



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

SCHEIN OHNE SEIN – DER DEUTSCHE MIETERBUND HAT KEINE BETRIEBSKOSTENMANAGEMENTERFAHRUNGEN, VERÖFFENTLICHT ABER EINEN BETRIEBSKOSTENSPIEGEL

08.12.2005 Fachinformation

Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes ist unbrauchbar, ohne Aussagekraft und dazu auch noch falsch. Leistungen der Wohnungswirtschaft werden verschwiegen. Darauf machte der BBU gegenüber den Tageszeitungen in Berlin und Brandenburg aufmerksam. Die Presseberichte entnehmen Sie der Anlage. Am 1. Dezember 2005 hat der Deutsche Mieterbund (DMB) einen als "bundesweiten Betriebskostenspiegel" bezeichnete Veröffentlichung vorgelegt, die sich auf rund 13.000 Datenwerte des Abrechnungsjahres 2004 bezieht. Diese Daten sollen sich auf mehr als 10 Mio. qm Mietwohnungsfläche beziehen. Eine genauere Aufschlüsselung gibt es nicht, je Datenwert verbergen sich nach der Aufzählung des Deutschen Mieterbundes 769 qm (!). Die Wohnungsunternehmen haben im Betriebskosten-Benchmarking gemäß Geislinger Konvention bisher Daten von 1,25 Mio. Wohnungen bundesweit ausgewertet. Die Behauptungen des DMB, dass erstmals umfassende und repräsentative Aussagen zur Durchschnittshöhe von Betriebskosten in Deutschland vorgelegt würden, führt sich selbst ad absurdum. Auch die Vorteile, zu denen u. a. gesagt wird, dass Vermieter die Chance hätten, Ausreißerpositionen zu erkennen, vergleichsweise hohe Ausgaben für einzelne Betriebskostenarten zu identifizieren und ggf. Maßnahmen zur Kostenreduzierung einzuleiten, muss von Kundigen der Wohnungswirtschaft belächelt werden. Sind doch die genannten Werte für den Wohnungsbestand der BBU-Mitgliedsunternehmen absurd. Einen Wert von 2,44 Euro pro qm im Monat für kalte und warme Betriebskosten als Durchschnittswert zu bezeichnen, ist irreführend. Der BBU führt eine Datenbank der unternehmensdurchschnittlichen Betriebskosten seit 1992 und erhält zudem kontinuierliche Auswertungen des zusammen mit WohnCom GmbH, Berlin entwickelten "Betriebskosten-Benchmarking" auf Basis der "Geislinger Konvention", mit dem die Betriebskosten im regionalen Wohnungsmarkt liegenschaftsgenau abgebildet werden. Der Verband kann nachweisen, dass das Betriebskostenmanagement der Mitgliedsunternehmen erfolgreich ist: im Jahr 2004 mussten die Mieter, wie in den Vorjahren, weniger Betriebskosten zahlen, als Mitte der 90er Jahre! Die abgerechneten kalten und warmen Betriebskosten zusammen (ohne Kosten für Aufzüge) betrugen im Jahr 2004 im Wohnungsunternehmen mit mehr als 1.000 Wohnungen - in Berlin durchschnittlich 1,92 Euro je qm im Monat - in Brandenburg durchschnittlich 1,86 Euro je qm im Monat. Die Wohnungsunternehmen beweisen, dass sie sich von der jährlich vom Statistischen Bundesamt und dem Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V. veröffentlichten Wohnnebenkostenindex abgekoppelt haben. Dieser Index stieg von 1998 bis 2004 um zwölf Punkte auf 115, der Index, der von den Wohnungsunternehmen abgerechneten Betriebskosten sank dagegen um einen Punkt auf 100. In Berlin konnten die kalten Betriebskosten im Jahr 2004 auf 1,42 Euro je qm Wohnfläche je Monat und im Land Brandenburg 1,16 Euro je qm Wohnfläche im Monat stabilisiert werden. Die Wärmekosten für Raumheizung und Warmwasserversorgung wurden in Berlin von durchschnittlich 0,86 Euro je qm Wohnfläche im Monat im Jahr 1992 auf 0,65 Euro je qm Wohnfläche im Monat im Jahr 2004 gesenkt! Die Wohnungsunternehmen im Land Brandenburg verringerten die von den Mietern zu zahlenden Wärmekosten von durchschnittlich 1,19 Euro je qm Wohnfläche im Monat im Jahr 1992 auf 0,81 Euro je qm Wohnfläche im Monat im Jahr 2004. Ausschlaggebend hierfür waren die erheblichen Investitionen der Mitgliedsunternehmen in die Modernisierung des Bestandes, die Einführung der verbrauchsabhängigen Abrechnung und das geänderte Verbraucherverhalten. Die Wohnungsunternehmen haben sowohl aus sozialer Verantwortung, als auch zur Sicherung eventueller Mieterhöhungsspielräume in

