Bezahlbares Wohnen heißt auch bezahlbare Betriebskosten – Bis zu 43 % beim Gas, rund 30 % beim Allgemeinstrom. Wie geht das, Herr Jerusalem?

In der Diskussion um bezahlbares Wohnen rücken immer mehr die Betriebskosten in den Fokus. Hier gibt es viele Stellschrauben. An einigen kann nur die Politik drehen, an anderen die Wohnungsunternehmen selbst. Aber nehmen wir die Energiekosten, Allgemeinstrom, Fernwärme oder Gas. Wie kann hier das Wohnungsunternehmen Einfluss nehmen. Wohnungswirtschaft heute-Chefredakteur Gerd Warda hat den Betriebskosten-Experten Dr. Konrad Jerusalem von der Argentus GmbH gefragt.

Dr. Konrad Jerusalem, Argentus GmbH

Herr Jerusalem, nehmen wir das Problem steigender Energiekosten: Was kann ein Verwalter hier tun?

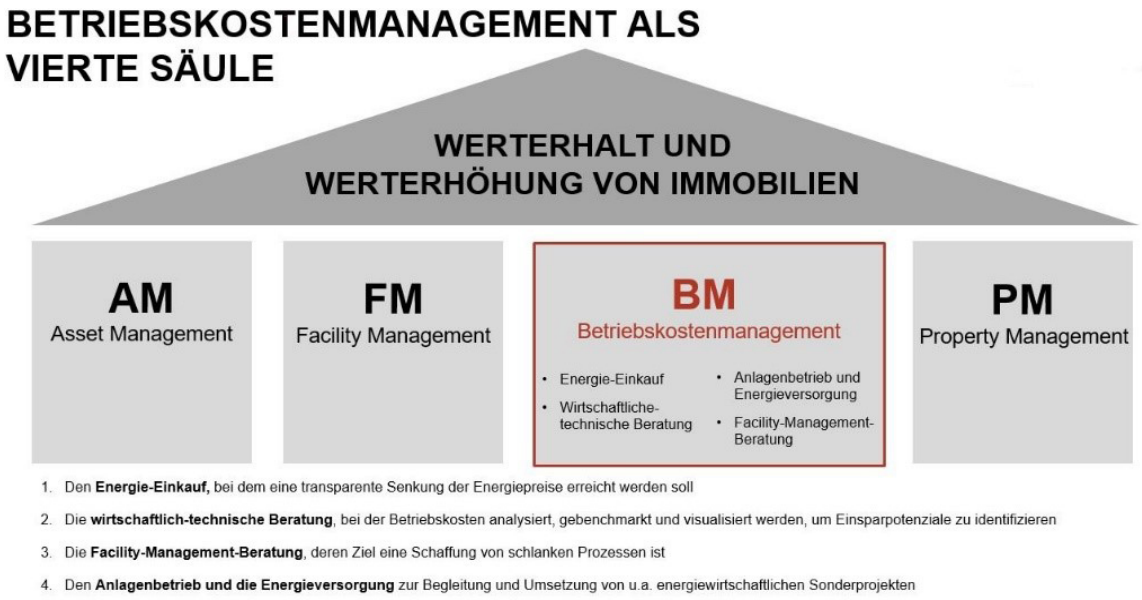
Dr. Jerusalem: Um Energiekosten einzusparen, werden Wohnhäuser heute vor allem energetisch saniert. Bauliche Veränderungen wie das Dämmen der Fassade sind jedoch kostspielig und nehmen sehr viel Zeit in Anspruch. Seltener hingegen werden die Rahmenverträge für Gas, Öl, Fernwärme und Strom angetastet und neu verhandelt. Während diese Vorgehensweise bei wenigen Objekten und Verträgen noch vertretbar ist, bleiben bei größeren Portfolios enorme Einsparmöglichkeiten ungenutzt. Unsere Erfahrung zeigt, dass allein durch die Neuverhandlung und Vereinheitlichung der Energievertragsstrukturen bis zu 50 Prozent der beeinflussbaren Kosten eingespart werden können. Man denke an ein Wohnportfolio mit 100 Objekten, die auf zwanzig Standorte verteilt sind. Bei nahezu allen Wohnimmobilienportfolios dieser Art und Größe ist die Situation ähnlich: Die Wärmebelieferung der Wohnungen ist sehr heterogen, die Verwaltungsarbeit recht unübersichtlich und zeitintensiv. In unserem Beispiel mit 100 Objekten hat jedes einzelne Gebäude einen unterschiedlichen Energieversorger: Mal sind es die Stadtwerke, mal ist es einer der großen Energieversorger. Jeder dieser Verträge kann – für sich genommen – unter Kostenaspekten zwar durchaus sinnvoll sein. Als Paket aber sind die 100 Einzelverträge in Relation zu ihrem Volumen komplett überteuert und zudem unflexibel.

