

# **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**

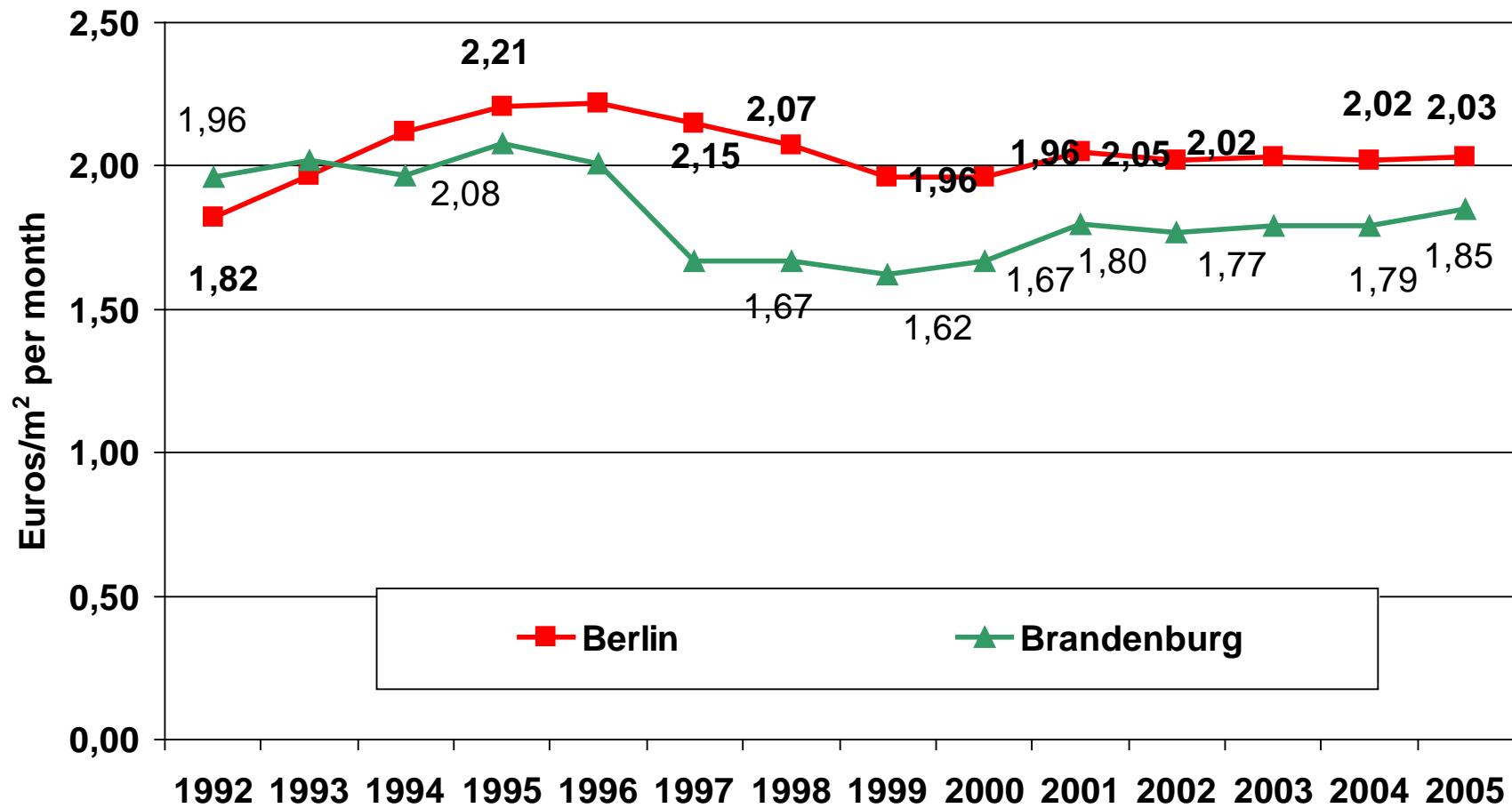


**Den Eigentümern stehen für Vergleiche und das  
Benchmarking ihrer Erfolge zur Verfügung:**

- 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

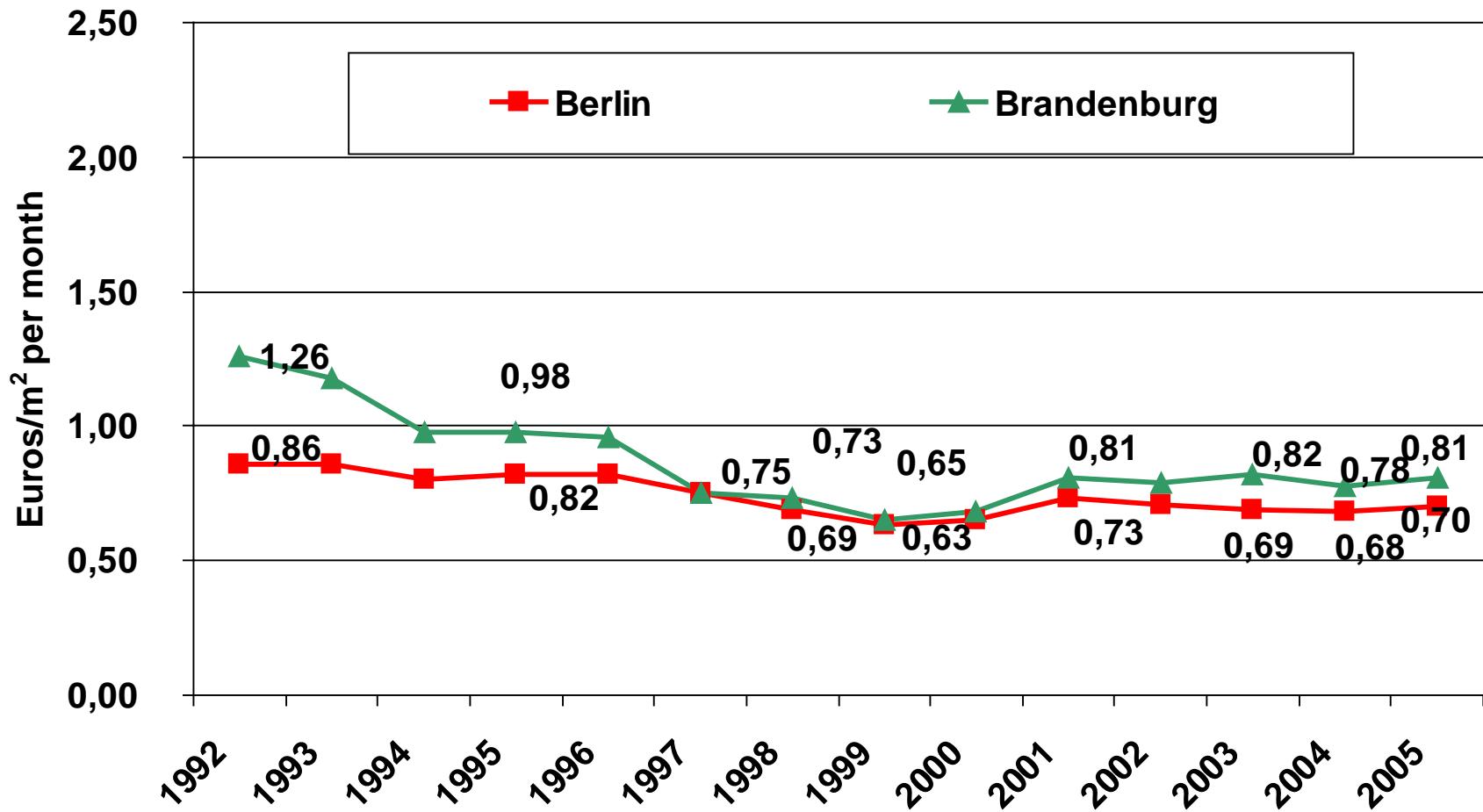
# Betriebskosten gesamt im Durchschnitt des Wohnungsbestandes

