

Die zweite Miete

Strategien zur Eindämmung der Betriebskosten
insbesondere in großen Wohnanlagen der 60er und 70er Jahre

- Kurzbericht -



WEBER+PARTNER

Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
- Planung und Forschung im Bauwesen und Städtebau -
Stuttgart/Berlin 2008

Die zweite Miete

Strategien zur Eindämmung der Betriebskosten
insbesondere in großen Wohnanlagen der 60er und 70er Jahre

- Kurzbericht -

August 2008

Prof. Dr. Rotraut Weeber
Dr.-Ing. Hannes Weeber
Dorothee Baumann, M.A.
Dipl.-Ing. Simone Bosch-Lewandowski

Mit Förderung des Bundesministeriums
für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
vertreten durch das
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

WEBER+PARTNER

Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
- Planung und Forschung im Bauwesen und Städtebau -
Mühlrain 9 70180 Stuttgart Tel. 0711 62009360
wpstuttgart@weeberpartner.de
Emser Straße 18 10719 Berlin Tel. 030 8616424
wpberlin@weeberpartner.de
www.weeberpartner.de

Die vorliegende Arbeit wurde unter dem Förderkennzeichen
Z 6 – 10.07.03-06.01 / II 2 – 80 01 06 – 01
vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung – vertreten durch das
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn – gefördert.
Für den Inhalt sind allein die Verfasser verantwortlich.

Projektbegleitende Arbeitsgruppe
im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung:

Herr Jörg Dresdner
EVM Berlin eG

Herr Dipl.-Ing. Hans-Otto Kraus
GWG München Gemeinnützige Wohnstätten- & Siedlungsgesellschaft mbH

Herr Dipl.-Ing. Siegfried Rehberg
BBU Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e.V.

Herr Wilfried Wendel
SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

Die Verfasser möchten der Arbeitsgruppe und allen Gesprächspartnern an dieser
Stelle für ihre Beratung und Hilfe herzlich danken.

Abbildungen Titelblatt: li. ob.: WBG Marzahn Klaus Dombrowsky; re. ob.: Stephan Poost / PIXELIO; li. unt.:
berwis / PIXELIO re. unt.: Weeber+Partner

Kurzbericht

Die zweite Miete

Strategien zur Eindämmung der Betriebskosten insbesondere in großen Wohnanlagen der 60er und 70er Jahre

Das Forschungsprojekt

Eine hohe "zweite Miete" belastet das Budget der Bewohner und beeinträchtigt die Vermietbarkeit des Bestandes. Stark gestiegene Betriebskosten sind zum sozialen, betriebswirtschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Problem geworden. Wie und mit welchem Erfolg die Unternehmen die Betriebskosten senken oder zumindest eindämmen können, wird zu einer Schlüsselfrage für die Vermietbarkeit und soziale Stabilität in den Wohnanlagen. Das Forschungsprojekt leuchtet die komplexe Problematik der verschiedenen Kostenarten und die Faktoren, die deren Höhe beeinflussen, aus und identifiziert Strategien, mit denen den steigenden Kosten begegnet werden kann.

Neben einer Auswertung der relevanten Literatur stehen eigene Erhebungen im Mittelpunkt des Forschungsvorhabens. Sie dienen dazu, lösungsorientiert das Wissen und die Erfahrungen aus der Praxis zu sammeln, zu bündeln und aufzuarbeiten. Von Interesse war, wie groß die Unterschiede bei den einzelnen Betriebskosten bei unterschiedlichen Unternehmen und Wohnungsbeständen sind. Um die Streuung der Kosten eingehender zu analysieren, sind Daten eines Betriebskosten-Benchmarking-Anbieters und Daten zu den Betriebskosten in den Beständen zweier großer Berliner Wohnungsunternehmen ausgewertet worden. Ausführliche Experteninterviews hatten die Ursachen für hohe bzw. niedrige Kosten sowie effektive Strategien zum Kostenmanagement zum Thema. Unsere Gesprächspartner kamen aus Wohnungsunternehmen, Verbänden der Wohnungswirtschaft und Dienstleistungsunternehmen für die Wohnungswirtschaft.

