

PRESSEINFORMATION



PRESSEGESPRÄCH:

VORSTELLUNG DER BBU-PREISDATENBANK

Fernwärme, Gas, Wasser, Grundsteuern: Land Brandenburg, Berlin und die deutschen Großstädte im Vergleich

Montag, 19. Februar 2007

SPERRFRIST 19.2.2007, 11.00 Uhr

Ludwig Burkardt
Vorstandsmitglied

Versorgerpreise in Berlin und Brandenburg: Regionale Preisunterschiede bis zu 100 Prozent

BBU stellt eigene Preisdatenbank vor

Die Preise für Heizenergie sowie für die Wasserver- und Entsorgung sind in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Die Preisstrukturen der Versorger sind dabei vielfach intransparent, oft auch ausgedrückt in der Weigerung zur Offenlegung ihrer Kalkulationen. Inwieweit die Preise dabei selbst innerhalb eines Bundeslandes von Gemeinde zu Gemeinde auch noch stark voneinander abweichen, zeigt die vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) in Potsdam vorgestellte Preisdatenbank. „Hierfür müssen sich die Versorger endlich rechtfertigen“, so BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt bei der Präsentation der Zahlen.

Die BBU-Preisdatenbank enthält zum Stichtag 1. Januar 2007 für Berlin und die kreisfreien und Kreisstädte Brandenburgs Angaben zu den Preisen für Fernwärme, Gas, Trink- und Abwasser sowie zur Höhe des Hebesatzes der Grundsteuer. Um die Vergleichbarkeit für Berlin zu gewährleisten werden bei Gas, Wasser und Grundsteuer auch die anderen deutschen Großstädte berücksichtigt. „Damit wird erstmals in einem größeren Gebiet eine Vergleichbarkeit mehrerer betriebskostenrelevanter Kostenfaktoren möglich“, so Burkardt.

Die Datenbank macht drastische regionale Preisunterschiede deutlich. Dies gilt insbesondere für Wasser, wo die Spanne zwischen teuerstem und günstigstem Anbieter bei gut 100 Prozent liegt. Werden in Oranienburg für den Kubikmeter Trink- und Abwasser 6,87 Euro verlangt, sind es in Lübbenau lediglich 3,46 Euro. Bei der Fernwärme liegen zwischen teuerstem und günstigstem Versorger fast 75 Prozent, also gut drei Viertel. Zahlt man in Hennigsdorf für die Megawattstunde 123,49 Euro, sind es in Eisenhüttenstadt nur 70,89 Euro – für die gleiche Leistung fast 53 Euro weniger. Beim Gas fallen die Unterschiede nicht ganz so scharf aus, sind aber immer noch sehr ausgeprägt. Hier ist Cottbus mit 68,44 Euro je MWh am teuersten, während in Beeskow, Seelow und Strausberg mit 56,53 Euro gut zwölf Euro oder 18 Prozent weniger verlangt werden. Bei der Grundsteuer (bebaute und bebaubare Grundstücke) belegt Potsdam im Land Brandenburg mit einem Hebesatz von 493 Prozent einen einsamen Spitzenplatz. Im äußeren Entwicklungsraum des Landes ist Angermünde mit einem Satz von 425 Prozent Spitzenreiter. Am anderen Ende der Rangfolge stehen mit jeweils 300 Prozent Brandenburg, Zehdenick und Kleinmachnow.

Bei der Grundsteuer übertrifft Berlin mit 810 Prozent sogar noch den Hebesatz Potsdams um Längen. Bei Wasser, Fernwärme und Gas hingegen bewegt sich Berlin mit Blick auf die in Brandenburg gezahlten Preise und Tarife meist im Mittelfeld. Diese Feststellung relativiert sich allerdings im deutschlandweiten Ver-

gleich teilweise. Denn außer beim Grundsteuerhebesatz belegt Berlin unter den zehn größten deutschen Städten auch bei den Wasserpreisen einen absoluten Spitzenplatz. Kostete der Kubikmeter Wasser bei den Berliner Wasserbetrieben 5,09 Euro, zahlte der Verbraucher in Köln und München nur 3,15 bzw. 3,21 Euro, und damit rund 40 Prozent weniger. Ein durchschnittlicher Haushalt muss in Berlin pro Jahr fast 200 Euro mehr als in Köln oder München für ein Produkt aufwenden, für das deutschlandweit dieselben Qualitätsanforderungen gelten.

