

ENERGIE

Betriebskosten-Benchmarking: Vergleiche werden genauer

Immer mehr Immobilienunternehmen speisen ihre Nebenkosten in die drei bundesweiten Portale ein. Deren Datenbasis ist auf 2,65 Millionen Einheiten gestiegen.

Text | Jörg Seifert (Red.)

Die Energieressourcen werden knapper und ein stetiger Preisanstieg wird von allen Energieagenturen prognostiziert. Die Schlagworte Nachhaltigkeit und Energieeffizienz sind in aller Munde. Doch wie misst der Mieter seinen Ressourcenverbrauch in der Praxis? Wie beurteilt der Property-Manager (ihn Hausverwalter zu nennen ist ja etwas aus der Mode gekommen) seine Einsparpotenziale? Ein wunderbar anschaulicher Parameter hierfür sind die Betriebskosten. Ihr Anteil an der Gesamtmiete wächst stetig. Was also liegt näher, als sie zu benchmarken? Denn auch bei den Nebenkosten besteht die Möglichkeit, durch den Vergleich von den Besten zu lernen. Ob innerhalb eines Objekts oder objektübergreifend

– im Datenabgleich liegt die Möglichkeit, ein Betriebskosten-Benchmarking auf der Verbrauchsebene aufzubauen. Die dadurch ermittelten Informationen können – entsprechend ausgewertet – zu neuen Handlungsoptionen für Kostensenkungseffekte werden.

Drei Plattformen

Aktuell gibt es in Deutschland drei internetgestützte Plattformen, die Betriebskosten analysieren. Laut Eigenangaben beinhalten sie die relevanten Daten von insgesamt 2,65 Millionen Einheiten. Die WohnCom GmbH, Berlin verwaltet laut Eigenangaben online unter www.wohncom.de die Daten von 1,65 Millionen Einheiten. Die Treureal GmbH hat in ihrer Datenbank www.immobench.de Zugriff auf Vergleichszahlen von mehr als 100 Unternehmen mit 0,5 Millionen Einheiten. DomData hält unter www.bekobench.de die Daten von 70 Unternehmen mit 0,5 Millionen Einheiten zum Vergleich bereit. Alle drei Firmen sind aktive Mitglieder der Geislinger Konvention, die seit 2000 einen mittlerweile tief gestaffelten Standardkontenrahmen ausgearbeitet hat, der einen Vergleich von Strukturdaten und Betriebskosten ermöglicht. Im Jahr 2007 gab es bundesweit einen regelrechten Kundenschub. In Bekobench haben 2007 die 145.000 Einheiten von GWG SAGA Eingang gefunden. Immobench erlebte ebenfalls ein äußerst erfolgreiches Jahr. Neben den Großkunden DKB Service GmbH und der Deut-

schen Annington sind auch viele kleine und mittlere Wohnungsunternehmen bereits Kunden geworden. Wohncom, der nach seiner Ausweitung über Berlin

Den Energiepreis identifiziert man auch ohne Betriebskosten-Benchmarking leicht als Kostentreiber. Mit anderen Positionen ist dies schwerer.



Auf einen Blick

- » Betriebskosten-Benchmarking liegt im Trend. Mehr und mehr Immobilienunternehmen wollen ihre Kostentreiber identifizieren.
- » Es existieren in Deutschland drei internetgestützte Vergleichsplattformen:
 - » WohnCom GmbH – www.wohncom.de – 1,65 Millionen Einheiten
 - » Treureal GmbH – www.immobench.de – 0,5 Millionen Einheiten
 - » DomData – www.bekobench.de – 0,5 Millionen Einheiten
- » Auswertungsbezogene Tipps und Beratungsdienstleistungen helfen, die notwendigen Einsparmaßnahmen einzuleiten.



Foto: www.pirella.de

und Brandenburg hinaus mittlerweile größte Betriebskosten-Benchmarker, hat mit der GAGFAH einen bundesweit tätigen Großkunden gewonnen, der durch eigene Zukäufe wie NILEG und WoBa Dresden auch für eine große Zunahme des Datenvolumens im Wohncom-Portal gesorgt hat.

