

# **Die Betriebskosten langfristig im Visier Trends und Entwicklungen**

**Siegfried Rehberg**

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., Berlin

**Reinhard Zehl**

WohnCom GmbH, Berlin

**Berlin, 22. Juni 2006**

# **Betriebskosten sind in Berlin gesunken – Eigentümer sind erfolgreiche Beko-Manager**



- **Trotz zwischenzeitlich gestiegener Preise für Energie und Dienstleistung rechneten im Jahr auch im Jahr 2005 die BBU-Mitgliedsunternehmen mit den Mietern geringere Betriebskosten als 1995/1997 ab !**

**In Deutschland einmalige Datenbasis erlaubt qualifizierte Aussagen für die Mitglieder des BBU**

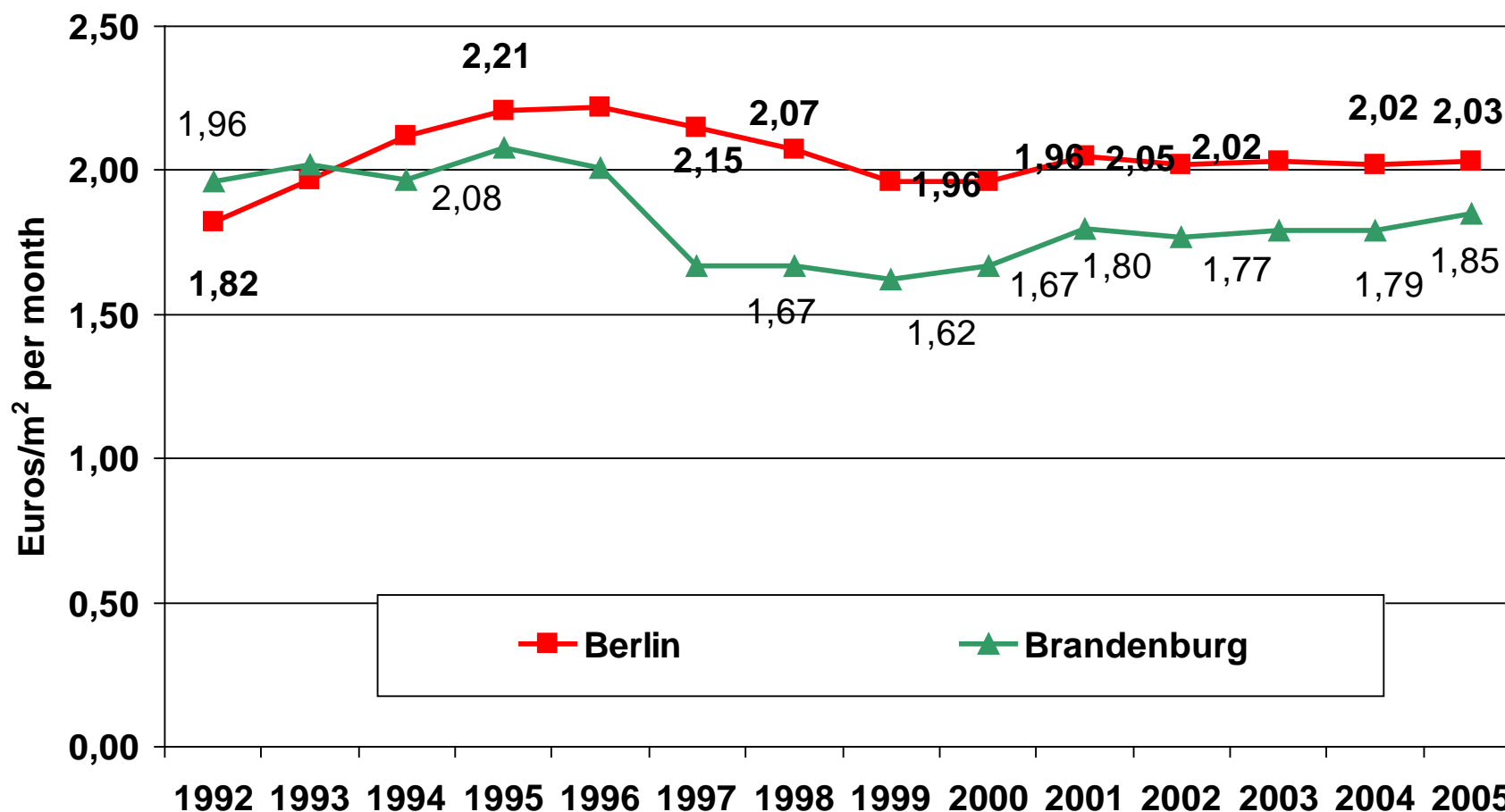


**Den Eigentümern stehen für Vergleiche und das Benchmarking ihrer Erfolge zur Verfügung:**

- Seit 1992 Jahr abgerechnete unternehmensdurchschnittliche Beko für mehr als 50 % des Bestandes in Berlin-West, Berlin-Ost und im Land Brandenburg (für 2004 Basis 30 % des Bestandes)
- Für die Jahre 2002 bis 2005 abgerechnete Beko – Daten für 5.000 Liegenschaften in Berlin mit ca. 350.000 Wohnungen