Erstellt und gepflegt wird die Datenbank vom BBU, der sie seinen Mitgliedsunternehmen und der Öffentlichkeit zur Verfügung stellt. Bis Mitte 2007 sollen auch die Preise für Strom, Müllbeseitigung und Straßenreinigung aufgenommen werden. Ziel sei die Schaffung von Transparenz in einem „unnötig diffusen Markt“, erläuterte Burkardt. „Unseren Mitgliedsunternehmen geben wir damit wesentliche Informationen an die Hand, mit denen sie dann auch auf ihre jeweiligen Versorger zugehen und Verhandlungen anstrengen können.“

Bei den in die Datenbank aufgenommenen Preisen handelt es sich um Endpreise (Bruttopreise). Neben den Produktpreisen enthalten sie auch sämtliche weitere Kosten wie z.B. Grundgebühren. Ermittelt wurden sie auf Grundlage der Angaben von BBU-Mitgliedsunternehmen und der Versorger. Bis Mitte 2007 werden auch die Preise und Tarife für Strom, Müllbeseitigung und Straßenreinigung in die Preisdatenbank aufgenommen.

Die 363 Mitgliedsunternehmen des BBU - Wohnungsunternehmen und -genossenschaften – bewirtschaften in Berlin und dem Land Brandenburg rund 1,1 Mio. Wohnungen. Das entspricht 38 Prozent der Berliner und 30 Prozent der Wohnungsbestände im Land Brandenburg, mit insgesamt knapp zwei Mio. Mietern.

DIE THEMEN

- **Die Ergebnisse im Überblick**
 - **Transparenz, Wettbewerb und Mieterschutz: Die Ziele der BBU-Preisdatenbank**
 - **Aufbau und methodische Grundlagen der BBU-Preisdatenbank**
-

ANHANG

- **Mittlere und größere Städte im Land Brandenburg: Einwohnerzahlen und Anzahl der Mitgliedsunternehmen**
- **Einwohnerzahlen der zehn größten deutschen Städte**
- **Karte: Raumordnung im Land Brandenburg**
- **BBU: Daten und Fakten**

Medienkontakt:

Dr. David Eberhart

Fon: (0 30) 8 97 81-1 18

Fax: (0 30) 8 97 81-41 18

Email: david.eberhart@bbu.de

Teil I: Die Versorgerpreise für das Land Brandenburg und Berlin im Überblick

**Die Preise für Wasser, Fernwärme, Gas
Die Grundsteuerhebesätze**

I.1 Wasser / Abwasser / Niederschlagsentgelt

Rang	Stadt	Ver-/Entsorger	Mischpreis/m³ Verbrauch			Index
			Trinkwasser	Abwasser	gesamt	
1	Oranienburg	Stadtwerke	1,86 €	5,01 €*	6,87 €	135
2	Senftenberg	Wasserverband Lausitz	2,18 €	4,04 €*	6,22 €	122
3	Seelow	WAZ Seelow	1,37 €	4,79 €	6,16 €	121
4	Eisenhüttenstadt	TAZV Oderaue	2,03 €	4,01 €*	6,04 €	119
5	Frankfurt (Oder)	FWA GmbH	2,48 €	3,54 €*	6,02 €	118
6	Herzberg	HWAZ	1,46 €	4,17 €	5,62 €	110
7	Eberswalde	ZWA Eberswalde	1,36 €	4,18 €*	5,54 €	109
8	Zehdenick	Stadtwerke	1,69 €	3,81 €*	5,50 €	108
9	Wittenberge	Stadtwerke	1,82 €	3,66 €*	5,48 €	108
10	Cottbus	LWG	2,23 €	3,25 €*	5,47 €	108
11	Brandenburg a.d.H.	BRAWAG GmbH	2,10 €	3,33 €*	5,42 €	107
12	Nauen	WAV Havelland	1,66 €	3,72 €*	5,38 €	106
13	Neuruppin	Stadtwerke	1,44 €	3,85 €	5,30 €	104
14	Wittstock	WAV Wittstock	1,60 €	3,69 €	5,29 €	104
15	Elsterwerda	WAV Elsterwerda	1,85 €	3,36 €*	5,21 €	102
16	Potsdam	EWP GmbH	1,94 €	3,26 €*	5,20 €	102
17	Belzig	Stadtwerke	1,57 €	3,53 €	5,10 €	100
Ø	Land Brandenburg		1,67 €	3,41 €	5,09 €	100
18	Luckenwalde	NUWAB	2,00 €	3,04 €	5,03 €	99
19	Rathenow	WAV Rathenow	1,85 €	3,03 €*	4,88 €	96
20	Jüterbog	WAZ Jüterbog-Fläming	1,88 €	2,88 €	4,76 €	94
21	Strausberg	WV Strausberg-Erkner	1,09 €	3,61 €*	4,70 €	92
22	Hennigsdorf	OWA GmbH	1,66 €	2,99 €	4,65 €	91
23	Forst	Stadtwerke	1,30 €	3,25 €*	4,55 €	89
24	Prenzlau	Stadtwerke	1,64 €	2,89 €*	4,53 €	89
25	Schwedt	ZOWA	1,47 €	3,05 €*	4,53 €	89
26	Ludwigsfelde	WARL	1,39 €	3,13 €	4,52 €	89
27	Angermünde	ZOWA	1,47 €	3,01 €*	4,49 €	88
28	Kleinmachnow	WAZ „Der Teltow“	1,49 €	2,93 €	4,43 €	87
29	Beeskow	WAZ Beeskow & Umland	1,68 €	2,55 €*	4,23 €	83
30	Lübben	Stadt- & Überlandwerke	1,41 €	2,72 €	4,13 €	81
31	Bernau	WAV „Panke/Finow“	1,51 €	2,60 €	4,11 €	81
32	Lübbenau	WAC Calau	1,07 €	2,39 €	3,46 €	68
	Berlin	BWB	2,29 €	2,80 €*	5,09 €	100

