

Der Ausverkauf ist gestoppt – vorerst

Vor der Wahl wollen Politiker keine städtischen Wohnungen veräußern, vom Finanzsenator abgesehen

VON CHRISTIAN VAN LESSEN
UND RALF SCHÖNBALL

Finanzsenator Thilo Sarrazin (SPD) gilt als Befürworter des Verkaufs städtischer Wohnungen. Und seine umstrittene Position begründet er gerne pointiert. Auf einer Veranstaltung des Berliner Mietervereins zur „Zukunft der Wohnungsbaugesellschaften“ sagte er: „Die Höhe der Mieten hängt nicht davon ab, wie viele Wohnungen die Stadt besitzt.“ Um das Gesagte mit Beispielen zu belegen, zückte der Finanzsenator eine seiner berühmten Excel-Folien: In Hamburg seien 15 Prozent aller Wohnungen in städtischer Hand – trotzdem seien die Mieten 20 Prozent teurer als in Berlin, wo nur acht Prozent aller Wohnungen dem Land gehören.

Der Gastgeber wollte dies nicht gelten lassen: „Das widerspricht allen Erfahrungen“, sagte Hartmann Vetter. Der Chef des Berliner Mietervereins verwies auf die dramatische Lage in München: Dort seien wie in Berlin acht Prozent der Wohnungen im Eigentum der Stadt, dennoch müsse München nun zusätzliche Immobilien hinzukaufen – „um der Explosion der Mieten am freien Markt Herr zu werden“. Das zeige: Städtische Wohnungen seien als Marktkorrektiv unentbehrlich.

Die Kontroverse hätte wohl an Schärfe zugenommen, wenn nicht Teilnehmer aller im Abgeordnetenhaus vertretenen Parteien auf dem Podium gesessen hätten – und die vielen Beiträge nicht die Zuspitzung des Themas verhindert hätten. Hinzu kam, dass sich alle Fraktionen außer der FDP einig sind, dass es weitere Verkäufe städtischer Wohnungen nicht geben soll. Von Ausnahmen abgesehen: Der krisengeschüttelten Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) sollen Verkäufe gestattet werden. Und Ralf Hillenberg (SPD) will auch sonst Wohnungsverkäufe dann zulassen, „wenn einer Gesellschaft das Wasser bis zum Hals steht“.

Derzeit gehören dem Land nach Angaben von Barbara Oesterheld von den Grünen noch 275 000 Wohnungen. Deren Eigentümer sind ebenso im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) organisiert wie private Firmen: 142 Unternehmen mit 695 000



Hausbesitzer Berlin. Rund 275 000 Wohnungen gehören zurzeit dem Land. Alle Parteien bis auf die FDP lehnen weitere Verkäufe an private Investoren ab.

Foto: ddp/Eisele

Wohnungen. Davon waren Ende 2005 rund 86 Prozent voll- oder teilmodernisiert. Die Häuser im Ostteil der Stadt seien zu über 70 Prozent modernisiert, im Westteil nur zu 40 Prozent. Dies ließen sich die Firmen im Jahr 2005 rund 710 Millionen Euro kosten.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrage monatlich 4,49 Euro pro Quadratmeter und lasse nur wenig Spielraum für Mieterhöhungen. Denn rund 38 000 Wohnungen stehen bei BBU-Firmen leer, 1000 weniger als im Vorjahr. Berlinweit sind laut Experten über 100 000 Wohnungen nicht vermietbar. Während der Leerstand im Ostteil zurückgehe, stünden im Westen immer mehr Sozialwohnungen leer. Dies ist dem Verband zufolge „undramatisch“. Wegen der wachsenden Zahl kleinerer Haushalte steige die Nachfrage nach Wohnungen.

BETRIEBSKOSTEN

Keine „Explosion“

SPARSAMER VERBRAUCH

Für 1,3 Millionen Mieter der Mitglieder des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) ist die befürchtete „Betriebskostenexplosion“ ausgeblieben. Die Abrechnungen für 2005 ergeben monatlich im Durchschnitt 2 Euro pro Quadratmeter. Das entspricht dem Niveau der Vorjahre.

BESSERES MANAGEMENT

Gelungen sei dies beispielsweise durch günstigere Rahmenverträge bei Einkauf von Heizenergie und Hausstrom, ein besseres Abfallmanagement und durch sparsamen Verbrauch, teilte der BBU mit. Die abgerechneten Heizkosten seien gar innerhalb von zehn Jahren um 15 Prozent gesunken.

ZAHLEN NICHT REPRÄSENTATIV

Der Mieterverein wies darauf hin, dass der BBU nur 37 Prozent des Wohnungsbestandes repräsentiert. Durchschnittszahlen gäben nie die Realität wider. Teilweise erreichten die Betriebskosten in Berlin die doppelte Höhe. C. v. L.

Stark gefragt: Unsanierte Wohnungen

Unternehmen ziehen Jahres-Bilanz

Rund 682 Millionen Euro wollen die Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen 2006 investieren. 2005 waren es 710 Millionen, 2004 sogar fast 855 Millionen. Die Investitionen seien seit Jahren rückläufig, teilte der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) gestern auf seiner Jahrespressekonferenz mit. Gründe seien unter anderem die angestrebte Entschuldung der Unternehmen und das niedrige Mietniveau in Berlin, sagte Ludwig Burkardt, Vorstandsmitglied der BBU.

Wie in den Vorjahren soll auch 2006 der größte Teil des Geldes in die Modernisierung des Wohnungsbestandes fließen. Nur 40 Prozent der Wohnungen im Westteil Berlins sind komplett modernisiert. Im Ostteil sind es dagegen 72 Prozent, nämlich 265 000 Quartiere. Etwa 695 000 Wohnungen hat der Verband in Berlin. 97 000 sind unsaniert. Teilmodernisierte und unsanierte Wohnungen seien wegen des günstigen Mietniveaus in zunehmendem Maß begehrt, sagte BBU-Vorstandsmitglied Burkardt, der 370 Unternehmen vertritt. Daher sei es nicht mehr uneingeschränktes Unternehmensziel, nur einen vollständig modernisierten Wohnungsbestand anzubieten.

Nahezu unverändert ist der Leerstand. Er liegt seit 2002 bei etwa 5,5 Prozent. Das sind etwa 38 000 Wohnungen. Doch beide Teile der Stadt zeigen eine gegenläufige Tendenz. Im Osten geht der Leerstand seit Jahren kontinuierlich zurück, in den Westbezirken nimmt er zu. Burkardt: „Vor allem dort, wo unsere Unternehmen vom Förderabbau im Sozialwohnungsbestand betroffen sind.“

saf

Mieter sind auch an unsanierten Wohnungen interessiert

Rund 682 Millionen Euro wollen die Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen 2006 investieren. 2005 waren es 710 Millionen, 2004 sogar fast 855 Millionen. Die Investitionen seien seit Jahren rückläufig, teilte der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) gestern auf seiner Jahrespressekonferenz mit. Gründe seien unter anderem die angestrebte Entschuldung der Unternehmen und das niedrige Mietniveau in Berlin.

