

Peter Ihring

Die wohnungswirtschaftlichen Betriebskosten und die Ermittlung von möglichen Einsparungsmaßnahmen

Diplomarbeit

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek: Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de/> abrufbar.

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlanges. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Copyright © 1999 Diplom.de
ISBN: 9783832416829

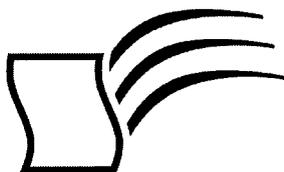
Peter Ihring

Die wohnungswirtschaftlichen Betriebskosten und die Ermittlung von möglichen Einsparungsmaßnahmen

Peter Ihring

Die wohnungswirtschaftlichen Betriebskosten und die Ermittlung von möglichen Einsparungsmaßnahmen

Diplomarbeit
an der Fachhochschule Nürtingen
Juli 1999 Abgabe



Diplomarbeiten Agentur
Dipl. Kfm. Dipl. Hdl. Björn Bedey
Dipl. Wi.-Ing. Martin Haschke
und Guido Meyer GbR

Hermannstal 119 k
22119 Hamburg
agentur@diplom.de
www.diplom.de

ID 1682

Ihring, Peter: Die wohnungswirtschaftlichen Betriebskosten und die Ermittlung von möglichen Einsparungsmaßnahmen / Peter Ihring - Hamburg: Diplomarbeiten Agentur, 1999

Zugl.: Nürtingen, Fachhochschule, Diplom, 1999

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachrucks, des Vortrags, der Entnahme von Abbildungen und Tabellen, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Eine Vervielfältigung dieses Werkes oder von Teilen dieses Werkes ist auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes der Bundesrepublik Deutschland in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Sie ist grundsätzlich vergütungspflichtig. Zuwiderhandlungen unterliegen den Strafbestimmungen des Urheberrechtes.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, daß solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Die Informationen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt erarbeitet. Dennoch können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden, und die Diplomarbeiten Agentur, die Autoren oder Übersetzer übernehmen keine juristische Verantwortung oder irgendeine Haftung für evtl. verbliebene fehlerhafte Angaben und deren Folgen.

Dipl. Kfm. Dipl. Hdl. Björn Bedey, Dipl. Wi.-Ing. Martin Haschke & Guido Meyer GbR
Diplomarbeiten Agentur, <http://www.diplom.de>, Hamburg
Printed in Germany



Diplomarbeiten Agentur

Wissensquellen gewinnbringend nutzen

Qualität, Praxisrelevanz und Aktualität zeichnen unsere Studien aus. Wir bieten Ihnen im Auftrag unserer Autorinnen und Autoren Wirtschaftsstudien und wissenschaftliche Abschlussarbeiten – Dissertationen, Diplomarbeiten, Magisterarbeiten, Staatsexamensarbeiten und Studienarbeiten zum Kauf. Sie wurden an deutschen Universitäten, Fachhochschulen, Akademien oder vergleichbaren Institutionen der Europäischen Union geschrieben. Der Notendurchschnitt liegt bei 1,5.

Wettbewerbsvorteile verschaffen – Vergleichen Sie den Preis unserer Studien mit den Honoraren externer Berater. Um dieses Wissen selbst zusammenzutragen, müssten Sie viel Zeit und Geld aufbringen.

<http://www.diplom.de> bietet Ihnen unser vollständiges Lieferprogramm mit mehreren tausend Studien im Internet. Neben dem Online-Katalog und der Online-Suchmaschine für Ihre Recherche steht Ihnen auch eine Online-Bestellfunktion zur Verfügung. Inhaltliche Zusammenfassungen und Inhaltsverzeichnisse zu jeder Studie sind im Internet einsehbar.

Individueller Service – Gerne senden wir Ihnen auch unseren Papierkatalog zu. Bitte fordern Sie Ihr individuelles Exemplar bei uns an. Für Fragen, Anregungen und individuelle Anfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit

Ihr Team der *Diplomarbeiten Agentur*

Dipl. Kfm. Dipl. Hdl. Björn Bedey –
Dipl. Wi.-Ing. Martin Haschke —
und Guido Meyer GbR —————