Oder nehmen wir ein aktuelles Beispiel aus der Praxis: Die Optimierung und Ausschreibung der Energieverträge des Immobilienportfolios der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH. Zu Beginn dieses Jahres konnten wir die Gesamtenergiekosten für Strom und Gas um insgesamt rund 350.000 Euro senken. Die Gaskosten der Immobilien von der d.i.i. reduzieren sich über die Vertragslaufzeit bis Ende 2019 um 43 Prozent von 725.000 Euro netto auf 413.500 Euro netto. Die Allgemeinstromkosten reduzieren sich für das Portfolio über die Vertragslaufzeit um rund 30 Prozent beziehungsweise 41.000 Euro netto. Nebenergebnis einer Ausschreibung sind portfolioweit gebündelte Energielieferverträge mit Konditionen, welche die Verwaltung der Objekte deutlich erleichtern, beispielsweise durch Sonderkündigungsrechte bei Verkauf, erweiterte Mengenflexibilitäten und Objektkontierung auf den Abrechnungen.

Argentus ist der führende Betriebskostenmanager für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland.

Mit einem Expertenteam, bestehend aus Wirtschaftsingenieuren, Ingenieuren, Energiewirtschaftlern und Juristen, versteht sich Argentus als Partner, wenn es um die langfristige Wirtschaftlichkeit und Werthaltigkeit von Immobilien und -portfolios geht.

Dabei unterstützt das Unternehmen beim Aufbau eines nachhaltigen Immobilienbetriebs durch kaufmännische und technische Optimierung der Betriebskosten bis hin zur Verschlankung der Gebäudeinfrastruktur.



Grafik: Argentus

Vereinfachung bedeutet in diesem Fall auch Entlastung?

Dr. Jerusalem: Die Vorteile für den Wohnungsverwalter sind schon sehr deutlich zu spüren:

Erstens reduziert eine objektübergreifend einheitliche Abrechnung der Energielieferung – samt den entsprechenden Objektnummern für alle Lieferstellen zu einem festen Stichtag – den Verwaltungsaufwand. Die Rechnungen können in verschiedenen Formaten – auch digital – vom Versorger bereitgestellt werden, zudem bewirkt eine Vertragsstrafenregelung, dass dieser seine Jahresabrechnungen pünktlich bereitstellt, sodass auch der Verwalter seinen Abrechnungs- und Reporting-Pflichten gegenüber Mietern und dem Eigentümer fristgerecht nachkommen kann.

Zweitens wird dank der Erfassung und Vervollständigung sowie durch das laufende Benchmarking der bestehenden Energielieferverträge eine transparente Verwaltungs- und Informationsgrundlage geschaffen. Diese ist hilfreich für Investitionsentscheidungen hinsichtlich der Energieinfrastruktur und macht ein ganzheitliches Energiecontrolling überhaupt erst möglich.