Viele Gründe Betriebskosten einzusparen

Wettbewerbsfähigkeit

Die Höhe der Betriebskosten wird neben dem Mietpreis zum Qualitätsmerkmal der Wohnung. Betriebskosten-Einsparungen sind für Vermieter ein zunehmend wichtiges Thema. Sie stärken, soweit sie unabhängig von der Servicequalität sind, die Wettbewerbsfähigkeit. Weil für Mieter das gesamte Preis-Leistungs-Verhältnis entscheidend ist, können sich aus günstigen Betriebskosten auch Mieterhöhungspotenziale ergeben.

Struktur- und sozialpolitische Bedeutung

Im Low-Budget-Bereich des Wohnungsmarktes geht es zunehmend wieder um die Wohnkosten, die der Mieter maximal aufbringen kann. Schon jetzt können manche Unternehmen in Gebieten mit hoher Arbeitslosigkeit nicht mehr alle umlagefähigen Betriebskosten einfordern. In Marktregionen mit einem Wohnungsüberangebot droht entsprechend Leerstand, wenn die Wohnkosten nicht mehr bezahlbar bzw. konkurrenzfähig sind.

Öffentliches Interesse: Energieeinsparung und Ressourcenschonung

Das öffentliche Interesse am Thema betrifft vor allem die damit verbundenen Möglichkeiten der Energieeinsparung und Ressourcenschonung. Beim Heizen verbrauchen private Haushalte besonders viel Energie. Im Gebäudesektor entstehen fast 20 Prozent der CO₂-Emissionen. Energieeffizienz hat in der Politik einen hohen Stellenwert und ist in der öffentlichen Diskussion zunehmend präsent.

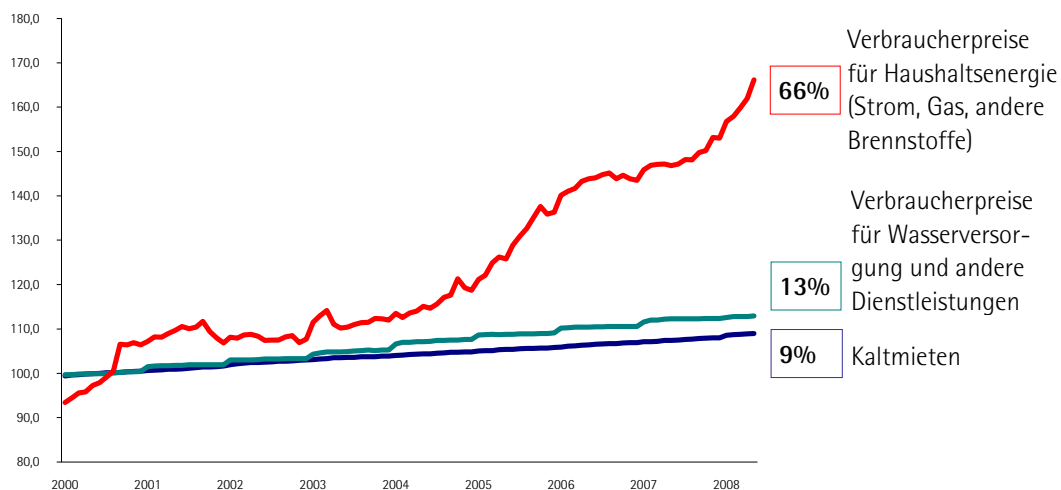
Verbraucherinteresse: Transparenz der energetischen Gebäudequalität

Der Energieausweis macht den Energieverbrauch für die Endverbraucher transparenter; ihr Interesse an der energetischen Qualität ihres Hauses wächst. Damit wird die energetische Qualität der Gebäude auch als Marktfaktor für den Vermieter und Verkäufer von Wohnimmobilien wichtiger.

Hoher Betriebskostenanstieg

In den letzten Jahren sind die Betriebskosten, insbesondere aufgrund der Erhöhung der Energiepreise und höherer Preise für die Ver- und Entsorgung, kontinuierlich und in jüngster Zeit rasant teurer geworden. Die fehlende Transparenz bei den Preisen und der häufig fehlende Wettbewerb führen zu großen Preisunterschieden – national und regional – und zu einem insgesamt hohen Preisniveau.