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

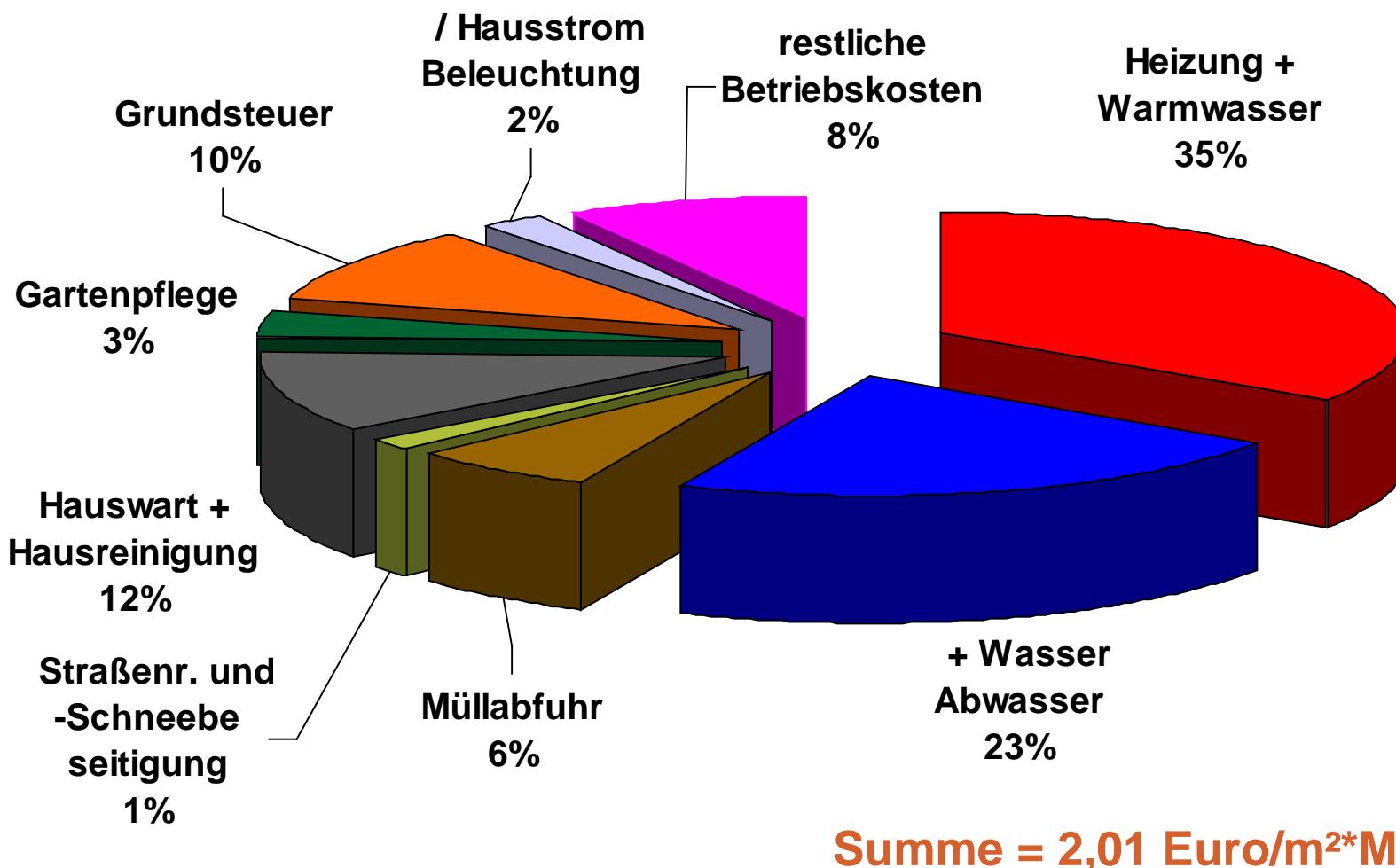


# Betriebskosten Heizung und Warmwasser im Durchschnitt des Wohnungsbestandes

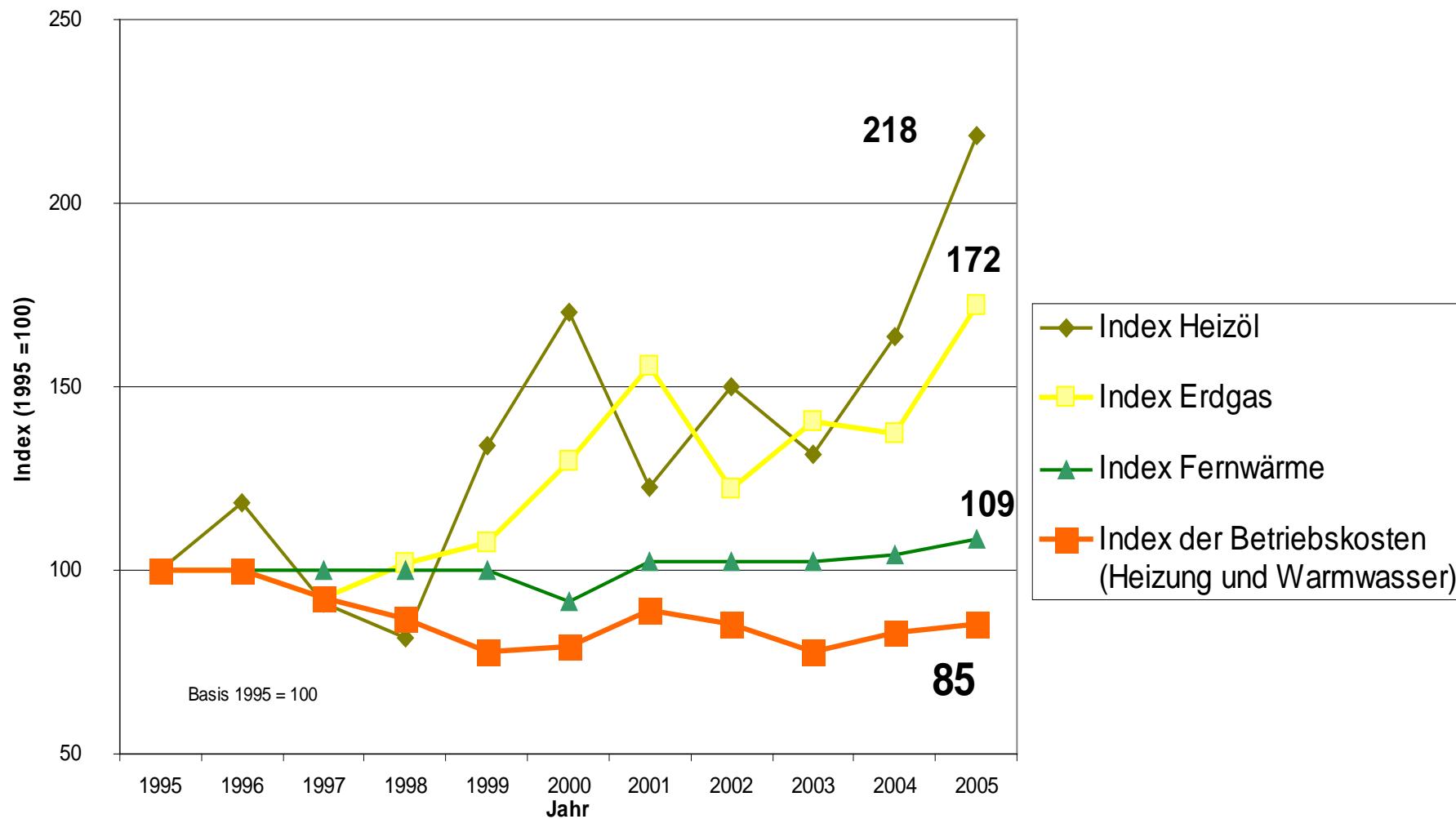