Wie in den Vorjahren soll auch 2006 der größte Teil des Geldes in die Modernisierung des Wohnungsbe-

standes fließen. Nur 40 Prozent der Wohnungen im Westteil Berlins sind komplett modernisiert. Im Ostteil sind es dagegen 72 Prozent, nämlich 265 000 Quartiere. Etwa 695 000 Wohnungen gibt es in Berlin. 97 000 sind unsaniert. Teilmodernisierte und unsanierte Wohnungen seien wegen des günstigen Mietniveaus in zunehmendem Maß begehrt, sagte BBU-Vorstandsmitglied Burkardt, der 370 Unternehmen vertritt. Daher sei es nicht mehr uneingeschränktes Unternehmensziel, vollständig modernisierte Wohnungen anzubieten.

saf

Berliner Zeitung 24.05.06

Auszug West

Wohnungsverband BBU warnt: Sozialbauten oft zu teuer / Häuser im Ostteil sind besser modernisiert

VON ULRICH PAUL

Das Wohnen in den westlichen Bezirken verliert immer mehr an Attraktivität, die östlichen Bezirke dagegen sind als Wohngegend wieder stärker gefragt. Das geht aus dem Jahresrückblick des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) hervor, den BBU-Vorstandschef Ludwig Burkardt gestern vorstellte. Während der Anteil der leerstehenden Wohnungen in den östlichen Bezirken von 8,7 Prozent im Jahr 2000 auf 6,5 Prozent im vergangenen Jahr zurückging, stieg der Anteil der nicht vermieteten Wohnungen in den westlichen Bezirken im gleichen Zeitraum von drei auf 4,3 Prozent.

Der Rückgang des Leerstands in den östlichen Bezirken ist laut Burkardt auf den Abriss von Wohnungen, auf eine stärkere Nachfrage und auf den Verkauf von leerstehen-

den Wohnungen zurückzuführen. In den westlichen Bezirken stehen vor allem immer mehr Sozialwohnungen leer. Grund dafür sei, dass die Mieten in den Sozialwohnungen bis zu einem Euro über den Quadratmetermieten des freien Marktes von 4,49 Euro liegen, sagte Burkardt. Teilweise reichten die Sozialmieten an 5,70 Euro heran. Diejenigen, für die die Sozialwohnungen errichtet worden seien, könnten sich heute oftmals die Wohnungen nicht mehr leisten, sagte Burkardt. Allein der Leerstand bei den ab 1972 erbauten Sozialwohnungen sei im vergangenen Jahr um knapp ein Drittel auf 4 200 Wohnungen angestiegen. Grund für die hohen Mieten im sozialen Wohnungsbau ist der Abbau von Fördergeldern durch das Land Berlin, der von den Eigentümern auf die Mieten draufgeschlagen werden konnte. Der BBU setzt sich dafür ein, die Mieten zu

begrenzen. Haushalte mit geringen Einkommen weichen nach Angaben des BBU immer häufiger auf Wohnungen aus, die nicht saniert, aber dafür preisgünstig sind. Es gebe eine steigende Nachfrage nach den rund 97 000 unsanierten Wohnungen bei den 142 BBU-Mitgliedsunternehmen. Die Unternehmen stellen sich darauf ein. Es ist nach Angaben von Burkardt mittlerweile nicht mehr ihr Ziel, alle Wohnungen zu modernisieren, weil das auch die Mieten hochtreibt.

Bei der Sanierung hat der Osten den Westen längst überholt. Während in den östlichen Bezirken mittlerweile 72 Prozent der Wohnungen voll modernisiert sind, haben in den westlichen Bezirken nur 40 Prozent der BBU-Wohnungen diesen Standard erreicht. 15 Prozent der Wohnungen in den westlichen Bezirken und 13 Prozent in den östlichen Bezirken sind unsaniert. Die

übrigen Wohnungen sind jeweils teilweise saniert.

Modernisierungen wie der Einbau von Wärmedämmungen haben mit dazu geführt, dass die durchschnittlichen Betriebskosten für die Mieter in den vergangenen zehn Jahren trotz steigender Energiepreise leicht gesunken sind. Zahlten die Mieter der BBU-Mitgliedsunternehmen im Jahr 1995 noch 2,21 Euro pro Quadratmeter, waren es im Jahr 2005 nur 2,03 Euro. Laut BBU können die künftigen Preiserhöhungen bei Strom und Wasser nicht mehr in vollem Umfang kompensiert werden. Widerspruchlos will der BBU den Preisauftrieb aber nicht hinnehmen. Burkardt kündigte an, im Kampf gegen steigende Wasserpreise vor das Oberverwaltungsgericht zu ziehen, um Einsicht in die Tarifikalkulation der Wasserbetriebe zu erstreiten. In erster Instanz war der BBU unterlegen.



IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

► ONLINE-NEWS

- Aktuelle Meldungen
- Newsletter

► IMMOBILIEN ZEITUNG

- Aktuelle Ausgabe
- Archiv
- Abonnement

► HYPOTHEKENZINSEN

- Konditionen
- Zinskommentar

► JOBOFFENSIVE

- Joboffensive 2006
- Unternehmen
- Studenten
- IZ-Karrierefürher

ONLINE-NEWS

23.05.2006

Wohnungsleerstand in Berlin bleibt stabil bei 5,5%

Ende 2005 standen 5,5% der Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) leer und damit gleich viele wie ein Jahr zuvor. Während der Leerstand im Ostteil der Stadt von 6,8% auf 6,5% zurückging, stieg er im Westteil von 4% auf 4,3%. Vor allem bei Sozialwohnungen, die vom Förderabbau durch das Land Berlin und dadurch von steigenden Mieten betroffen seien, habe der Leerstand deutlich zugenommen, sagte BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt heute in Berlin. Von den ab 1972 geförderten Sozialwohnungen hätten bereits 7% keinen Mieter mehr. In den Wohnungen von BBU-Mitgliedern leben nach Verbandsangaben 37% aller Berliner.

► ONLINE-NEWS

Diese Woche
Letzte Woche

► SUCHE

- ☒ Nachrichten
- ☐ Bücher
- ☐ Veranstaltungen

► JOBOFFENSIVE

Joboffensive 2006

RBB-Abendschau 23. Mai 2006

(Beitrag online unter www.rbb-online.de/abendschau)

rbbonline[®]

ARD.de[®]

HOME _FERNSEHEN RADIO NACHRICHTEN UNTERNEHMEN

Suche

SERVICE A-Z ?