Entwicklung der Kaltmieten und der Verbraucherpreise für Haushaltsenergie, Wasserversorgung und andere Dienstleistungen 2000 – 2008 (2000=100%)



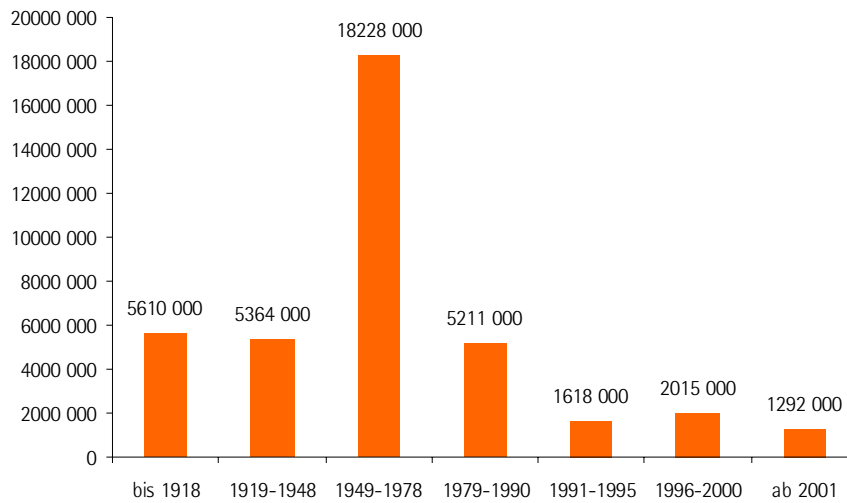
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, Verbraucherpreisindex; Mai 2008

Betriebskosten in unterschiedlichen Wohnanlagen

Die überwiegende Mehrheit der Wohnungen in Deutschland sind in einer Zeit geplant worden, als die Betriebskosten noch deutlich weniger ins Gewicht fielen und sind daher auf den Preisanstieg schlecht vorbereitet. Gebäude und Netze waren damals noch wenig energiesparend konzipiert.

Wohnungsbestand in Deutschland

Wohneinheiten in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime)



Quelle: Statistisches Bundesamt. Mikrozensus-Zusatzerhebung 2006. Grafik: Weeber+Partner

Fast die Hälfte der Wohnungen in Deutschland wurden in den 50er, 60er und 70er Jahren gebaut. Allein schon wegen ihrer großen Zahl lohnt es, sich besonders intensiv mit den in den ersten Jahrzehnten nach dem zweiten Weltkrieg gebauten Wohnungen zu befassen. Dieser Bestand hat aber auch eine große städtebaulich-soziale Bedeutung, erbaut wurde er zu hohen Anteilen mit öffentlicher Förderung zur Befriedigung der Wohnungsengpässe und Wohnungsnot. Die Wohnblocks der 50er und die großen Wohnhäuser der 60er und 70er Jahre stellen auch erhebliche Vermögenswerte dar, die es zu erhalten gibt. Sie kommen jetzt verstärkt in eine Umgestaltungsphase. Nach fast 30 bis über 45 Jahren hat vieles das Ende seiner technischen Lebensdauer erreicht. Modernisierungen stehen an und bei manchen Unternehmen wird zunehmender Modernisierungsrückstau zum Problem. Wenn die Wohnanlagen – auch wegen der Betriebskosten – preislich aus dem Markt fallen, sind sie sehr gefährdet, für eine stabile Sozialstruktur nicht ausreichend nachgefragt zu werden. Diese Überlegungen waren Ausgangshypothese des Forschungsprojektes und prägten auch die Auswahl von Untersuchungsbeispielen.

