

10 Jahre „Geislinger Konvention“

Schwerpunktthema:
Energiekostenmanagement

Am 27. April 2010 feierte der Arbeitskreis Geislinger Konvention an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen/Geislingen sein zehnjähriges Bestehen. „Vater“ dieses Arbeitskreises ist Prof. Dr. Hansjörg Bach, der den Arbeitskreis zusammen mit Vertretern von Regionalverbänden und interessierten Unternehmen ins Leben gerufen hat. Mittlerweile erfassen drei Plattformen*) die Daten von rund 3,5 Millionen Wohnungen nach einer einheitlichen Systematik und werten sie in Form eines Betriebskostenbenchmarking aus. Wir sprachen hierüber mit Hansjörg Bach.

Zehn Jahre Arbeitskreis Geislinger Konvention – eine Erfolgsstory?

Ich denke schon. Wenn man bedenkt, dass das Thema „Benchmarking“



Prof. Dr. Hansjörg Bach

in der traditionellen Wohnungswirtschaft Anfang 2000 noch ein Schattendasein führte und das Denken von den Betriebskosten als „durchlaufende Posten“ noch weit verbreitet war, dann hat der Arbeitskreis Geislinger Konvention in diesem Bereich hervorragende Grundlagenarbeit geleistet und das Thema Betriebskostenbenchmarking als wesentliche Voraussetzung für erfolgreiches Betriebskostenmanagement fest in der Immobilienwirtschaft verankert.

Was haben Wohnungsunternehmen davon, sich am Betriebskostenbenchmarking zu beteiligen?

Auswertungen der Plattformbetreiber zeigen, dass am Betriebskostenbenchmarking teilnehmende Wohnungsunternehmen mit ihren Betriebskosten um bis zu 20 Prozent unter dem Durchschnitt anderer Anbieter liegen. Das allein wäre Grund genug, sich hieran zu beteiligen. Wir müssen aber noch stärker verdeutlichen, dass die über ein Benchmarking-gesteuertes Betriebskostenmanagement begrenzten bzw. gesenkten Betriebskosten viele Vorteile bieten: Sie erhöhen die Wettbewerbsfähigkeit, sie reduzieren Leerstandsverluste, sie schaffen Ertragsspielräume und sie erhöhen die Kundenzufriedenheit. Darüber

Peter Kay* · Aufgespießt:

Smart Meter

Seit Anfang des Jahres müssen in neu gebaute oder vollsanierte Gebäude sogenannte intelligente Stromzähler eingebaut werden („Smart Meter“). Bis 2022 sollen alle Haushalte in Deutschland damit ausgestattet sein. Profitieren sollen sowohl die Stromlieferanten als auch die Kunden. Ob das bei Letzteren wirklich der Fall ist, kann bezweifelt werden. Auf Knopfdruck direkt am Gerät oder über das Internet sollen der aktuelle Verbrauch in Kilowattstunden angezeigt und tages-, wochen- oder monatsweise dargestellt werden. Nach Aussage eines Stromversorgers sollen die Kunden je nach Haushaltsgröße so zwischen fünf und dreißig Prozent ihrer Stromkosten sparen. Da es bisher aber keine intelligenten Haushaltsgeräte und keine differenzierenden Strom-

tarife gibt, kann dieser Einspareffekt nur durch Bewusstseinsbildung erzielt werden. Aber das wissen zwischenzeitlich doch fast alle: Der Standby-Modus bei TV- und HiFi-Anlagen, das Wäschetrocknen im Trockner anstatt im Freien, der Betrieb eines halb gefüllten Geschirrspülers oder die Dauerberieselung aus der Stereoanlage – all das sind Stromfresser, deren Kosten durch bewussteren



Peter Kay

Umgang deutlich verringert werden können. Bei Einbaukosten von rund 100 Euro und möglicherweise höheren monatlichen Gebühren ist der Smart

Meter in diesem Zusammenhang eine teure „bewusstseinsbildende Maßnahme“. Wenn dann als langfristige Zielsetzung vorgegeben wird, dass die Smart Meter mit speziellen Tarifen kombiniert werden sollen, um Waschmaschinen und Trockner zu günstigen Nachtstromtarifen laufen zu lassen, sollten Vermieter sich schon jetzt zu Mediatoren ausbilden lassen, um die zu erwartenden Nachbarschaftskonflikte um ruhestörenden Lärm während der Nachtruhe professionell schlichten zu können...