Abendschau

Mi, 24.05.2006 | 09:10 Uhr

Alle Sendungen

Alle Moderatoren

Programmübersicht

Letzte Sendung

Nächste Sendung

Ausflugstipps

Archiv

Moderation

Redaktion

Kontakt



Kostenentwicklung für Mieter

Wasser, Heizenergie, Müll – alles wurde 2005 teurer. Neben der Entwicklung der Betriebskosten informiert der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen über aktuelle Entwicklungen des Wohnungsmarktes und die Situation der Mieter und Vermieter in Berlin.

 Video

Beitrag von Dorit Knieling

Sendung vom 23.05.2006

Jahrespressekonferenzen des BBU: „Erfolge bei Leerstandsbekämpfung in Brandenburg“

Berlin/Potsdam (gros) – Anlässlich der Jahrespressekonferenz des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) in Berlin würdigte Ludwig Burkardt, BBU-Vorstandsmitglied, das erfolgreiche Betriebskostenmanagement bei den Mitgliedsunternehmen. So sei für die Mieter, die bei diesen Unternehmen wohnen, eine Betriebskostenexplosion ausgeblieben. Im Rahmen der Jahrespressekonferenz des BBU in Potsdam konnte eine positive Bilanz im Kampf gegen die steigenden Leerstände gezogen werden. Bis zum Jahresende 2005 konnte die Leerstandsquote der Brandenburger Unternehmen auf 12,6 Prozent eindeutig gegenüber dem Vorjahr (14,1 Prozent) gesenkt werden.

Jahrespressekonferenz Berlin

„Es ist eine außerordentliche Leistung unserer Mitgliedsunternehmen, dass sie vor allem der Energie- und Wasserpreisexplosion der vergangenen Jahre mit nahezu konstanten Betriebskosten begegnen können. Damit sind sie hervorragende Verbraucherschützer“, so Burkardt. Wo die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen Einfluss auf die Betriebskosten nehmen könnten, sei es gelungen, ihren Anstieg einzudämmen oder sogar zurückzudrängen. Der 10-Jahres-Rückblick mache es deutlich: „Im Jahr

1995 zahlte ein 2-Personen-Haushalt durchschnittlich noch 16 Cent/m² im Monat mehr an Betriebskosten, als im vergangenen Abrechnungsjahr.“ Gelungen sei dies u. a. durch das Aushandeln von günstigeren Rahmenverträgen beim Einkauf von Heizenergien und Hausstrom, einem effizienteren Abfallmanagement durch den Rückgriff auf spezialisierte Dienstleister und nicht zuletzt durch ein sparsames Verbraucherverhalten der Mieter. „Außerdem zahlen sich die konsequenten Investitionen in energiesparende Modernisierungsmaßnahmen heute als die Versicherung der Mie-

ter gegen steigende Energiepreise aus“, betonte Burkardt und verwies auf den hohen Sanierungsgrad bei den BBU-Mitgliedsunternehmen, von deren Berliner Wohnungen 86 Prozent voll- bzw. teilmodernisiert seien. Die „BBU-Mieter“ konnten vor allem bei den Wasser- und Heizkosten sparen, so Burkardt:

„Während die Berliner Wasserpreise von 1995 bis 2005 um 37 Prozent anstiegen, erhöhten sich die von den BBU-Mitgliedsunternehmen mit den Mietern abgerechneten Wasserkosten im gleichen Zeitraum nur um zwei Prozent.“ Hinsichtlich der Heizkosten sollen die Preise für Heizöl zwischen 1995 und 2005 um 118 Prozent, für Erdgas um 72 Prozent und für Fernwärme um neun Prozent in Berlin gestiegen sein. Die abgerechneten Heizkosten im gleichen Zeitraum seien dagegen bei den BBU-Mitgliedsunternehmen um 15 Prozent rückläufig. Dies hänge auch mit dem hohen Anteil an fernwärmebeheizten Wohnungen zusammen. Entsprechend seien die Einspar-effekte bei Wohnungsunternehmen mit Gas- oder Ölheizung wesentlich geringer einzustufen. Allerdings könne die Preisexplosion bei den Ver- und Entsorgern ➤

künftig nicht mehr in vollem Umfang durch die Wohnungsunternehmen kompensiert werden. „Erst im Januar 2006 erhöhten die Berliner Wasserbetriebe die Tarife erneut um drei Prozent. Damit sind die Wasserpreise seit 2004 um fast 25 Prozent gestiegen. Ebenfalls ansteigende Preise verkündeten Vattenfall für Strom (fast 6 Prozent) und die Gasag (8 bis 12 Prozent)“, sagte Burkardt. Der BBU forderte daher auf der Pressekonferenz ein Ende der Preistreiberei: „Es kann nicht sein, dass die Preispolitik der Ver- und Entsorger die Einsparmaßnahmen der Mieter und Vermieter zunichte macht. Wir benötigen dringend die Offenlegung der Preiskalkulationen, damit sie für die Verbraucher nachprüfbar sind.“

Im Kampf gegen steigende Wasserpreise wird der BBU voraussichtlich vor das Oberverwaltungsgericht in Berlin ziehen. Jüngst hatte das Berliner Verwaltungsgericht die Klage auf Akteneinsicht in die Tarifikalkulationsunterlagen der Berliner Wasserbetriebe abgewiesen.

Neben mehr Preistransparenz bei Berliner Wasserbetrieben und der Berliner Stadtreinigung forderte der BBU die Schaffung einer unabhängigen Tarifgenehmigungs- bzw. Regulierungsbehörde (ggf. auf Bundesebene). Ab Sommer 2006 genehmigt die Bundesnetzagentur die Netznutzungsentgelte für Strom und Gas mit der Auflage, dass diese sich an den durchschnittlichen Kosten eines wirtschaftlich gut geführten Unternehmens orientieren müssen. Dieses Prinzip sollte auf alle leitungsgebundenen Ver- und Entsorger übertragen werden, auch auf die Wasserwirtschaft und die Fernwärmeanbieter, so der BBU. Damit die Verbraucher die Angemessenheit und Billigkeit von Energiepreisangeboten besser vergleichen können, befürwortet die Wohnungswirtschaft, angelehnt an den effektiven Jahreszins, die Einführung eines „effektiven Energiepreises“.

