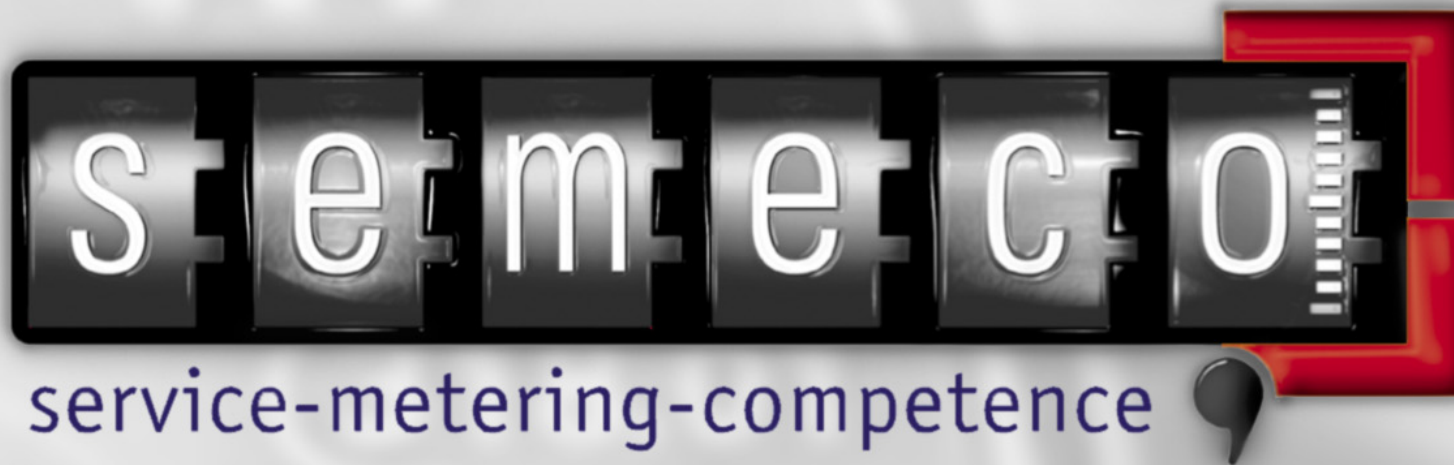


Stadtwerke als Partner für die regionale Wohnungswirtschaft



service-metering-competence

**Erweiterung Ihres Abrechnungsservices
um Heiz- und Betriebskostenabrechnung**

Ein Erfahrungsbericht, der Mut macht

Stadtwerke
Partner
für
Wohnungsbaunternehmen
und
Wohnungseigentümer-
gemeinschaften



Abrechnung
Ablesungen
Meßtechnik



- Ausgangslage
- Aufbau Heizkostenabrechnung als neues Geschäftsfeld
 - Stationen der Entwicklung
 - Ausrichtung der Produkte
 - Erfahrungen
- Weiterentwicklungen des Geschäftsfeldes
 - Funktechnologie
 - Punktablesung
 - WoBau's vs. WEG's
- Differenzierungsmöglichkeiten für Stadtwerke
- Möglichkeiten der Zusammenarbeit

Herausforderungen

- Deregulierung des Energiemarktes
- Wettbewerb
- Subventionsabbau
- Kostendruck
- Gestiegene Renditeerwartung seitens der Stadt Flensburg als Gesellschafter
- Bleibende Erwartung seitens des Gesellschafters zur Sicherung der Arbeitsplätze
- Verantwortung für die Region

Lösungen

- Vermarktung von eigenen Kompetenzen
- Entwicklung von neuen Produkten und Leistungen
- Aufbau von neuen Geschäftsfeldern