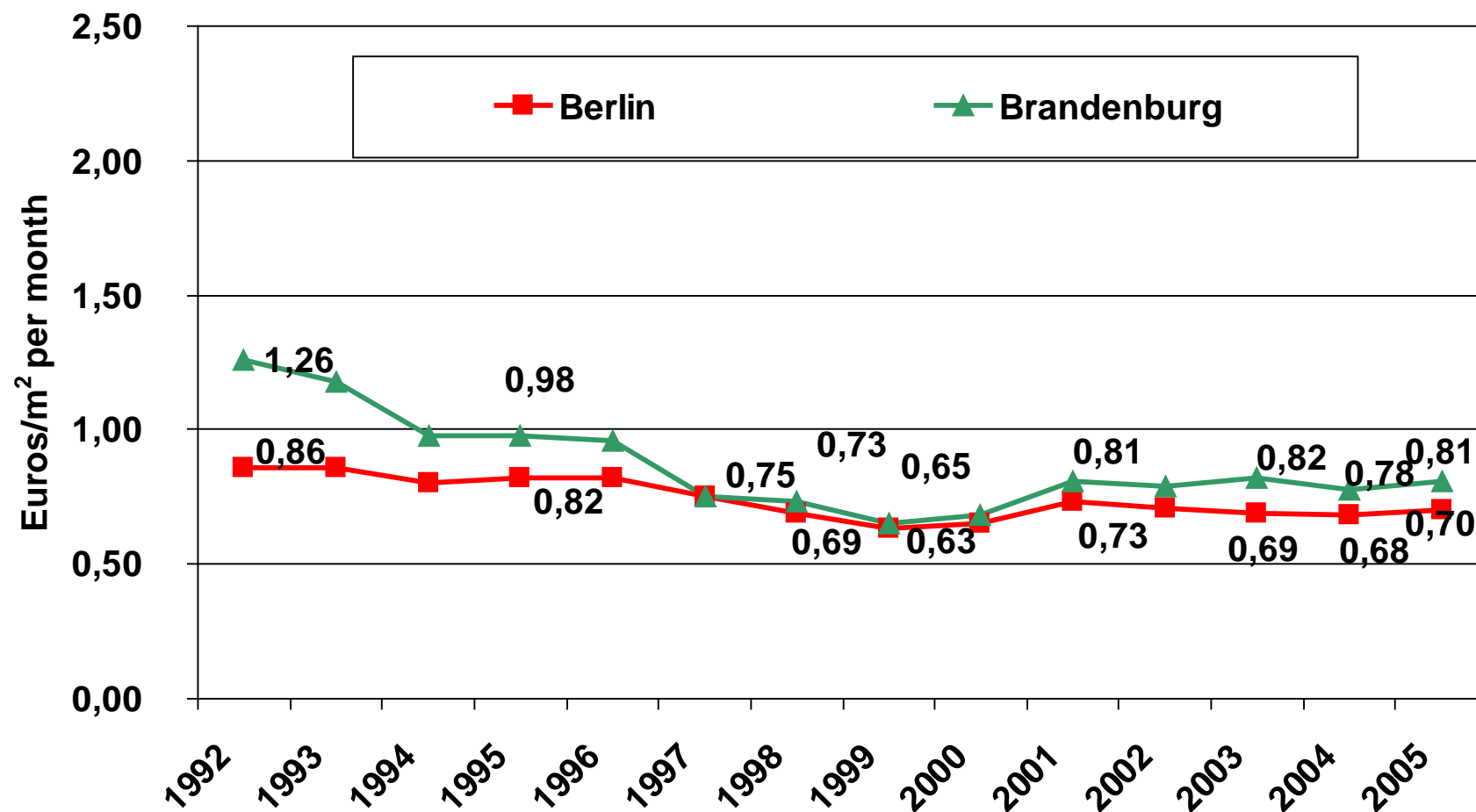
# Betriebskosten gesamt im Durchschnitt des Wohnungsbestandes

(Basis: 190 Housing enterprises, 610.000 flats;  
Annual statistics of the BBU and mean values of operating costs of housing companies - without lifts)

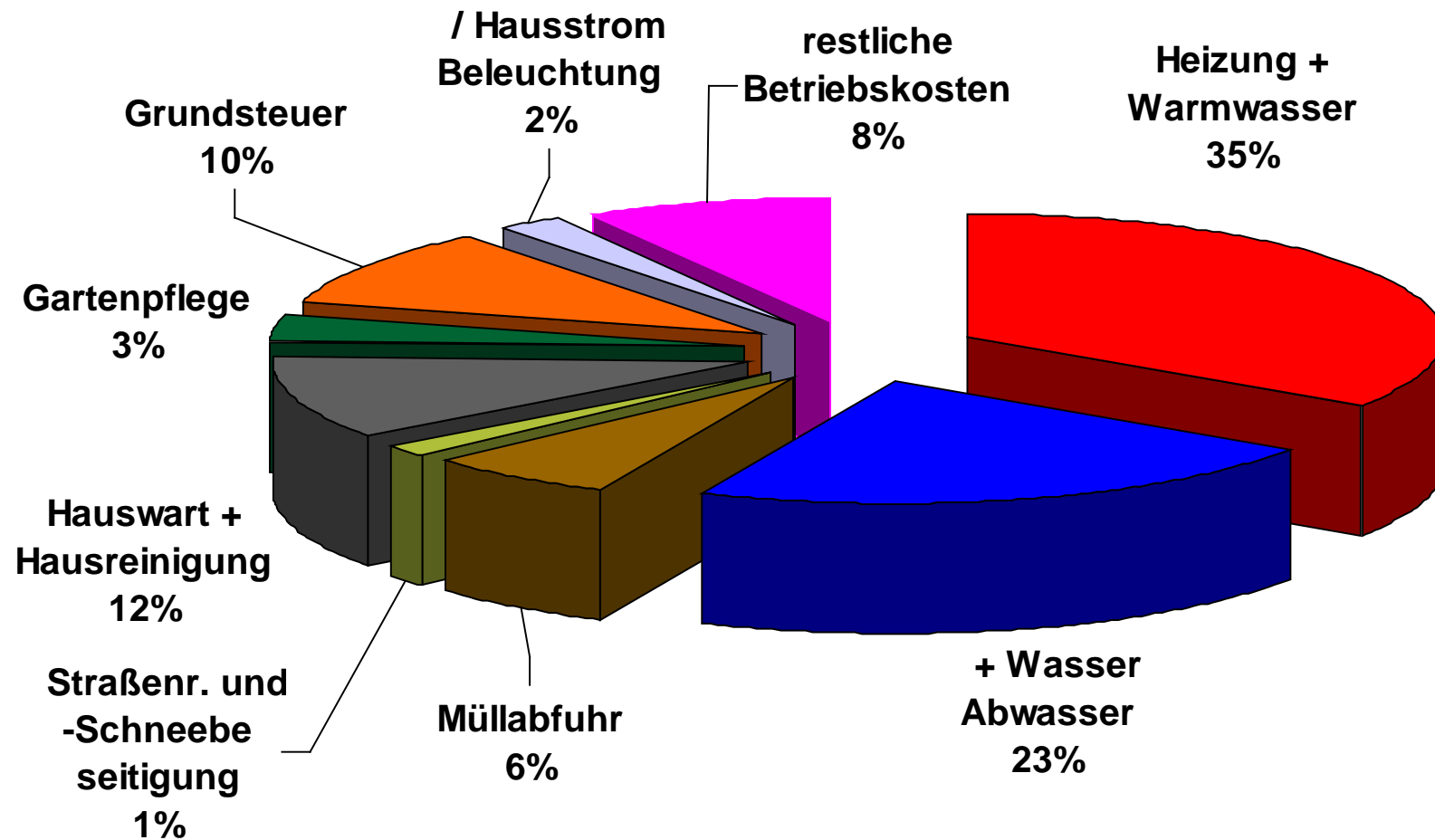


# Betriebskosten Heizung und Warmwasser im Durchschnitt des Wohnungsbestandes

(Basis: 190 Housing enterprises, 610.000 flats; Annual statistics of the BBU and mean values of operating costs of housing companies - without lifts)