Notwendigkeit oft nicht erkannt

Vor zweieinhalb Jahren sei laut Branchenberater und Mitglied der Geislinger Konvention Wolfgang Uhlemann leider die Verbindung zwischen GdW und Mieterbund abgerissen. Der Mieterbund biete eine relativ undifferenzierte Sammlung von Betriebskostenabrechnungen. Diese werfe ohne Unterscheidungsmöglichkeit zum Beispiel nach Baujahren und Modernisierungsgrad einen relativ hohen, weil allgemeinen Mittelwert an Betriebskosten aus. „Die meisten Wohnungsunternehmen“, so Uhlemann, „sehen sich laut ihren Eigenerhebungen noch unter diesem Wert und verzichten deshalb auf eine Teilnahme an den Online-Datenbanken“. Diese bieten aufgrund der tiefen Betriebskostengliederung nach der Geislinger Konvention und den Unterscheidungsmöglichkeiten nach Gebäudearten weitaus differenziertere Auswertungsmöglichkeiten.

Vielleicht gibt auch noch die Siegelvergabe der Geislinger Konvention, mit der Benchmarking treibende Unternehmen die Einhaltung des dort entwickelten Kontenplans auch dokumentieren können, einen kräftigen Schub an weiteren teilnehmenden Immobilienunternehmen. Nach dem Motto tue Gutes und rede darüber, sind alle dokumentierten Anstrengungen zur Betriebskostenoptimierung auch dem Mieter gegenüber ein erfolgversprechendes Bindungsinstrument. Auf Anfrage bieten sowohl Wohncom als auch Treureal und DomData ihren Kunden die Möglichkeit zur Verwendung des neu geschaffenen Gütesiegels. Allerdings sind es nicht allein Wohnungsunternehmen, die ihren Benefit aus den Datenvergleichen ziehen. „Bei uns ist der Gewerbeimmobilienbereich

am größten“, unterstreicht Ronny Suske, Projektmanager bei Treureal. „Weiteres Wachstum versprechen wir uns auch im neu eingeführten Bereich Kommunen und öffentliche Verwaltungen.“

Neue Wachstumsfelder im Auge

Neue Wachstumsfelder hat auch Wohncom-Geschäftsführer Reinhard Zehl im Auge. Der nach Datensätzen größte Benchmark-Anbieter im Betriebskostenbereich hat bereits seit einiger Zeit seinen Gewerbebereich in die Firma iSCORE ausgegliedert, in dessen Datenbank zirka 8.000 Gewerbeeinheiten vertreten sind. Zehl will in Zukunft nicht nur die Umlageseite, sondern auch die Entstehungsseite der Kosten intensiver untersuchen. Seine Nutzer können auch direkt ein Maßnahmenpaket als Software hinzuerhalten. Hiermit kann der Anwender nicht nur kostenartenspezifisch analysieren, sondern erhält auch gleich praktische Tipps zur Umsetzung. Über die Jahre hinweg wird somit auch ein Erfolgs-Controlling möglich. „Unsere großen Zukunftsthemen“, unterstreicht Zehl, „sind neben der Müllanalyse der Energieausweis und die CO₂-Reduzierung. Wir gehen in diesen Bereichen mit innovativen Geschäftsmodellen an den Markt.“ „Ich bin froh“, erklärt Zehl, „dass wir alle zusammen bereits so weit gekommen sind. Langsam schreitet auch die Professionalisierung der Branche fort. Das Thema greift unserer Beobachtung nach besonders stark bei den großen und investorengetriebenen Gesellschaften.“

Niemand in der Branche erwartet für die nächsten Jahre sinkende Betriebskosten. Sowohl im gewerblichen als auch im nichtgewerblichen Bereich sind die Analyseaufwendungen je nach Einheitenanzahl von im Schnitt zirka 0,40 Euro pro Einheit und Jahr gut angelegt. Die drei auf dem deutschen Markt tätigen Betriebskostenportale können mit ihrem Benchmarking zwar allgemeine Tendenzen nicht aufhalten. Doch sie erscheinen wie eine elektronische Kampfansage an die stetig steigenden Nebenkosten.