Neuer Lehrgang der BBA

Betriebskosten professionell managen

Die Betriebskosten entwickeln sich immer mehr zur „zweiten Miete". Aber mit professionellem Betriebskostenmanagement lässt sich gegensteuern. Im Februar startet die BBA Akademie der Immobilienwirtschaft, Berlin, einen neuen Lehrgang.

FOTOS: BBA/ANYA KLABUNDE

Jan Timmermann, Technischer Leiter Gebäudemanagement, Deutsche Annington.

Jan Timmermann, Technischer Leiter Gebäudemanagement bei der Deutschen Annington, gab auf dem Podium die Betriebswirtschaft als auslösendes Moment an. Eine sanierungsbedingte Entlastung der Mieter bei den Heizkosten schaffe Spielräume für Mietpreiserhöhungen. Und die Modernisierung erlaube die elfprozentige Umlage der Investitionskosten auf die Miete, was die Rendite dauerhaft erhöhe.

„Es gibt keine eigenen Erlösquellen."

Wie sein Vorredner führte auch Ingo Malter, Geschäftsführer der Berliner Stadt und Land Wohnbauten Gesellschaft, ins Feld, dass ein Flachhalten der Betriebskosten Spielräume für Mieterhöhungen eröffne. Darüber hinaus sei aber Energieeffizienz gerade für ein städtisches Unternehmen ein Imagegewinn, zumal der „politische" Eigentümer Erwartungsdruck in diese Richtung aufbaue. Für die meisten seiner Mieter seien der Preis und die Versorgungssicherheit das Wichtigste. Sympathien für den Einsatz regenerativer Technik gebe es, wenn die Kosten unverändert bleiben.
Niemand auf der Tagung widersprach Ingo Malter, als er abschließend feststellte: „Es gibt keine eigenen Erlösquellen auf dem Gebiet der Energieeffizienz." Moderator Siegfried Rehberg formulierte zum Schluss ein überschaubares Fazit für eine komplexe Herausforderung: „Wir müssen uns qualifizieren, um mit Energiedienstleistern auf Augenhöhe verhandeln zu können."

Thomas Engelbrecht

Ausbildungsziel des etwa drei Monate dauernden, berufsbegleitenden Lehrgangs ist der „Geprüfte Betriebskostenmanager nach Geislinger Konvention", so der Titel des Zertifikats. Das wesentliche Instrument eines Betriebskostenmanagers ist das Benchmarking, also der Vergleich von Betriebskosten unterschiedlicher Liegenschaften. Allerdings lässt nur der Vergleich identischer Wohnungen empirisch gesicherte Aussagen zur Entwicklung der kalten und warmen Betriebskosten zu. Mit der Geislinger Konvention haben sich Verbände der Wohnungswirtschaft, Unternehmen und Dienstleister auf eine einheitliche Kostenerfassung und -auswertung geeinigt. So können Gebäude mit überdurchschnittlichen Kosten identifiziert und Einsparpotenziale erkannt werden.

Die Akademie BBA hat das Fach Betriebskostenmanagement empirisch fest verankert in der jährlichen Auswertung der Betriebskosten durch den BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen. Schon seit 1995 wertet der BBU jedes Jahr für seine Mitgliedsunternehmen die Vorauszahlungen der Mieter und die abgerechneten Betriebskosten aus. Die Daten aus mehr als 770.000 Wohnungen bilden dabei eine valide Grundlage. Siegfried Rehberg, Technischer Referent beim BBU, erklärt dazu gegenüber IVV: „Wir haben festgestellt, dass die Differenz zwischen Vorauszahlungen und jährlicher Endabrechnung immer kleiner wird und inzwischen weniger als 10 % auseinanderliegt."

Der jüngsten BBU-Auswertung ist beispielsweise zu entnehmen, dass die abgerechneten Betriebskosten 2011 bei den brandenburgischen Mitgliedsunternehmen um 5 Cent oder 2,3 % gesunken sind. Im Durchschnitt zahlten Mieter 2,11 €/m² und Monat. Von 1995 bis 2011 sind die Betriebskosten nur um 3 Cent (1,4 %) gestiegen, obwohl die Preise für Energie und Wasser deutlich angehoben wurden, heißt es im BBU-Bericht.

„Wohnungsunternehmen und Mieter strengen sich sehr an, um steigende Betriebskosten zu vermeiden." Diese geringfügige Steigerung sei auf den hohen Modernisierungsstand der Wohnungen, aber auch auf das Betriebskostenmanagement und das sparsame Verbrauchsverhalten der Mieter zurückzuführen.

Siegfried Rehberg macht deutlich, dass der Vergleich von Zahlenreihen nicht der einzige Inhalt des neuen Lehrgangs ist. Es gehe darum, den Absolventen das Rüstzeug zu geben, auf Augenhöhe mit Energielieferanten und Dienstleistern zu verhandeln: Wie lässt sich eine Grundsteuerermäßigung erreichen? Wie sollten Fernwärme- und Aufzugswartungsverträge gestaltet werden? Die geprüften Betriebskostenmanager sollen in die Lage versetzt werden, „das Heft in der Hand zu behalten".

Die Lernziele im Einzelnen:

- Die nach der „Geislinger Konvention" gelisteten Betriebskostenarten und deren Unterkostenarten kennen.
- Wissen, welche Unterkostenarten auf Wohnen/Gewerbe umgelegt werden können.
- Anteile der einzelnen Betriebskostenarten an den Gesamtbetriebskosten kennen.
- Lernen, wie die Kosten durch Nutzer/Eigentümer beeinflusst werden können.
- Mögliche Einsparpotenziale und Maßnahmen zur Optimierung kennen.
- Betriebskosten des Unternehmens wesentlich senken können.

Zielgruppe sind Betriebskostenmanager/-innen und andere Personen aus dem wohnungswirtschaftlichen Umfeld, die sich das Betriebskostenmanagement nach Geislinger Konvention aneignen wollen. Voraussetzung ist Berufserfahrung in der Abrechnung von Betriebskosten.
Der nächste BBA-Lehrgang startet am 21. Februar 2014.