(Basis: 190 Housing enterprises, 610.000 flats; Annual statistics of the BBU and mean values of operating costs of housing companies - without lifts)



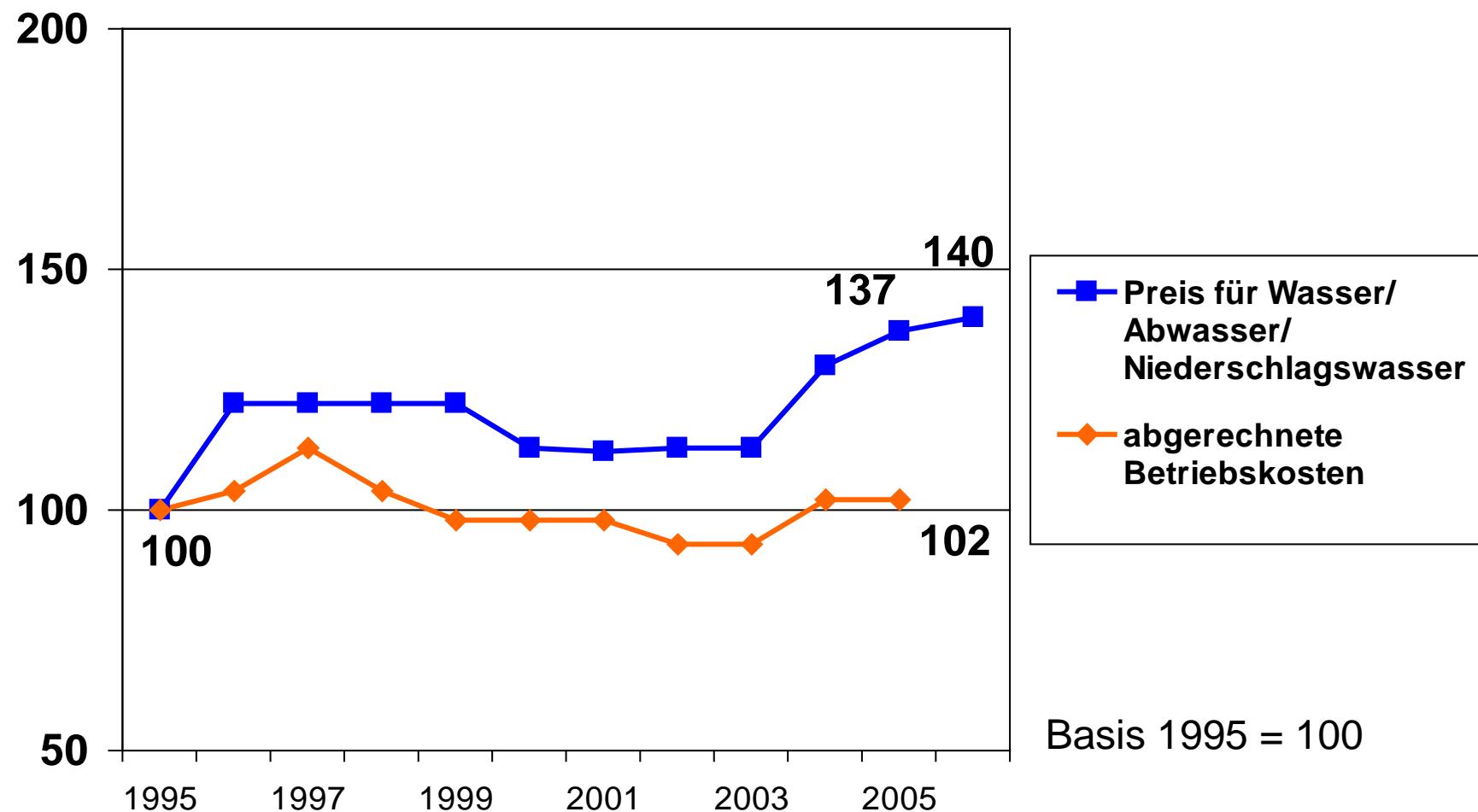
# Kostenarten und Anteile an den gesamten Betriebskosten in Berlin im Jahr 2004