Im Jahr 2005 beliefen sich die Investitionen der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen insgesamt auf rund 710 Millionen Euro. Dies entspricht einem Rückgang der Investitionen von rund 145 Millionen Euro gegenüber dem Vorjahr. „Auch wenn das Investitionsvolumen unserer Mitgliedsunternehmen zurückgeht, ist es trotz angespannter Wirtschaftslage äußerst stabil. Hinzu kommt, dass sich der Nachholbedarf an Modernisierungsinvestitionen im Osten langsam erschöpft“, bilanzierte Burkardt. Die seit Jahren rückläufige Investitionstätigkeit der BBU-Unternehmen erklärte Burkardt außerdem mit dem klaren Unternehmensziel der Entschuldung und dem

niedrigen Berliner Mietenniveau. Die Unternehmen planen rund 682 Millionen Euro im laufenden Jahr zu investieren, die erneut nahezu vollständig mit 651 Millionen Euro in die Bestände fließen sollen.

Seit 2002 bewege sich der Leerstand bei den Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen auf relativ konstantem Niveau und lag auch zum Jahresende 2005 bei einer Quote um die 5,5 Prozent. Damit standen rund 38.000 Wohnungen leer. Ein Jahr zuvor waren es noch gut 1.000 Wohnungen mehr. Allerdings ergebe eine Leerstandsbetrachtung nach Ost- und Westteil der Stadt ein gegenläufiges Bild: „Im Osten sinke der Leerstand, während im Westen immer mehr Sozialwohnungen leer ständen.“

Jahrespressekonferenz Brandenburg

„Endlich zahlen sich die Abrissmaßnahmen der BBU-Mitgliedsunternehmen voll aus und werden nicht wie in den Vorjahren von neuen Leerstandszuwächsen nahezu aufgezehrt“, kommentierte Ludwig Burkardt, Vorstandsmitglied des BBU, die Leerstandsentwicklung bei den 227 brandenburgischen Mitgliedsunternehmen. Denn erstmals seit Beginn des Stadtumbaus in Brandenburg ging der Leerstand bei den BBU-Mitgliedsunternehmen entsprechend der Anzahl der abgerissenen Wohnungen um rund 7.000 Einheiten zurück. Dies sei vor allem auf die umfangreichen Abrissaktivitäten im äußeren Entwicklungsraum des Landes zurückzuführen, so Burkardt. Im Rahmen des Stadtumbauprogramms in Brandenburg plant die Landesregierung gegenwärtig den Abriss von 55.000 Wohnungen bis zum Jahresende 2009. Den Löwenanteil von knapp 50.000 Abrissen bewerkstelligen die BBU-Mitgliedsunternehmen. Bis Ende 2005 nahmen die Unternehmen bereits über 22.500 Wohnungen vom Markt, davon rund 22.200 Wohnungen im äußeren Entwicklungsraum. „Unsere Mitgliedsunternehmen sind die zentralen Träger des Stadtumbaus in Brandenburg. In den Berlin-fernen Regionen würde heute ohne die Abrissaktivitäten jede 4. Wohnung in den BBU-Beständen leer stehen“, fasste Burkardt zusammen. Bis Ende 2009 wollen die BBU-Mitgliedsunternehmen weitere 26.800 Wohnungen abreißen.

Obwohl der Stadtumbau bei den BBU-Mitgliedsunternehmen erste positive Wirkungen zeige, signalisiere die aktuelle Bevölkerungsprognose des Landesstatistikamtes eine dramatische Leerstandsentwicklung in Brandenburg. Mit einem Bevölkerungsrückgang von 363.000 Einwohnern im äußeren Entwicklungsraum

könnten laut BBU bis zum Jahr 2030 weitere 153.000 Wohnungen dauerhaft nicht mehr benötigt werden. Der Leerstand belief sich dann auf 287.000 Wohnungen. „Wenn der Bund und das Land die Stadtumbaumaßnahmen nicht verstärkt an den demografischen Wandel anpassen, entwickeln sich in Brandenburg in den nächsten 30 Jahren Siedlungswüsten“, warnte der BBU-Chef. Mit Blick auf die Bevölkerungsentwicklung sei klar, dass die derzeitigen Abrissplanungen des Landes von 55.000 Wohnungen völlig unzureichend seien. „Allein marktwirtschaftliche Kräfte können die Leerstandsentwicklung und Verwaisung des Landes nicht verhindern. Daher müssen die Wohnungsunternehmen als die zentralen Träger des Stadtumbaus bei ihren Abrissmaßnahmen umfassend und kontinuierlich unterstützt werden“, forderte Burkardt.

Insgesamt investierten die Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen im Jahr 2005 rund 304 Millionen Euro. Davon flossen wie bereits in den Vorjahren über 90 Prozent in die Bestände zur Modernisierung und Instandsetzung. Dies mache sich in einem überdurchschnittlichen Sanierungsgrad bemerkbar: Zum Jahresende waren von den 385.400 Wohnungen 84 Prozent voll- bzw. teilmodernisiert. Allerdings verlagere sich die Investitionstätigkeit zunehmend auf das Berliner Umland. Auch für die fast 1 Millionen Mieter, die bei den Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen wohnen, sei eine Explosion der Betriebskosten ausgeblieben. ■

WOHNUNGSWIRTSCHAFT BERLIN

Immer mehr West-Berliner Sozialwohnungen stehen leer

Der Wohnungsleerstand in Berlin ist im vergangenen Jahr mit 5,5% stabil geblieben. Nach Angaben des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU), Berlin, sinkt der Leerstand im Ostteil der Stadt, während er in den westlichen Bezirken teilweise deutlich ansteigt – insbesondere bei den Sozialwohnungen.

„Wir haben die einzigen verlässlichen Zahlen zum Leerstand“, sagt BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt. Dem BBU gehören 142 Berliner Wohnungsunternehmen an, die insgesamt knapp 700.000 Wohneinheiten besitzen und 37% der Berliner zu ihren Kunden zählen.

Im Westteil der Stadt standen demnach Ende des vergangenen Jahres 4,3% der Wohnungen leer (2004: 4%), während in den östlichen Bezirken der Leerstand binnen Jahresfrist von 6,8% auf 6,5% sank. Zum Vergleich: Im Jahr 2000 hatten zwischen Prenzlauer Berg und Hellersdorf noch 8,7% aller Wohnungen keinen Mieter gehabt. Für den Rückgang macht Burkardt drei Faktoren verantwortlich: den Abriss von 2.500 Wohnungen im Bezirk Hellersdorf-Marzahn, den Verkauf von Gebäuden mit hohem Leer-

stand an Unternehmen, die nicht dem BBU angehören, sowie eine stärkere Nachfrage.

Spürbar ist diese verstärkte Nachfrage laut Burkardt besonders bei unsanierten Wohnungen. „Es gibt eine Klientel“, sagt der Verbandschef, „die bereit ist, Einbußen an Komfort hinzunehmen, wenn dafür die Miete für ihre Verhältnisse bezahlbar ist.“ Deshalb kämen auch die Unternehmen davon ab, eine durchgängige Vollsanierung ihrer Bestände anzustreben. Ohnehin ist der Sanierungsstand bereits heute hoch: Im Ostteil der Stadt haben die BBU-Mitgliedsunternehmen 72% ihrer Wohnungen vollständig und 15% teilweise saniert, im Westteil 57% komplett und 29% zum Teil.

