Pressemitteilung

Potsdam, 30.05.2012

Betriebskostenprognose für 2011

Feste Fernwärmepreise und milder Winter lassen Betriebskosten in Potsdam leicht sinken – Trendwende nicht in Sicht

Die Betriebskosten sind im vergangenen Jahr in Potsdam im Vergleich zu 2010 **um 0,8 Prozent** gesunken, so die Prognose der im Arbeitskreis Stadtspuren vertretenen Wohnungsunternehmen. Während **2010 monatlich durchschnittlich 2,40 Euro** für den Quadratmeter Wohnfläche anfielen, lagen die Betriebskosten nach der aktuellen Prognose **im vergangenen Jahr** bei durchschnittlich **2,38 Euro**.

Zu verdanken ist der leichte Rückgang vor allem dem **milden Winter**, der deutlich wärmer als in den vorangegangenen Jahren war. So sanken durch den geringeren Verbrauch in 2011 die Kosten bei der **Raumheizung um 12,6 Prozent,** wodurch **Kostensteigerungen bei den kalten Betriebskosten** aufgefangen wurden. Zudem garantieren die **Rahmenverträge über die Lieferung von Fernwärme** seit 2010 bis einschließlich 2013 den Mieterinnen und Mietern der Wohnungsunternehmen des Arbeitskreises Stadtspuren stabile Grundpreise für das Heizen ihrer Wohnungen. Ausschläge bei den endgültigen Kosten sind dann nur klimatisch durch einen höheren oder niedrigeren Verbrauch bedingt.

2011 stiegen die Kosten für die **Straßenreinigung und den Winterdienst** um rund **18 Prozent**. Hier schlugen vor allem die höheren Vorhaltekosten für den Winterdienst zu Buche. Teurer war aufgrund von Gebührenerhöhungen auch die **Müllabfuhr (+ 5,2 Prozent)**. Ebenfalls wegen der Gebührenerhöhungen und infolge von Flächenanpassungen haben sich die Kosten für das **Niederschlagswasser um 7,1 Prozent** erhöht. Aufgrund von vertraglichen Tariferhöhungen und der Anpassung der Zuschläge nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) stiegen die Kosten für den **Hausstrom um 4 Prozent**. Für **Trink-**

und Abwasser waren 1,4 Prozent mehr zu bezahlen. Bei dieser Kostenart wurde der Anstieg der Gebühren jedoch teilweise durch den feuchten Sommer und einen entsprechenden Verbrauchsrückgang aufgefangen.

Bodo Jablonowski, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ (WG „Karl Marx“) warnte angesichts der gesunkenen Kosten davor, von einer Trendwende zu sprechen: „2011 war wegen des milden Winters ein Glücksfall, der steigende Gebühren aufgefangen hat. Es ist jedoch absehbar, dass die Energiepreise weiter steigen. Wir sind umso froher, dass es 2009 mit der Unterstützung des Verbands der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen BBU gelungen ist, mit der EWP mehrjährige stabile Fernwärmekonditionen auszuhandeln. So müssen unsere Mieter und Mitglieder, wenn das Wetter mitspielt, für dieses und nächstes Jahr keine großen Kostensprünge fürchten.“ Seit Jahren sind die Wohnungsunternehmen aktiv, um den steigenden Betriebskosten entgegen zu wirken, so Jablonowski. Gefordert sind jedoch auch die Stadt und der städtische Versorger: „Aktuelle Überlegungen zur Erhöhung der Grundsteuer B oder allgemein zur Erhöhung der Gebühren in Potsdam sind nicht gerade zielführend, um steigenden Wohnkosten entgegen zu wirken. Man sollte andere Wege finden, als den städtischen Haushalt durch weiter steigende Betriebskosten und damit auf Kosten der Mieter zu sanieren“, machte Jablonowski deutlich.