*) In dieser Rubrik wird Peter Kay künftig bestimmte Themen „aufspießen“ und seine ganz persönlichen Anmerkungen dazu veröffentlichen. Peter Kay ist Vorstand der Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG, Hamburg und Vorsitzender des Fachausschusses Wohnungswirtschaft im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW).

hinaus machen teilnehmende Wohnungsunternehmen deutlich, dass sie die Beachtung des gesetzlich verankerten Wirtschaftlichkeitsgebotes ernst nehmen. Dieses können sie im Übrigen mit dem Siegel „Geislinger Konvention“ auch nach außen dokumentieren.

Viele Wohnungsunternehmen nutzen das Betriebskostenbenchmarking als Steuerungsinstrument für ihr internes Betriebskostenmanagement, stellen sich aber nicht dem externen Vergleich. Wie kann die Bereitschaft hierzu gefördert werden?

Als erster Schritt kann es sinnvoll sein, das Betriebskostenbenchmarking intern einzusetzen. Letztere Potenziale lassen sich danach aber nur im externen Vergleich mit anderen Anbietern auf dem örtlichen Markt, in der Region aber auch bundesweit heben. Nur durch den externen Vergleich können darüber hinaus auch

Daten gewonnen werden, mit denen z. B. Preistreibereien bei den öffentlichen Gebühren angeprangert werden können. Nicht zuletzt sollte die



unternehmerische Wohnungswirtschaft das Feld der Betriebskostentransparenz nicht ausschließlich dem Deutschen Mieterbund überlassen, der viele Vermieter mit seinem – von der Aussagefähigkeit durchaus frag-

würdigen – Betriebskostenspiegel vor sich herreibt.

Wo sehen Sie das Betriebskostenbenchmarking auf Basis der Geislinger Konvention in zehn Jahren?

An der Geislinger Konvention führt kein Weg vorbei. Das sehen immer mehr Wohnungsunternehmen so. Wöchentlich kommen neue Teilnehmer hinzu, die sich einer der drei Plattformen anschließen. Ich bin deshalb voller Optimismus, dass wir noch vor Ablauf der nächsten zehn Jahre eine Verdoppelung der erfassten Wohnungen auf dann sieben Millionen erreichen und den Nutzen der Geislinger Konvention als strategisches Managementinstrument für die Wohnungsunternehmen weiter erhöhen werden.

Vielen Dank für das Gespräch!

*) DomData – Beko-Bench, TREUREAL – immobench.de, WohnCom – Benchmarking

Verbesserte Anlageneffizienz senkt Energieverluste und entlastet die Umwelt

Im Jahr 2008 stand bei der Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft (Lehrerbau) die Erneuerung einer Gas-Kessel-Anlage an, die mit einer Leistung von insgesamt 976 kW eine Wohnanlage in Hamburg-Lokstedt mit Wärme und Warmwasser versorgt hatte. Dabei wurden zwei Varianten diskutiert: Modernisierung der Gas-Kessel-Anlage unter Beibehaltung des Energieträgers Gas oder Modernisierung durch Austausch gegen eine Fernwärmanlage. Die Lehrerbau entschied sich für eine Umstellung auf Fernwärme unter Einsatz der Buderus Systemkomponente HAST-AKKU® und des Moduls Legioex® für eine