Sozialwohnungen zu teuer

Deutlich im Rückgang begriffen ist dagegen die Nachfrage nach Sozialwohnungen in den westlichen Bezirken. Bei den ab 1972 geförderten Sozialwohnungen stieg die Leerstandsquote innerhalb eines einzigen Jahres um knapp ein Drittel auf 7%. Burkardt führt dies auf den Abbau der Förderung durch das Land Berlin zurück. Dieser habe dazu geführt, dass die Mieten von Sozialwohnungen um bis zu 1 EUR/m² über der Berliner Durchschnittsmiete von 4,49 EUR/m² (laut Mietspiegel) lägen und damit für die Ziel-

gruppe gar nicht mehr bezahlbar seien. Unter Hinweis auf die 335.000 Haushalte, die in Berlin von Arbeitslosengeld II leben, appelliert Burkardt an die Politik, einen ausreichenden Bestand an öffentlichen Wohnungen vorzuhalten. Denn es gebe viele Menschen, „die kaum eine Chance haben, außerhalb von Sozialwohnungen und von kommunalen Gesellschaften eine Wohnung zu finden“. Das sei auch daran ersichtlich, dass bei manchen Unternehmen bereits jeder zweite Mietinteressent aus dem Kreis der ALG-II-Bezieher stamme.

Dennoch kritisiert der BBU-Chef den Senatsbeschluss, wonach die landeseigenen Wohnungsunternehmen im Prinzip bis zum Vorliegen eines wohnungspolitischen Gesamtkonzepts keine Wohnungen mehr veräußern dürfen. Zwar sei es richtig, ein solches Konzept zu erarbeiten. In laufende Verkaufsprozesse einzugreifen, sei jedoch „außerordentlich unglücklich und unprofessionell“.

Für die Zukunft erwartet Burkardt eine steigende Wohnungsnachfrage, da die Zahl der Haushalte zunehme und die Neubautätigkeit äußerst gering sei. Die BBU-Mitgliedsunternehmen investierten im vergangenen Jahr 79 Mio. EUR in Neubaumaßnahmen; für das laufende Jahr planen sie dafür sogar nur 31 Mio. EUR ein. Dagegen

beliefen sich die Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung im Jahr 2005 auf 632 Mio. EUR.

Betriebskosten stabil

Als besondere Leistung der im BBU zusammengeschlossenen Unternehmen bezeichnet es Burkardt, dass es ihnen gelungen sei, die Betriebskosten trotz teilweise massiver Preissteigerungen von Gas, Strom und Wasser weit gehend stabil zu halten. 2005 zahlte der Mieter eines BBU-Unternehmens durchschnittlich 2,03 EUR/m² kalte und warme Betriebskosten und damit 2 Cent mehr als 2004. 1995 hatte der Betrag dagegen noch 2,21 EUR/m² betragen.

Zu verdanken sei diese Entwicklung dem Aushandeln von günstigen Rahmenverträgen beim Einkauf von Heizenergie und Hausstrom, der umfangreichen Modernisierungstätigkeit und dem sparsamen Verbrauch der Mieter, sagt Burkardt. Scharf kritisiert der BBU das Verhalten der Berliner Wasserbetriebe, die seit 2004 die Preise um fast ein Viertel gesteigert haben. Nachdem der BBU in erster Instanz mit seinem Ansinen gescheitert ist, Einblick in die Tarifkalkulation der Berliner Wasserbetriebe zu erhalten, erhofft er sich nun vor dem Oberverwaltungsgericht größeren Erfolg. (ch)

BBU-Mieter leben günstig

Wasser, Heizenergie, Müll – alles wurde 2005 teurer. Für die rund 1,3 Millionen Mieterinnen und Mieter, die bei den 142 Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen wohnen, bleibt die Betriebskostenexplosion dennoch aus: Die laufende Abrechnung für das vergangene Jahr weist monatlich im Durchschnitt 2,00 Euro pro Quadratmeter aus und befindet sich damit auf dem Niveau der Vorjahre. Gelungen ist dies unter anderem durch das Aushandeln von günstigeren Rahmenverträgen beim Einkauf von Heizenergien und Hausstrom, einem effizienteren Abfallmanagement durch den Rückgriff auf spezialisierte Dienstleister und nicht zuletzt durch ein sparsames Verbraucherverhalten der Mieter. Außerdem zahlen sich die consequenten Investitionen in energiesparende Modernisierungsmaßnahmen heute als die Versicherung der Mieter gegen steigende Energiepreise aus: 86 Prozent der Berliner BBU-Wohnungen sind inzwischen voll- oder teilmodernisiert. Ganz besonders positiv fallen die Heizkosten ins Auge: Zwischen 1995 und 2005 stiegen die Preise für Heizöl um 118 Prozent, für Erdgas um 72 Prozent und für Fernwärme um neun Prozent. Dennoch sind die abgerechneten Heizkosten im gleichen Zeitraum bei den BBU-Mitgliedsunternehmen um 15 Prozent rückläufig. Diese erfreuliche Entwicklung hängt nicht zuletzt mit dem hohen Anteil an fernwärmebeheizten Wohnungen zusammen. Weitere Informationen: www.bbu.de.

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG 2005

Kostenhammer bleibt für 1,3 Millionen BBU-Mieter aus

Wasser, Heizenergie, Müll – alles wurde 2005 teurer. Für die rund 1,3 Millionen Mieterinnen und Mieter, die bei den 142 Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen wohnen, bleibt die Betriebskostenexplosion dennoch aus: Die laufende Abrechnung für das vergangene Jahr weist monatlich im Durchschnitt 2 Euro/m² aus und befindet sich damit auf dem Niveau der Vorjahre.

**Die Sparformel der Vermieter:
Betriebskostenmanagement und
energetische Modernisierung**

Es sei eine außerordentliche Leistung der Mitgliedsunternehmen, daß sie vor allem der Energie- und Wasserpreisexplosion der vergangenen Jahre mit nahezu konstanten Betriebskosten begegnen konnten. Damit seien sie hervorragende Verbraucherschützer, würdigte Ludwig Burkardt, BBU-Vorstandsmitglied, das erfolgreiche Betriebskostenmanagement bei den Berliner Wohnungsunternehmen anlässlich der Jahrespressekonferenz des Verbandes Ende Mai in Berlin.

Wo die Wohnungsunternehmen Einfluß auf die Betriebskosten nehmen könnten, sei es gelungen, ihren Anstieg einzudämmen oder sogar zurückzudrängen. Der 10-Jahresrückblick mache es deutlich: Im Jahr 1995 zahlte ein 2-Personen-Haushalt durchschnittlich noch 16 Cent/m² im Monat mehr an Betriebskosten als im vergangenen Abrechnungsjahr.