Hermannstal 119 k —————
22119 Hamburg —————

Fon: 040 / 655 99 20 —————
Fax: 040 / 655 99 222 —————

agentur@diplom.de —————
www.diplom.de —————

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis.....	II
Abkürzungsverzeichnis.....	VI
Abbildungsverzeichnis.....	VIII
Tabellenverzeichnis.....	IX
1 Einleitung.....	1
2 Definition und Abrechnung der Betriebskosten.....	4
2.1 Problematik der Begriffsvielfalt.....	4
2.2 Die Abrechnung der Betriebskosten.....	7
3 Einzelne Betriebskosten und die Ermittlung von möglichen Einsparungsmaßnahmen.....	22
3.1 Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks.....	22
3.2 Die Kosten der Wasserversorgung.....	27
3.3 Die Kosten der Entwässerung.....	33
3.4 Die Kosten der Heizung.....	37
3.5 Die Kosten der Warmwasserversorgung.....	55
3.6 Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen.....	58
3.7 Die Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzugs.....	59
3.8 Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr.....	64
3.9 Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung.....	70
3.10 Die Kosten der Gartenpflege.....	71
3.11 Die Kosten der Beleuchtung.....	74
3.12 Die Kosten der Schornsteinreinigung.....	78
3.13 Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung.....	79
3.14 Die Kosten für den Hauswart.....	84
3.15 Die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage und des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage.....	86
3.16 Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung.....	88
3.17 Sonstige Betriebskosten.....	89
4 Betriebskostenmanagement.....	91
4.1 Der Bedarf eines Betriebskostenmanagements.....	91
4.2 Die Einrichtung einer Projektgruppe.....	92
4.3 Mieter- bzw. Bewohnerberatung.....	95
4.4 Vertragsmanagement.....	99
4.5 Betriebskosten - Controlling.....	100
4.6 Betriebskosten - Benchmarking.....	106
4.7 Kontinuität des Betriebskostenmanagements.....	107
5 Schlussbetrachtung.....	109
Anhang.....	110
Literatur- und Quellenverzeichnis.....	114

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis.....	VI
Abbildungsverzeichnis.....	VIII
Tabellenverzeichnis.....	IX
1 Einleitung	1
2 Definition und Abrechnung der Betriebskosten	4
2.1 Problematik der Begriffsvielfalt.....	4
2.1.1 Gesetzliche Definition der Betriebskosten.....	5
2.1.2 Abgrenzung der Betriebskosten von den Nebenkosten	6
2.1.3 Die wohnungswirtschaftlichen Betriebskosten	7
2.2 Die Abrechnung der Betriebskosten.....	7
2.2.1 Rechtliche Grundlagen der Betriebskostenabrechnung	7
2.2.2 Allgemeine Grundlagen der Betriebskostenabrechnung.....	9
2.2.3 Umlage der Betriebskosten	10
2.2.4 Umlegungsmaßstab.....	11
2.2.5 Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung	12
2.2.6 Abrechnungszeitraum	14
2.2.7 Abrechnungsfrist.....	14
2.2.8 Abrechnungseinheit	15
2.2.9 Verjährung.....	16
2.2.10 Verwirkung.....	17
2.2.11 Fälligkeit.....	18
2.2.12 Vorauszahlungen	18
2.2.12.1 Regelung der Betriebskostenvorauszahlungen.....	19
2.2.12.2 Höhe der Betriebskostenvorauszahlungen	19
2.2.12.3 Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen	20
2.2.12.4 Herabsetzung der Betriebskostenvorauszahlungen	20
2.2.12.5 Fälligkeit der Betriebskostenvorauszahlungen.....	21
2.2.12.6 Abrechnung über die Betriebskostenvorauszahlungen.....	21
3 Einzelne Betriebskosten und die Ermittlung von möglichen Einsparungsmaßnahmen	22
3.1 Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks.....	22
3.1.1 Entwicklung der Grundsteuer.....	22
3.1.2 Einsparungsmöglichkeiten bei den laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks	23
3.1.3 Exkurs: Kommunale Gebühren	24

3.2	Die Kosten der Wasserversorgung.....	27
3.2.1	Wasserverbrauch und Wasserpreise.....	27
3.2.2	Einsparungsmöglichkeiten bei den Kosten der Wasserversorgung.....	28
3.2.2.1	Technische Einsparungsmöglichkeiten.....	29
3.2.2.2	Einsparungsmöglichkeiten durch Änderungen des Verbraucherverhaltens	32
3.3	Die Kosten der Entwässerung.....	33
3.3.1	Entwicklung der Kosten für die Be- und Entwässerung.....	34
3.3.2	Einsparmöglichkeiten bei den Kosten der Entwässerung.....	35
3.3.2.1	Technische Einsparmöglichkeiten.....	35
3.3.2.2	Einsparmöglichkeiten durch die Änderung des Verbraucherverhaltens..	37
3.4	Die Kosten der Heizung.....	37
3.4.1	Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage.....	38
3.4.1.1	Die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung.....	38
3.4.1.2	Die Kosten des Betriebsstroms.....	41
3.4.1.3	Die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage	41
3.4.1.4	Die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit der Anlage, einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann	42
3.4.1.5	Die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums.....	42
3.4.1.6	Die Kosten der Messung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz	43
3.4.1.7	Die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchs- überlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchs- erfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung	43
3.4.2	Die Kosten des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage.....	44
3.4.3	Die Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme.....	44
3.4.4	Die Kosten der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen.....	45
3.4.5	Entwicklung der Kosten der Heizung.....	45
3.4.6	Einsparungsmöglichkeiten bei den Kosten der Heizung	46
3.4.6.1	Die Möglichkeit der technischen bzw. baulichen Einflussnahme.....	47
3.4.6.2	Die Rolle des Nutzerverhaltens	50
3.4.6.2.1	Richtiges Lüften als mögliche Einsparungsmaßnahme.....	51
3.4.6.2.2	Vier Phasen des wirksamen Lüftens.....	52
3.4.6.2.3	Einflussnahme des Vermieters auf das Nutzerverhalten	54
3.5	Die Kosten der Warmwasserversorgung.....	55
3.5.1	Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage.....	55
3.5.2	Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser.....	55
3.5.3	Kosten der Reinigung und Wartung der Warmwassergeräte.....	56
3.5.4	Entwicklung der Kosten der Warmwasserversorgung.....	56
3.5.5	Einsparmöglichkeiten bei den Kosten der Warmwasserversorgung	57
3.6	Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen.....	58

