



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

BBU UND GDW: BEKO-SPIEGEL DES MIETERBUNDES IST UNBRAUCHBAR, OHNE AUSSAGEKRAFT UND FALSCH

14.12.2006 Fachinformation

Am 14. Dezember 2006 hat der Deutsche Mieterbund (DMB) eine Pressemeldung veröffentlicht, in der er behauptet, in Deutschland müssen Mieter durchschnittlich 2,74 Euro pro Quadratmeter und Monat für Betriebskosten zahlen. Die Betriebskosten hätten sich von 2004 zu 2005 um 12,3 Prozent erhöht. BBU und GdW weisen diese Angaben als unseriös zurück. Schon vor einem Jahr hatte der DMB einen "Betriebskostenspiegel" veröffentlicht, der von den wohnungswirtschaftlichen Verbänden als völlig unbrauchbar für die Darstellung der Entstehung und Entwicklung von Betriebskosten charakterisiert wurde. Der DMB gibt an, dass seinen Aussagen 11.500 Datensätze des Abrechnungsjahres 2005 zugrunde liegen würden. Das entspräche 7,5 Mio. Quadratmeter Wohnfläche oder 120.000 Wohnungen. Da die Betriebskostenabrechnungen von Mietern über die Mietervereine und Aufrufe im Internet gesammelt wurden, bezweifeln BBU und GdW, dass diese Angaben repräsentativ sind. Es ist zu vermuten, dass vorwiegend Angaben von Mietern ausgewertet wurden, die mit der Abrechnung ihres Vermieters unzufrieden sind. Damit kann der DMB seinen Ansprüchen nicht gerecht werden. Er führt an, dass Vermieter die Chance hätten, Ausreißerpositionen zu erkennen, vergleichsweise hohe Ausgaben für einzelne Betriebskostenarten zu identifizieren und ggf. Maßnahmen zur Kostenreduzierung einzuleiten. Von Kundigen muss diese Aussage angesichts der vorliegenden Daten belächelt werden. Zu vermuten sind zudem methodische Fehler bei der Datenzusammenführung. Dies genau zu prüfen ist jedoch unmöglich, da der DMB keine genaueren Angaben zur Methodik der Datenerfassung und -auswertung vorgelegt hat. Nach dem auf wissenschaftlichem Verfahren beruhenden Ergebnissen des Betriebskosten-Benchmarks der wohnungswirtschaftlichen Dienstleister Wohncom, Treureal und Domdata, die dem GdW und dem BBU zur Verfügung gestellt werden, sind die genannten Werte nicht nur für den Wohnungsbestand der BBU-Mitgliedsunternehmen, sondern auch für Wohnungsbestände in Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg, Bayern, Hessen, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz und Sachsen-Anhalt absurd. 2,74 Euro pro Quadratmeter monatlich für kalte und warme Betriebskosten als Durchschnittswert für ganz Deutschland zu bezeichnen, ist völlig irreführend und nicht akzeptabel. Der GdW verfügt über qualifizierte Daten zu den Betriebskosten 2004 und 2005, die zeigen, dass die Wohnungsunternehmen die Belastung der Mieter aus den stark gestiegenen Energie-, Wasser- und Müllentsorgungspreisen weitgehend abgewendet haben. Den repräsentativen Daten des GdW zufolge sind die Wohnnebenkosten der Mieter der von den Verbänden im GdW vertretenen Wohnungsunternehmen zwischen 2004 und 2005 bundesweit durchschnittlich nur um 2,2 Prozent von 1,80 Euro auf 1,84 Euro pro Quadratmeter gestiegen. "Die Aussagekraft der vom Deutschen Mieterbund veröffentlichten Zahlen muss vor dem Hintergrund bezweifelt werden. Der vom DMB bekannt gegebene Anstieg der Betriebskosten um durchschnittlich 12,3 Prozent trifft für die GdW-Bestände jedenfalls nicht zu", erklärte Lutz Freitag, Präsident des GdW. Grundlage der GdW-Auswertung sind die Betriebskostenabrechnungen von 530.000 Wohnungen in acht Bundesländern von 2004 und 2005. Die Spannweite der durchschnittlichen Betriebskosten in den Regionen belief sich in 2004 auf 1,54 bis 1,98 Euro pro Quadratmeter und in 2005 zwischen 1,61 und 2,00 Euro pro Quadratmeter. Selbst der höchste regionale Durchschnittswert in 2005 lag mit 2,00 Euro pro Quadratmeter deutlich unterhalb der vom Deutschen Mieterbund veröffentlichten durchschnittlichen Betriebskosten von 2,74 Euro pro Quadratmeter für 2005. "Auf der Grundlage dieser repräsentativen Daten erwarten wir auch im kommenden Frühjahr für den Abrechnungszeitraum 2006 für die Mieter und Genossenschaftsmitglieder unserer Wohnungsunternehmen keine Betriebskostenexplosion und extremen Nachzahlungen. In