Drittens verbessert der Verwalter seine Auskunftsfähigkeit gegenüber Mietern und Investoren: Durch den Aufbau eines strategischen Energiemanagements ist der Verwalter in der Lage, auf entsprechende Anforderungen der Mieter und Investoren zu reagieren und Risiken frühzeitig zu erkennen. Darüber hinaus hilft Transparenz, besser für die Zukunft zu planen. Denken Sie etwa an eine Budgetplanung für die Energiekosten für das nächste Jahr. Wenn der Verwalter fünfzig verschiedene Energieverträge vor sich liegen hat, ist die Planung natürlich weitaus komplizierter und sehr zeitintensiver als mit einem einzigen.

Viertens erfährt der Verwalter durch die Konzentration des Energiemanagements eine deutliche Aufwertung seines Kundenstatus beim Energieversorger. Eine umständliche Betreuung per Telefon-Hotline gehört dann der Vergangenheit an. Zudem lassen sich beim Versorger bessere Konditionen für Mehr- und Mindermengenregelungen aushandeln, falls Objekte hinzukommen oder wegfallen – etwa in Form eines Sonderkündigungsrechts im Falle eines Verkaufs.

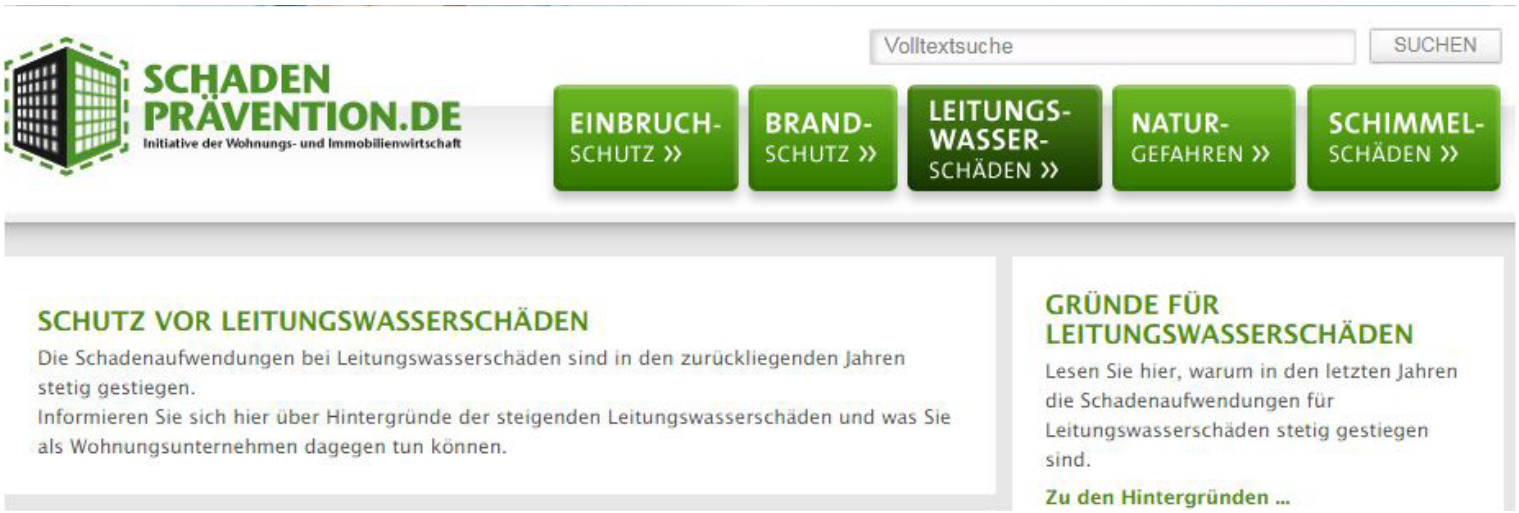
Warum bleiben diese Potenziale vielfach ungenutzt? Kann ein Unternehmen der Wohnungswirtschaft das Energiemanagement nicht auch inhouse leisten oder ist eine externe Beratung am Ende doch besser?