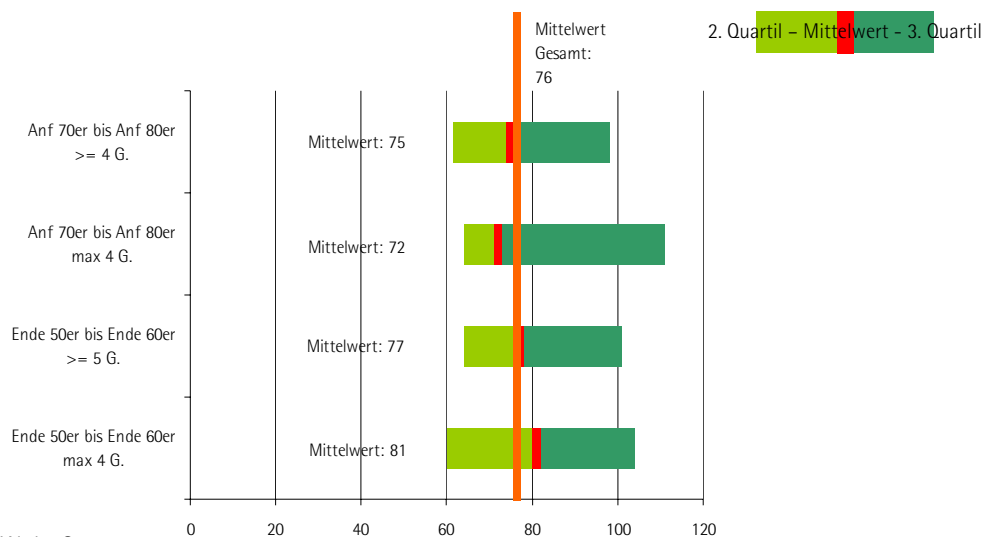
Für den Großteil des Wohnungsbestandes bis Ende der 70er Jahre galt noch keine Wärmeschutzverordnung, die erste trat 1977 in Kraft. Dementsprechend wird in vielen Studien festgestellt, dass in diesen älteren Wohnungsbeständen die Potenziale durch energetische Modernisierungen, Energie und Kosten zu sparen, beträchtlich sind. Idealtypisch haben sich die Baustandards kontinuierlich erhöht, zu erwarten wäre eine hohe Korrelation von Baualter und Betriebs-, insbesondere Heizkosten. Diese Korrelation zeigt sich in der Praxis nicht so eindeutig, vor allem weil schon viel modernisiert wurde. Dementsprechend sind auch die Häuser aus den 60er und 70er Jahren überwiegend nicht mehr auf dem Niveau, wie sie gebaut worden sind.

Heute haben die Bestände sehr unterschiedliche Qualitäten: Teilweise liegen die ersten Modernisierungen auch schon 20 Jahre zurück, entsprechend überholt sind auch die energetischen Standards der damaligen Maßnahmen. In manchen Beständen wurde auch nur das Allernötigste gemacht. Die Situation in den Wohnungsbeständen der Unternehmen variiert oft sehr stark. Weil die früheren Maßnahmen oftmals sehr

schlecht dokumentiert sind, ist auch das Wissen über die energetische Beschaffenheit der Gebäude und Anlagen recht unvollständig. Die fehlende Dokumentation der baulichen Beschaffenheit erschwert auch statistische Korrelationen von Betriebskosten und baulichen Eigenschaften der Gebäude und Anlagen im Benchmark. Die Datenlage zum Modernisierungsstand im Bestand ist allgemein unbefriedigend. Ein umfassendes Bestandsmonitoring des Bundes befindet sich noch im Aufbau (das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung plant ein Wohnungsbestandspanel, um Daten zu gewinnen).

Grobe Durchschnittswerte aus unterschiedlichen Wohnungsbeständen, verschiedenen Bundesländern usw. – ohne systematische Stichprobe – ergeben eine pauschale Orientierung über die Streuung von Betriebskosten. Danach weichen die Betriebskosten der Gebäude der 60er und 70er Jahre bei den ausgewerteten vier wichtigen Kostenarten nicht sehr stark vom Mittelwert aller Gebäude ab. Diese haben aber in der gemessenen Grundgesamtheit einen hohen Anteil und damit auch einen Einfluss auf die Durchschnittswerte. Insbesondere bei den Heizungskosten sind die Unterschiede zwischen den untersuchten Gebäudealtersgruppen gering. Ausgeprägt sind aber die Streuungen der Werte in den verschiedenen Gruppen. Hier zeigt sich, dass die Situation je nach Gebäude stark variiert.