Quelle: Angaben der Versorger
 Alle Angaben in brutto
 * inkl. Niederschlagsentgelt
 Preisstand: 01.01.2007

I.2 Fernwärme

Rang	Stadt	Versorger	Mischpreis €/MWh Stand 01.01.2007	Index
1	Hennigsdorf	Stadtwerke	123,49 € ⁴⁾	132
2	Beeskow	Harpen EKT	123,47 € ³⁾	132
3	Angermünde	Gasversorgung Angermünde	112,83 € ³⁾	121
4	Jüterbog	e.distherm	112,48 € ⁴⁾	120
5	Ludwigsfelde	Stadtwerke	111,91 € ⁴⁾	120
6	Herzberg	Stadtwerke	108,52 € ⁴⁾	116
7	Belzig	Stadtwerke	108,05 € ⁴⁾	116
8	Zehdenick	Stadtwerke	107,46 € ⁴⁾	115
9	Seelow	EWE	99,88 € ³⁾	107
10	Brandenburg a. d. H.	Stadtwerke	98,20 € ⁴⁾	105
11	Forst	Stadtwerke	97,59 € ³⁾	104
12	Frankfurt (Oder)	Stadtwerke	96,68 € ⁴⁾	103
13	Rathenow	Rathenower Wärmeversorgung	96,42 € ⁴⁾	103
14	Wittenberge	Stadtwerke	95,84 € ³⁾	102
15	Oranienburg	Stadtwerke	95,45 € ⁴⁾	102
Ø	Land Brandenburg		93,59 €⁵⁾	100
16	Bernau	Stadtwerke	91,05 € ⁴⁾	97
17	Luckenwalde	Städtische Betriebswerke	90,96 € ⁴⁾	97
18	Prenzlau	Stadtwerke	89,93 € ⁴⁾	96
19	Lübbenau	Stadt- & Überlandwerke	89,11 € ³⁾	95
20	Lübben	Stadt- & Überlandwerke	88,44 € ³⁾	95
21	Eberswalde	Stadtwerke	86,55 € ³⁾	93
22	Wittstock	Harpen EKT	86,27 € ⁴⁾	92
23	Neuruppin	Stadtwerke	86,18 € ⁴⁾	92
24	Schwedt/Oder	Stadtwerke	84,99 € ³⁾	91
25	Elsterwerda	Stadtwerke	81,11 € ⁴⁾	87
26	Potsdam	EWP	77,86 € ³⁾	83
27	Strausberg	Stadtwerke	75,28 € ⁴⁾	80
28	Senftenberg	Stadtwerke	73,67 € ³⁾	79
29	Cottbus	Fernwärmeversorgung Cottbus	72,69 € ³⁾	78
30	Eisenhüttenstadt	Stadtwerke	70,89 € ³⁾	76
	Nauen		k.A.	
	Berlin²⁾	Vattenfall	65,96 €	71