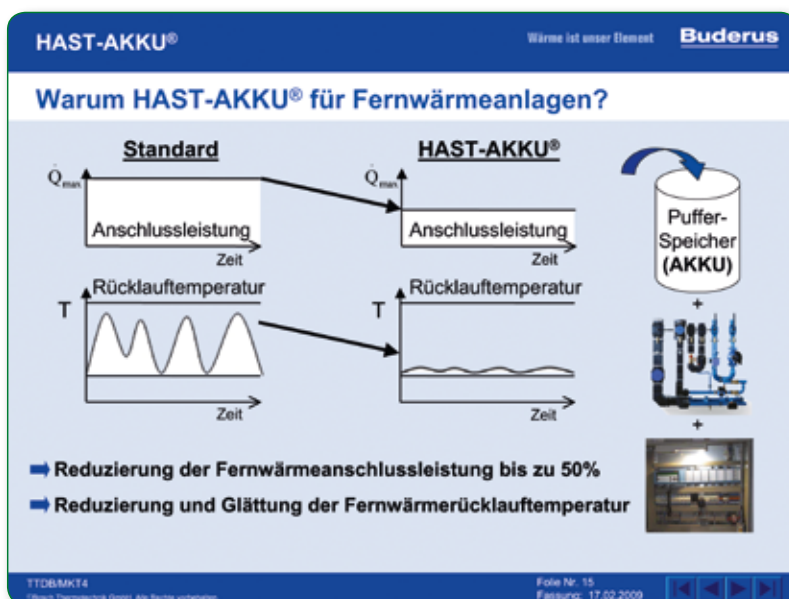


Lehrerbau

optimale Warmwasserhygiene durch permanente Legionellenpräven-

tion. Die Leistung der neuen Anlage beträgt 446 kW. Ihr Jahresnutzungsgrad wurde durch die mit der HAST-AKKU®-Technologie optimierte Auslastung der Wärmeerzeuger sowie das abgestimmte Hydraulik- und Regelkonzept deutlich erhöht. Die Lehrerbau, die mit dieser neuen

Technologie in Hamburg Neuland betrat, wurde nicht enttäuscht. Nach dem ersten vollständigen Betriebsjahr kann sie feststellen, dass bei erheblich geringeren Investitionskosten nicht nur Kosten im Bereich der Wartung, Instandhaltung und Schornsteinfegerarbeiten reduziert wurden, sondern auch bei den Energieverbräuchen und -kosten. Im Ergebnis lagen diese um 11.300 Euro niedriger als zuvor, das sind rund 80 Euro je Wohnung. Und die Umwelt wird jährlich um über 90 Tonnen CO₂ entlastet.



Energieeinsparung mit neuer Technologie und geringen Investitionen

Ein dezentrales Heizungs-Pumpensystem reduziert den Verbrauch von Heizenergie im Vergleich zu einer konventionellen Heizung um 20 Prozent. Zu diesem Ergebnis kam das Fraunhofer Institut für Bauphysik in Holzkirchen bei München nach einem mehrmonatigen Vergleichstest, wie der Energie-Informationdienst BINE berichtet. In diesem Praxistest verglichen die Wissenschaftler den Heizenergieverbrauch von zwei baugleichen Einfamilienhäusern mit unterschiedlichen Pumpensystemen bei identischem Nutzerverhalten während einer Heizperiode. Die Auswertung der Messdaten hat neben der Reduzierung der Heizenergie um 20 Prozent auch eine Einsparung beim für die Heizung benötigten Strom um 50 Prozent ergeben. Diese Ergebnisse sind nun auch durch den TÜV Rheinland zertifiziert



worden. Die Ersparnis bei der Heizenergie wird durch ein neues Grundprinzip der Heizung ermöglicht, das die Wärmeverteilung effizienter als das herkömmliche System organisiert. Jeder Heizkörper wird nur bei Bedarf mit Wärme versorgt – nicht von einer großen, zentralen Umwälzpumpe im Keller, sondern durch dezentrale Miniaturpumpen, die an den Heizkörpern selbst befestigt werden. Hierdurch wird eine schnellere, genauere und damit deutlich effizientere Erwärmung der Heizflächen bewirkt. Das Heizwasser wird nicht mehr gegen die Drosselung

der Thermostatventile durch die Rohre gepumpt, die Wärmeverluste werden reduziert.

Bisher nicht veröffentlicht sind allerdings konkrete Aussagen zu den Kosten dieser dezentralen kleinen Pumpen. Das dezentrale Pumpensystem ist das Ergebnis eines vom Bundeswirtschaftsministerium geförderten Forschungsprojektes der WILO SE. Seit Sommer 2009 ist das Produkt auf dem Markt. Wilo ist ein Partner im Projekt ALFA des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Im BBU-Projekt ALFA Allianz für Anlageneffizienz wird derzeit in Berlin und Brandenburg der Nachweis geführt, dass durch geringinvestive Maßnahmen in erheblichem Umfang Heiz- und Warmwasserenergie gespart werden kann.