Hintergrundinformationen zum Betriebskosten-Benchmarking

Die Daten wurden im Rahmen des Betriebskosten-Benchmarkings erhoben, das der Arbeitskreis seit 2003 gemeinsam mit der WohnCom Gesellschaft für Infomarketing mbH in Kooperation mit dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen realisiert. Die Prognoserechnung für 2011 wurde aufgrund repräsentativ ausgewählter Daten von Beispielobjekten erstellt.

Auch zukünftig nutzen die Wohnungsunternehmen das Betriebskosten-Benchmarking gemeinsam mit WohnCom, um dem Kostenanstieg entgegenzuwirken. Dazu werden verschiedene Maßnahmen wie die Sanierung des Bestands als auch die Beratung der Mieter gebündelt. Zudem dienen die erhobenen Daten als Verhandlungsgrundlage für die Versorger und zur Information und Mahnung an die Politik, maßvolle Gebühren zu beschließen. Einmal jährlich informiert der Arbeitskreis über die Potsdamer Betriebskostenentwicklung. Der Arbeitskreis ruft die Stadt und andere Vermieter auf, sich ebenfalls am Betriebskosten-Benchmarking zu beteiligen. Dies verbreitert nicht nur die Datenbasis, vielmehr kann es auch ein deutlicher Beitrag zum Klimaschutz sein, wenn dadurch energetisch ineffiziente Bestände entdeckt und zielgerichtet verbessert werden können.

Benchmarking ist ein sich laufend anpassender Prozess der Selbstverbesserung, der durch die Ermittlung von Kennzahlen, Erfolge von Maßnahmen in ausgewählten Leistungsbereichen zählbar, vergleichbar bzw. auch bewertbar macht.
Das Betriebskosten-Benchmarking basiert auf den digital aufbereiteten Kosten- und Verbrauchsdaten der Betriebskostenabrechnungen, die durch die Unternehmen des Arbeitskreises Stadtspuren an WohnCom geliefert werden. Im System, das für das jeweilige Wohnungsunternehmen über das Internet erreichbar ist, erfolgt ein permanenter Vergleich der Daten. Mit diesem Kontrollverfahren können nicht nur die Daten der eigenen Bestände untereinander verglichen werden, vielmehr ist auch ein Vergleich mit den Beständen anderer Wohnungsunternehmen möglich. Ziel der Auswertung der Daten ist eine Optimierung von Beständen, die erhöhte Kosten ausweisen. Da das System auf realen nachvollziehbaren Zahlen basiert, ist das Betriebskosten-Benchmarking ein wirkungsvolles und glaubwürdiges Instrument zur Preiskontrolle und -hinterfragung.
Das Betriebskosten-Benchmarking wurde vom BBU gemeinsam mit WohnCom auf Grundlage der „Geislinger Konvention“ entwickelt. Dies ist eine bundesweite, verbandsübergreifende Vereinbarung über die Inhalte und die Struktur der für ein Betriebskosten-Benchmarking verwendeten Daten. Erarbeitet wurden die Grundsätze von einer Arbeitsgruppe aus Verbänden, Wohnungsunternehmen und wohnungswirtschaftlichen Dienstleistern.

Im Arbeitskreis Stadtspuren *kooperieren Potsdamer Wohnungsunternehmen seit 1997 auf verschiedenen Themenfeldern. Mit rund 34.000 Wohneinheiten verfügen sie über rund 40 Prozent aller Mietwohnungen in Potsdam. In Stadtspuren wirken die kommunale GEWOBA, die GWG Bauverein Babelsberg eG, die Gewoba eG Babelsberg, die Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft pbg e.G., die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG, das Studentenwerk Potsdam, die Wohnungsbaugenossenschaft 1903 Potsdam eG und die Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG mit.*

Kontakt:

Arbeitskreis **Stadt***Spuren*
Carsten Hagenau (Koordinator)
Hegelallee 3
14467 Potsdam

Tel.: 0331/201 96-0
Fax: 0331/201 96 19

info@projektkommunikation.com
www.stadtspuren.com