Quelle: Angaben der Wohnungsunternehmen und der Versorger

Alle Angaben brutto

¹⁾ Kleinmachnow: Kein Fernwärmenetz

²⁾ 2-Leiter-Netz

³⁾ Eigentümer der Hausanschlussstation Wohnungsunternehmen

⁴⁾ Eigentümer der Hausanschlussstation Versorger

⁵⁾ Durchschnitt aller gemeldeten Daten

I.3 Gaspreise

Rang	Stadt	Versorger	Mischpreis €/MWh Stand 01.01.2007	Index
1	Cottbus	Gasversorgung Cottbus	68,44 €	111
2	Potsdam	EWP	67,66 €	110
3	Forst	Stadtwerke	67,15 €	109
4	Zehdenick	Gasversorgung Zehdenick	66,40 €	108
5	Bernau	Stadtwerke	66,05 €	107
6	Luckenwalde	Städtische Betriebswerke	65,21 €	106
7	Neuruppin	Stadtwerke	65,09 €	105
8	Schwedt	Stadtwerke	64,97 €	105
9	Angermünde	Gasversorgung Angermünde	64,71 €	105
10	Eberswalde	Stadtwerke	64,09 €	104
11	Brandenburg a.d.H.	Stadtwerke	63,90 €	104
12	Frankfurt (Oder)	Stadtwerke	63,69 €	103
13	Herzberg	Stadtwerke	63,67 €	103
14	Prenzlau	Stadtwerke	63,50 €	103
15	Belzig	Stadtwerke	61,88 €	100
16	Oranienburg	Energieversorgung Oranienburg	61,88 €	100
Ø	Land Brandenburg		61,71 €	100
17	Ludwigsfelde	Stadtwerke	61,29 € ¹⁾	99
18	Nauen	EMB	59,73 €	97
19	Elsterwerda	Spreegas	59,71 €	97
20	Wittenberge	Stadtwerke	58,49 €	95
21	Kleinmachnow	EMB	58,23 €	94
22	Rathenow	EMB	58,23 €	94
23	Wittstock	EMB	58,23 €	94
24	Jüterbog	EMB	58,23 €	94
25	Lübben	Stadt- & Überlandwerke	57,19 €	93
26	Hennigsdorf	EMB	57,04 €	92
27	Eisenhüttenstadt	EWE	57,00 €	92
28	Beeskow	EWE	56,53 €	92
29	Seelow	EWE	56,53 €	92
30	Strausberg	EWE	56,53 €	92
	Lübbenau	Stadt- & Überlandwerke	k.A.	
	HSW*		60,81 €	99
	E.ON edis*		62,55 €	101
	Berlin	GASAG (Aktiv-Tarif)	55,31 €	90

Quelle: Angaben der Wohnungsunternehmen und der Versorger

Alle Angaben brutto

¹⁾ Stand 01.02.2007

* regionale Anbieter

k.A.=keine Angaben; in Senftenberg ausschließlich Fernwärme

I.4 Grundsteuerhebesatz

Stadt	Grundsteuer B Stand 01.01.2007
Potsdam	493%
Brandenburg	450%
Nauen	425%
Angermünde	425%
Frankfurt (Oder)	406%
Cottbus	405%
Schwedt/Oder	400%
Bernau	400%
Prenzlau	400%
Wittenberge	400%
Eberswalde	390%
Rathenow	388%
Lübbenau	381%
Elsterwerda	380%
Neuruppin	370%
Strausberg	370%
Forst	370%
Ludwigsfelde	369%
Eisenhüttenstadt	360%
Lübben	360%
Seelow	360%
Oranienburg	350%
Senftenberg	350%
Hennigsdorf	350%
Luckenwalde	350%
Jüterbog	350%
Belzig	350%
Herzberg	350%
Beeskow	350%
Wittstock/Dosse	320%
Kleinmachnow	300%
Zehdenick	300%
Berlin	810%

Quelle: Angaben der Städte

Teil II: Die Versorgerpreise für die zehn größten deutschen Städte im Überblick

**Die Preise für Wasser, Fernwärme, Gas
Die Grundsteuerhebesätze**

II.1 Wasser / Abwasser / Niederschlagsentgelt

Rang	Stadt	Ver-/Entsorger	Mischpreis je m ³			Index
			Trink-Wasser	Abwasser*	gesamt	
1	Berlin	BWB	2,29 €	2,80 €	5,09 €	100
2	Bremen	swb	1,99 €	2,79 €	4,78 €	94
3	Essen	Stadtwerke	1,94 €	2,35 €	4,29 €	84
4	Hamburg	Hamburg Wasser	1,57 €	2,58 €	4,15 €	82
5	Stuttgart	EnBW/SES	2,21 €	1,67 €	3,88 €	76
6	Frankfurt a.M.	Mainova	2,02 €	1,76 €	3,78 €	74
7	Dortmund	DEW21	1,66 €	1,91 €	3,57 €	70
8	Düsseldorf	Stadtwerke	1,77 €	1,57 €	3,35 €	66
9	München	SWM	1,46 €	1,76 €	3,21 €	63
10	Köln	Stadtwerke/StEB	1,65 €	1,50 €	3,15 €	62