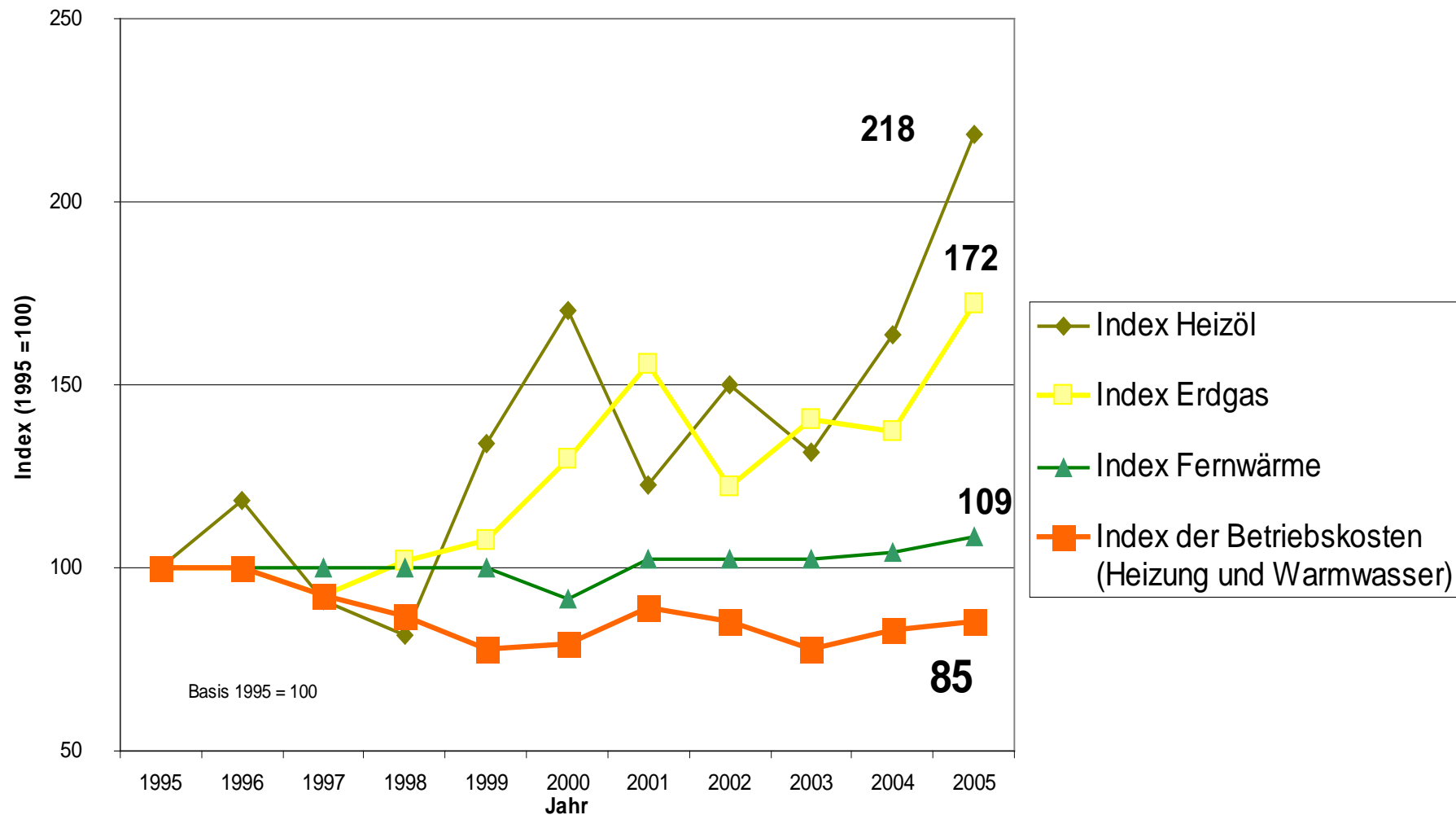


# Kostenarten und Anteile an den gesamten Betriebskosten in Berlin im Jahr 2004

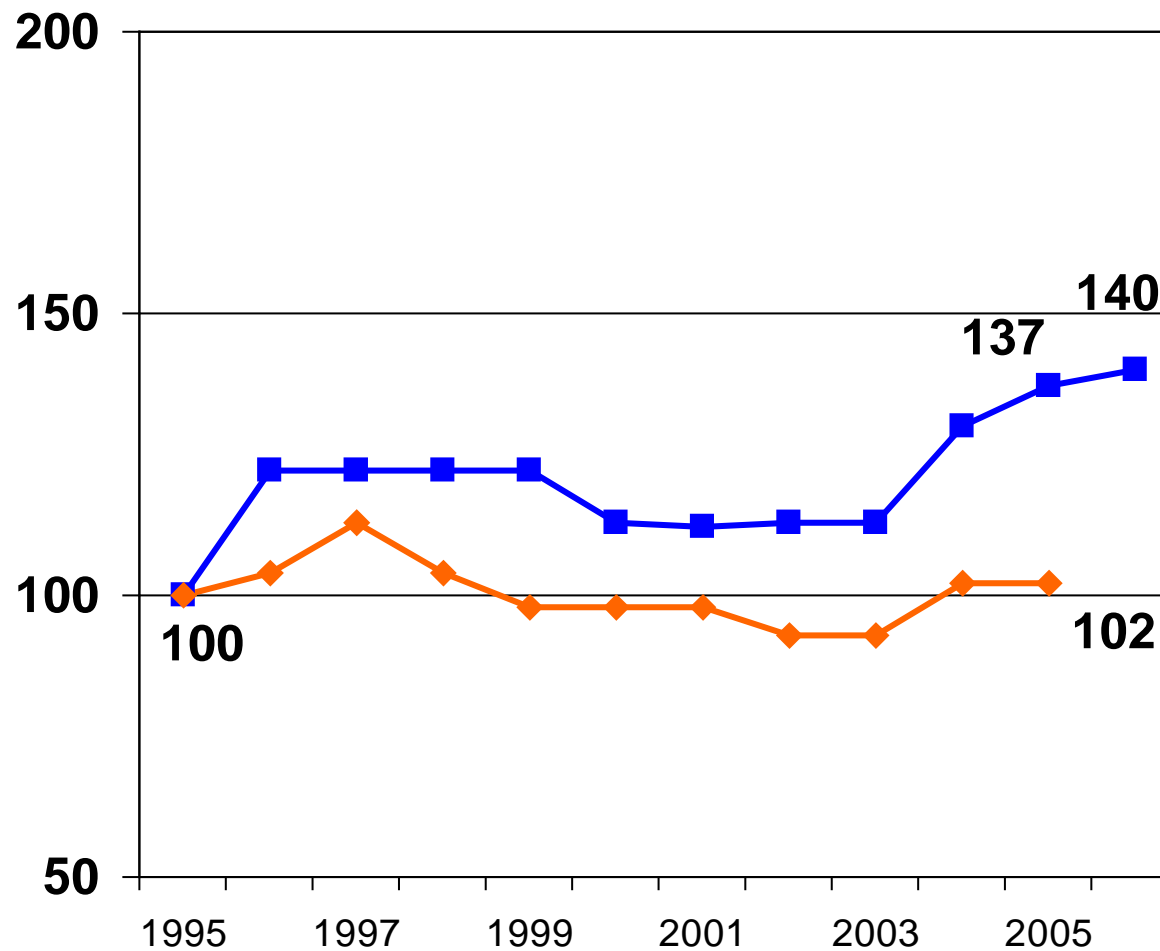


**Summe = 2,01 Euro/m<sup>2</sup>\*Monat**

# Entwicklung der Energiepreise und der Betriebskosten für Heizung/Warmwasser der BBU Mitgliedsunternehmen in Berlin



# Index der Wasserpreise und der Betriebskosten für Wasser / Abwasser / Niederschlagswasser der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin



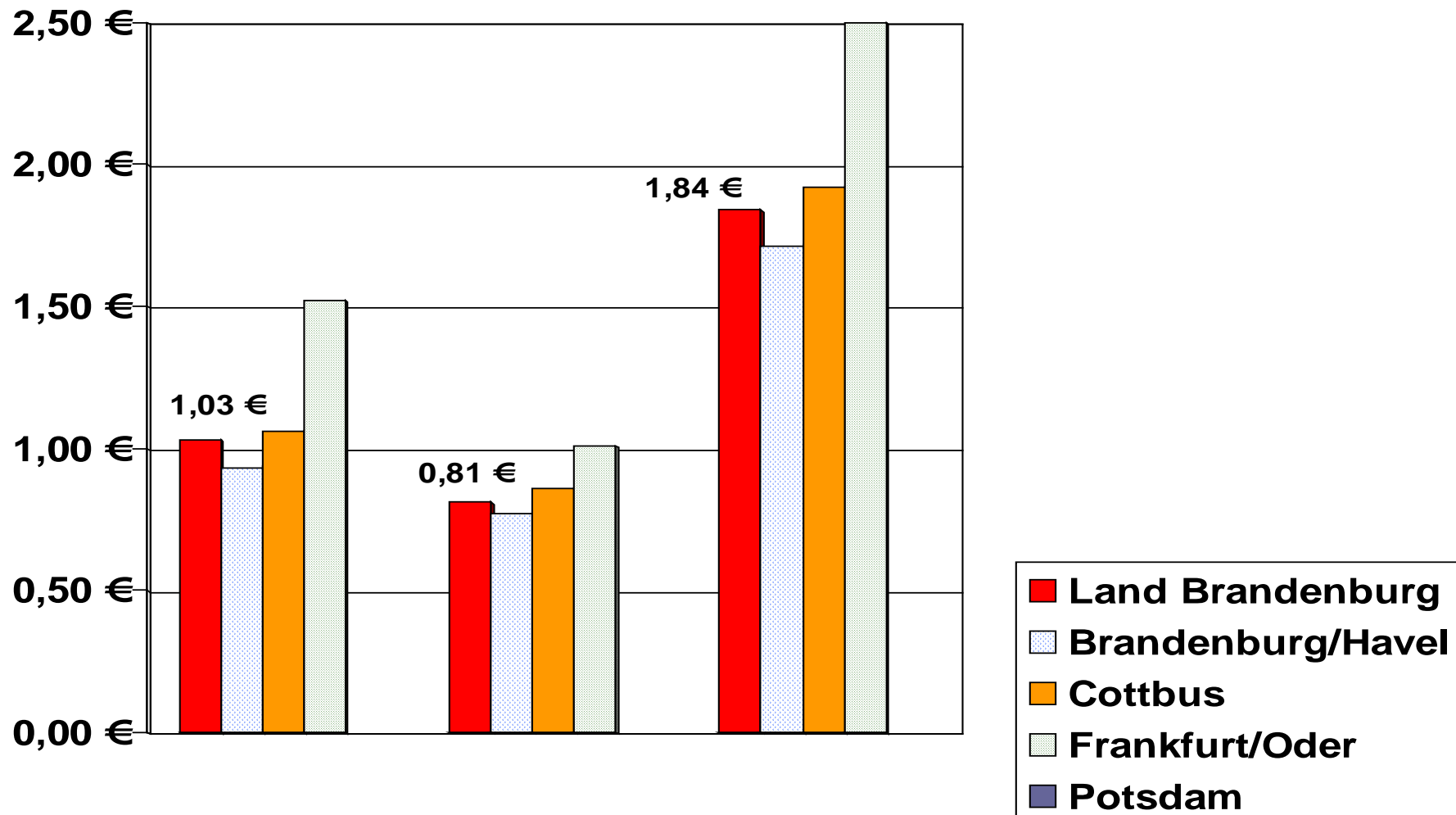
■ Preis für Wasser/  
Abwasser/  
Niederschlagswasser

