



## Überblick Leistungspaket:

- Vertragsmanagement
- Qualitätsmanagement
- Benchmarkauswertung
- wohnwirtschaftliches Facility-Management

- Vertragsanalyse:

- Breitbandkabelanschluss
- Heizkostenabrechnung
- Energieversorgung
- Gebäudefördertechnik
- alle Dienstleistungen rund um die Immobilie



- Kostenoptimierung:

- Breitbandkabelanschluss
- Heizkostenabrechnung
- Energieversorgung
- Gebäudefördertechnik
- alle Dienstleistungen rund um die Immobilie
- Rauchwarnmelder – Wartungsverträge
- Legionellenprüfung



- Mieterbefragung



der unzufriedene Mieter - wünscht Verbesserung



der zufriedene Mieter - Wohlfühlfaktor

- Gründung einer wohnwirtschaftlichen FM-Gesellschaft:

- Breitbandkabelanschluss
- Heizkostenabrechnung
- Hausmeister und Reinigungsdienste
- Sonstige Dienstleistungen rund um die Immobilie



- Objektbetreuung:

- Überwachung der externen Dienstleister
- Qualitätsmanagement
- Objektrechnungswesen und -buchhaltung
- Mietvertragsverwaltung
- Vermietung von Wohnungen und Gewerbeflächen
- Koordinierung von Sonderaufgaben





## Ausgangssituation:

Der inhaltliche Schwerpunkt der Beraterleistung liegt in der Beratung von der Kostenoptimierung für alle Dienstleistungsarten rund um die Immobilie.

Unser Kunden sind kommunale, genossenschaftliche Wohnungsunternehmen, Verwaltungen, private Hauseigentümer, Investoren und Immobiliendienstleister.

Die Leistung wird deutschlandweit angeboten.

Das Beratungsbüro wird von Konrad Leistikow geleitet. In Abhängigkeit der Auftragsart und Auftragsgröße bedienen wir uns bei Kooperationspartner aus unserem Netzwerk qualifizierter Spezialisten.

Das Beratungsbüro wurde in 2006 auf Wunsch des Arbeitgebers von Konrad Leistikow (DKB Service GmbH – ein Unternehmen der Deutschen Kreditbank AG) zunächst auf nebenberuflicher Basis gegründet. Ab 2010 hat sich Konrad Leistikow entschieden diese Beraterleistung hauptberuflich auszuführen. Das angebotene Leistungspaket verantwortete Konrad Leistikow als Prokurist bei DKB Service GmbH der wohnwirtschaftliche Dienstleister für alle Wohnungsgesellschaften (damals 60.000 NE) der DKB-Gruppe und konnte bei dieser langjährigen Tätigkeit viele Erfahrungen sammeln.

## Referenzen:





## Kurzbeschreibung Leistungspaket:

### Vertragsmanagement



Sie haben Wohnimmobilien mit mehreren Hundert Wohnungen im Bestand. Für Ihre strategische Planung und Vorbereitung von Neuausschreibungen verschiedener Dienstleistungen rund um die Immobilien müssen Sie über die derzeitige Vertragssituation einen genauen Überblick erhalten.

Wir erfassen alle vorhandenen Verträge in ein speziell abgestimmtes Datentool und vergleichen für Sie die Einheitlichkeit und erarbeiten entsprechende Anpassungsmöglichkeiten.

### Qualitätsmanagement



Sie erwarten von Ihren Dienstleistern, dass die angeforderten und vertraglich vereinbarten Leistungen qualitätsbewusst erbracht werden. Sie stellen jedoch immer wieder fest, dass die Leistungen nicht korrekt erbracht werden und haben bedingt durch schlecht zuordenbare Leistungsabgrenzungen keine Möglichkeit eine Qualitätsverbesserung anzumahnen.

Wir haben ein Qualitätsmanagement entwickelt welches Ihnen anhand eines Schulnotensystems ermöglicht ohne großen Zeitaufwand berechnete Reklamation an Ihre Dienstleister weiter zu geben.