Gelungen sei dies u. a. durch das Aushandeln von günstigeren Rahmenverträgen beim Einkauf von Heizenergien und Hausstrom, einem effizienteren Abfallmanagement durch den Rückgriff auf spezialisierte Dienstleister und nicht zuletzt durch ein sparsames Verbraucherverhalten der Mieter.

Außerdem zahlten sich die konsequenten Investitionen in energiesparende Modernisierungsmaßnahmen heute als die Versicherung der Mieter gegen steigende Energiepreise aus, betonte Burkardt und verwies auf den hohen Sanierungsgrad bei den BBU-Mitgliedsunternehmen, von deren Berliner Wohnungen 86 % voll- bzw. teilmodernisiert sind.

**BBU-Mieter sparten vor allem
bei Wasser- und Heizungskosten**

Im direkten Kostenvergleich der Wasser- und Heiztarife mit den abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen für Wasser und Heizung/Warmwasser – den größten Positionen der Betriebskostenabrechnung (58 %) – werden die Einsparungen der Mieter noch deutlicher. Während die Berliner Wasserpreise von 1995 bis 2005 um 37 % anstiegen, erhöhten sich die von den BBU-Mitgliedsunternehmen mit den Mietern abgerechneten Wasserkosten im gleichen Zeitraum nur um 2 %.

Noch gravierender fällt der Vergleich

bei den Heizkosten aus: Zwischen 1995 und 2005 stiegen die Preise für Heizöl um 118 %, für Erdgas um 72 % und für Fernwärme um 9 %. Dennoch sind die abgerechneten Heizkosten im gleichen Zeitraum bei den BBU-Mitgliedsunternehmen um 15 % rückläufig. Daß die Heizkosten für die Mieter der Mitgliedsunternehmen nicht angestiegen seien, hänge auch mit dem hohen Anteil an fernwärmebeheizten Wohnungen zusammen, erklärte Burkardt. Dieser läge im Ostteil Berlins bei zwei Dritteln und bei den West-Berliner Beständen bei nur einem Drittel. Entsprechend seien die Einspareffekte bei Wohnungsunternehmen mit Gas- oder Ölheizung wesentlich geringer einzustufen.

**Preistransparenz bei
Ver- und Entsorgern**

Allerdings könne die Preisexplosion bei den Ver- und Entsorgern künftig nicht mehr in vollem Umfang durch die Wohnungsunternehmen kompensiert werden. Erst im Januar 2006 erhöhten die Berliner Wasserbetriebe die Tarife erneut um 3 % – damit sind die Wasserpreise seit 2004 um fast 25 % gestiegen. Ebenfalls ansteigende Preise verkündeten Vattenfall für Strom (fast 6 %) und die Gasag (8 bis 12 %). Burkardt forderte ein Ende dieser Preistreiberei. Es könne nicht sein, daß die Preispolitik der Ver- und Entsorger die Einsparmaßnahmen der Mieter und Vermieter zunichte mache. Man benötige dringend die Offenlegung der Preiskalkulationen, damit sie für die Verbraucher nachprüfbar seien, so Burkardt weiter.

Im Kampf gegen steigende Wasserpreise wird der BBU voraussichtlich vor das Oberverwaltungsgericht Berlin ziehen. Jüngst hatte das Berliner Verwaltungsgericht die Klage auf Akteneinsicht in die Tarifikalkulationsunterlagen der Berliner Wasserbetriebe für das Jahr 2004 abgewiesen. Der BBU hatte gegen die Berliner Wasserbetriebe und die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen geklagt, nachdem die Wasserpreise allein zum Januar 2004 um 15 % angestiegen waren.

Die Richter des Berliner Verwaltungsgerichts waren jedoch der Ansicht, die Offenlegung von Zahlen und Kalkulationen benachteilige das Unternehmen gegenüber der Konkurrenz.

Phantastisch! Phantastisch!



Professionelle und innovative Software für die Verwaltung von Miet- und Eigentumswohnungen. Durch Staffelform nach Anzahl der Wohneinheiten sowohl für kleinere als auch für mittlere und große Unternehmen geeignet.

„Hausfreund“

Die Hausverwaltungssoftware mit dem kompetenten Service der DSS!

DSS Bartelt & Kaletsch GmbH
Ostpreußendamm 163 · 12207 Berlin
Telefon (0 30) 77 39 10 17
Telefax (0 30) 77 39 10 18
www.dss-berlin.de

Systemlösungen
für Haus-
verwaltungen
und Grund-
eigentümer

DSS 
Datentechnik
Software
Service

Kostenhammer bleibt für BBU-Mieter aus

Wasser, Heizenergie, Müll – alles wurde 2005 teurer. Für die rund 1,3 Millionen Mieterinnen und Mieter, die bei den 142 Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen wohnen, bleibt die Betriebskostenexplosion dennoch aus: Die laufende Abrechnung für das vergangene Jahr weist monatlich im Durchschnitt 2,00 Euro je Quadratmeter aus und befindet sich damit auf dem Niveau der Vorjahre. Die Sparformel der Vermieter: Betriebskostenmanagement und energetische Modernisierung.

Es ist eine außerordentliche Leistung unserer Mitgliedsunternehmen, dass sie vor allem der Energie- und Wasserpreisexplosion der vergangenen Jahre mit nahezu konstanten Betriebskosten begegnen können. Damit sind sie hervorragende Verbraucherschützer“, würdigt Ludwig Burkardt, BBU-Vorstandsmitglied, das erfolgreiche Betriebskostenmanagement bei den Berliner Wohnungsunternehmen anlässlich der Jahrespressekonferenz des Verbands. Wo die Wohnungsunternehmen Einfluss auf die Betriebskosten nehmen könnten, sei es gelungen, ihren Anstieg einzudämmen oder sogar zurückzudrängen. Der Zehn-Jahres-Rückblick macht es deutlich: Im Jahr 1995 zahlte ein Zwei-Personen-Haushalt durchschnittlich noch 16 Cent je Quadratmeter im Monat mehr an Betriebskosten als im vergangenen Abrechnungsjahr.

Gelungen ist dies unter anderem durch das Aushandeln von günstigeren Rahmenverträgen beim Einkauf von Heizenergien und Hausstrom, einem effizienteren Abfallmanagement durch den Rückgriff auf spezialisierte Dienstleister und nicht zuletzt durch ein sparsames Verbraucherverhalten der Mieter. „Außerdem zahlen sich die konsequenten Investitionen in energiesparende Modernisierungsmaßnahmen heute als die Versicherung der Mieter gegen steigende Energiepreise aus“, betont Burkardt und verweist auf den hohen Sanierungsgrad bei den BBU-Mitgliedsunternehmen, von deren Berliner Wohnungen 86 Prozent voll- beziehungsweise teilmodernisiert sind.