den vergangenen Jahren mit erheblichem Aufwand die Betriebskosten gesenkt. Dies wird vom DMB in gar keiner Weise berücksichtigt, sondern er geht sogar mit der Aussage an die Öffentlichkeit, jede zweite Betriebskostenabrechnung sei falsch. Dies weist der BBU entschieden zurück, Einsprüche oder gar Klagen der Mieter gegen Betriebskostenabrechnungen liegen nur bei Bruchteilen eines Prozentes der jährlich 1,1 Mio. vorgelegten Betriebskostenabrechnungen. Ludwig Burkardt, Vorstandsmitglied des BBU hatte bereits im Januar 2005 zu dem Vorhaben des Senats von Berlin, einen Betriebskostenspiegel einzuführen, dargelegt, dass angesichts der komplexen Materie Betriebskostenspiegel völlig ungeeignet sind, die Entstehung und Entwicklung von Betriebskosten darzustellen. Der Senat verzichtete darauf, einen Betriebskostenspiegel zu erstellen, sondern veröffentlichte nur eine Betriebskostenübersicht mit Bandbreiten von Betriebskosten auf der Grundlage von 1.000 Befragungen in Berlin, bei rund 1,6 Mio. Mietwohnungen. Für die Untauglichkeit von Betriebskostenspiegeln hat nun auch der Deutsche Mieterbund den Beweis angetreten. Der BBU bedauert außerordentlich, dass sich der Deutsche Mieterbund diesem Thema scheinbar nur zugewandt hat, um Streit zwischen Mietern und Vermietern zu säen, anstatt sich um die Begrenzung der öffentlichen Gebühren und Abgaben zu bemühen. Bereits im Januar 2005 hatte sich der Deutsche Mieterbund mit dem Vorhaben, Daten für einen Betriebskostenspiegel sammeln zu wollen, aus einer gemeinsamen Arbeitsgruppe mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen verabschiedet. Die Arbeitsgruppe hatte das Ziel, gemeinsam gegen die Gebühren- und Preisexplosionen öffentlich verursachter bzw. geregelter Abgaben und Gebühren anzugehen. Zu der öffentlichen Vorstellung des "ersten bundesweiten Betriebskostenspiegels" des Deutschen Mieterbundes hatte der GdW mit Unterstützung des BBU folgende Presseerklärung veröffentlicht und mehreren Tageszeitungen Interviews gegeben. GdW: Dem "Betriebskostenspiegel" des Deutschen Mieterbundes fehlt Repräsentativität und Aussagekraft Berlin – Der heute vom Deutsche Mieterbund (DMB) vorgestellte bundesweite "Betriebskostenspiegel" wird vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen wegen fehlender Repräsentativität die Aussagekraft abgesprochen. GdW-Präsident Lutz Freitag wies darauf hin, dass der GdW dem Deutschen Mieterbund vorgeschlagen habe, gemeinsam gegen zu hohe Tarife und kommunale Gebühren vorzugehen. Durch das einseitige Vorgehen des DMB sei dieser gemeinsame Weg leider unmöglich geworden. "Wir bedauern sehr, dass der DMB dieses Ziel nicht weiter mit uns verfolgt hat, sondern einseitige Stellungnahmen bevorzugt hat", so der GdW-Chef. Freitag betonte, dass die 3.200 Mitgliedsunternehmen in den Verbänden des GdW seit 1992 über 57 Mrd. Euro in die Modernisierung und weitere 63 Mrd. Euro in die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudebestandes investiert hätten. "Damit sind auch die Voraussetzungen für die bisher erreichten Einsparungen bei den Betriebskosten der Mieter geschaffen worden", so der GdW-Präsident. Der GdW übte grundsätzliche Kritik an dem vom Mieterbund vorgestellten "Betriebskostenspiegel". Damit werde suggeriert, dass diese eine vergleichbare Bedeutung hätten wie ein Mietspiegel. Der sei jedoch gem. BGB § 558 ein gesetzlich begründetes Instrument zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Für den Mietspiegel gebe es präzise Vorgaben wie diese erstellt und angewendet werden müssen. Ein qualifizierter Mietspiegel werde im Gegensatz zu "Betriebskostenspiegel" des DMB, so Freitag, nach wissenschaftlich gesicherten Grundsätzen unter Beteiligung der jeweiligen Stadt, der Vermieter- und Mieterverbände aufgestellt. Eine dem Mietspiegel vergleichbare Bedeutung könne es für den "Betriebskostenspiegel" nicht geben. Die Vielzahl von Einflussfaktoren, wie das Baujahr, das Alter der Heizungsanlagen und der Grad der Wärmedämmung, die objektspezifisch, lageabhängig und regional bedingt seien, machten es unmöglich, differenzierte bundesdurchschnittliche Vergleichswerte zu bilden. Die Spannbreiten der einzelnen Betriebskostenarten variierten sehr stark. "Der Betriebskostenspiegel des DMB ist deshalb völlig ungeeignet, Rückschlüsse auf die Angemessenheit der Betriebskosten in den Wohnanlagen oder Verwaltungseinheiten zu ziehen", erklärte der GdW-Präsident. So weisen denn auch die Betriebskosten in den einzelnen Kostenpositionen im Durchschnitt der Wohnungsbestände verschiedener Städte in Abhängigkeit der örtlichen Tarife und Gebühren extrem voneinander ab, wie die folgende Tabelle für ausgewählte Betriebskostenarten für eine durchschnittliche Wohnung mit 60 m² Wohnfläche zeigt:

