



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

HOWOGE ERHÄLT "ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT" 2005

26.05.2005 Fachinformation

Nach der Premiere in 2004 wurde heute in Garmisch-Partenkirchen zum zweiten Mal der "Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft" vergeben. Der von der Zeitschrift "Die Wohnungswirtschaft" gemeinsam mit der Aareon AG ausgelobte Preis ging in diesem Jahr an sechs Wohnungsunternehmen aus dem gesamten Bundesgebiet. Unter ihnen ist die Berliner HOWOGE, die, nachdem sie bereits im Vorjahr zu den Preisträger gehört hatte, in diesem Jahr mit einem dritten Preis ausgezeichnet wurde. Zielrichtung des Wettbewerbs unter der Schirmherrschaft von GdW-Präsident Lutz Freitag war es, Beispiele für erfolgreiches Betriebskostenmanagements in der Wohnungswirtschaft auszuzeichnen. Die prämierten Wohnungsunternehmen haben innovative Unternehmensstrategien entwickelt, mit denen die aufgrund der stark erhöhten Energiepreise und öffentlicher Tarife erheblich gestiegenen Mietnebenkosten nachhaltig gesenkt werden konnten. Den ersten Preis erhielt die Volkswohnung GmbH aus Karlsruhe für ein neues Modell unternehmerischen Betriebskosten-Managements. Es umfasst die Entwicklung und Erprobung eines "Remote-Metering-Verfahrens/Telemetrie". Das Verfahren erlaubt es, die Heizkosten- und Betriebskostenabrechnungen zeitnah zu erfassen, zu verarbeiten und den Mietern zugänglich zu machen. Wesentlicher Bestandteil des Verfahrens sind Heiz- und Warmwasserkosten-Erfassungsgeräte, die die Messwerte per Funk an eine im Haus installierte Zentrale übermitteln. Eine Begehung der Wohnungen zur Ablesung ist in diesem Fall nicht mehr notwendig. Die Daten werden von der zentralen Erfassungsstelle per GSM-Handy zwei mal im Monat zur zentralen Weiterverarbeitung übermittelt und im Rahmen eines Workflows in das wohnungswirtschaftliche EDV-System übernommen. Der Mieter profitiert von dieser Maßnahme durch eine sehr zeitnahe Information über die tatsächlichen Verbrauchswerte via Internet. Gleichzeitig konnte eine Ersparnis für Gerätemiete und Abrechnungskosten von ca. 18 Prozent erreicht werden. Im Rahmen des vorgestellten Modells wurden außerdem die Abrechnungsgebühren auf fünf Jahre festgeschrieben. Die Jury unter Leitung von Prof. Dr. Hansjörg Bach von der Fachhochschule Nürtingen wertete diese Maßnahme als wichtigen Schritt zur Einführung des "intelligenten Hauses". Der Neusser Bauverein erhielt den 2. Preis des Wettbewerbs für das eingereichte Projekt "Modernisierung und Neubau Weckhovener Str. - Reduzierung der Aufzugskosten". Die Jury lobte die Gestaltung der Anlage, die eine Erschließung aller Wohneinheiten über drei Aufzugsanlagen ermöglicht, ebenso wie einen neuen Typ eines Aufzugswartungs-Vertrags. Im Rahmen dieses Vertrages ist eine nutzungsabhängige Abrechnung möglich. Außerdem wurden die Betriebskosten der Aufzüge entsprechend ihrer Nutzung auf die Mieter verteilt. Dieser Beitrag beweist, dass eine individuelle Abrechnung auch über bereits schon etablierte Betriebskostenarten wie Müll hinaus möglich ist. Den 3. Preis erhielt die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH aus Berlin-Hohenschönhausen für ihren Beitrag "Kostenreduzierung durch EU-weite Neuausschreibung Betriebskosten relevanter Dienstleistungen". Für einen Bestand von 6.350 Wohnungen sind ab 1. Januar 2005 Dienstleistungen für Aufzugswartung und -instandsetzung, Hausreinigung, Grünpflege, Winterdienst, Wartung von Lüftungsanlagen, Spielgeräten und Müllabwurfanlagen europaweit ausgeschrieben worden. Insgesamt wurden 51 Prozent der Kosten (1,7 Mio. Euro) eingespart. Aufgrund des für das Wohnungsunternehmen großartigen Erfolges erfolgt im laufenden Geschäftsjahr die EU-weite Ausschreibung für alle anderen bisher nicht einbezogenen Wohnanlagen. Die Jury hob hervor, dass die HOWOGE sich auf dem in 2004 erreichten 2. Platz dieses Wettbewerbes nicht ausgeruht hat, sondern weitere Schritte in Richtung "Betriebskostensenkung" erfolgreich in Angriff genommen und bewältigt hat. Ebenfalls mit einem 3. Preis wurde die Baugenossenschaft Familienheim Bad Säckingen für das Projekt