◆ abgerechnete  
Betriebskosten

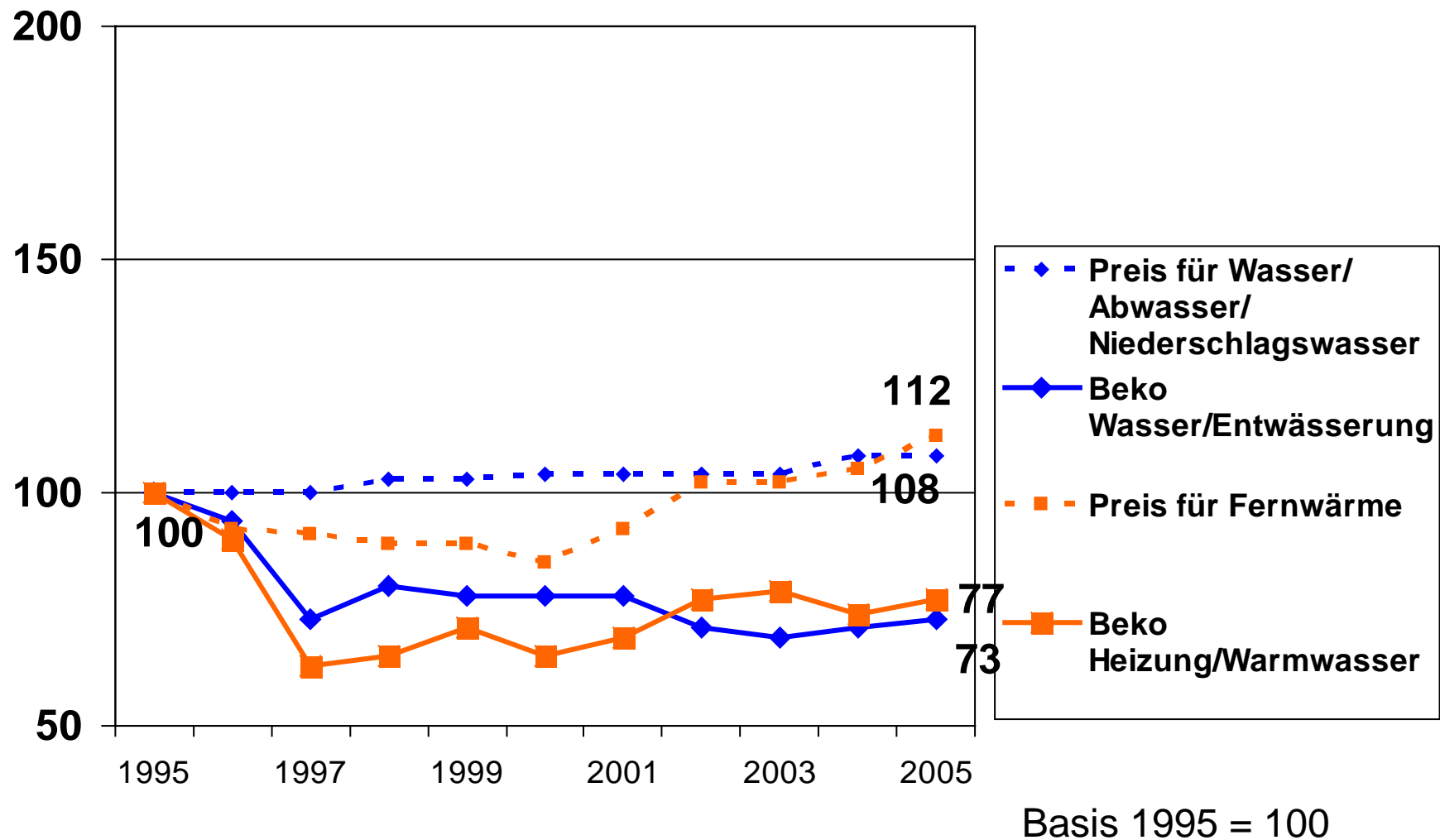
Basis 1995 = 100



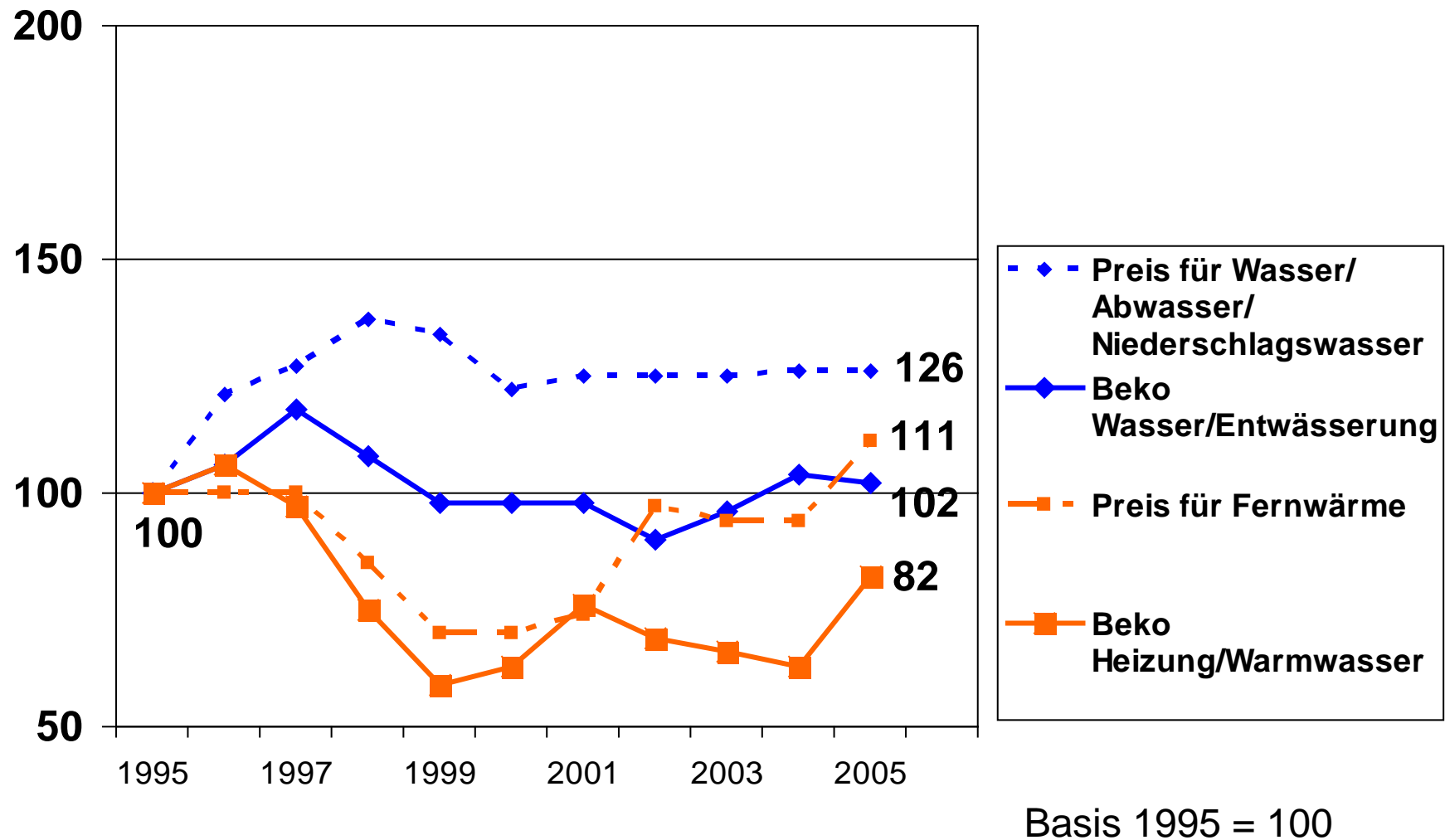
# Betriebskosten im Land Brandenburg im Jahr 2005 - Hochrechnung



# Indexvergleich 1995 – 2005: Wasser- und Fernwärmepreise und der abgerechneten Betriebskosten für Wasser und Heizung der BBU-Mitgliedsunternehmen in Cottbus