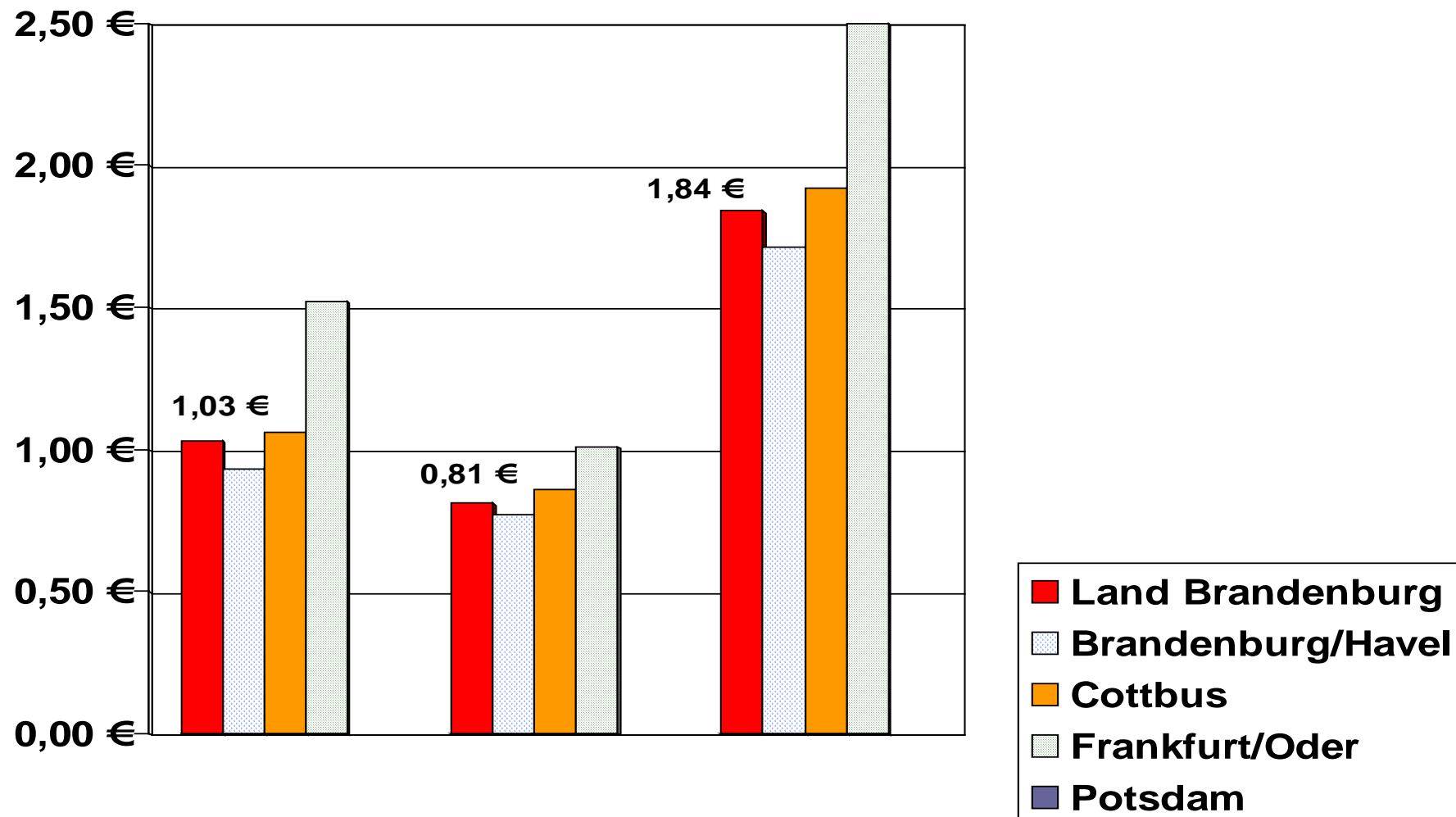
# Entwicklung der Energiepreise und der Betriebskosten für Heizung/Warmwasser der BBU Mitgliedsunternehmen in Berlin



