Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 79 (2004)

Heft: 7-8

Artikel: Gegen den "zweiten Mietzins"

Autor: Pieper, Anke

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107292

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 06.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Der DW-Zukunftspreis zeichnet Wohnungsunternehmen mit tiefen Betriebskosten aus

Gegen den «zweiten Mietzins»

Die stetig steigenden Betriebskosten sind für die deutschen Wohnungsunternehmen zu einem ernsthaften Problem geworden. Ein kürzlich verliehener «Zukunftspreis» soll nun aufzeigen, wie Baugenossenschaften und andere Wohnungsunternehmen wirkungsvoll gegen die «zweite Miete» vorgehen.

Von Anke Pieper* ■ Die Zeitschrift «DW Die Wohnungswirtschaft» (deutsches Partnermagazin von *wohnen*) hat kürzlich einen «Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft» vergeben. Unter dem Titel «Contra 2. Miete» ging es dabei darum, Wohnungsunternehmen auszuzeichnen, die erfolgreich und innovativ gegen die steigenden Betriebskosten ankämpfen. Der Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (GdW) unterstützt diese Bemühungen. Schliesslich besitzen die 3200 Wohnungsgesellschaften in seinen 14 Mitgliedsverbänden zusammen nicht weniger als sieben Millionen Wohnungen. GdW-Präsident Lutz Freitag erklärte anlässlich der Preisvergabe, dass der Verband dem kontinuierlichen Anstieg öffentlicher Gebühren und Abgaben aktiv entgegentreten werde. Dafür spannen die deutschen Wohnungsunternehmen auch mit dem Mieterbund zusammen.

Es geht um 40 Milliarden Euro. Bundesweit geht es bei den Betriebskosten um eine erhebliche Summe: Jährlich kommen schätzungsweise rund 40 Milliarden Euro zusammen. Viele Wohnungsunternehmen haben diese Kosten bisher einigermassen gleichgültig an die Mieter durchgereicht. Doch mit dem starken Anstieg ist in vielen Regionen mittlerweile die Schmerzgrenze bei den Wohnkosten erreicht. Das grösste Sparpotenzial besteht sicherlich dort, wo ein Haus, das zuvor eine veraltete Heizanlage, Einfachfenster und keine Isolierung hatte, komplett modernisiert wird. Neben den Heizkosten listet die Jury allerdings rund 120 weitere mögliche Einzelposten auf, aus denen sich die Betriebskosten zusammensetzen. Sie umfassen so unterschiedliche Positionen wie Stromkosten für Aufzüge, Strassenreinigung und Gartenpflege. Viel Verbesserungspotenzial ortet man zudem bei den Nebenkostenabrechnungen, die einen klassischen Streitpunkt zwischen Unternehmen und Mietern darstellen.

27 Beiträge wurden eingereicht, darunter zwölf von Genossenschaften und zehn von kommunalen Wohnungsunternehmen. Zu den Kriterien, nach denen die Jury die Preise vergab, gehören Transparenz der Kosten, die organisatorische Anpassung der Wohnungsverwaltung, das Vertragsmanagement, Information und Beteiligung der Mieter und schliesslich zielorientiertes Handeln der Hausmeister. Für die Bewertung wirkten sich ausserdem Nachhaltigkeit, Ganzheitlichkeit der Massnahmen, innovativer Charakter und die Effizienz der Betriebskostensenkung aus.

Kritische Überprüfung. An erster Stelle stand bei allen Unternehmen die eingehende Analyse der Situation. Viele haben ein internes Benchmarking dafür genutzt, haben die Abweichungen von Durchschnittswerten untersucht und so nach und nach Anhaltspunkte dafür gesammelt, welche Massnahmen in ihrem Fall am meisten Einsparungen versprachen. Auch andere Ziele wurden mit den Aktivitäten verfolgt, zum Beispiel die Verbesserung des sozialen Klimas unter den Mietern, eine entspanntere Atmosphäre zwischen den Mietern und dem Unternehmen, die Positionierung des Unternehmens in der Öffentlichkeit als besonders engagiert in Sachen Nachhaltigkeit usw.

Zur Analyse gehörte auch die Überprüfung der bestehenden Verträge. Einige Unternehmen haben alle Verträge aufgekündigt und die Aufgaben neu ausgeschrieben, andere bei bestehenden Verträgen nachverhandelt. Gute Erfahrungen wurden damit gemacht, gemeinsam mit anderen (grossen) Wohnungsunternehmen zum Beispiel mit den Versorgern in Verhandlung zu treten. So konnten Vertragskonditionen deutlich verbessert werden. Auch die Laufzeiten wurden teilweise verändert.

Transparenz als Unternehmenskultur. Häufig waren Veränderungen in der Unternehmensstruktur nötig, damit die Fachkenntnisse und Erfahrungen von möglichst vielen

Beteiligten einfliessen konnten, Teamstrukturen wurden allgemein gegenüber der «Monopolisierung» von Aufgaben bei wenigen Mitarbeitern bevorzugt. Hier geht es einerseits darum, die Abwicklung der Betriebskostenabrechnungen effizient zu organisieren, aber auch darum, diese in einem ständigen Prozess aktiv zu gestalten und günstig zu beeinflussen.
Bei allen Gewinnern ist das Engagement auch Teil einer Unternehmenskultur, die auf Information und Transparenz setzt. Nicht alle sind so radikal wie die Wohnungsbaugenossenschaft «Neues Berlin», die sämtliche Verträge und Rechnungen im Internet für Mieter einsehbar macht (siehe Kasten). Insgesamt lassen sich die Unternehmen jedoch viel mehr als früher «auf die Finger schauen» und erleben, dass im Gegenzug die Zahl der Beschwerden und Einsprüche zurückgeht.