BBU-Mieter sparen vor allem bei Wasser- und Heizungskosten

Im direkten Kostenvergleich der Wasser- und Heiztarife mit den abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen für Wasser und Heizung/Warmwasser – den größten Positionen der Betriebskostenabrechnung (58 Prozent) werden die Einsparungen der Mieter noch deutlicher. Während die Berliner Wasserpreise von 1995 bis 2005 um 37 Prozent anstiegen, erhöhten sich die von den BBU-Mitgliedsunternehmen mit den Mietern abgerechneten Wasserkosten im gleichen Zeitraum nur um 2 Prozent. Noch gravierender fällt der Vergleich bei den Heizkosten aus: Zwischen 1995 und 2005 stiegen

die Preise für Heizöl um 118 Prozent, für Erdgas um 72 Prozent und für Fernwärme um 9 Prozent. Dennoch sind die abgerechneten Heizkosten im gleichen Zeitraum bei den BBU-Mitgliedsunternehmen um 15 Prozent rückläufig. „Dass die Heizkosten für die Mieter unserer Mitgliedsunternehmen nicht angestiegen sind, hängt natürlich auch mit dem hohen Anteil an fernwärmebeheizten Wohnungen zusammen“, erklärt Burkardt. Dieser läge im Ostteil Berlins bei zwei Dritteln und bei den Westberliner Beständen bei nur einem Drittel. Entsprechend seien die Einsparfekte bei Wohnungsunternehmen mit Gas- oder Ölheizung wesentlich geringer einzustufen.

Allerdings kann die Preisexplosion bei den Ver- und Entsorgern künftig nicht mehr in vollem Umfang durch die Wohnungsunternehmen kompensiert werden. Erst im Januar 2006 erhöhten die Berliner Wasserbetriebe die Tarife erneut um 3 Prozent – damit sind die Wasserpreise seit 2004 um fast 25 Prozent gestiegen. Ebenfalls ansteigende Preise verkündeten Vattenfall für Strom (fast 6 Prozent) und die Gasag (8 bis 12 Prozent).

Der BBU fordert ein Ende dieser Preistreiberei: „Es kann nicht sein, dass die Preispolitik der Ver- und Entsorger die Einsparmaßnahmen der Mieter und Vermieter zunichte macht. Wir benötigen dringend die Offenlegung der Preiskalkulationen, damit sie für die Verbraucher nachprüfbar sind.“ Im Kampf gegen steigende Wasserpreise wird der BBU voraussichtlich vor das Oberverwaltungsgericht in Berlin ziehen. Jüngst hatte das Berliner Verwaltungsgericht die Klage auf Akteneinsicht in die Tarifkalkulationsunterlagen der Berliner Wasserbetriebe für das Jahr 2004 abgewiesen. Der BBU hatte gegen die Berliner Wasserbetriebe und die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen geklagt, nachdem die Wasserpreise allein zum Januar 2004 um 15 Prozent angestiegen waren.

red

www.bbu.de



Noch auf der Suche nach dem Richtigen?

Die Suche hat ein Ende!
Denn jetzt gibt es unter www.energie-portal.info
das Energieportal speziell für die Wohnungswirtschaft.

Energie-Portal

Betriebskosten blieben 10 Jahre lang stabil

BBU-Unternehmen zogen positive Bilanz

Vor dem Hintergrund der rasanten Preissteigerungen bei Gas, Wasser und Strom klingt es fast wie ein Märchen aus Tausend und einer Nacht. Die Zehn-Jahres-Statistik des Verbandes der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU) aber besagt eindeutig: „Die Ausgaben der Mieter für Betriebskosten sind stabil geblieben.“

Allerdings gibt es für die Zukunft eine Einschränkung. Dreht sich die Preisspirale weiter, dann ist das günstige Niveau des vergangenen Jahrzehnts wohl nicht mehr lange zu halten.

Der bisher bemerkenswert positive Trend bei den Betriebskosten bestätigt die Strategie der Wohnungsunternehmen. So wirkte sich in jedem Fall das gezielte Betriebskosten-Management der letzten Jahre aus.

Dies bezog sich wesentlich auf Einsparungen bei der Abfallentsorgung und beim Strom- und Energieverbrauch. So wurden Heizungen durch neue Technik verbessert, Wärmedämmung ersetzte alte dünne Häuserfassaden.

→ *Lesen Sie weiter auf Seite 2*

Energiekosten: Mieter sparen mit

BBU zog Zehn-Jahres-Bilanz • Fortsetzung von Seite 1

Aber nicht nur die Unternehmen, auch viele Mieter haben ihre Hausaufgaben gemacht. Energiesparender Umgang mit Wasser und Heizung ist längst wieder im Kommen. Verändertes Mieterverhalten führte bereits zu erkennbaren Verbrauchsrückgängen. Ist es im Winter sehr kalt, dann wird eben auch schon mal ein zusätzlicher Pullover übergezogen. Dieser Trend könnte sich weiter fortsetzen, insbesondere angesichts vieler Risiken bei der Kostenentwicklung in Sachen Heizenergie.

Was den Wohnungsleerstand in Berlin betrifft, so gibt es auch hier seit 2002 eine Stabilisierung bei etwas 5,5 Prozent. Sorgenkind werden jedoch immer mehr die Sozialwohnungen. Dort haben sich die Kosten so entwickelt, dass teilweise selbst Hartz-IV-Empfänger nicht mehr unterkommen können. Es gibt in einzelnen Siedlungen deutlich höhere Leerstände, und die Wohnungen sind nur

noch schwer vermietbar. „Der Senat zieht sich aus seiner Verantwortung zurück“, kritisierte das BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt. Er forderte die Politik zum Handeln auf.

Der Ernst der Lage zeigt sich auch an den neuesten Trends beim Wohnungsleerstand. Danach gibt es in den Ostbezirken eher einen Rückgang, eine leicht steigende Tendenz melden hingegen die Westbezirke. Da deuten die wachsenden Probleme im klassischen Sozialwohnungsbau offenbar schon auf erste Auswirkungen hin. Bei der Leerstandsbekämpfung im Land Brandenburg verzeichneten die 227 Mitgliedsunternehmen des BBU deutliche Erfolge.

Die Quote sank 2005 gegenüber dem Vorjahr von 14,1 auf 12,6 Prozent. Der BBU fordert jedoch angesichts der prognostizierten Bevölkerungsverluste in Brandenburg, dass die Abrisspolitik verstärkt fortgesetzt werden müsse. Ansonsten drohe in

den nächsten 30 Jahren eine dramatische Leerstandsentwicklung bis hin zu Siedlungswüsten.