Mess- und Ablesedienste – Angebotseinholungsverfahren des VNW schafft Transparenz

Seit langem sind die Wohnzusatzkosten in der unternehmerischen Wohnungswirtschaft Gegenstand aktiver Kostensenkungsmaßnahmen. Unterstützt durch EDV-basierte Betriebskosten-Benchmarking-Systeme wird gezielt nach Einsparpotenzialen gesucht. So sollen die Mieten langfristig bezahlbar bleiben und u.a. dringend benötigte Mietanpassungsspielräume etwa zur Refinanzierung von Klimaschutzinvestitionen gewonnen werden.

Zwischen 30 bis 35 Prozent der Gesamtmiete entfallen gegenwärtig auf die Betriebs- und Heizkosten. Knapp die Hälfte der sogenannten zweiten Miete sind Heizkosten. Um dem starken Anstieg gerade der Heizkosten etwas entgegenzusetzen, verhandelt der VNW im Auftrag seiner Mitglieder seit Jahren kostengünstige Rahmenverträge – z. B. für die Lieferung von Gas. Mit einem

Angebotseinholungsverfahren zu den Mess- und Ablesediensten hat der VNW jetzt einen weiteren Schritt gemacht.

VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege: „Messkosten fallen verbrauchsunabhängig an. Bei zunehmend energieeffizienteren Gebäuden steigt deshalb ihr Anteil an den Heizkosten. Zudem haben wir festgestellt, dass eine Vergleichbarkeit der Preise und Leistungen der einzelnen Messdienstleister wegen sehr feingliedriger Preislisten kaum möglich ist. Das behindert jedoch den Wettbewerb auf einem Markt, der tendenziell durch Verdrängung gekennzeichnet ist. Da kaum neu gebaut wird, geht es vorrangig um die Neuausstattung bereits vorhandener Wohnungsbestände.“

Grundlage des Angebotseinholungsverfahrens war ein standardisiertes

Leistungsverzeichnis, über das die Vergleichbarkeit der einzelnen Angebote gewährleistet war. So konnte Transparenz zu Leistungen und Preisen geschaffen werden.

Insgesamt neun Dienstleistungsunternehmen haben sich hieran beteiligt. Der Verband hat die Angebote gegenübergestellt und nachverhandelt. Zusätzlich hat er auf Grundlage des Leistungsverzeichnisses für seine Mitgliedsunternehmen Dienstleistungsvertragsmuster erstellt.

Fazit Dr. Joachim Wege: „Der Vergleich der Ergebnisse mit jüngst abgeschlossenen Verträgen zu sehr großen Einzelportfolios gibt der hinter der Aktion stehenden Idee der Nachfragebündelung Recht. Unsere Mitgliedsunternehmen haben damit eine gute Grundlage für direkte Verhandlungen mit den Dienstleistern erhalten.“



BGH zum Anspruch auf Austausch überdimensionierter Wasserzähler

Gemäß § 18 Abs. 2 AVB WasserV können Wasserversorgungsunternehmen Art, Zahl und Größe sowie Anbringungsort ihrer Wasserzähler zwar selbst bestimmen, sie haben dabei aber auch die berechtigten Interessen ihrer Kunden zu beachten. Dieses Leistungsbestimmungsrecht muss ermessensfehlerfrei ausgeübt und auf Antrag erneut vorgenommen werden, wenn sich der technische Standard, der einen Einfluss auf die Auswahl der Geräte hat, in einem wesentlichen Maße ändert und beachtenswerte Interessen des Kunden geltend gemacht werden. Ein solches Interesse ist insbesondere darin zu sehen, dass der Grund- und Servicepreis für die Leistungen des Wasserversorgungsunternehmens