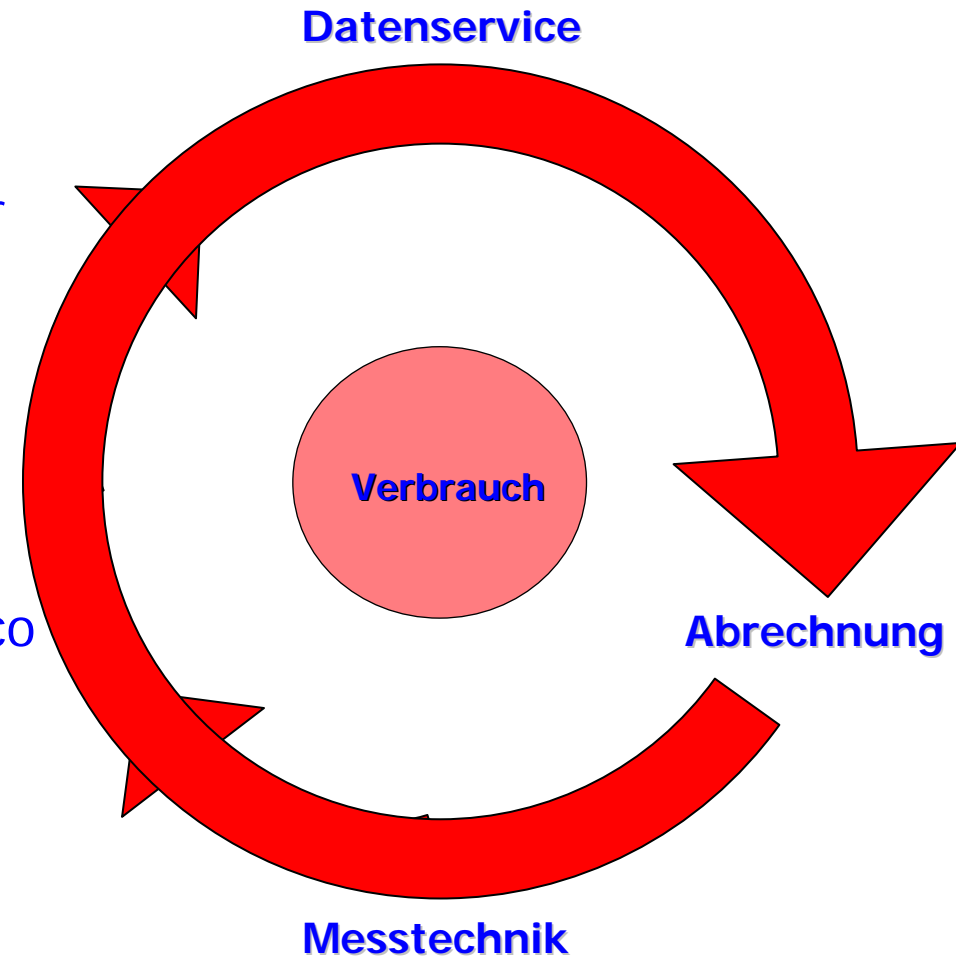
Zielsetzung

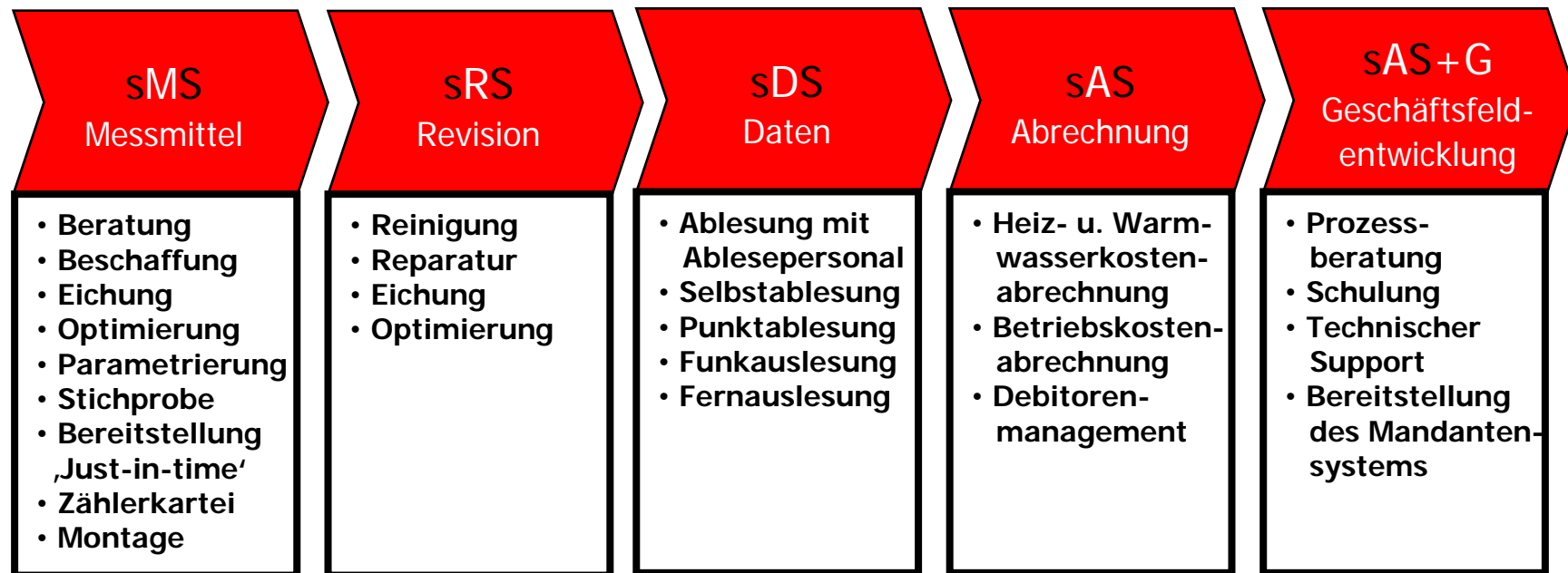
- Sicherung der Stadtwerke Flensburg unter den veränderten Randbedingungen
- Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region Flensburg

- Entwicklung des neuen Produktes „Wärme-Direkt-Service“ (WDS) als Dienstleistung für die Wohnungsbaugesellschaften (WoBau), Wohnungseigentümern (WE) und Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) als Nutzer des Fernwärmenetzes in der Region Flensburg
 - Produktidee: Abrechnung der Fernwärmekosten direkt an die Mieter; Einheitliche Rechnungslegung aller Sparten (Strom, Fernwärme, Wasser)
 - Aufbau eines Abrechnungsteams für Heizkosten bzw. verbrauchsabhängige Aufteilung der Heizkosten auf die Mieter in 1999; Implementierung eines eigenständigen IT-Systems
- Kauf der Actaris Messtechnik & Service GmbH (AMS) durch die Stadtwerke Flensburg und deren Umfirmierung in die semeco GmbH in 2002
 - Durch den Kauf verfügt semeco über ein Patent (in Anmeldung) zur „Punktlesung“ und eines damit bereits erfolgreich implementierten Prozesses zur Selbstablesung durch die Mieter per Postkarte

