den Anspruch der RGM. Dass ein Großteil des Umsatzes auf Aufträgen des Mutterhauses basiert, bedeutet nicht, dass die Kosten keine Rolle spielen. »Die Preise für unsere Dienstleistungen werden mit unserer Muttergesellschaft jedes Jahr neu verhandelt und festgelegt«, so K. Klysch. »Andererseits stehen wir beim externen Geschäft ohnehin im Wettbewerb mit anderen Anbietern. Insofern sind wir darauf angewiesen, unsere Geschäftsprozesse kontinuierlich zu optimieren.«

In diesem Sinne bemüht sich die RGM beispielsweise aktuell darum, die Schnittstellen zur Ablesesoftware und zur IT der Muttergesellschaft zu automatisieren. Weitere konkrete Pläne, XAP noch stärker zu integrieren, gibt es bei der RGM aktuell nicht, Gedankenspiele jedoch sehr wohl. Zu den geschäftlichen Optionen zählt die Ausdehnung des Dienstleistungsportfolios auf die Abrechnung der »kalten« Betriebskosten. Aber das sei momentan zweitrangig, bremst K. Klysch. »Wichtig für uns ist, dass das Programm funktioniert und wir das herausbekommen, was wir wollen und benötigen.«

bschwegler@somentec.de

info@rautal.de

www.somentec.de

www.rautal.de