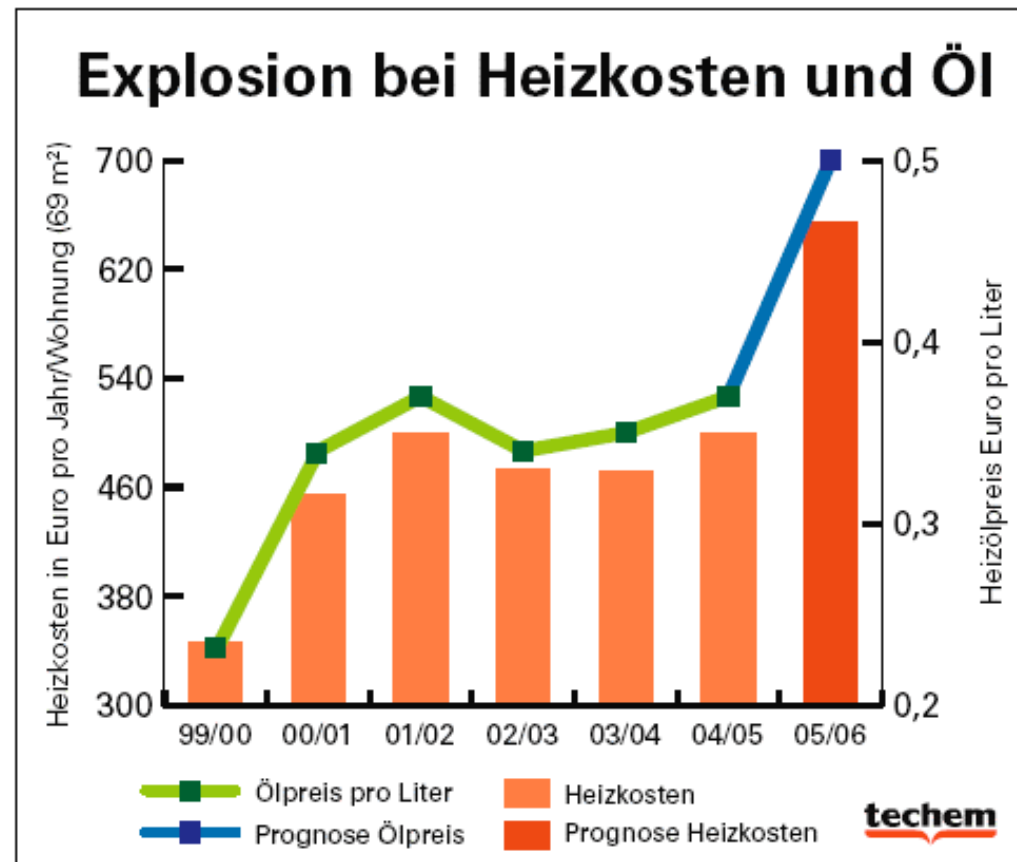


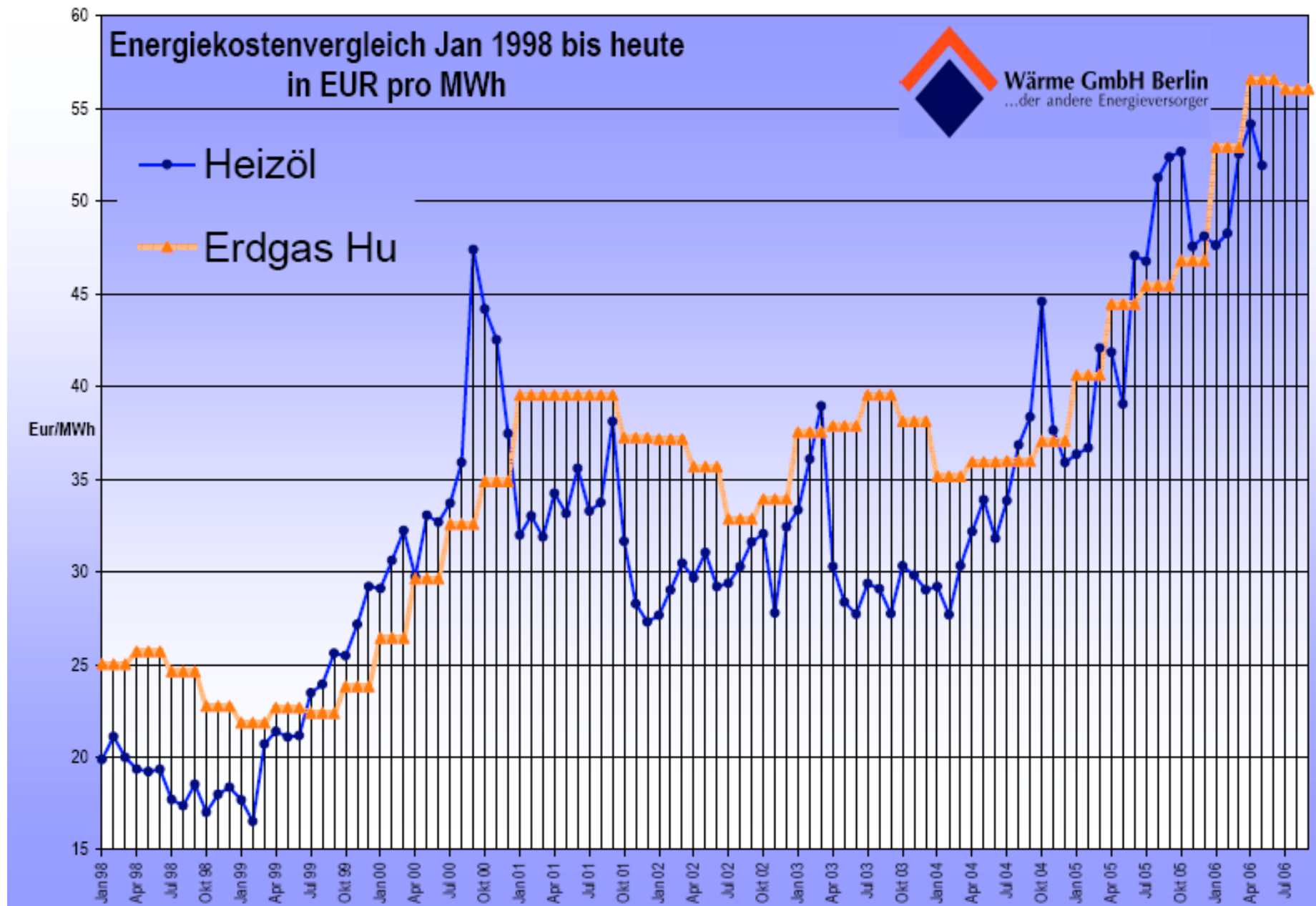
# Indexvergleich 1995 – 2005: Wasser- und Fernwärmepreise und der abgerechneten Betriebskosten für Wasser und Heizung der BBU-Mitgliedsunternehmen in Frankfurt (Oder)



- Welche Trends und Entwicklungen erwarten wir ?

**Wie hoch werden die Heizkosten 2005/2006 ?**  
**Gibt es eine Kostenexplosion?**  
**Es kommt drauf an ! Keine Panik und nicht so !**