Wasser, Heizenergie und Müllentsorgung wurden auch für die fast eine Million Mieter der BBU-Mitgliedsunternehmen 2005 teurer. Dennoch blieb eine Betriebskostenexplosion aus. Die laufende Abrechnung für das vergangene Jahr wies monatlich im Durchschnitt 1,85 Euro/m² aus und befand sich knapp über dem Niveau der Vorjahre, so der BBU. Die Sparformel der Unternehmen lautete: Betriebskostenmanagement und energetische Modernisierung.

Im Jahr 2005 investierten die Wohnungsunternehmen in Brandenburg insgesamt rund 304 Millionen Euro. Über 90 Prozent wurden davon zur Modernisierung und Instandsetzung genutzt. Allerdings – erklärte der Verband – verlagere sich die Investitionstätigkeit zunehmend auf das Berliner Umland. **P.F.D./G.Sch.**

Jahrespressekonferenzen des BBU

Erfolge bei Leerstandsbekämpfung in Brandenburg

Anlässlich der Jahrespressekonferenz des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) in Berlin würdigte Ludwig Burkardt, BBU-Vorstandsmitglied, das erfolgreiche Betriebskostenmanagement bei den Mitgliedsunternehmen. So sei für die Mieter, die bei diesen Unternehmen wohnen, eine Betriebskostenexplosion ausgeblieben. Im Rahmen der Jahrespressekonferenz des BBU in Potsdam konnte eine positive Bilanz

im Kampf gegen die steigenden Leerstände gezogen werden. Bis zum Jahresende 2005 konnte die Leerstandsquote der Brandenburger Unternehmen auf 12,6 Prozent eindeutig gegenüber dem Vorjahr (14,1 Prozent) gesenkt werden.

Jahrespressekonferenz Berlin

„Es ist eine außerordentliche Leistung unserer Mitgliedsunternehmen, dass sie vor allem der Energie- und Wasserpreisexplosion der vergangenen Jahre mit na-

hezu konstanten Betriebskosten begegnen können. Damit sind sie hervorragende Verbraucherschützer“, so Burkardt. Gelungen sei dies u. a. durch das Aushandeln von günstigeren Rahmenverträgen beim Einkauf von Heizenergien und Hausstrom, einem effizienteren Abfallmanagement durch den Rückgriff auf spezialisierte Dienstleister und nicht zuletzt durch ein sparsames Verbraucherverhalten der Mieter. „Außerdem zahlen sich

die konsequenten Investitionen in energiesparende Modernisierungsmaßnahmen heute als die Versicherung der Mieter gegen steigende Energiepreise aus“, betonte Burkardt und verwies auf den hohen Sanierungsgrad bei den BBU-Mitgliedsunternehmen, von deren Berliner Wohnungen 86 Prozent voll- bzw. teilmodernisiert seien. Allerdings könne die Preisexplosion bei den Ver- und Entsorgern künftig nicht mehr in vollem Umfang durch die Woh-

nungsunternehmen kompensiert werden. Der BBU forderte daher auf der Pressekonferenz ein Ende der Preistreiberei: „Es kann nicht sein, dass die Preispolitik der Ver- und Entsorger die Einsparmaßnahmen der Mieter und Vermieter zunichte macht. Wir benötigen dringend die Offenlegung der Preiskalkulationen, damit sie für die Verbraucher nachprüfbar sind.“

Im Jahr 2005 beliefen sich die Investitionen der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen insgesamt auf rund 710 Millionen Euro. Dies entspricht einem Rückgang der Investitionen von rund 145 Millionen Euro gegenüber dem Vorjahr. Die seit Jahren rückläufige Investitionstätigkeit der BBU-Unternehmen erklärte Burkardt mit dem klaren Unternehmensziel der Entschuldung, der Erschöpfung hinsichtlich eines Nachholbedarfs an Modernisierungsinvestitionen im Osten und dem niedrigen Berliner

Mietenniveau. Die Unternehmen planen rund 682 Millionen Euro im laufenden Jahr zu investieren, die nahezu vollständig in die Bestände fließen sollen.

Jahrespressekonferenz Brandenburg

„Endlich zahlen sich die Abrissmaßnahmen der BBU-Mitgliedsunternehmen voll aus und werden nicht wie in den Vorjahren von neuen Leerstandszuwächsen nahezu aufgezehrt“, kommentierte Ludwig Burkardt, Vorstandsmitglied des BBU, die Leerstandsentwicklung bei den 227 brandenburgischen Mitgliedsunternehmen. Denn erstmals seit Beginn des Stadtumbaus in Brandenburg ging der Leerstand bei den BBU-Mitgliedsunternehmen entsprechend der Anzahl der abgerissenen Wohnungen um rund 7.000 Einheiten zurück. Dies sei vor allem auf die umfangreichen Abrissaktivitäten im äußeren Entwicklungsraum

des Landes zurückzuführen, so Burkardt. Im Rahmen des Stadtumbauprogramms in Brandenburg plant die Landesregierung gegenwärtig den Abriss von 55.000 Wohnungen bis zum Jahresende 2009. Den Löwenanteil von knapp 50.000 Abrissen bewerkstelligen die BBU-Mitgliedsunternehmen. „Unsere Mitgliedsunternehmen sind die zentralen Träger des Stadtumbaus in Brandenburg. In den Berlin fernen Regionen würde heute ohne die Abrissaktivitäten jede vierte Wohnung in den BBU-Beständen leer stehen“, fasste Burkardt zusammen. Obwohl der Stadtumbau bei den BBU-Mitgliedsunternehmen erste positive Wirkungen zeige, signalisiere die aktuelle Bevölkerungsprognose des Landesstatistikamtes eine dramatische Leerstandsentwicklung in Brandenburg. Mit einem Bevölkerungsrückgang von 363.000 Einwohnern im äußeren Ent-

wicklungsraum könnten laut BBU bis zum Jahr 2030 weitere 153.000 Wohnungen dauerhaft nicht mehr benötigt werden. Der Leerstand beliefe sich dann auf 287.000 Wohnungen. „Wenn der Bund und das Land die Stadtumbaumaßnahmen nicht verstärkt an den demografischen Wandel anpassen, entwickeln sich in Brandenburg in den nächsten 30 Jahren Siedlungswüsten“, warnte der BBU-Chef. Mit Blick auf die Bevölkerungsentwicklung sei klar, dass die derzeitigen Abrissplanungen des Landes von 55.000 Wohnungen völlig unzureichend seien. „Allein marktwirtschaftliche Kräfte können die Leerstandsentwicklung und Verwaisung des Landes nicht verhindern. Daher müssen die Wohnungsunternehmen als die zentralen Träger des Stadtumbaus bei ihren Abrissmaßnahmen umfassend und kontinuierlich unterstützt werden“, forderte Burkardt.