



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

BBA-TAGUNG: WOHNUNGSWIRTSCHAFT PRAKTIZIERT ERFOLGREICHES BETRIEBSKOSTENMANAGEMENT

16.06.2008 Fachinformation

Wie lässt sich angesichts steigender Energiepreise und öffentlicher Gebühren der Geldbeutel der Mieter am Besten schonen? Diese Frage stand am 11. Juni 2008 in Berlin im Mittelpunkt einer Tagung unter der Überschrift "Betriebskostenmanagement: innovative Wege, die 'zweite Miete' zu reduzieren". Veranstalter waren die BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin und der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU). Rund 100 Teilnehmer aus dem gesamten Bundesgebiet informierten sich darüber, welche neuen Instrumente sich beim Betriebskostenmanagement anbieten. Benchmarking-Verfahren für Kosten und Verbräuche, Behandlung einzelner Kostentreiber und Mieterkommunikation bildeten dabei die Schwerpunkte. Neben der Wohnungswirtschaft war auch der Deutsche Mieterbund (DMB) vertreten. "Das Betriebskostenmanagement der Wohnungsunternehmen ist erfolgreich, weil es den Energiepreisanstieg abdämpft", bilanzierte Siegfried Rehberg, Technischer Referent beim BBU und Moderator der Tagung. Die öffentliche Diskussion angesichts der Lage auf den Energiemärkten zeige jedoch, dass die "gefühlten Betriebskosten" deutlich höher seien. Rehberg veranschaulichte dies am Beispiel Berlin. Die abgerechneten Wärmekosten waren dort 2007 rund sieben Prozent niedriger als 1995. "Im gleichen Zeitraum haben sich die Energiekosten, beispielsweise für Heizöl, teilweise mehr als verdreifacht", so Rehberg. Dies zeige den Erfolg der energetischen Sanierung der BBU-Mitgliedsunternehmen. Wie das auch ohne erhebliche Investitionen gehen kann, zeigte Michael Rosenberg-Pohl, Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft Münster a.N. bei Stuttgart. In seinem Vortrag "Verdeckte Kostentreiber mit Benchmarking systematisch aufspüren" erläuterte er, wie das Unternehmen Schwachstellen im Betriebskostenmanagement aufgedeckt habe. So sanken beispielsweise die Aufwendungen für Aufzüge zwischen 2003 und 2006 von 0,21 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche auf 0,16 Euro. Alexis Schirrmeister von der Wohnungsbaugenossenschaft "Neues Berlin" präsentierte mit dem Projekt "EnergieSparWohnen.de" anhand eines Praxisbeispiels, welche Effekte mit gezielter Mieterberatung in Haushalten zu erzielen seien. Er zeigte, wie sich mit bewusster Auswahl der Elektrogeräte die jährlichen Stromkosten um 50 Euro senken ließen. Ähnliches gelte für Wasser: So sei es nach Beratung durch den eigens dafür abgestellten Mitarbeiter der Genossenschaft mit Änderung des Verbrauchsverhaltens gelungen, den täglichen Konsum so zu reduzieren, dass pro Jahr bis zu 165 Euro gespart werden können. Einen anderen Weg wies Carl-Peter Blöcker auf. Er deckte Potenziale bei den Kosten für Messdienstleistungen und Wartungstätigkeiten auf. Häufig enthielten die Verträge mit den entsprechenden Anbietern nicht benötigte Leistungen oder für die Wohnungsunternehmen nachteilige Klauseln. Hier könnten Mustervereinbarungen Abhilfe schaffen, die den Unternehmen die Verhandlungen erleichterten. Blöcker wies auf die besondere Rolle der Dienstleister hin. Auch wenn diese nur einen geringen Anteil an der gesamten Kostenstruktur hätten, so wirkten sich beispielsweise fehlerhafte Leistungen auf die gesamte Abrechnung aus – mit Nachteilen für Mieter und Wohnungsunternehmen. Um auch den Mieterpositionen eine Stimme zu geben hatte die BBA Ulrich Ropertz, Pressesprecher des Deutschen Mieterbundes (DMB), um einen Vortrag gebeten. Er stellte die Erfordernisse der wohnungswirtschaftlichen Kunden in den Vordergrund. Betriebskostenabrechnungen müssten verständlich und nachprüfbar, Kostenansätze transparent sein. Auch sollten die Abrechnungen schneller den Mietern zugehen. "Es kann nicht sein, dass man bis zu zwei Jahre wartet." Rehberg betonte in diesem Zusammenhang die Bereitschaft, den begonnenen Betriebskosten-Dialog fortzusetzen, forderte aber auch den Mieterbund auf, die Wohnungswirtschaft bei den Forderungen nach Begrenzung der Preise und Gebührensteigerungen zu

unterstützen. Kontakt für weitere Informationen: BBA - Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin Ulf Baier, Telefonnummer 030/23 08 55-22

<https://bbu.de/beitraege/bba-tagung-wohnungswirtschaft-praktiziert-erfolgreiches-betriebskostenmanagement>