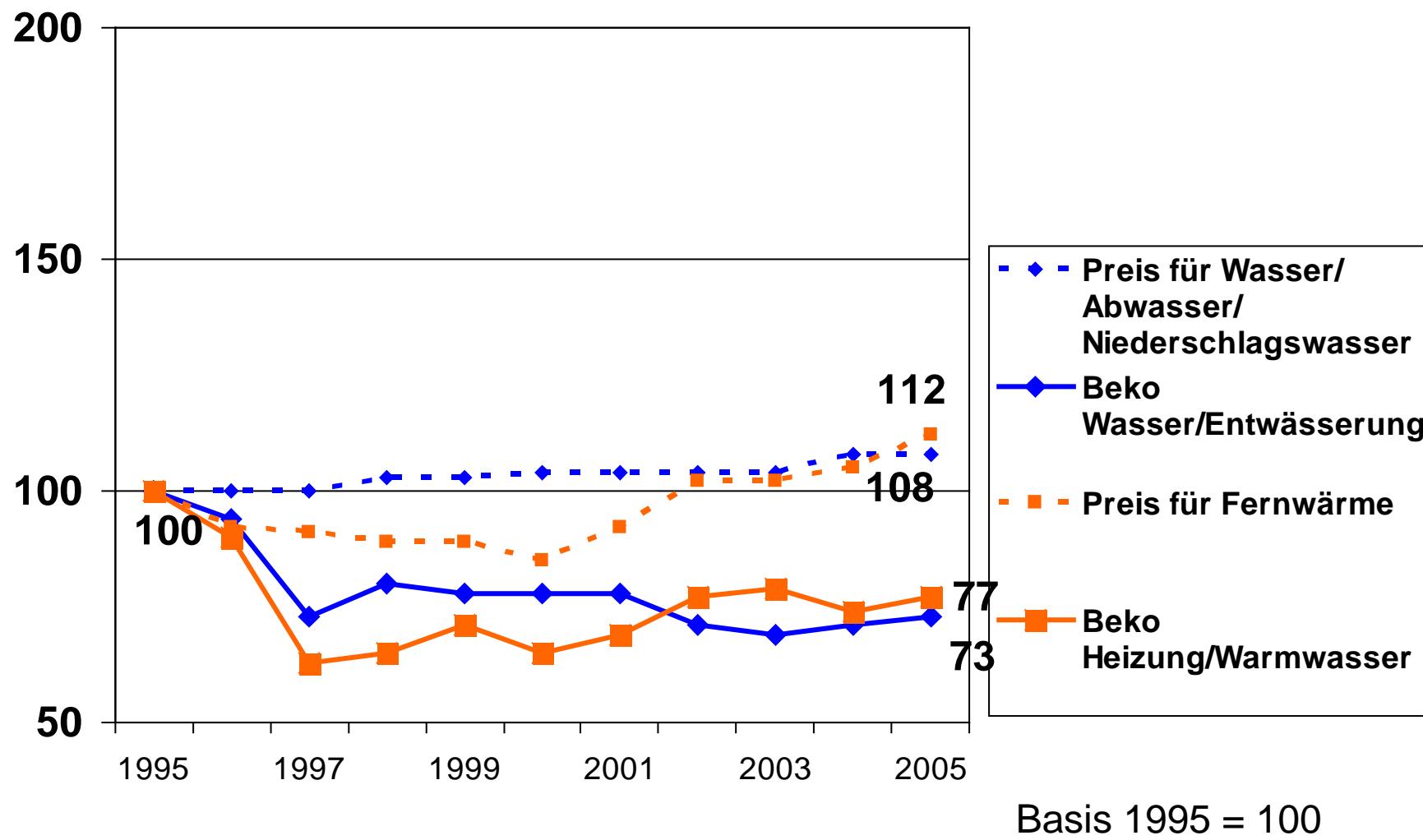
# Index der Wasserpreise und der Betriebskosten für Wasser / Abwasser / Niederschlagswasser der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin



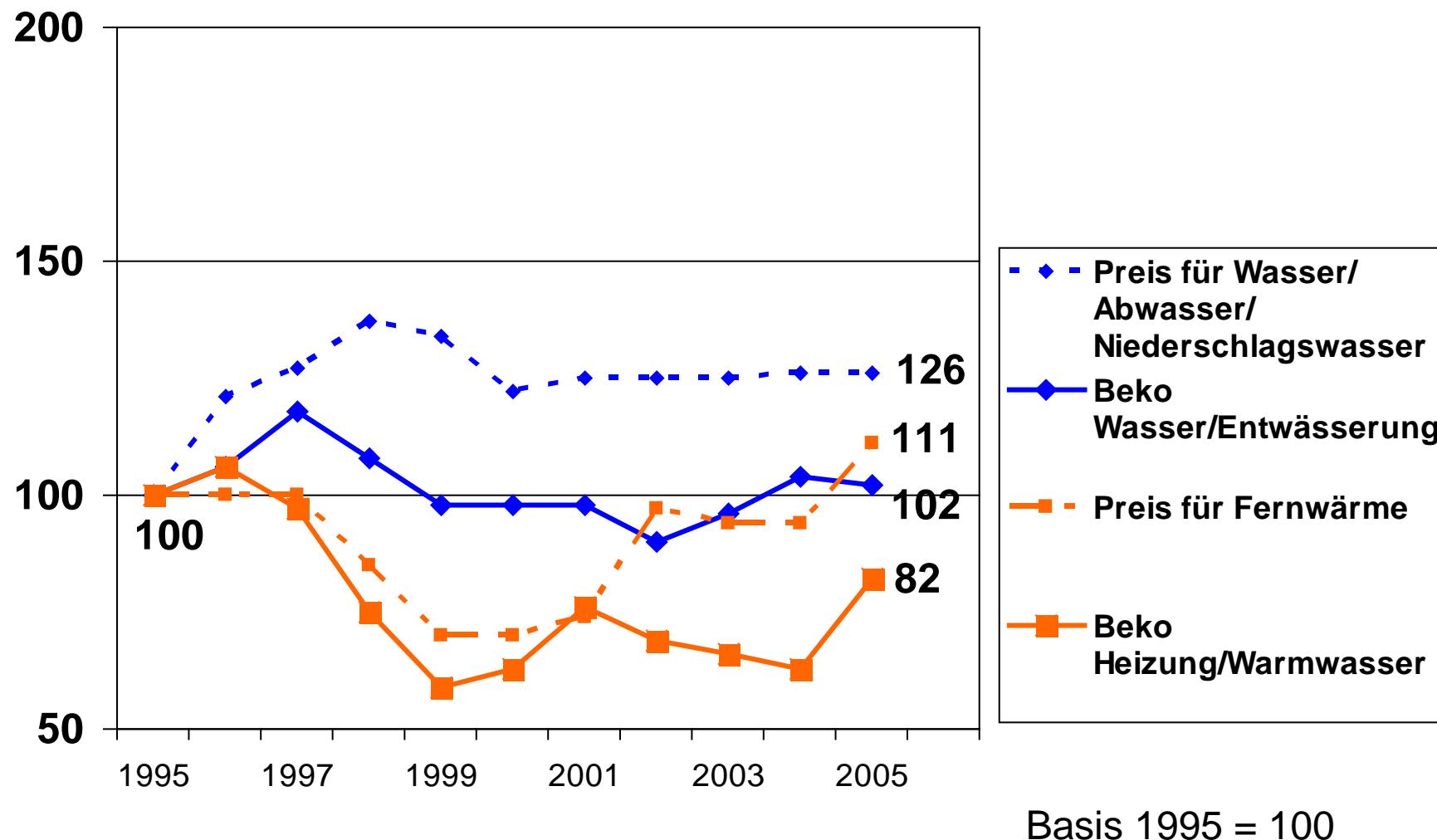
# Betriebskosten im Land Brandenburg im Jahr 2005 - Hochrechnung