"Grundlegende Sanierung Hochhaus Merianstr. 1" ausgezeichnet. Die Jury hat den eingereichten Beitrag als vorbildlich gewertet, wie im genossenschaftlichen Umfeld Betriebskosten senkende Maßnahmen realisiert werden können. Hervorzuheben ist die hohe Betreuungsdichte, die auf einer Beteiligung zahlreicher Nutzer im Rahmen des Genossenschaftsgedankens beruht. Weiterhin wurde sehr positiv gewertet, dass die Genossenschaft Sondervereinbarungen mit dem örtlichen Versorgungsunternehmen für Gas und Strom getroffen hat. Auch bei weiteren Betriebskostenarten wie Versicherungen, Wartungen und Betreuung der Außenanlagen wurden Kosteneinsparungen dadurch erreicht, dass Rahmenverträge für den gesamten Wohnungsbestand abgeschlossen wurden. Die Einbindung der betroffenen Bewohner erfolgte z.B. durch Mieterzeitschriften, Informationsschreiben und Mitgliederversammlungen. Mit jeweils einen Sonderpreis für beispielhafte und erfolgreiche Projekte zur Vermeidung von Müll bzw. Kostendämpfung der Belastung aus dieser Kostenposition wurden ausgezeichnet: Die Rhein Lippe Wohnen GmbH aus Duisburg für die Wohnanlage Duisburg-Walsum und das eingereichte Projekt "Abfallmanagement". Bei diesem Beitrag konnte durch Performance Contracting im Müllbereich eine Müllreduzierung von 42 Prozent erzielt werden. Die WohnBau Mülheim GmbH aus Mülheim am Main für ihr Innovatives Müllkonzept. Mit Vorhaben konnte das Müllvolumen und die Abfallbeseitigungskosten um 315.000 Euro, bzw. fast 50 Prozent, erreicht werden. Dieser Erfolg wurde durch die Einführung von Müllschleusen zur verbrauchsabhängigen Abrechnung erreicht. Der entsorgte Müll wird jeweils durch eine Waage erfasst und über Funkgeräte einem zentralen Steuerrechner übermittelt. Neben dieser Einsparung des Müllvolumens sowie der dadurch verursachten Kosten wurde außerdem eine Komfortsteigerung erreicht, da zum Beispiel Zeitungen etc. direkt in die Altpapier-Boxen gefüllt werden können. Der Ausloberkreis hat sich entschlossen, bei der nächsten Auslobung im Herbst 2005 den Themenkreis des Wettbewerbs zu verbreitern. Das Motto des nächsten Zukunftspreises heißt: "Wohnen im Wandel". Dabei geht es um innovative Beispiele von Kundenorientierung und -bindung, um die Fortentwicklung des Produktes Wohnung und zusätzlicher Dienstleistungen und um moderne Vertriebsmethoden wie der Online-Vermarktung von Immobilien.

<https://bbu.de/beitraege/howoge-erhaelt-zukunftspreis-der-immobilienwirtschaft-2005-0>