- Einbringung der Stadtwerke-Leistungen im Zusammenhang mit Heiz- und Betriebskostenabrechnungen in die semeco
 - Beherrschung der kompletten Prozesskette
 - Vermarktung der Leistungen der Prüfstelle
- Integration der beiden vormaligen Teams zur semeco in 2003
- Entwicklung von modular vermarktbareren Produkten in 2003
 - sAS – Abrechnungsservice
 - sDS – Datenservice
 - sMS – Meßtechnikbereitstellung
 - sRS - Zählerrevision
- Ausweitung der Vertriebsaktivitäten hinsichtlich überregionaler Vermarktung in 2004

- Abrechnung als Kernleistung
- Abdeckung aller für die Abrechnung nötigen Leistungen / Prozessschritte
 - Bereitstellung der adäquaten oder präferierten Meßausstattung
 - Ermittlung der Zähler / Verbrauchswerte konventionell, per Selbstablesung oder per Funktechnologie
 - Abrechnung im System der semeco oder integriert im System des Kunden
- Leistungen / Prozessschritte als eigenständige (modulare) Produkte; insbesondere die Punktablesung







Geschäftssitz

- Geschäftsführung
- Durchführung der Abrechnungen
- Vor- und Nachbearbeitung der Punktablesungen
 - Kundenbetreuung der Region Flensburg
 - Vertriebsunterstützung