# 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)

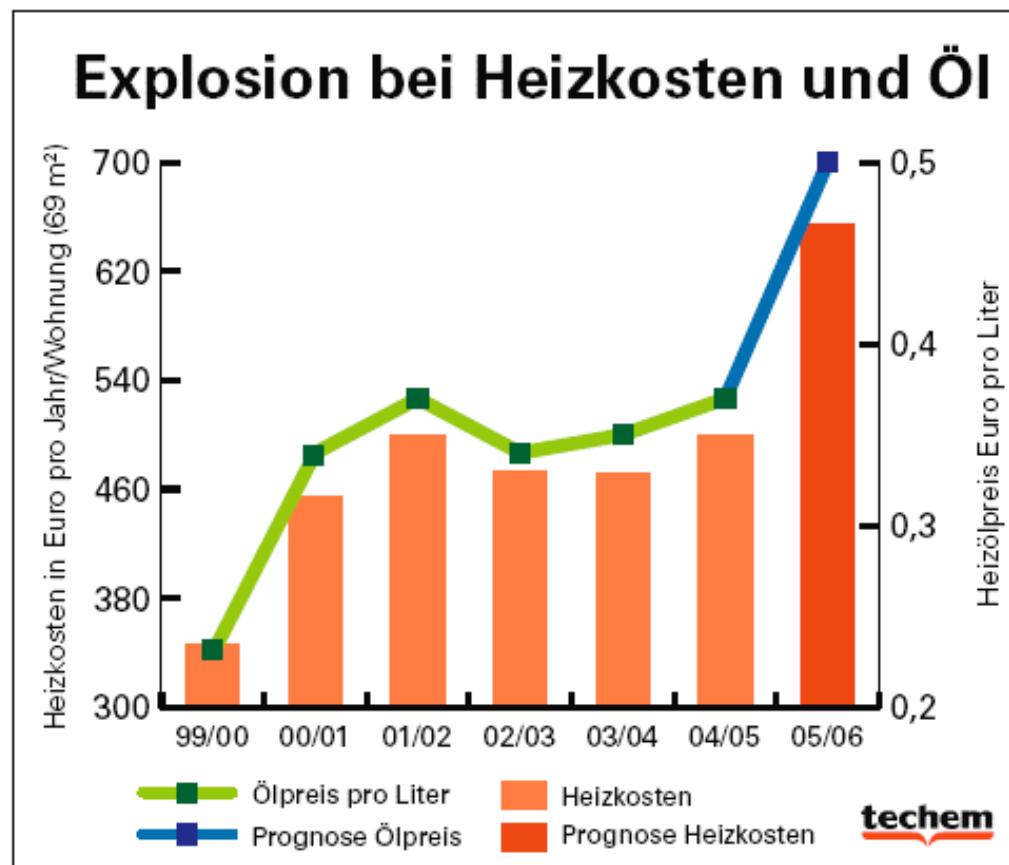


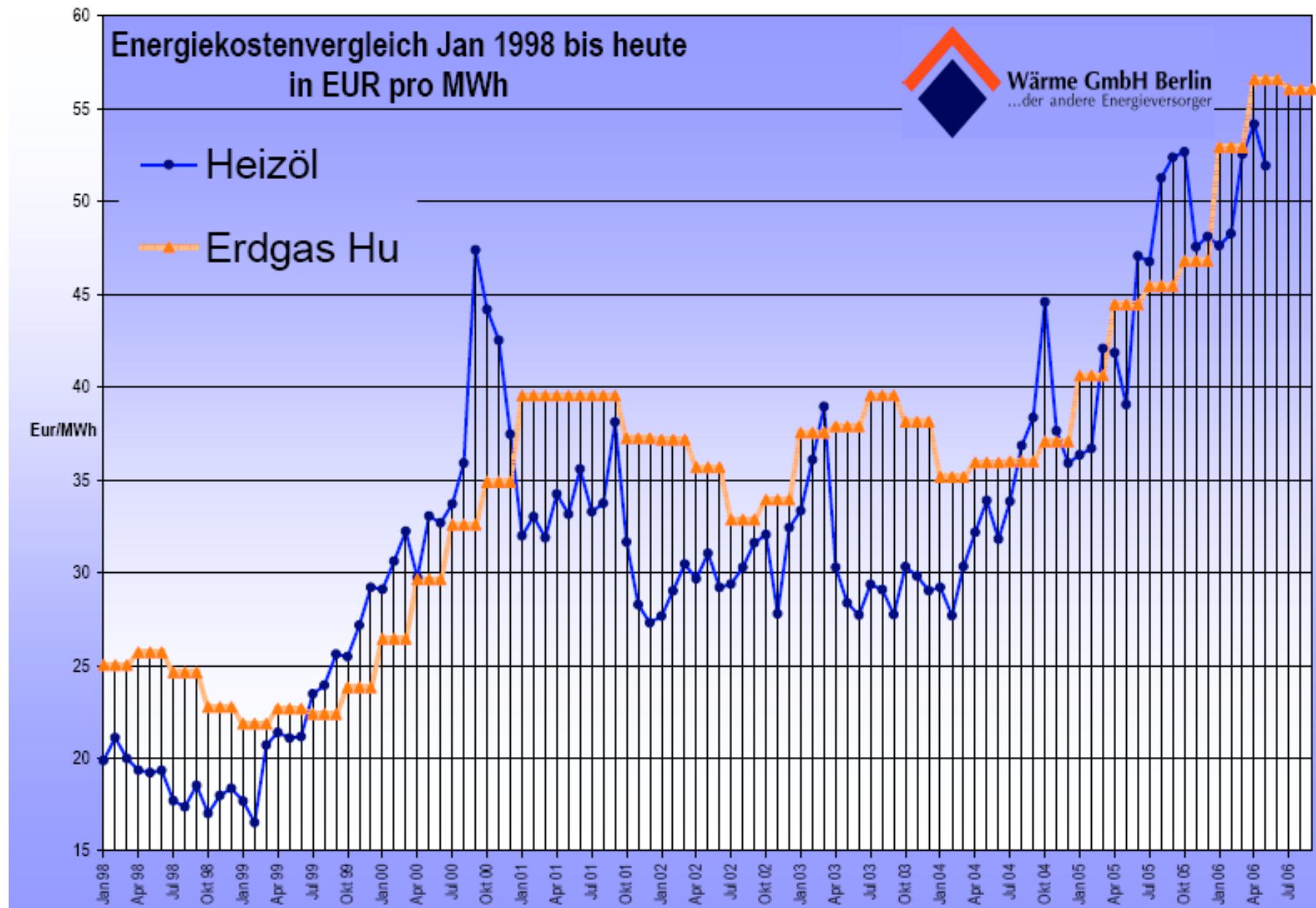
## ■ Welche Trends und Entwicklungen erwarten wir ?