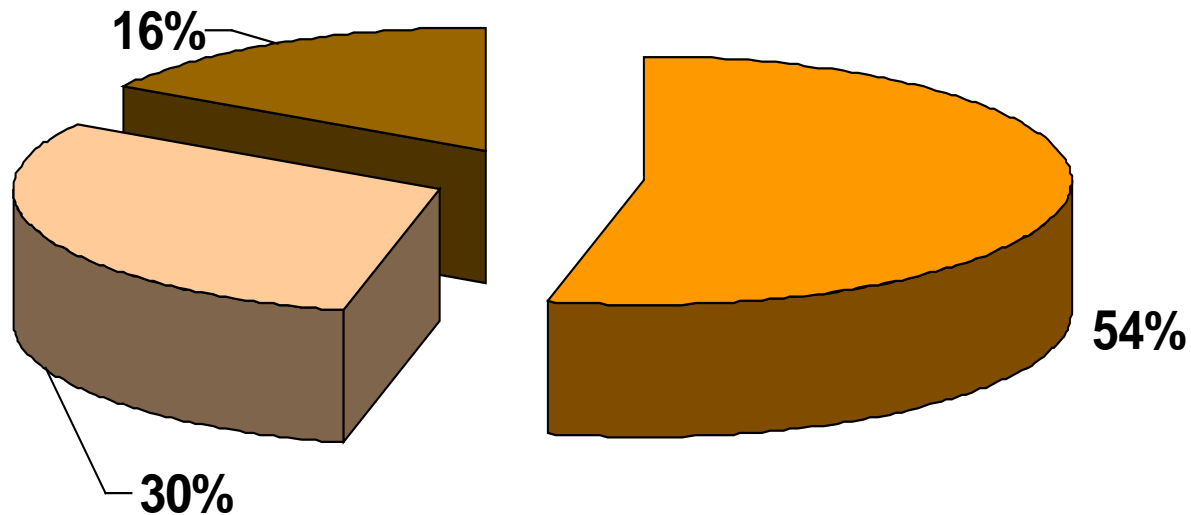


# Beheizung der Wohnungen in Berlin

Anzahl	%	Wohnungen nach Heizungsart in Berlin		
580.000	31	Fernwärme-Heizung		
60.000	3	Einzelofenheizung		
31.000	2	Elektroheizung		
450.000	24	Ölheizung		
750.000	<b>40</b>	Gasheizung		
			<b>Davon</b>	<b>Wohnungen in 12.000</b>
		<b>12%</b>	<b>220.000</b>	<b>Gebäuden mit Gas- Etagenheizung</b>
		<b>28%</b>	<b>530.000</b>	<b>Wohnungen mit Gas- Zentralheizung</b>
<b>1.871.000</b>	100			

# Modernisierungsgrad der Wohngebäude

## BBU-Statistik 2004

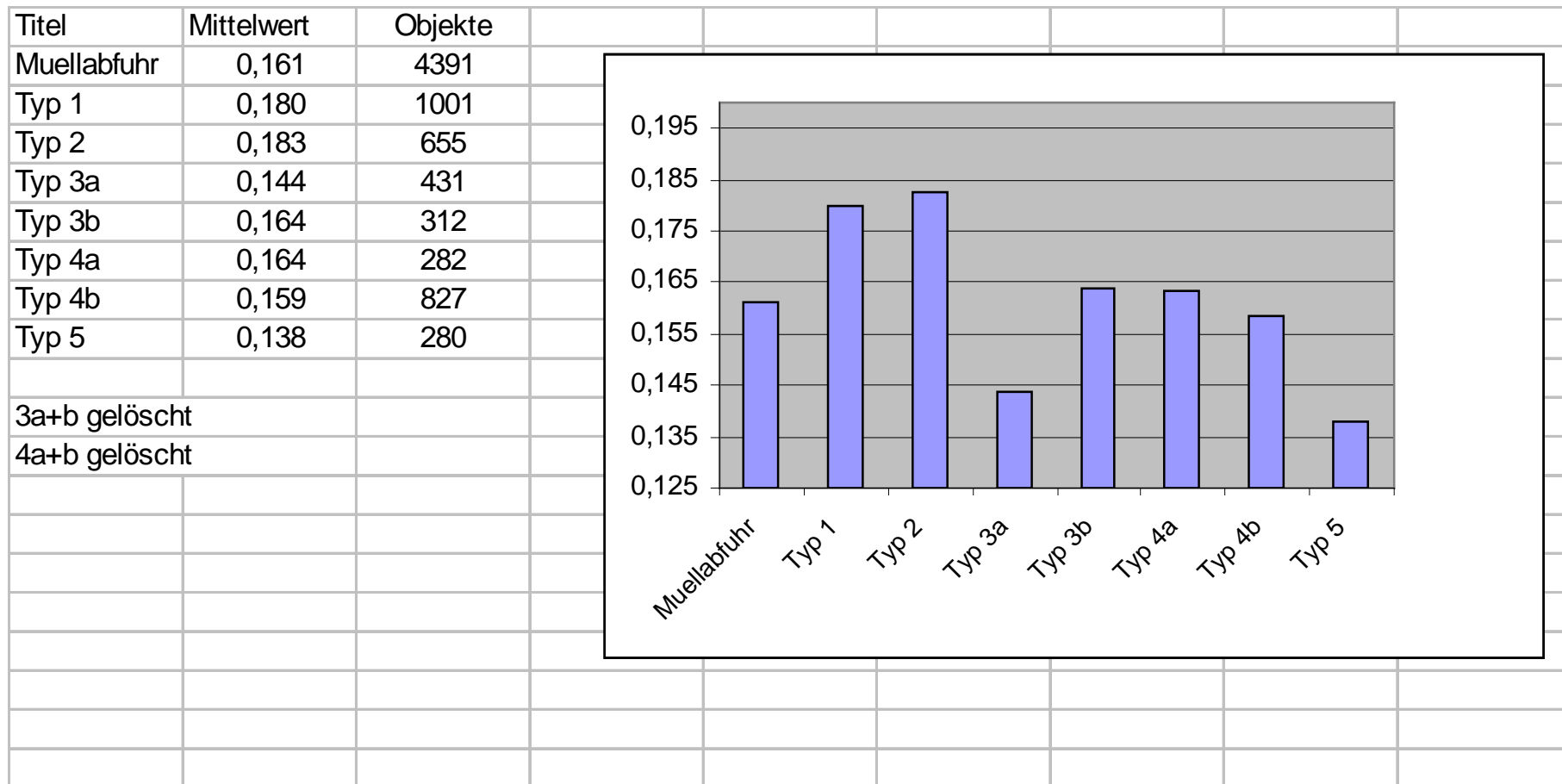


- vollständig modernisiert
- teilmodernisiert
- unsaniert bzw. nicht zeitgemäßer Standard



# Strukturierte Kostenanalyse durch Gebäude-Vergleich

Beispiel: Müllgebühren in Berlin (2004) in € / m<sup>2</sup> / mtl.



## Basis für die Prognose

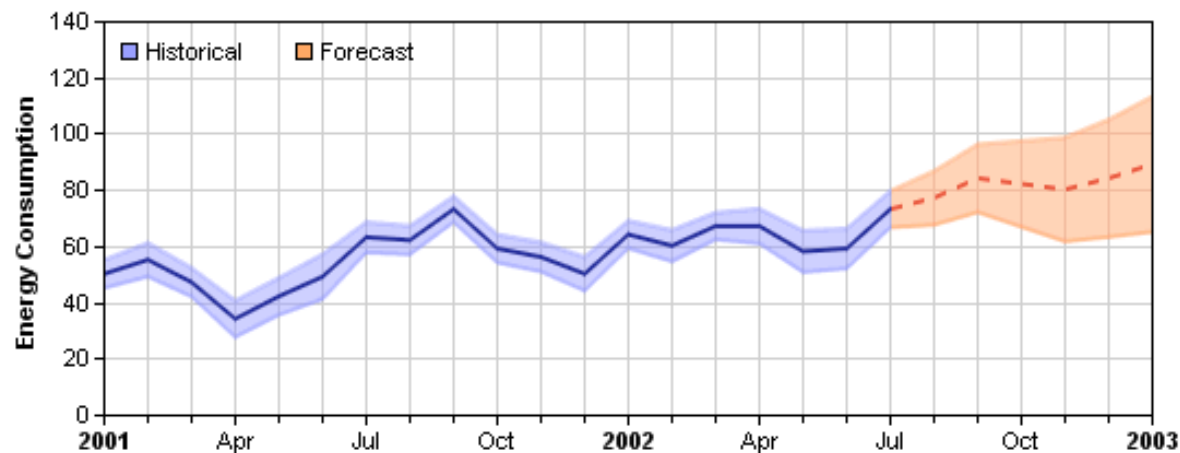
Kenntnis der regionalen Strukturen (Streuung, Gewichtung, Einflüsse...)

