



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

BETRIEBSKOSTEN 2008: TROTZ STARKER PREISSTEIGERUNGEN WOHL EHER STABIL

03.02.2009 Fachinformation

Die Verbraucherpreise sind 2008 gegenüber dem Vorjahr um 2,6 Prozent gestiegen – Preistreiber waren vor allem die Preise und Tarife für Energie, Ver- und Entsorgung sowie kommunale Leistungen. Dennoch sind die Betriebskosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen eher stabil geblieben. "Das ist das Ergebnis einer vorausschauenden Strategie jahrelanger hoher Modernisierungsinvestitionen", so BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt. Nach den Angaben des statistischen Bundesamtes ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland im Jahresdurchschnitt 2008 gegenüber 2007 um 2,6 Prozent gestiegen. Dies sei die höchste Jahresteuerrate seit 14 Jahren (1994: +2,8 %). 2007 hatte die Teuerungsrate mit 2,3 Prozent ebenfalls oberhalb des für die Geldpolitik wichtigen Schwellenwertes von zwei Prozent gelegen. Die hohe Jahresteuerrate wurde 2007 und 2008 wesentlich durch Preiserhöhungen bei Energie geprägt. Energieprodukte verteuerten sich allein 2008 gegenüber dem Vorjahr um 9,6 Prozent. 2008 stiegen die Preise vor allem bei leichtem Heizöl (+31,6 %), Gas: (+8,9 %) und Strom: (+6,9 %). Teilweise ging die Beschleunigung der Preisentwicklung 2008 auch noch auf die im Januar 2007 durchgeführte Erhöhung der Mehrwertsteuer zurückzuführen. Die Nettokaltmieten stiegen hingegen nur um 1,3 Prozent. Deutliche Abschwächung zum Dezember 2008. Der Preisauftrieb war vor allem in der ersten Jahreshälfte 2008 hoch, ebnete dann aber in der zweiten Jahreshälfte rasch ab. Im Dezember 2008 stieg der Verbraucherpreisindex gegenüber Dezember 2007 um nur noch um 1,1 Prozent. Damit lag sie auf dem niedrigsten Stand seit über zwei Jahren (Oktober 2006: +1,1 %). Die stark rückläufige Inflationsrate im Dezember 2008 ist maßgeblich von den außergewöhnlichen Preisrückgängen bei den Mineralölprodukten in der zweiten Jahreshälfte geprägt. Sie waren auf die sinkenden Weltmarktpreise für Rohöl zurückzuführen. Im Jahresvergleich verbilligten sich die Mineralölprodukte um 16,5 Prozent (davon leichtes Heizöl: -21,4 %; Kraftstoffe: -14,9 %) und wirkten stark preisdämpfend. Durch den starken Preisverfall der Mineralölprodukte verbilligte sich 2008 Energie im Dezember im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt 0,9 – obschon es beim Gas (+22,5 %), Umlagen für Zentralheizung und Fernwärme (+ 16,2 %) sowie Strom (+6,1 %) auch wieder zu erheblichen Teuerungen kam. Ohne Einrechnung der Mineralölprodukte hätte die Inflationsrate im Dezember 2008 mit 2,0 Prozent deutlich höher gelegen. BBU: Betriebskosten 2008 wahrscheinlich eher stabil. Der Mieterbund hat zusammen mit anderen – u. a. dem Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen ifs – propagiert, dass die kalten und warmen Betriebskosten 2008 stark gestiegen seien. Entsprechend hoch seien die von Mietern zu erwartenden Nachzahlungen. Das ifs beispielsweise ermittelt aber nicht die kalten und warmen Betriebskosten, sondern interpretiert lediglich die Preisstatistik des Statistischen Bundesamtes zur Entwicklung der Preise für Betriebskosten relevante Leistungen. "Auf dieser Basis können eigentlich keine seriösen Voraussagen zur Entwicklung der Betriebskosten getroffen werden", so BBU-Betriebskostenexperte Siegfried Rehberg. Die tatsächliche Höhe der abgerechneten Betriebskosten hänge nicht allein von der Preisentwicklung der Güter und Dienstleistungen ab. Rehberg: "Hier spielen noch viele andere Variablen eine Rolle. Wichtige Rollen spielen zum Beispiel auch das Betriebskostenmanagement der Wohnungsunternehmen, der Zustand der Liegenschaften, das Verbrauchsverhalten der Mieter oder die Witterung." Unter Einbeziehung dieser Faktoren sei ein Anstieg der Betriebskosten in der von ifs oder Mieterbund dargestellten Größe nicht zu erwarten. Denn: "2008 hatten wir eine ganze Reihe von Einflüssen, die den Anstieg der Betriebskosten dämpfen dürften. Mit Ausnahme der letzten beiden Dezemberwochen war 2008 wieder ein eher warmes Jahr. Außerdem ist der bauliche Zustand der Gebäude der

BBU-Mitgliedsunternehmen in aller Regel gut bis sehr gut. Außerdem wird sich die weitere Verbrauchseinschränkung bemerkbar machen, zu der die Energiepreisdiskussion auch im letzten Jahr bei den Mieterinnen und Mietern wieder geführt hat. Deshalb gehen wir davon aus, dass es gegenüber 2007 zu bei den Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen wohl zu keiner wesentlichen Änderung kommt.

<https://bbu.de/beitraege/betriebskosten-2008-trotz-starker-preissteigerungen-wohl-eher-stabil>