3.7	Die Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzugs	59
3.7.1	Entwicklung der Kosten des maschinellen Personen- oder Lastenaufzugs	61
3.7.2	Einsparmöglichkeiten bei den Kosten des Aufzugs	62
3.7.2.1	Neubau- bzw. Umbauphase	62
3.7.2.2	Einsparungsmöglichkeiten in der laufenden Bewirtschaftung	63
3.8	Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr	64
3.8.1	Entwicklung der Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr	66
3.8.2	Einsparungsmöglichkeiten bei den Kosten der Müllabfuhr	67
3.9	Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung	70
3.10	Die Kosten der Gartenpflege	71
3.10.1	Entwicklung der Kosten der Gartenpflege	72
3.10.2	Einsparungsmöglichkeiten bei den Kosten der Gartenpflege	73
3.11	Die Kosten der Beleuchtung	74
3.11.1	Entwicklung der Kosten der Beleuchtung	75
3.11.2	Einsparungsmaßnahmen bei den Kosten der Beleuchtung	75
3.12	Die Kosten der Schornsteinreinigung	78
3.13	Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung	79
3.13.1	Entwicklung der Kosten der Versicherungen	80
3.13.2	Einsparungsmöglichkeiten bei den Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung	81
3.14	Die Kosten für den Hauswart	84
3.14.1	Entwicklung der Kosten des Hauswarts und der Hausreinigung	85
3.14.2	Einsparungsmöglichkeiten bei den Kosten für den Hauswart	86
3.15	Die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage und des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage	86
3.16	Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung	88
3.17	Sonstige Betriebskosten	89
4	Betriebskostenmanagement	91
4.1	Der Bedarf eines Betriebskostenmanagements	91
4.2	Die Einrichtung einer Projektgruppe	92
4.3	Mieter- bzw. Bewohnerberatung	95
4.4	Vertragsmanagement	99

4.5	Betriebskosten - Controlling	100
4.5.1	Aufbau eines unternehmensinternen Betriebskostenvergleichs	101
4.5.2	Schaffung von Jahresvergleichen	101
4.5.3	Bildung von Objektkategorien.....	102
4.5.4	Durchführung von Objektvergleichen.....	103
4.5.5	Festlegung von Durchschnittswerten nach Betriebskostenarten und Objektkategorien.....	103
4.5.6	Erstellung eines Frühwarnsystems.....	105
4.5.7	EDV – Unterstützung.....	105
4.6	Betriebskosten - Benchmarking	106
4.7	Kontinuität des Betriebskostenmanagements	107
5	Schlussbetrachtung	109
	Anhang.....	110
	Literatur- und Quellenverzeichnis.....	114

Abkürzungsverzeichnis

a.a.O.	am angegebenen Ort
Abs.	Absatz
Abw.	Abweichung
AG	Amtsgericht
Anm.	Anmerkung
Aufl.	Auflage
BBU	Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGW	Bundesverband der Gas- und Wasserwirtschaft
BRD	Bundesrepublik Deutschland
bspw.	beispielsweise
BV	Berechnungsverordnung
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
d	day
DEGEWO	Deutsche Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaues
d.h.	das heißt
DM	Deutsche Mark
DMB	Deutscher Mieterbund
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
etc.	et cetera
evtl.	eventuell
f.	folgende
ff.	fortfolgende
FM	Facility Management
GdW	Gesamtverband der Wohnungswirtschaft
GrStG	Grundsteuergesetz
HeizkV	Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten
Hrsg.	Herausgeber
hrsg.	herausgegeben
i.d.R.	in der Regel
Kap.	Kapitel
KOWO	Kommunales Wohnungsunternehmen
L	Liter
LEG	Landesentwicklungsgesellschaft
Losebl.	Loseblatt

mbH	mit beschränkter Haftung
Mio.	Millionen
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
NMV	Neubaumietenverordnung
Nr.	Nummer
NRW	Nordrhein-Westfalen
o.J.	ohne Jahr
o.O.	ohne Ort
o.S.	ohne Seite
o.V.	ohne Verfasser
Rdn.	Randnummer
S.	Seite
SAGA	Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg
T	Tonne
Tab.	Tabelle
u.a.	unter anderem
u.ä.	und ähnliche (s)
Urt.	Urteil
usw.	und so weiter
v.	vom
VE	Verwaltungseinheit
vgl.	vergleiche
v.H.	vom Hundert
WC	water closet
Wfl.	Wohnfläche
WKSchG	Wohnraumkündigungsschutzgesetz
WoVermittG	Wohnungsvermittlungsgesetz
z.B.	zum Beispiel