Info über Preis-Entwicklung (**Versorger-Index**)

Stichprobenartige Ist-Daten (Anlagen-Parameter...)

Gewichtung der „Einflußgrößen“

Korrektur auf Basis festgestellter Abweichungen und Sonderfaktoren



# Herausforderung:

## Verbrauchs- und CO2-Optimierung

EnEV-Ranking des Jahres 2002  
für alle Objekte und Energieträger

Mandant: test\_0a

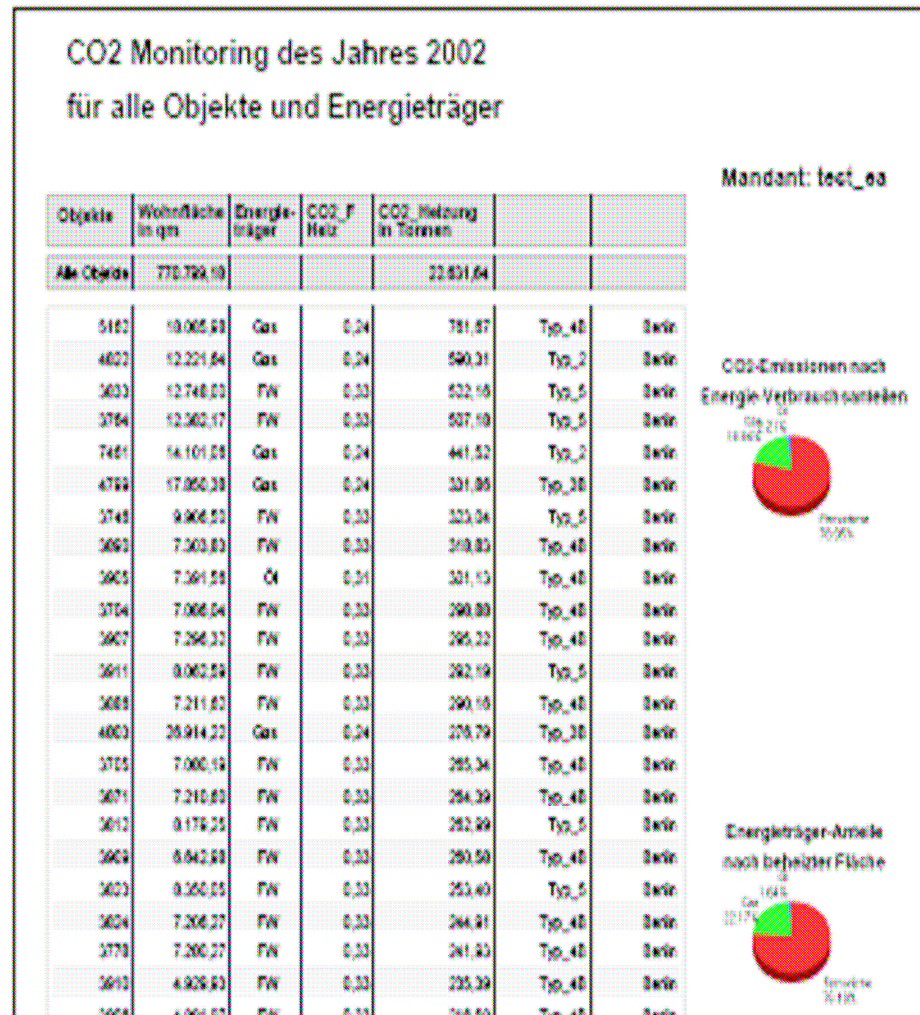
Objekte	Anzahl Wbg	Wohnfläche in qm	Energieträger	Verbrauch ET_Heizung	Heiz-Kennwert Klima-bereinigt	EnEV Referenzwert	Abweichung in Prozent
<b>Alle Objekte</b>	<b>11.580</b>	<b>783.713,54</b>		<b>73.879,19 MWh</b>	<b>10.902,49 kWh</b>		
3705	127	7.000,18	PW	904,87	107,89	125,00	2,75
3708	53	3.486,00	PW	566,45	103,33	125,00	-4,45
3707	50	3.506,06	PW	578,81	103,33	125,00	-4,45
3709	53	3.481,30	PW	542,19	93,92	125,00	-10,55
3709	41	2.512,70	PW	248,40	93,92	125,00	-10,55
3710	41	2.510,90	PW	191,60	72,90	125,00	-50,68
3711	41	2.519,90	PW	192,58	72,90	125,00	-50,68
3712	42	2.533,90	PW	253,28	94,25	125,00	-10,24
3713	48	2.700,85	PW	213,12	72,90	125,00	-50,68
3714	41	2.510,10	PW	235,31	88,77	125,00	-15,48
3715	50	3.506,18	PW	564,83	101,85	125,00	-3,18
3718	60	3.855,82	PW	591,13	101,85	125,00	-3,18
3717	42	2.501,10	PW	207,83	77,09	125,00	-26,58
3718	60	3.852,68	PW	296,40	77,09	125,00	-26,58
3719	41	2.515,95	PW	203,72	78,92	125,00	-26,74
3720	53	3.481,73	PW	280,30	78,92	125,00	-26,74
3721	53	3.482,53	PW	323,58	88,77	125,00	-15,48
3722	58	3.507,76	PW	334,19	88,69	125,00	-15,72
3723	41	2.516,30	PW	234,28	88,69	125,00	-15,72
3724	41	2.510,10	PW	203,89	78,92	125,00	-26,74
3725	64	4.823,06	PW	548,87	88,74	125,00	-34,53
3728	64	4.391,71	PW	517,78	88,74	125,00	-34,53
3727	64	4.815,25	PW	564,78	71,87	125,00	-31,48

Alle Heizungsanlagen auf einen Blick:

- Verbrauchsauswertung
- EnEV-Referenzwert
- div. Filterfunktionen
- Regionalvergleich (Benchmark)

# Herausforderung:

## Verbrauchs- und CO2-Optimierung



Die CO2-Emissionen des  
Wohnungsbestandes:

- Festwert pro Energieträger
- Gesamtwerte in Tonnen
- Mehrjahresvergleich
- div. Filterfunktionen
- Regionalvergleich (Benchmark)