den meisten Fällen wurden die Vorauszahlungen von den Unternehmen an die Betriebskostenentwicklung bereits angepasst", so Freitag. Nur der Vergleich von Betriebskostenabrechnungen identischer Wohnungen lässt empirisch gesicherte Aussagen zur Entwicklung der kalten und warmen Betriebskosten zu. "Alles andere ist Kaffeesatzleserei und hoch spekulativ. Wenn die kalten und warmen Betriebskostenarten von unterschiedlichen und auch nur einer relativ geringen Zahl von Wohnungen von Jahr zu Jahr verglichen werden, ist das Ergebnis nicht aussagekräftig", erklärte GdW-Präsident Freitag. Und das ist ein Ergebnis der dem GdW und dem BBU vorliegenden Daten: Bei 172.000 Wohnungen in NRW erhöhten sich die kalten Wohnnebenkosten von 2004 auf 2005 im Durchschnitt um 1,2 Prozent von 1,62 auf 1,64 Euro pro Quadratmeter im Monat. Der Anstieg der warmen Betriebskosten betrug im gleichen Zeitraum 5,6 Prozent von 0,71 auf 0,75 Euro pro Quadratmeter monatlich. In Berlin konnten die kalten Betriebskosten für 140.000 Wohnungen im Vergleichszeitraum sogar leicht auf 1,45 Euro pro Quadratmeter im Monat gesenkt werden. Die Kosten für Heizung und Warmwasser stiegen hingegen von 0,70 auf 0,73 Euro pro Quadratmeter im Monat oder um 4,3 Prozent. Dem gegenüber stieg im gleichen Zeitraum der Verbraucherpreisindex für Strom, Gas und andere Brennstoffe um 11,8 Prozent. In der Region Berlin verzeichneten einzelne Energieträger sogar einen Anstieg um bis zu 30 Prozent. Damit schlug der extreme Anstieg der Energiepreise nur zum Teil auf die von den Mietern zu zahlenden Betriebskosten durch, weil die Wohnungsunternehmen vielfältige Maßnahmen der Energieeffizienzsteigerung realisieren und die Mieter für ein energiesparendes Verbrauchsverhalten gewinnen konnten. Die vorgelegten Zahlen aus dem Betriebskosten-Benchmarking basieren auf der "Geislinger Konvention", der bisher einzigen wissenschaftlich fundierten Erhebungs- und Analysemethodik von Wohnnebenkosten. Die hierdurch geschaffene Transparenz eröffnet zugleich Handlungsansätze für die Kostendämpfung bei den von den Unternehmen beeinflussbaren Betriebskosten. Durch Analyse einzelner Kostenarten, wie Heiz-, Reinigungs-, Hauswart- oder Gartenpflegekosten bei vergleichbaren Liegenschaften werden einzelne "Ausreißer" identifizierbar. Diese Aufbereitung der Daten der einzelnen Wohnungsunternehmen wird von den wohnungswirtschaftlichen Dienstleistern Wohncom, Treureal und Domdata geleistet. Die Verbände erhalten die Auswertungen in aggregierter Fassung. Vom GdW - bzw. vom BBU für sein Verbandgebiet - werden die Daten zusammengeführt, um regionale oder überregionale Aussagen treffen zu können. Die Verbände nutzen sie im Rahmen ihrer Interessenvertretung und unterstützen ihre Mitgliedsunternehmen beim Management der Betriebskosten und in der Einleitung von Schritten gegen ständige Preissteigerungen der Ver- und Entsorger und der Energielieferanten. Die Daten werden auch in den kommenden Jahren Grundlage einer Auswertung der Betriebskostenentwicklung in Deutschland durch den GdW und seine Verbände sein. Auf einer weiter wachsenden Datenbasis werden damit in den folgenden Jahren repräsentative und seriöse Aussagen auch zu vielen heute noch offenen Detailfragen möglich.

<https://bbu.de/beitraege/bbu-und-gdw-beko-spiegel-des-mieterbundes-ist-unbrauchbar-ohne-aussagekraft-und-falsch>