

Maßnahmen und Möglichkeiten der Kostenreduzierung im Versorgungsbereich

Rund 30 bis 40 Milliarden Euro schlagen jährlich als Wohnnebenkosten zu Buche. Die Wohnnebenkosten steigen bereits in den letzten 10 Jahren stetig stärker als die allgemeinen Lebenshaltungskosten und auch stärker als die Kaltmieten.

Vermieter haben längst erkannt, dass niedrige und kalkulierbare Betriebskosten einen Vermietungsvorteil und bei Leerstandsobjekten auch einen Kostenvorteil bedeuten.

Inzwischen folgt ein Wettbewerb zu Innovationen im Bereich der Wohnnebenkosten dem anderen.

Sicher gibt es ein Menge von technischen und organisatorischen Innovationen, mit denen den weiteren Steigerungen der „2. Miete“ begegnet werden kann.

Hier soll nachfolgend systematisch eingeordnet werden, welche Einsparpotentiale bestehen und über welche Wege diese ausgeschöpft werden können.

1. Akteure

Die Wohnnebenkosten werden vom Verhalten verschiedener Akteure in ihrer Höhe beeinflusst.

Neben dem Nutzer einer Immobilie, sei er Mieter, Pächter oder Eigentümer, der die Wohnnebenkosten vor allem durch sein Nutzungs- und Verbrauchsverhalten beeinflusst, wirken sich die Vertragsabschlüsse des Eigentümers mit Versorgungs- und Entsorgungsbetrieben und auch die Gebühren- und Beitragsgestaltung der Kommunen und Kommunalen Verbände erheblich auf die Höhe der Wohnnebenkosten aus.

Sehr deutlich sind in den letzten Jahren auch die Einflüsse der Preise an den Energiemärkten auf die Wohnnebenkosten durchgeschlagen.

Hier kann also systematisch dahingehend unterschieden werden, welcher Akteur durch eine bestimmte Maßnahme auf die Höhe der Wohnnebenkosten Einfluss nimmt.

2. Einflussnahme durch den Eigentümer/Vermieter

Der Vermieter einer Immobilie hat nur begrenzte Möglichkeiten, auf die anderen Akteure Einfluss zu nehmen.

Dabei stellt sich die öffentliche Hand in Form von Kommunen und Zweckverbänden sicherlich als am schwierigsten beeinflussbar dar. Hier ist vor allem die Arbeit von Verbänden gefragt.

Greifbarer sind aber die Möglichkeiten, auf das Verbrauchsverhalten der Mieter einzuwirken. Zunächst sollte hier der Grundsatz der verursachungsgerechten Kostenverteilung konsequent umgesetzt werden. Denn die Änderung von Verbrauchsgewohnheiten lässt sich am besten durch die direkte Wahrnehmung der Kostenverursachung erreichen. Diesen Zusammenhang hat auch der Gesetzgeber erkannt und die Einführung von verbrauchs- und verursachungsgerechten Abrechnungen in § 556a II BGB privilegiert.

In einigen Bereichen sind Ursache und Wirkung im Bereich der Kostenverursachung nicht so direkt nachvollziehbar. Hier kann über gezielte Informationen und Verhaltensvorgaben eine Sensibilisierung der Nutzer erreicht werden.

Letztlich sind auch technische Verbesserungen, wie Hausautomationssysteme, zur Verbesserung des Verbrauchsverhaltens in Betracht zu ziehen.

Als naheliegendstes Betätigungsfeld des Eigentümers/Vermieters erweist sich das eigene Nebenkostenmanagement. Hier ist neben einem konsequenten Vertragsmanagement auch die grundlegende Planung und Organisation des Versorgungsbereichs genauer zu betrachten.

Das Nebenkostenmanagement setzt bereits bei der Planung von Errichtung und Sanierung einer Immobilie ein. Durch günstige technische Gestaltung können die verbrauchsabhängigen Nebenkosten erheblich reduziert werden (z.B. Wärmedämmung). Zudem ist die Beachtung der Belange einer Verbrauchserfassung bereits in der Planungsphase notwendig (z. B. Dämmung von Heizungs- und Warmwassersteigleitungen, wohnungseinheitliche Leitungsstränge).

Sodann ist von erheblicher Bedeutung für die Kostenbelastung, ob und in welchem Umfang Versorgungs- und Dienstleistungsaufgaben vom Vermieter selbst erbracht werden. Hier sind die Schlagworte Outsourcing und Contracting von Bedeutung.

In vielen Bereichen sind die Möglichkeiten des Outsourcing bereits ausgeschöpft. Vor allem die Hausmeisterdienste und Reinigungsdienste sind hier zu erwähnen. Aber auch der Abrechnungsdienst ist in den meisten Fällen an Dritte vergeben.

Beim Contracting hat vor allem das Heizungscontracting erhebliche Bedeutung erlangt. Geeignet sind für Contractingmodelle aber auch andere technische Anlagen, wie Aufzüge oder Lüftungs- und Klimaanlage.

Sowohl beim Outsourcing als auch beim Contracting sind bei der Einführung in laufenden Mietverhältnissen bei der Betriebskostenumlage zahlreiche Voraussetzungen zu beachten, die eine einzelfallspezifische Prüfung erfordern. Vom Grundsatz her kann der Vermieter nicht ohne Weiteres Dienstleistungsaufgaben, die er zunächst selbst erfüllt hat, auf Dritte übertragen.

Nicht zuletzt kann der Eigentümer/Vermieter über Anstrengungen bei der Auftragsvergabe an Dritte erhebliche Einsparungen erzielen. Voraussetzung ist jeweils, dass für die jeweiligen Versorgungsleistungen ein Wettbewerb besteht.

So sollten, schon um sich nicht dem Vorwurf des Verstoßes gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot auszusetzen, vor jeder Vertragsvergabe mehrere Angebote eingeholt werden. Noch besser ist es, eine Leistung offen auszuschreiben, wobei nicht eine bestimmte Art der Leistungserbringung vorgegeben werden, sondern die Leistung selbst konkret beschrieben werden sollte.

Zudem sollten kostengünstige Vertriebswege wie Direktversicherungen oder Internetplattformen ausgenutzt werden.

Der Markt ist bei den meisten gebäudenahen Dienstleistungen noch sehr intransparent, was Verhandlungen nicht erleichtert. Vielleicht wird sich daher in Zukunft ein Berufszweig der Makler von gebäudenahen Dienstleistungen entwickeln.

Soweit langfristige Verträge abgeschlossen werden sollen, was besonders bei notwendigen Investitionen der Fall ist, sollte besonderer Wert auf etwaige Preisanpassungsvereinbarungen und Regelungen zu Vertragsstrafen gelegt werden.

Insbesondere bei Verträgen für eine Vielzahl von Gebäuden ist auf eventuelle notwendige Anpassungsklauseln bei Veräußerung, Leerstand oder Rückbau zu achten.

Auch die Vergabe von Leistungen an Generalunternehmer bzw. Sammeldienstleister kann zu erheblichen Einsparungen führen, wobei die Transparenz für den Mieter und die Vergleichbarkeit mit anderen Marktteilnehmern in diesen Fällen schwierig ist.

Letztlich sind Verträge und Leistungen den veränderten Bedingungen (z.B. Leerstand o. Wärmebedarfsänderung durch Modernisierung) ständig anzupassen. Hierzu sollte ein effektives Nebenkostencontrolling eingeführt werden, dessen Grundlagen durch die Diskussionen und Ergebnisse des Betriebskostenbenchmarking derzeit geschaffen werden.