Betriebskosten für Heizung und Warmwasser in Beständen der 60er und 70er Jahre in Cent/m²/Monat, Preisspanne: die mittleren 50 Prozent der Gebäude (G. = Geschose)



Quelle: WohnCom

Die Analysen zur Situation in verschiedenen Wohnanlagen haben deutlich gemacht, wie differenziert die Gegebenheiten in den einzelnen Wohnanlagen sind. Auch innerhalb von Beständen des gleichen Typs, eines Unternehmens und ähnlicher Mieterstruktur gibt es erhebliche Unterschiede bei den Betriebskosten. Wie hoch die Kosten im Einzelfall sind, hängt von vielen Faktoren ab:

- ▶ den architektonischen und städtebaulichen Bedingungen
- ▶ dem Stand der Sanierung und Modernisierung
- ▶ der Art und dem Standard der technischen Gebäudeausrüstung
- ▶ die Gebühren der Ver- und Entsorgungsunternehmen und dabei auch von dem Stand der Verträge, dem Zeitpunkt des Einkaufs von Energie usw.
- ▶ der Bewirtschaftung der Gebäude im Rahmen von Vermietung und Verwaltung

- ▶ dem Nutzungs- und Verbrauchsverhalten der Bewohner, der Bewohnerstruktur
- ▶ und nicht zuletzt der Professionalität des praktizierten strategischen Betriebskostenmanagements.

In allen diesen Bereichen finden sich auch die Ansatzpunkte, um Betriebskosten zu senken. Die Streuungen bei den einzelnen Kostenarten zeigen, welches Potenzial es für die Senkung der Betriebskosten grundsätzlich gibt.

Strategien und Handlungsansätze

Angesichts der hohen Betriebskosten versuchen die Wohnungsunternehmen alle lohnenden Möglichkeiten zu nutzen, um Betriebskosten zu senken. Diese Aufgabe ist für sie so wichtig geworden, dass sie ihr zunehmend einen sehr hohen Stellenwert einräumen. Die Anforderungen sind dabei gestiegen. Früher waren Betriebskosten oftmals nur eine Verwaltungsaufgabe, nämlich die entstandenen Kosten rechtssicher mit dem Mieter abzurechnen. Heute sind Überwachung und Management von Betriebskosten eine anspruchsvolle Aufgabe geworden, die zunehmend sehr professionell wahrgenommen wird.

Betriebskosten-Management ist für ein Wohnungsunternehmen kein einmaliges Projekt, sondern ein dauerhaftes Arbeitsfeld. Während manche Unternehmen sozusagen schon Betriebskosten-Profis sind, fangen andere erst an, sich verstärkt mit den Betriebskostendaten auseinander zu setzen. Das Betriebskosten-Management ist eine anspruchsvolle Daueraufgabe geworden, mit der die Unternehmen ihre Marktposition und Wettbewerbsfähigkeit stärken können. Dies bindet auch entsprechende Arbeitskapazitäten und muss in den unterschiedlichsten Unternehmensbereichen verankert werden. Die technische Entwicklung schreitet rasant fort und es ergeben sich immer wieder neue Potenziale Betriebskosten einzusparen. Auch verändern sich Gebühren, Preise und Markt und damit auch die Bewertungen von Kosten und Nutzen der Maßnahmen.

Das Spektrum der Ansätze zur Kontrolle und Einsparung von Betriebskosten ist weit. Die Unternehmen verfolgen einen Mix verschiedener Strategien, mit der Betriebskosten-Problematik umzugehen. Sie reichen von unterschiedlichen Herangehensweisen bei der baulichen Sanierung, über das Management bei Vermietung und Verwaltung bis zu einem systematischen Betriebskostenmanagement.

Betriebskosten-Controlling, Betriebskosten-Management und Benchmarking

Aktuelle, vergleichbare und differenzierte Daten müssen als Informations- und Entscheidungsgrundlage zur Verfügung stehen. In diesem Feld wird in den Unternehmen intensiv gearbeitet. Die Aufbereitung und Pflege von Daten zum Controlling und Benchmarking ist insbesondere in der Entwicklungsphase aufwändig. Überwiegend stehen die Daten noch nicht ausreichend zeitnah zur Verfügung. Außerdem fehlt oft eine Dokumentation der baulich-technischen Gegebenheiten des Gebäudebestandes bzw. ihre Aufbereitung für die Statistik. Sehr wichtig ist es, dass das Ziel Betriebskosten einzusparen im ganzen Unternehmen verankert wird, auf den unterschiedlichen Hierarchie- und Zentralitätsebenen und in den verschiedenen Abteilungen. Arbeitsstrukturen für ein Betriebskostenmanagement im Team erweisen sich als günstig – das

Betriebskosten-Management sollte nicht mehr das Monopol eines Spezialisten im Unternehmen sein. Dazu trägt auch bei, wenn das Ziel, Betriebskosten einzusparen, in den Zielvorgaben der einzelnen Mitarbeiter bzw. Funktionsbereichen konkret verankert wird.