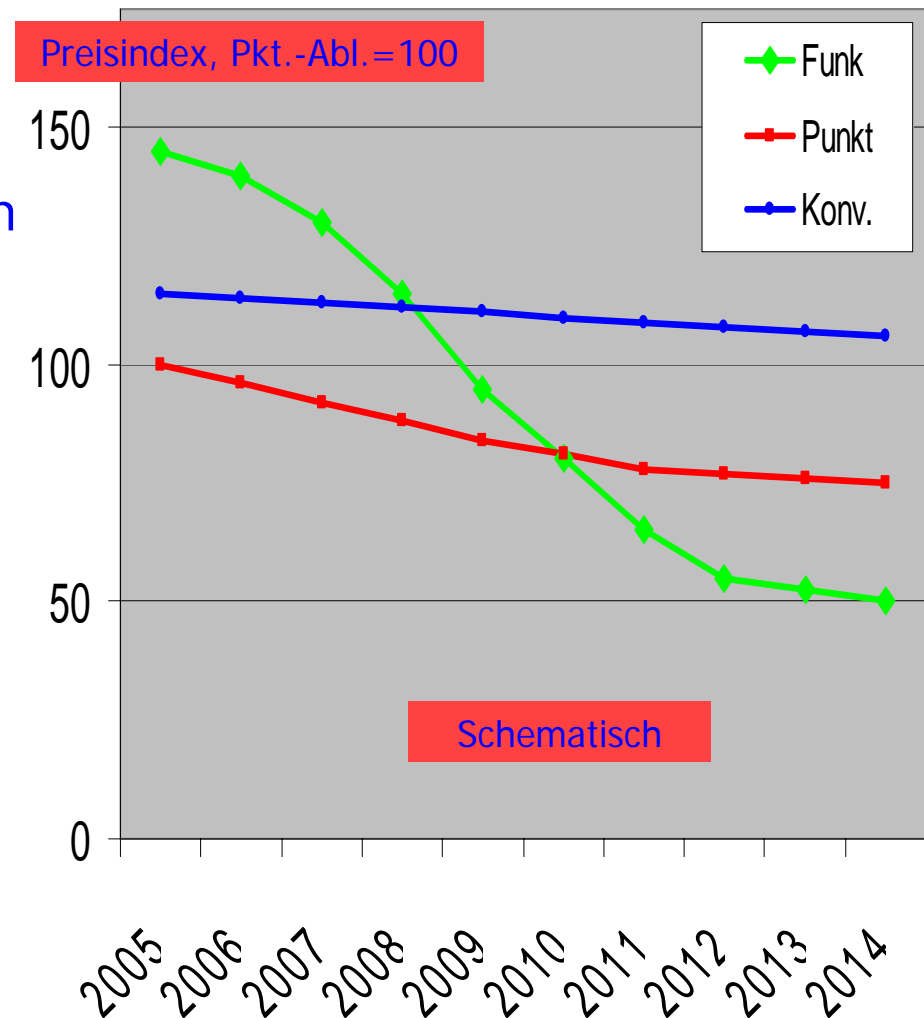
Vertriebsstützpunkt

- Vertriebsbüro
- Betreuung und Beratung der Kunden
- Koordination regionaler Partner (z.B.: Handwerksbetriebe, ...)
- Organisation konventioneller Ablesungen