Kostenart	Ort	Grundsteuer € je WE/mtl	Be-/Entwässerung € je WE/mtl	Kosten Müllent-sorgung € je WE/mtl	Summe € je WE/mtl
Rang	Hamburg	13,56	27,96	17,91	59,43
5.	Berlin	16,57	32,04	12,32	60,93
6.	Bremen	14,56	32,78	46,77	94,11
8.	Frankfurt	11,55	25,02	32,19	68,76
7.	Köln	12,56	19,92	24,75	57,23
3.	München	12,30	19,72	26,47	58,49
4.	Stuttgart	10,55	15,90	29,84	56,29
2.	Wolfsburg	10,55	17,98	27,61	56,14

1. Im Download des BBU finden Sie die GdW-Info 112 "Betriebskostenspiegel – Gefahren und Chancen" mit umfangreichen Zahlenbeispielen und Hintergrundinformationen zu den einzelnen Betriebskostenarten. GdW-Information

Downloads

2B752_GdW20Information2011220Betriebskostenspiegel20Endversion	162
	PDF

2B756_beko_0212	162
	PDF

<https://bbu.de/beitraege/schein-ohne-sein-der-deutsche-mieterbund-hat-keine-betriebskostenmanagementenerfahrungen-veroeffentlicht-aber-einen-betriebskostenspiegel>