und damit die Kostenbelastung des Kunden von der Dimensionierung des Wasserzählers abhängen. Das hat der BGH mit Urteil vom 21. April 2010 – VIII ZR 97/09 – entschieden und das Wasserversorgungsunternehmen verpflichtet, im Interesse des Kunden eine neue Ermessensentscheidung über den Austausch des (möglicherweise überdimensionierten) Wasserzählers zu treffen. Dabei geht es um viel Geld. Die laufenden Kosten für den vom Versorgungsunternehmen eingebauten Zähler mit einem Nenndurchfluss von 6 m³/h liegen immerhin um 130 Prozent über den von einer Wohnungseigentümergeinschaft für ihr Objekt mit 21 Wohnungen beantragten Wasserzähler mit einem Nenndurchfluss von

2,5 m³/h. Die Begründung, dass es bei einem Einbau eines Wasserzählers mit einem Nenndurchfluss von 2,5 m³/h zu einer Beeinträchtigung der Versorgung nach Menge und Druck kommen könne, hielt der BGH für eine Ablehnung des Austausches nicht für ausreichend und ermessensfehlerfrei. Die Sache wurde an das LG Leipzig zurückverwiesen, damit nähere Feststellungen getroffen werden können, ob ein Wasserzähler mit einem Nenndurchfluss von 2,5 m³/h in der konkreten Wohnanlage dem Stand der Technik entspricht. Vor diesem Hintergrund lohnt es sich in jedem Fall, die richtige Dimensionierung der Gebäudewasserzähler einmal zu überprüfen.



BGH: Für ordnungsgemäße Brennstoffkostenabrechnung reicht summenmäßige Angabe der Verbrauchswerte und Kosten aus

Eine ordnungsgemäße Abrechnung über Brennstoffkosten erfordert nur die summenmäßige Angabe der Verbrauchswerte und der dafür angefallenen Kosten. Eine aus sich heraus vollständige Überprüfbarkeit dieser Angaben auf ihre materielle Richtigkeit ist nicht erforderlich, sondern bleibt einer auf Verlangen des Mieters zu gewährenden Belegeinsicht vorbehalten. Das hat der BGH in drei gleich lautenden Urteilen – VIII ZR 322/08, VIII ZR 323/08 und VIII ZR 324/08 – vom 25. November 2009 entschieden. Danach entspricht eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohnungen grundsätzlich den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB, wenn sie eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und – soweit erforderlich – Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und den Abzug seiner Vorauszahlun-

gen enthält. Dabei ist der Vermieter bei den von ihm abgerechneten Gesamtkosten nicht gehalten, jeden einzelnen Rechnungsbetrag anzugeben. Es genügt vielmehr grundsätzlich, dass er hierbei nach den Kostenarten des in § 2 BetrKV enthaltenen Betriebskostenkatalogs differenziert und diese nach ihrem Entstehungsgrund gleichartigen Kosten summenmäßig zusammenfasst. Der teilweise vertretenen Ansicht, dass der wirksame Ausweis der Brennstoffkosten zugleich eine Mitteilung des Anfangs- und Endbestandes enthalten muss, ist der BGH ebenfalls entgegengetreten. Danach muss die Abrechnung nur so detailliert sein, dass der Mieter ersehen kann, welche Gesamtbeträge dem Vermieter in Rechnung gestellt worden sind und mit welchen Rechenschritten er daraus den auf den einzelnen Mieter entfallenen Betrag errechnet hat. Deshalb genügt es, wenn der Brennstoffverbrauch und die dafür

angesetzten Kosten summenmäßig in die Abrechnung eingestellt sind, da diese Angaben dem Mieter zeigen, mit welchen Werten tatsächlich abgerechnet worden ist, und ihn in die Lage versetzen, gezielt nach den entsprechenden Belegen zu verlangen und über deren Einsichtnahme die inhaltliche Richtigkeit der angegebenen Verbrauchswerte und -kosten nachzuprüfen.

Impressum

Ein Sonderteil der
DW Die Wohnungswirtschaft

Verantwortlich:
Michael Pistorius
VNW Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e. V.

Tel.: 040 52011-229
Fax.: 040 52011-201
E-Mail: info@vnw.de

Herstellung:
Hammonia-Verlag GmbH