### Benchmarkauswertung

Sie haben bei der Erstellung der Betriebskostenabrechnung den Eindruck, dass Sie keinerlei Möglichkeit haben sich mit den durchschnittlichen Kosten aller Ihrer Liegenschaften zu vergleichen. Dienstleistungsverträge unterschiedlicher Anbieter (z.B. Heizkostenabrechnung oder TV-Versorgung) sind nur schwer vergleichbar und dadurch können oftmals falsche Kennzahlen entstehen.

Wir erstellen Ihnen entsprechend der Vorgaben der Geislinger Konvention eine Datenbank die es Ihnen ermöglicht alle Betriebskostenarten einen Benchmark zu unterziehen und somit gegebenenfalls vorzeitig reagieren zu können.



### wohnwirtschaftliches Facility-Management

Sie möchten künftig alle Dienstleistungen rund um die Immobilie durch einen Anbieter erbringen lassen. Sie haben bisher jedoch keinen Anbieter gefunden der die TV-Versorgung und die Heizkostenabrechnung im Leistungsangebot ausweist.

Wir können Ihnen Partner vermitteln, die alle wohnwirtschaftlichen FM-Dienste aus einer Hand anbieten und mit einer sehr guten Qualitätsbewertung erfüllen.





## Vertragsanalyse



Sie stellen immer wieder fest, dass bei einheitlichen Dienstleistungen unterschiedliche Preisgestaltungen und Leistungsangebote ein Vergleich der Leistungen und Preise der Dienstleistungsanbieter nur mit großem Aufwand durchgeführt werden kann. Geschickte Verweise auf die AGB oder Dienstleistungspreisliste erschweren solche Auswertungen noch besonders.

Wir erstellen Ihnen ein Datentool welches ermöglicht die Ist-Verträge entsprechend auszuwerten und eine gezielte Ausschreibung zu erarbeiten. Neue Vertragsabschlüsse sollten nur noch nach Ihren Leistungsvorgaben und einer einheitlichen Preisliste durchgeführt werden.

## Kostenoptimierung

Anhand der Vertragsanalyse stellen Sie fest, dass es zum Teil sehr große Abweichungen in der Preisgestaltung der Dienstleister gibt.

Wir erstellen Ihnen eine neue Ausschreibung mit einer Leistungsvorgabe die ein Qualitätsmanagement beinhaltet und zur einer Kostenoptimierung führt.

Ziel ist hier grundsätzlich: Kostenoptimierung und Qualitätsverbesserung

**Betriebskostenoptimierung**  
Wird dies immer wichtiger?  
Wir denken das Betriebskosten über dem m<sup>2</sup>- Benchmark dauerhaft nicht mehr ohne weiteres umlegbar sind. Jede zweite Abrechnung ist falsch.

## Mieterbefragung

Auf Wunsch und mit Ihren Vorgaben führen wir Mieterbefragung durch und erstellen für Sie ein Ergebnisprotokoll mit Handlungsempfehlungen.

## Gründung einer wohnwirtschaftlichen FM-Gesellschaft

Sie haben sich bereits dazu entschieden in den nächsten 1 bis 2 Jahren eine eigene FM-Gesellschaft aufzubauen.

Wir haben bereits größere und auch kleinere Wohnungsgesellschaften in die Eigenständigkeit begleitet und können für Sie auch Übergangsmodelle (Begleitung und Bereitstellung vom Personal) zur Verfügung stellen. Hierzu werden wir nach einem persönlichen Gespräch Ihre Anforderung analysieren und unser Vorschläge erarbeiten.

## Objektbetreuung oder Centermanagement

Auf Wunsch und mit klar definierten Leistungspaketen mit Kompetenzregelungen führen wir für Investoren, Asset Manager, Property Manager auch Objektbetreuungen oder das Centermanagement durch.

**Kostenoptimierung mit einer optimalen Qualitätsverbesserung führt automatisch zu zufriedene Mieter**