Dr. Jerusalem: In aller Regel werden große Immobilienportfolios durch kleine Teams verwaltet. Diese konzentrieren sich in erster Linie auf die wesentlichen Aufgaben, wie die pünktliche Erstellung der Jahresabrechnung mit den Mietern, oder auf dringende Sonderthemen, wie eine kurzfristige Übernahme neuer Objekte in die Verwaltung. Die Energie- und Betriebskosten haben hier meist eine geringere Priorität. Im

täglichen Geschäft fehlen häufig Zeit, Personal und Erfahrung. Entscheidungen werden vor allem situativ getroffen, zum Beispiel wenn Heizanlagen ausfallen oder die entsprechenden Verträge schlicht auslaufen. Eine langfristige Strategie sucht man in der Regel vergebens. Einer Studie von Drees & Sommer zufolge bemängeln 74 Prozent der befragten Auftraggeber und Auftragnehmer von Immobiliendienstleistungen, dass ihnen schlicht und einfach qualifizierte Mitarbeiter im technischen Bereich fehlen. Erschwerend kommt hinzu, dass über den Lebenszyklus einer Immobilie hinweg immer wieder unterschiedliche Akteure involviert sind – von der Planung bis zum Bau, von der Erstnutzung bis zum Weiterverkauf oder zur Umnutzung einer Immobilie. Ingenieure planen die technische Gebäudeausrüstung, wechselnde Facility Manager übernehmen das technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement und Jahre später werden – weil sich die Mieternachfrage am Markt geändert hat – große Einheiten in kleinere Single-Wohnungen aufgeteilt. In der Praxis führen ständige Wechsel und Veränderungen wie diese häufig dazu, dass wichtige Dokumente und das Wissen über den sachgemäßen technischen Betrieb einer Immobilie, beispielsweise im Hinblick auf Aufzüge, Heizungs- oder Lüftungsanlagen, auf der Strecke bleiben.

Was ist beim Energiemanagement zu beachten, was macht es so kompliziert? Wie gehen Sie vor?

Dr. Jerusalem: Zunächst einmal ist ein effektives Betriebskostenmanagement ein idealer Hebel, um womöglich verborgene Wertsteigerungspotenziale zu erschließen. Das betrifft bei Wohnimmobilien neben den benannten Einsparungen auch den Wunsch nach Kostensenkung bei der „zweiten Miete". Dadurch wird eine Anhebung der Kaltmiete möglich, ohne dass der Mieter bei seiner Warmmiete stärker belastet wird. Neben dem Asset, Property und Facility Management stellt das Betriebskostenmanagement daher eine vierte Säule der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien dar. Es muss daher als ein eigenes, strategisches und ganzheitliches Thema betrachtet werden. Dabei sollten zunächst alle Betriebskostenarten von der Energieversorgung bis zu den Wartungsverträgen in den Blick genommen werden – ganz gleich, ob sie verbrauchsabhängig oder verbrauchsunabhängig sind. Da die Energiekosten durchschnittlich 60 Prozent der gesamten Betriebskosten ausmachen, lässt sich durch die Neustrukturierung des Energieeinkaufs durch unsere Arbeit für den Auftraggeber und dessen Mieter ein „Quick Win" erzielen.

Ein weiterer Schritt zur Reduzierung der Energiekosten ist etwa die Identifizierung auffällig hoher Verbräuche innerhalb eines Portfolios oder in einem Objekt. Auch hier gibt es Konstellationen wie etwa die mangelnde Abstimmung zwischen Kältetechnik und Heizungsanlage, bei denen sich mit geringen zeitlichen wie investiven Mitteln eine spürbare Senkung der Energiekosten erzielen lässt. Im Mittelpunkt steht dabei immer, Handlungsoptionen zu identifizieren, welche sich finanziell rechnen und zugleich die jeweilige Eigenart der Immobilie und das spezifische Vermieter-Mieter-Verhältnis berücksichtigen.

Haben Sie vielen Dank für das gute Gespräch, Herr Dr. Jerusalem.