Kommunikation und Motivation. Viele Unternehmen haben umfangreiche Sanierungsmassnahmen durchgeführt, die durch den Einbau neuer Steuerungstechnologie erst die Voraussetzungen dafür geschaffen haben, dass die Mieter mit ihrem Verbrauchsverhalten ihre Betriebskosten drosseln können. Ebenso wichtig war dann im Anschluss die richtige Information der Mieter. Hier wurde die ganze Klaviatur der Kommunikation durchgespielt: Artikel in Mieterzeitungen, Fernsehbeiträge im Mieterfernsehen, Broschüren, Internet, Mieter-Ansprache durch Hausmeister, Aushänge und sogar ein Wettbewerb. Die Massnahmen müssen über einen längeren Zeitraum laufen beziehungsweise wiederholt werden. Die Gestaltung der Texte und die Wahl des Mediums sollte die Zusammensetzung der Mieterschaft berücksichtigen und auch mal neue Wege wagen. Eine Wohnungsgesellschaft spricht mit ihren Aktivitäten beispielsweise die Kinder der Mieter an.
Noch schwieriger als die Motivation der Mieter, zugunsten ihrer eigenen Geldbörse sparsamer mit Heizung und Warmwasser umzugehen, ist es, ein bewussteres Verhalten gegenüber gemeinschaftlich anfallenden Kosten herbeizuführen. Besonders wenn einige Hausbewohner mit schlechtem Beispiel vorangehen, fragen sich die anderen sehr schnell, warum sie sich so viel Mühe mit der Mülltrennung geben sollen oder warum sie eigentlich zum Erreichen ihrer Wohnung im zweiten Stock die Treppe nehmen, wenn doch der Nachbar immer den Fahrstuhl benutzt. Hier arbeiten einige Unternehmen bereits mit Wohlfahrtsverbänden zusammen, weil sie festgestellt haben, dass sie soziale Probleme im weitesten Sinne mit deren Kompetenz viel besser lösen können.

**gekürzter Text aus «DW Die Wohnungswirtschaft» 6/2004*

Betriebskosten offen einsehbar im Internet

Zu den Preisträgern in der Kategorie Genossenschaften gehört die Wohnungsbaugenossenschaft Neues Berlin, die knapp 5000 Wohnungen verwaltet. Die Jury überzeugte das Konzept der absoluten Transparenz gegenüber der Mieterschaft.
Wärmedämmung, neue Fenster und Heizanlagen waren nur ein Teil der Strategie gegen stetig steigende Betriebskosten: Frank Scholze, Vorstand der Baugenossenschaft Neues Berlin, erinnert sich noch gut, wie er Anfang der 90er-Jahre versuchte, die Heizkostenabrechnung einer Wohnung zu verstehen. Sein betriebswirtschaftliches Know-how half ihm hier nicht weiter. Scholze beschloss: «Das müssen wir anders machen!» Heute versieht die Genossenschaft die Abrechnung mit Erläuterungen und untermauert sie mit weiteren Informationen, etwa der durchschnittlichen Jahrestemperatur oder dem Verbrauch in einer Vergleichswohnung.
Zudem wird in der Genossenschaft bei allen anfallenden Betriebskosten aktives Vertragsmanagement betrieben. Regelmässig überprüft man Verträge mit Versorgern und anderen Dienstleistern auf die Angemessenheit der Leistungen und Preise, gegebenenfalls wird nachverhandelt oder ein neuer Partner gesucht. Als Gegenleistung für langfristige Verträge vereinbart die Genossenschaft hohe Skonti.
Was grosse Wohnungsunternehmen mit Lieferanten und Dienstleistern aushandeln, können Mieter in den seltensten Fällen einsehen. Haben die Wohnungsunternehmen ihren Verhandlungsspielraum wirklich voll ausgereizt und helfen so Geld der Mieter zu sparen? Bei der Genossenschaft «Neues Berlin» geht man neue Wege: Seit zwei Jahren stellt sie ihre aktuellen Verträge und sämtliche Rechnungen mit den verschiedenen Versorgern, vom Stromlieferer bis zur Gartenbau-Firma, ins Internet. Jeder Mieter kann mit einem Kennwort Einblick in die Akten nehmen.
Man lässt die Mieter jedoch nicht nur in die Akten schauen, sondern informiert sie auch regelmässig darüber, wie sie durch ihr Verhalten die Betriebskosten günstig beeinflussen können. Eine wichtige Rolle spielen dabei die Hauswarte, die zu diesem Thema regelmässig geschult werden. In der Mieterzeitschrift gab es ausserdem ein Sonderheft Betriebskosten. Mittlerweile beobachten die Mitarbeiter, dass sich das Verhalten der Mieter daraufhin auch ändert. (Weitere Infos unter www.neues-berlin.de)

«Der Mieter muss merken, dass sich jemand um ihn kümmert und dass mit seinem Geld vernünftig umgegangen wird.» Frank Scholze, Vorstand der Genossenschaft Neues Berlin.