

Potsdam, 16.04.2010

Potsdamer Betriebskosten im System

Arbeitskreis **StadtSpuren** verfügt über bislang einmaliges Auswertungssystem

Die Betriebskostenabrechnungen für die rund 32.000 Wohnungen des Arbeitskreises **StadtSpuren** umfassen jährlich ca. 1,4 Millionen Einzeldaten. Die systematische Darstellung, Auswertung und die Prognose ihrer weiteren Entwicklung war bisher nicht möglich. Mit dem Betriebskosten-Benchmarking verfügen die Unternehmen des Arbeitskreises nun über ein für Potsdam bislang einmaliges Auswertungssystem, mit dem die Entwicklung der Betriebskosten seit 2003 verfolgt und systematisch dargestellt werden können. Das Betriebskosten-Benchmarking realisiert der Arbeitskreis gemeinsam mit WohnCom der Gesellschaft für Infomarketing mbH in Kooperation mit dem BBU Verband Berlin Brandenburgischer Wohnungsunternehmen.

Durch die permanente Überprüfung der Verbräuche und der Kostenstruktur wird das Betriebskosten-Benchmarking zudem zur Optimierung der Wohnungsbestände genutzt. Das System zeigt auf einen Blick, ob ein Wohngebäude bei bestimmten Kostenarten über dem Durchschnitt liegt. Mit diesen aktuell abrufbaren Informationen können die Wohnungsunternehmen geeignete Maßnahmen ergreifen, um Verbrauchs- und Kostenreduzierungen zu erreichen.

Kostenentwicklung

Der Anteil der sogenannten zweiten Miete hat sich in der Landeshauptstadt in den letzten Jahren stark erhöht. Für eine 60 m² Wohnung stiegen zwischen 2003 und 2009 allein durch die kommunalen Gebühren und die Preise des städtischen Versorgers die Betriebskosten um rund 18 Prozent. Diese Kostenarten, wie Raumheizung, Warmwasser und Trink- und Abwasser machen mit rund 70 Prozent den Hauptanteil der Betriebskosten aus. Im Gegensatz zu den sonstigen Betriebskostenarten, wie Versicherungen, Hausreinigung und Gartenpflege, sind die kommunalen Gebühren und die Versorgerpreise durch die Wohnungsunternehmen nicht direkt beeinflussbar.

Maßnahmen der Wohnungsunternehmen

Die Wohnungsunternehmen des Arbeitskreises **StadtSpuren** haben die Verpflichtung zum wirtschaftlichen Arbeiten und stehen gegenüber ihren Mietern und Mitgliedern in Verantwortung. Deshalb gehört es von jeher zum Selbstverständnis der Unternehmen, durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit der damit einhergehenden technischen Optimierung von Anlagen und der energetischen Ertüchtigung der Bestände Kosteneinsparungen zu erzielen. Eine grundlegende Rolle spielt auch die Aufklärung und Beratung der Mieter zur Einsparung von Energie.

Durch die Investitionsmaßnahmen der Wohnungsunternehmen und die Einsparungen der Mieter wurde in den letzten Jahren ein Teil der Kostensteigerungen aufgefangen.

Der Arbeitskreis setzt sich auch mit der Entwicklung der städtischen Gebühren und der Preisgestaltung der Stadtwerke Potsdam auseinander. So wurde auf Drängen des Arbeitskreises bei der Stadt die Arbeitsgruppe Wohnkosten eingerichtet, die sich beispielsweise mit den Auswirkungen städtischer Satzungen auf die Betriebskostenentwicklung befasst und diese hinterfragt. In Verhandlungen mit den Stadtwerken gelang es für die Bestände des Arbeitskreises Preisreduzierungen auszuhandeln, so bei der Vereinbarung zu den Fernwärmepreisen, die im November des vergangenen Jahres abgeschlossen wurde. Die Vereinbarung garantiert bis Ende 2013 stabile Konditionen für Heizung und Warmwasser.

Ausblick

Zukünftig wird es immer schwieriger, Kostensteigerungen durch die Maßnahmen der Wohnungsunternehmen und durch die Verbrauchsreduzierungen der Mieter abzubremsen. Die Unternehmen des Arbeitskreises haben bereits ca. 80 Prozent ihrer Bestände saniert, auch die Einsparmöglichkeiten der Mieter sind endlich.

Die Wohnungsunternehmen werden deshalb auch das Betriebskosten-Benchmarking nutzen, um dem Kostenanstieg gegenzusteuern. Mit dem System können Auswirkungen von vorgesehenen Gebührenerhöhungen simuliert werden, was künftig genutzt wird, um die städtischen Entscheider darüber zu informieren. Zudem werden die Ergebnisse für Preisverhandlungen mit den Stadtwerken genutzt. Künftig werden die Wohnungsunternehmen einmal jährlich über die aktuellen Ergebnisse des Benchmarkings informieren.

In der Pflicht stehen ebenfalls die Stadtwerke Potsdam, die sich für die Zukunft neu aufstellen müssen. Aus Sicht des Arbeitskreises sollten die Stadtwerke prüfen, ob der weltweite Anstieg der Energiepreise beispielsweise durch Investitionen in regenerative langfristig nutzbare Energiequellen kompensiert werden kann. Möglichkeiten zur

Reduzierung von Bewirtschaftungskosten könnten in der bedarfsgerechten Anpassung von Versorgungsmedien bestehen.

Betriebskosten-Benchmarking

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, dass 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 derzeit sieben Potsdamer Wohnungsunternehmen auf verschiedenen Themenfeldern. Sie verfügen mit rund 32.000 Wohnungen über fast 40 Prozent aller Mietwohnungen in Potsdam. Neben dem kommunalen Unternehmen GEWOBA wirken in **StadtSpuren** die fünf Genossenschaften GWG Bauverein Babelsberg, Gewoba eG Babelsberg, Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956, Wohnungsbaugenossenschaft 1903 und Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam mit. Die Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft e.G. (pbg) ist kooperierendes Mitglied des Arbeitskreises.*

*Für Rückfragen steht Ihnen Herr Hagenau vom Arbeitskreis **StadtSpuren** unter 0331/201 96 10 zur Verfügung.*