# Wie hoch werden die Heizkosten 2005/2006 ?

## Gibt es eine Kostenexplosion?

### Es kommt drauf an ! Keine Panik und nicht so !



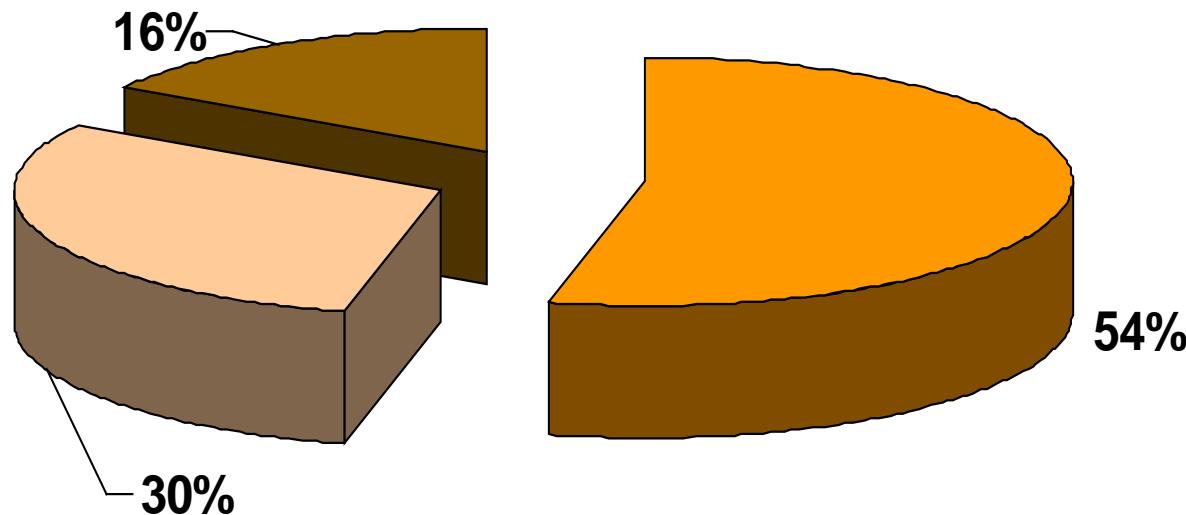


# Beheizung der Wohnungen in Berlin

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	40	Gasheizung		
			<b>Davon</b>	<b>Wohnungen in 12.000</b>
				<b>Gebäuden mit Gas-</b>
		<b>12%</b>	<b>220.000</b>	<b>Etagenheizung</b>
				<b>Wohnungen mit Gas-</b>
				<b>Zentralheizung</b>
<b>1.871.000</b>	100			

# Modernisierungsgrad der Wohngebäude

## BBU-Statistik 2004

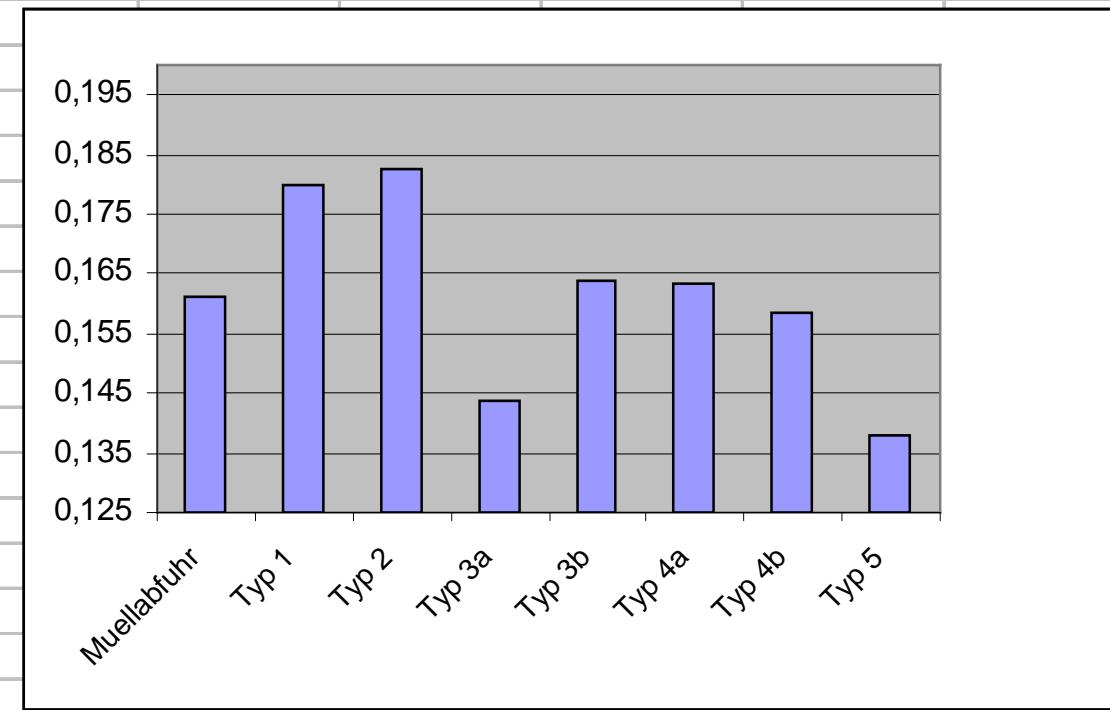


- █ vollständig modernisiert
- █ teilmodernisiert
- █ unsaniert bzw. nicht zeitgemäßer Standard

# Strukturierte Kostenanalyse durch Gebäude-Vergleich

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

Titel	Mittelwert	Objekte
Muellabfuhr	0,161	4391
Typ 1	0,180	1001
Typ 2	0,183	655
Typ 3a	0,144	431
Typ 3b	0,164	312
Typ 4a	0,164	282
Typ 4b	0,159	827
Typ 5	0,138	280
3a+b gelöscht		
4a+b gelöscht		