Im Rahmen eines Benchmarkings der Betriebskosten lassen sich Notwendigkeiten und Möglichkeiten von Maßnahmen leichter erkennen. Betriebskosten sind von sehr vielen Faktoren abhängig, die nur teilweise vom Unternehmen beeinflusst werden können. Hohe Betriebskosten lassen sich nicht einfach auf ein schlechtes Management zurückführen. Weil es doch zu einer solchen Unterstellung kommen könnte, sind die Unternehmen bezüglich ihrer Betriebskostenzahlen empfindlich. Die Geislinger Konvention hat zur Entwicklung eines differenzierten Betriebskosten-Benchmarkings, das eine hohe Vergleichbarkeit gewährleistet, beigetragen. Transparenz und ein offener Erfahrungsaustausch bleiben wichtig.

Maßnahmen zur Stärkung der Akzeptanz von Betriebskosten beim Mieter: Information und Service

Nicht eine Kostensenkung um jeden Preis steht im Vordergrund. Auch das Umgekehrte – guter Service, der auch seinen Preis hat – kann ein geeigneter Ansatz sein. Dann gilt es allerdings auch, diesen guten Service als Teil der Wohnqualität sehr gut zu kommunizieren. Eine noch eher seltener genutzte Möglichkeit, Betriebskosten und Qualität differenziert zu optimieren, liegt in einer differenzierten Bewirtschaftung mit unterschiedlichen Pflegestandards nach Bedarf.

Sehr großes Augenmerk verdient eine verständliche und offensive Kommunikation der Betriebskosten. Viele Modelle, Mieter mehr über die Betriebskosten zu informieren und sie bei den Maßnahmen, sie zu senken, verstärkt einzubinden, wurden erprobt. Sie sind bisher nicht ausreichend systematisch durchgeführt und evaluiert worden. Dementsprechend schwer sind Aufwand und Nutzen zu beurteilen. Gleichwohl werden sie als Teil der Kundenpflege und Öffentlichkeitsarbeit geschätzt.

Maßnahmen zur Beeinflussung des Nutzungs- und Verbrauchsverhaltens der Bewohner: verbrauchsabhängige Messung und Abrechnung, Information, aktive Belegungspolitik

Die Mieterstrukturen werden heterogener, einheitliche Normen für rücksichtsvollen, angemessenen und sparsamen Umgang mit gemeinschaftlichen Gütern können weniger vorausgesetzt werden. Die Betriebskosten sind für alle Beteiligten relevanter geworden. Auch entwickeln sich die technischen Möglichkeiten für Erfassung, Ablesung und Abrechnung des Verbrauchs insbesondere von Müll, Warmwasser und Kaltwasser stark. Dies senkt den Verbrauch nachweislich. Allerdings stehen Aufwand (Investition, Ablesung und Abrechnung) und Einsparungseffekt nicht immer in optimalem Verhältnis – insbesondere beim nachträglichen Einbau von Wasserzählern im Wohnungsbestand. Teilweise dienen die Maßnahmen nur dem Gerechtigkeitsempfinden der Mieter und führen nicht zu niedrigeren Betriebskosten.

Kosten- und Nutzenüberlegungen werfen aber auch grundsätzliche Fragen auf, wo die Grenzen liegen: In wie weit lohnt eine immer größere Kompliziertheit bei den Alltagsverrichtungen und der Aufwand für die anonymen Verfahren verbrauchsabhängiger Berechnung? In wie weit kommt es auf die Dauer eher darauf an, das nachbarschaftli-

che Miteinander zu stärken und dafür auch die Kommunikation über gemeinsame Angelegenheiten zu nutzen?