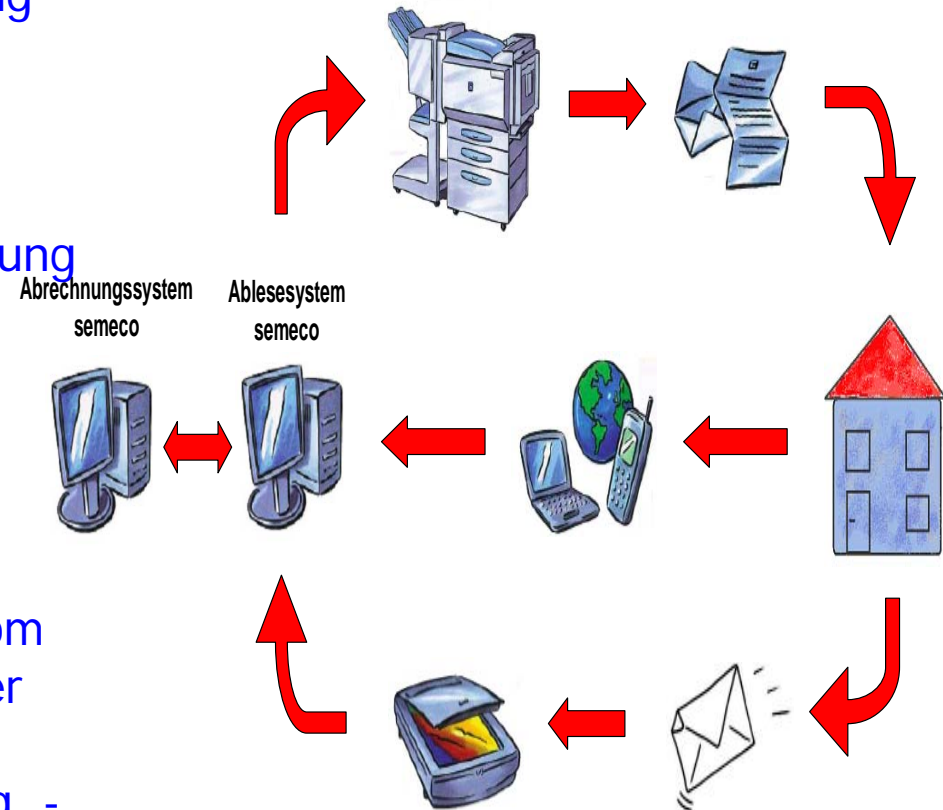


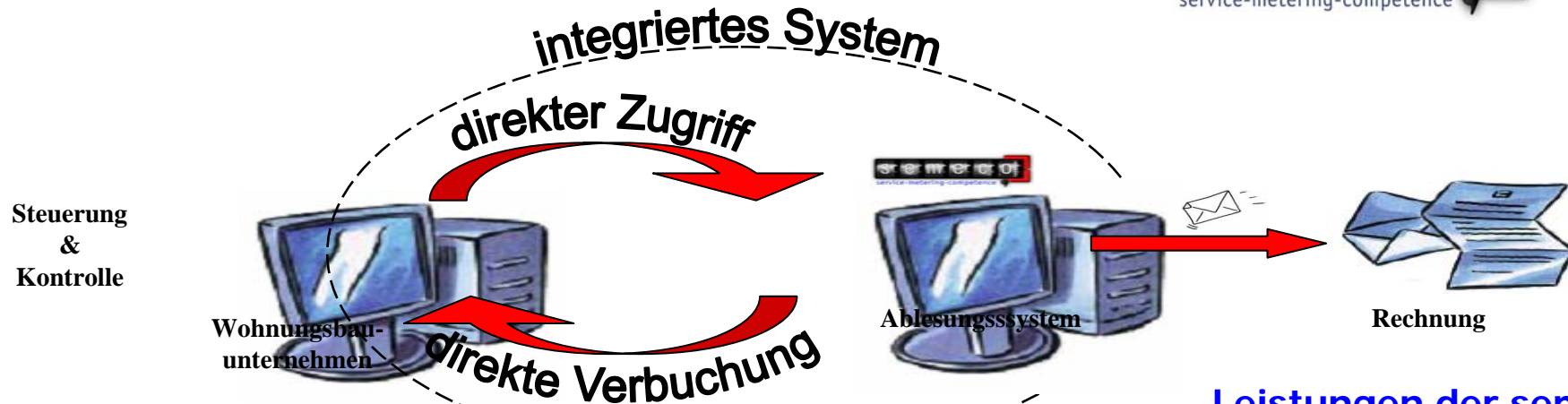
- Beherrschung der Unterschiede einer direkten Abrechnung gegenüber einer Verteilrechnung an Mieter im Auftrag des Vermieters
 - Unterschied Kunde vs. Kunde des Kunden
 - Komplexität für die Abrechnungssysteme; Trennung der Systeme
- Prozess- **und** IT-Kompetenz erforderlich
- Wohnungsbauunternehmen sowie Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümergeinschaften stellen getrennte Märkte dar
 - Unterschiedliche Prozessanforderungen; Integration in bestehende IT-Systeme vs. Manuelle Übernahme in das System des Dienstleisters
 - Regionale Dienstleister werden grundsätzlich bevorzugt; dies gilt ausgeprägt für WE's und WEG's
 - Stadtwerke sind „natürliche“ Ansprechpartner für WE' und WEG's
- Wohnungswirtschaft ist konservativ und längerfristig gebunden
 - Längere Anlaufphasen **aber** auch **langfristiges Auftragsvolumen**