## Basis für die Prognose

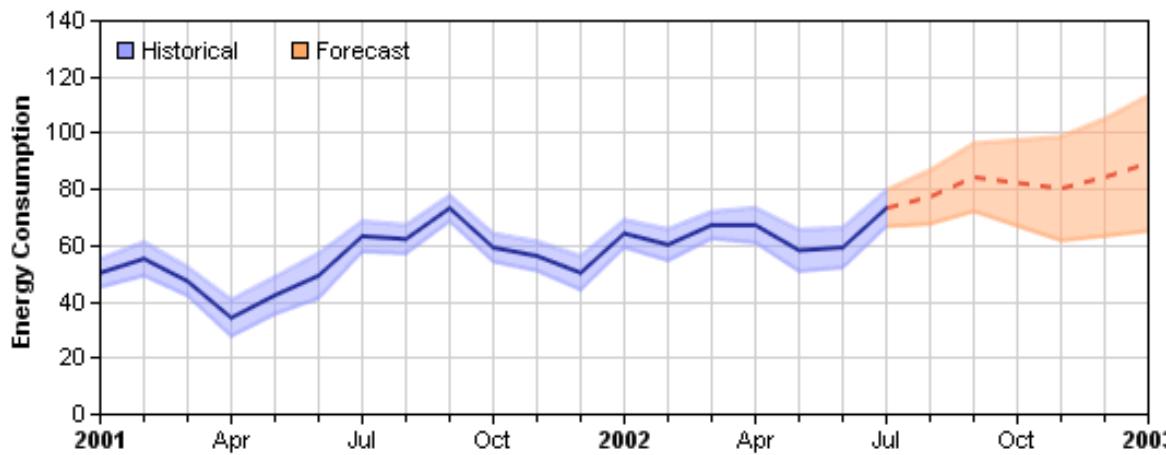
Kenntnis der regionalen Strukturen (Streuung, Gewichtung, Einflüsse...)

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

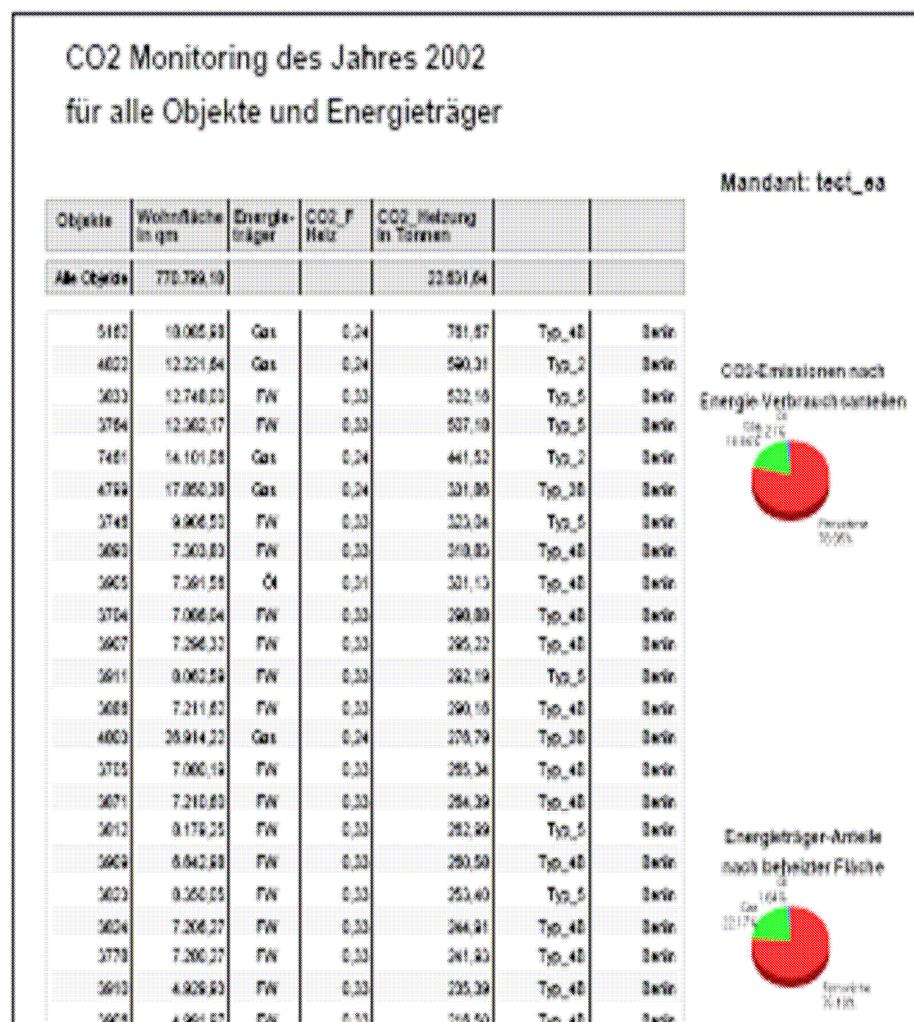
EnEV-Ranking des Jahres 2002 für alle Objekte und Energieträger							
Objekte	Anzahl Whg	Wohnfläche in qm	Energieträger	Verbrauch CT_Heizung	Heiz-Kennwert Klima-konsistent	EnEV Referenzwert	Abweichung in Prozent
All Objekte	11.563	703.712,14		73.879,19 MWh	10.962,49 kWh		
3725	127	7.000,19	PW	904,07	107,39	125,00	-17,75
3708	53	3.459,03	PW	566,45	103,33	125,00	-4,45
3707	53	3.566,05	PW	576,61	103,33	125,00	-4,45
3709	53	3.491,23	PW	542,19	93,92	125,00	-10,55
3704	41	2.512,70	PW	248,43	93,92	125,00	-10,55
3710	41	2.510,90	PW	191,83	72,80	125,00	-36,68
3711	41	2.519,90	PW	192,53	72,80	125,00	-36,68
3712	42	2.553,90	PW	253,38	94,25	125,00	-10,24
3713	43	2.700,65	PW	213,12	72,80	125,00	-36,68
3714	41	2.510,10	PW	235,31	83,77	125,00	-15,45
3715	53	3.508,10	PW	564,03	101,85	125,00	-15,19
3716	63	3.855,02	PW	591,13	101,85	125,00	-21,19
3717	42	2.561,10	PW	207,83	77,29	125,00	-26,58
3718	63	3.852,00	PW	594,43	77,29	125,00	-26,58
3719	41	2.515,95	PW	203,72	78,92	125,00	-26,74
3720	53	3.491,73	PW	566,33	78,92	125,00	-26,74
3721	53	3.452,03	PW	523,58	83,77	125,00	-15,45
3722	53	3.507,75	PW	534,19	83,49	125,00	-15,72
3723	41	2.516,30	PW	254,33	83,49	125,00	-15,72
3724	41	2.510,10	PW	203,89	78,92	125,00	-26,74
3725	64	4.923,06	PW	548,87	83,74	125,00	-34,53
3726	64	4.391,71	PW	517,78	83,74	125,00	-34,53
3727	64	4.815,25	PW	564,73	71,87	125,00	-31,45

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)