



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

ERFOLGREICHES BETRIEBSKOSTENMANAGEMENT, WACHSENDE INVESTITIONEN UND SINKENDE LEERSTÄNDE: BBU ZIEHT BILANZ UND GIBT AUSBLICK FÜR 2007

27.03.2007 Fachinformation

Auf seiner diesjährigen Jahrespressekonferenz zieht der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) für das Jahr 2006 eine insgesamt positive Bilanz. "Natürlich gibt es für die Berliner Wohnungswirtschaft Licht und Schatten", so BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt. Angesichts der Erfolge beim Betriebskostenmanagement, steigender Mieten und rückläufiger Leerstände überwiegen jedoch die günstigen Einflüsse. Für 2007 rechnet der Verband mit einer Fortsetzung dieser Trends. Betriebskosten-Explosion bleibt 2006 für Berliner "BBU-Mieter" aus. Burkardt zeigte sich besonders erfreut, dass die befürchteten drastischen Steigerungen bei den Betriebskosten 2006 ausgeblieben seien: "Mit einem Anstieg der abgerechneten Betriebskosten von schätzungsweise durchschnittlich unter zwei Prozent werden die Mieter unserer Mitgliedsunternehmen gut wegkommen." Die auf den Daten von mehr als 200.000 Wohnungen basierende Schätzung des BBU ergab, dass 2006 die je Quadratmeter abgerechneten Betriebskosten durchschnittlich um drei Cent von 2,07 Euro (2005) auf 2,10 Euro (2006) steigen dürften. Zurückzuführen seien diese Stabilisierungserfolge zum einen auf die von den Berliner Mitgliedsunternehmen seit 1991 in Instandsetzung, Instandhaltung und Modernisierung ihrer Bestände investierten mehr als 19 Milliarden Euro. Auf der anderen Seite seien auch die Mieter sparsamer im Umgang mit Energie und Wasser geworden. Sinkende CO₂-Emissionen durch Sanierung und Modernisierung. Positive Effekte der 2006 um 2,7 Prozent auf 649 Millionen Euro gestiegenen Investitionen in Instandsetzung, Instandhaltung und Modernisierung sei neben der Betriebskostenstabilisierung vor allem auch die Reduzierung der CO₂-Emissionen der Bestände. Seit 1991 seien deren Emissionen um über 20 Prozent zurückgegangen, womit die sektorbezogenen Ziele des Kyoto-Protokolls übertroffen wurden. Fünf Prozent der Bestände genügten bereits dem Niedrigenergiehausstandard. Burkardt: "Hier hat sich schon einiges getan. Angesichts der Klimaentwicklung und der Interessen ihrer Mieter an Betriebskosteneinsparungen werden die Unternehmen der Wohnungswirtschaft aber ihre Bemühungen in dieser Richtung weiter fortsetzen." Entsprechend planen die BBU-Mitgliedsunternehmen für 2007 eine Ausweitung insbesondere ihrer Modernisierungsinvestitionen um 35 Prozent. Mit der Senatsverwaltung für Umweltschutz wird derzeit über weitere Reduzierungsziele für die CO₂-Emissionen der Bestände verhandelt. Positive Mietenentwicklung, sinkende Leerstände: Ost- und Westteil gleichen sich an. Aus Sicht der Mitgliedsunternehmen seien die weiterhin steigenden Nettokaltmieten positiv hervorzuheben. Burkardt: "2006 konnten die Mitgliedsunternehmen in Berlin eine Erhöhung der durchschnittlichen Nettokaltmieten um 2,8 Prozent erzielen. Angesichts des insgesamt entspannten Berliner Wohnungsmarktes zeugt das von der Attraktivität der Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen." Dies drücke sich auch im Rückgang des Leerstands von 5,5 auf 5,1 Prozent in den Beständen der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen aus. Sowohl bei den Mieten als auch bei den Leerständen stellte Burkardt eine Angleichungstendenz zwischen West- und Ostteil der Stadt fest: "Der Berliner Wohnungsmarkt wächst weiter zusammen". Dazu gehöre auch, dass im Ost- wie im Westteil die Mietenspreizung zwischen einzelnen Lagen weiter zunehme. "Sanierte Altbauten in attraktiven Stadtlagen sind im Ost- wie im Westteil Berlins stark gefragt. Gerade bei Neuvermietungen können hier Mietsteigerungen durchgesetzt werden", so Burkardt. Handlungsschwerpunkte 2007: Mehr Versorgerwettbewerb, marktgerechter Förderabbau. Für 2007 benannte Burkardt zwei

wesentliche wohnungswirtschaftliche Problemfelder und Handlungsschwerpunkte. Zum einen gehe es der Branche um eine Dämpfung des Anstiegs der Betriebskosten. Der Verband setzt sich deshalb weiterhin für mehr Transparenz und Wettbewerb auf den Märkten für Energie, Trink- und Abwasser sowie Müllentsorgung ein. "Die Veröffentlichung unserer BBU-Preisdatenbank im Februar 2007 ist hier nur ein Anfang." Die Politik müsse bei den Preisen und Tarifen endlich für Offenheit und Transparenz sorgen. "Es kann nicht sein, dass die Wohnungswirtschaft für die Versorger die Kastanien aus dem Feuer holt. Würden die Wohnungsunternehmen nicht hohe Summen in ihr Betriebskostenmanagement investieren, wäre der Aufschrei unter den Mietern dieser Stadt angesichts ständig steigender Preise für Wasser und Energie noch sehr viel lauter." Zum anderen sei die Lage im Sozialwohnungsbestand weiterhin schwierig. In Folge des Förderabbaus der letzten Jahre seien die Mieten bei einem großen Teil des Bestandes deutlich gestiegen. Mittlerweile könnten die Wohnungen vielfach nur noch mit Mietverzicht der Unternehmen vermietet werden, oder ständen preisbedingt leer. Burkardt: "Mit dem Wegfall der Kappungsgrenze beim Förderabbau und dem Ausstieg aus der Anschlussförderung überlässt das Land Berlin die Regelung des Mietpreises im Sozialwohnungsbestand dem Markt. Der Berliner Senat muss sich dringend Gedanken darüber machen, wozu Sozialwohnungen eigentlich dienen." DIE THEMEN IM ÜBERBLICK Städtische, genossenschaftliche und private Wohnungsunternehmen: Wichtige Wirtschaftsfaktoren für Berlin Investitionen 2006: Vorfahrt für Instandhaltung und energetische Modernisierung Betriebskostenentwicklung 2006: BBU-Mieter kommen gut weg Pressemappe

<https://bbu.de/beitraege/erfolgreiches-betriebskostenmanagement-wachsende-investitionen-und-sinkende-leerstaende-bbu-zieht-bilanz-und-gibt-ausblick-fuer-2007>