- Die Funktechnologie ermöglicht eine voll automatisierte Abrechnung bei gleichzeitiger Transparenz für den Mieter und wird sich daher durchsetzen
- Die Technologie ermöglicht weitere Dienstleistungen (z.B.: Ferndiagnose von Hausanlagen, Gebäudeschutz, ...), welche diese Technologie weiter fördern wird
- Heutige technologische Probleme (z.B.: Standards, ..) werden durch Weiterentwicklung gelöst
- Heutige Preise werden durch technologischen Fortschritt und steigende Stückzahlen deutlich sinken



- Ableseanzeige mit Prüfwahl
- Datenerfassung mit Möglichkeit der Prüfung und Verifizierung der Ablesewerte
- semeco Punktablesung benötigt kein Ablesepersonal
- Der Mieter muß niemanden in seine Wohnung lassen bzw. sich mit diesem arrangieren
- Durch konsequente Nutzerorientierung erzeugen wir eine hohe Akzeptanz bei den Mietern - Folgekosten aus Reklamationen werden so reduziert
- Unser optimiertes Ablesemanagement - vom Druck der Karten über den Durchlauf in der Poststraße, dem Scanning der Verbrauchswerte und der Nachbearbeitung - vereint Zuverlässigkeit und Qualität mit hoher Prozesseffizienz