Vertragsmanagement zur Optimierung von Aufwand und Preisen

Ein systematischeres und strengeres Vertragsmanagement hat in den vergangenen Jahren bei vielen Unternehmen erhebliche Kosteneinsparungen gebracht. Voraussetzung für die Erfolge ist, dass die mit Dienstleistern, Versicherungen und Versorgungsunternehmen bestehenden Verträge regelmäßig überprüft werden. Das Potenzial für Einsparungen ist insbesondere am Anfang nach Vertragsumstellungen groß. Ansatzpunkte dabei waren:

- ▶ intensive Verhandlungen
- ▶ Neuausschreibungen mit eigenen, systematischen und vergleichbareren Leistungsbeschreibungen
- ▶ Nachfragebündelung mit einer stärker zentralisierten Beschaffung und die Nutzung von Rahmenverträgen, darunter solche, die die Verbände für ihre Mitgliedsunternehmen aushandeln
- ▶ sowie die Optimierung von Wartungsverträgen. Durch produktunabhängige Serviceanbieter ist viel Wettbewerb in Gang gekommen.

Insbesondere bei den Müllgebühren hat sich aber mancherorts auch ein letztlich unproduktiver Wettlauf mit Vertragskonditionen eingestellt. Die Unternehmen optimieren ihre Müllstandsplätze, Behälter, Entleerungsmodalitäten entsprechend den einzelnen Kriterien der Gebühren. Wenn zum Beispiel Müllvolumen zählt, wird Volumen optimiert. Wenn das schließlich bei den Entsorgern zu Einnahmeausfällen führt, werden die Konditionen geändert usw..

Eine relativ neue Entwicklung ist das Contracting. Energiebereitstellung, Modernisierung und Betreibung der Heizungsanlagen und gegebenenfalls auch Abrechnung werden an ein externes darauf spezialisiertes Unternehmen ausgelagert. Erwartet werden sowohl Einsparungen von Energie und CO₂-Ausstoß als auch verringerte Betriebskosten. Erfahrungen damit sind widersprüchlich, die befragten Unternehmen nehmen davon eher wieder Abstand. Möglicherweise werden langfristige Investitionen in moderne Heizsysteme erleichtert, für die Mieter scheint Contracting aber eher mit höheren Betriebskosten verbunden zu sein. Zur Zeit läuft ein Ressortforschungsprojekt des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, bearbeitet vom Bremer Energie Institut, zu diesem Thema.

Ein großes Problem in Zusammenhang mit den Betriebskosten sind die monopolartigen Strukturen der – häufig kommunalen – Ver- und Entsorgungsunternehmen und der Energieversorger. Es fehlt Transparenz und Wettbewerb. Der Protest müsste größer werden – das gleichgerichtete Interesse von Wohnungswirtschaft, Verbrauchern und vielen anderen wird nicht ausreichend in "Marktmacht" und innovative Gegenmaßnahmen umgesetzt. Das Thema Energie steht zwar im Vordergrund, die großen Spannen bei den Preisen von kommunalen Gebühren, Wasserbetrieben und Stadtreinigung bleiben aber auch ein Problem.

Verbesserung der energetischen Qualität der Gebäude: Sanierung und Modernisierung, technische Gebäudeausrüstung

Die Zeiten sind längst vorbei, als die Wohnungsunternehmen versucht haben, ihre Wohnungsbestände nach technischem Bedarf systematisch durchzumodernisieren. Heute bestimmt die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen im einzelnen Objekt die Prioritäten. Darüber hinaus wird intensiv genutzt, was mit vergleichsweise geringen Investitionen machbar ist, zum Beispiel die Möglichkeiten zur Energieeinsparung durch verbesserte Regelung der Heizungsanlagen. Grundsätze und Leitlinien zur Betriebskosteneinsparung bei den baulichen und technischen Maßnahmen sind in vielen Unternehmen verankert, zum Beispiel werden wassersparende Sanitäröbekte fast immer eingebaut, wenn die Gegenstände ausgewechselt werden müssen.

Solche baulich technischen Maßnahmen und die vielen Verbesserungen im Bereich des Betriebskosten-Managements haben bedeutsame Anfangserfolge gebracht – für den Mieter oft eher unsichtbar, weil sie nur Preissteigerungen abmildern konnten. Viele Einsparmöglichkeiten sind damit aber auch bereits relativ weitgehend ausgeschöpft. Wie bei vielen Produkten und Leistungen wächst der Aufwand, um ab einer bestimmten Qualitätsstufe weiteren Mehrwert zu erzielen, das heißt hier weitere relevante Einsparungen zu realisieren. Teilweise stellt sich für die Unternehmen mittlerweile die Frage, ob der damit verbundene personelle Aufwand zu hoch wird. Lohnen sich zum Beispiel weitere Bemühungen im Vertragsmanagement für ein paar Cent Einsparung? Eher resigniert wird konstatiert, dass die Mieter die Bemühungen aber schätzen und das Vertrauen in die Kompetenz des Unternehmens auch durch minimale Einsparungserfolge gestärkt wird.

Damit rücken die investiven Maßnahmen in die Baulichkeiten und technischen Systeme wieder stärker in den Mittelpunkt. Die technischen Innovationen (zum Beispiel Nutzerfreundlichkeiten von Regelungssystemen, Nutzung alternativer Energien, effizientere Heizungsanlagen, ...) bieten viele neue Möglichkeiten. Das Potenzial, insbesondere durch grundlegende Modernisierung Energiekosten einzusparen, ist vor allem in den alten Bundesländern noch hoch. Viele Maßnahmen zur Energieeinsparung rechnen sich aber unter den gegebenen Umständen für den Vermieter nicht in absehbarer Zeit – der Nutzen kommt primär den Mietern zu Gute. In den neuen Bundesländern hat die öffentliche Förderung sehr viel ermöglicht.

Die zukünftige Preisentwicklung von Energie und möglicherweise auch anderen Gebühren wird diese Abwägungen verändern. Auch mehr Transparenz und Aufmerksamkeit durch den Energieausweis werden Investitionen anstoßen. Zukünftig könnten vielleicht auch Mietspiegel, bei denen sich die energetische Beschaffenheit der Gebäude im Mietpreis niederschlägt, Wirkungen entfalten. Damit die großen Potenziale, durch energieeffiziente Modernisierung Energie und Betriebskosten einzusparen, auch im Mietwohnungsbestand besser genutzt werden, ist auch die Politik gefragt und aktiv, ihre Instrumente in diesem Bereich weiter auszubauen. In den Unternehmen etabliert sich in diesem Zusammenhang ein sehr professionelles Betriebskosten-Management, die weitere Qualifizierung von Controlling und Benchmarking wird dabei eine wichtige Rolle spielen.

Zitierweise:

Weeber+Partner: Die zweite Miete. Strategien zur Eindämmung der Betriebskosten insbesondere in großen Wohnanlagen der 60er und 70er Jahre. Kurzbericht zum Forschungsvorhaben. Stuttgart 2008.

Das Forschungsvorhaben "Die zweite Miete. Strategien zur Eindämmung der Betriebskosten insbesondere in großen Wohnanlagen der 60er und 70er Jahre" wurde vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung gefördert. Für den Inhalt sind allein die Verfasser verantwortlich.

Der Hauptbericht umfasst 144 Seiten.

Inhalt:

- 1 Forschungsprojekt
- 2 Einleitung: Viele Gründe Betriebskosten einzusparen
- 3 Was gehört zu den Betriebskosten?
- 4 Um wie viel geht es: Größenordnungen und Streuungen von Betriebskosten
- 5 Betriebskosten in unterschiedlichen Wohnanlagen
- 6 Betriebskostenvergleiche in den Wohnungsbeständen von zwei Berliner Unternehmen
- 7 Preise: Zu wenig Transparenz und Wettbewerb
- 8 Strategien und Handlungsansätze
- 9 Zusammenfassung

WEEBER+PARTNER

Institut für Stadtplanung und Sozialforschung

Das Institut, seit 1969 in Stuttgart, seit 1988 auch in Berlin ansässig, verbindet die Disziplinen Architektur, Stadtplanung und Sozialwissenschaften in Praxis und Forschung.

Bitte die vorstehenden Informationen jeder Veröffentlichung beifügen.