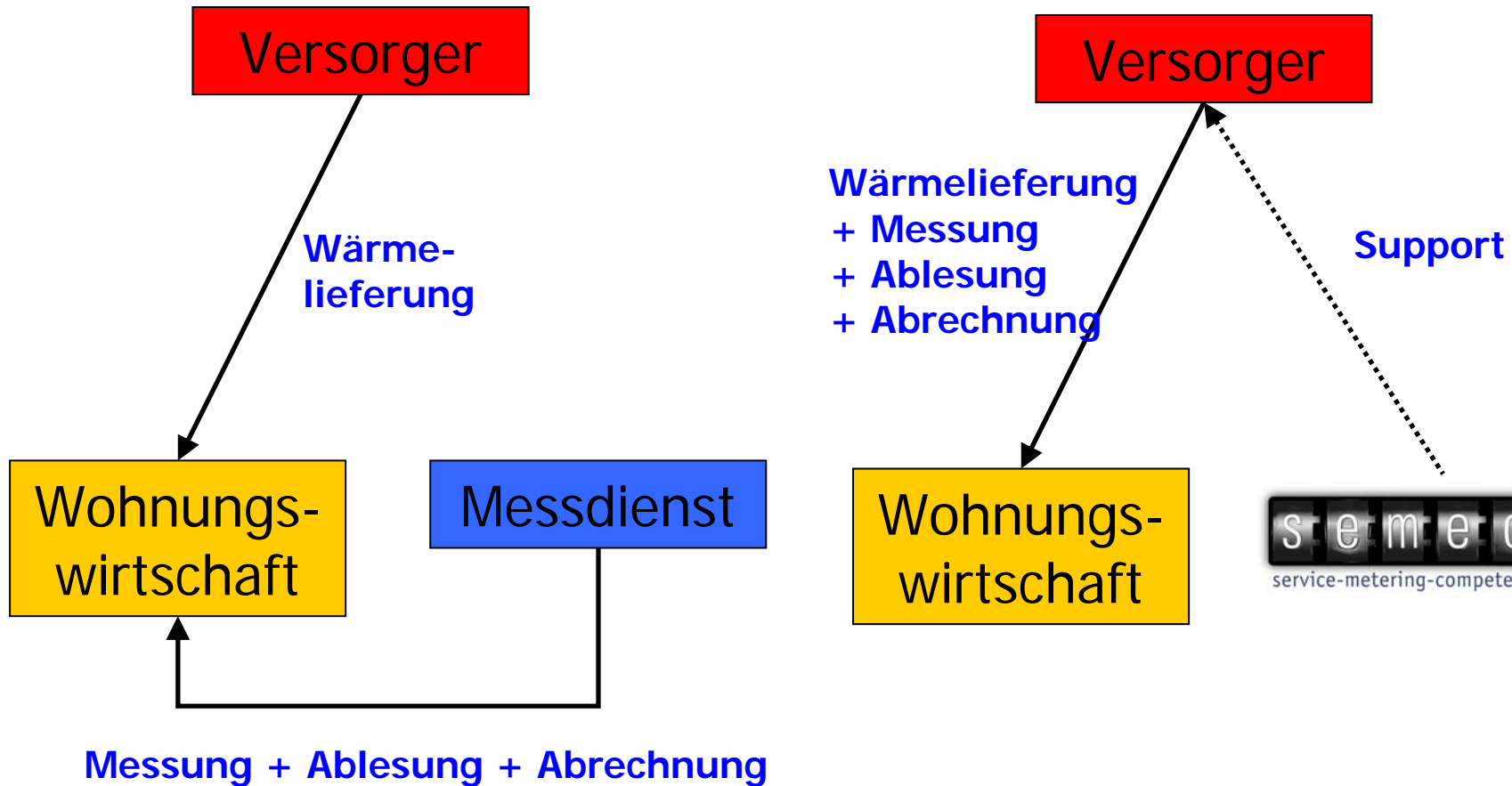
Strategie / Anforderung

- Minimierung der Aktivitäten und des Aufwandes bei der Wohnungsbaugesellschaft
- Kontroll- und Freigabeprozess im System der Wohnungsbaugesellschaft
- Hoher Mieterkomfort; möglichst geringe Beeinträchtigung; Verständlichkeit der Abrechnung; „betont“ freundlicher Service
- Integrierte Heiz- und Betriebskostenabrechnung zum einheitlichen Stichtag

Leistungen der semeco

- Direkter Zugriff auf die nötigen Stammdaten im System des Kunden
- Direkte Verbuchung der Ergebnisse (nach Freigabe) im Kundensystem
- Ablesung nach Vorgabe des Kunden
 - Funk
 - Punktablesung
 - Konventionell
- Rechnungsversand
- Ggf. Debitorenmanagement

- Ausgeprägte Kontakte zur regionalen Wohnungswirtschaft und zu Partnern (z.B.: örtliche Handwerksbetriebe, ...)
- Dienstleister vor Ort insbesondere für WE's und WEG's
- Know-How in Meßtechnik und AVB-Abrechnung „einfach“ übertragbar
- Möglichkeit die Energieabrechnungen auf den vom Vermieter gewünschten Stichtag für alle Liegenschaften zu harmonisieren
- Komplettleistung von der Erzeugung bis zur Abrechnung an den Nutzer; Contracting
- Gleichzeitige Abrechnungsmöglichkeiten für alle Sparten
- Kundenbindung
- Zusätzliche Wertschöpfung im Unternehmen und der Region
- Beschäftigungssicherung
- Geringes unternehmerisches Risiko





!!! Vielen Dank !!!

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben

Sprechen Sie uns gerne jederzeit an



Geschäftssitz:
Batteriestraße 48
24939 Flensburg
Tel.: 0461 / 487 – 1902

Vertriebsstützpunkt Hamburg:
Borsteler Chaussee 43
22453 Hamburg
Tel.: 040 / 5332 40 0

Besuchen Sie uns im Internet: www.semeco.de