Quelle: Im Internet veröffentlichte Angaben der Versorger

Alle Angaben brutto

* inkl. Niederschlagsentgelt, falls erhoben

Preisstand 1.1.2007

II.2 Fernwärme (Mischpreise ohne Betrachtung der Eigentumsverhältnisse der Anschlussstation)

Rang	Stadt	Versorger	Mischpreis je MWh Stand 01.01.2007	Index
1	Dortmund	DEW21	84,03 €	127
2	München	SWM	83,48 €	127
3	Stuttgart	EnBW	77,03 €*	117
4	Frankfurt a.M.	Mainova	75,61 €	115
5	Hamburg	Vattenfall	75,02 €*	114
6	Bremen	Swb	72,96 €	111
7	Düsseldorf	Stadtwerke	72,39 €*	110
8	Köln	Rheinenergie	71,00 €	108
9	Berlin	Vattenfall	65,96 €	100
10	Essen	STEAG	62,46 €*	95

Alle Angaben brutto, Stand 1.1.2007 (incl. 19 % MwSt.)

* Angaben gem. AGFW, Preisstand 1.10.2006 (jedoch mit 19 % MwSt.)

II.3 Gaspreise

Rang	Stadt	Versorger	Tarif	Mischpreis je MWh Stand 01.01.2007	Index
1	Essen	Stadtwerke	Sonderabkommen	65,51 €	115
2	München	SWM	Vollversorgung II	64,60 €	113
3	Dortmund	DEW21	erdgas maxi	64,26 €	113
4	Düsseldorf	Stadtwerke	G02Z	61,76 €	109
5	Stuttgart	EnBW	Zonentarif	61,43 €	108
6	Köln	RheinEnergie	fair Regio	61,06 €	107
7	Bremen	swb	swb Erdgas plus	57,49 €	101
8	Hamburg	E-On Hanse	Klassik Gas 3/ Region 1	57,22 €	101
9	Berlin	GASAG	GASAG Komfort	56,93 €	100
10	Frankfurt a.M.	Mainova	Erdgas Medium	53,82 €	96

Quelle: Im Internet veröffentlichte Preise der Versorger Stand 1.1.2007; Bruttopreise, incl. 19 % MwSt.

II.4 Grundsteuerhebesatz zum 1.1.2007

Rang	Stadt	Grundsteuer B Stand 01.01.2007
1	Berlin	810%
2	Bremen	580%
3	Hamburg	540%
4	Essen	510%
5	Köln	500%
6	München	490%
7	Dortmund	470%
8	Frankfurt a.M.	460%
9	Düsseldorf	460%
10	Stuttgart	420%

Quelle: Angaben der Städte

Transparenz, Wettbewerb und Mieterschutz: Ziele und Motive der BBU-Preisdatenbank

Erste Hochrechnungen zeigen: Die Betriebskosten der gut zwei Millionen „BBU-Mieter“ in Berlin und Brandenburg werden wohl auch 2006 weitgehend stabil bleiben. Diese langfristige Stabilität ist Ausdruck des erfolgreichen Betriebskostenmanagements der BBU-Mitgliedsunternehmen. „Aber immer, wenn die Wohnungsunternehmen durch Investitionsanstrengungen Einsparungen erzielen, werden diese durch die Preissteigerungen bei Energie oder Wasser aufgeessen“ beklagt Ludwig Burkardt, BBU-Vorstandsmitglied.

Daher sei wesentliches Ziel der BBU-Preisdatenbank das Aufzeigen der bei den Preiskalkulationen der Versorger bestehenden Intransparenz. Diese schlage sich auch in den erheblichen regionalen Preisunterschieden nieder, so Burkardt. Der BBU trete mit Nachdruck für eine Offenlegung der Preiskalkulationen und mehr Wettbewerb auf den Versorgermärkten ein. „Im Sinne unserer Mieter muss sich hier etwas tun. Lokale Monopole dürfen ihre Stellung nicht in dieser Form ausnutzen“ unterstrich Burkardt.

Anliegen des BBU sei auch, die Versorger unter Rechtfertigungsdruck zu setzen. Ludwig Burkardt: „Sie sollen erklären, wie es innerhalb einer Fläche wie der Berlins und des Landes Brandenburg zu solchen massiven Preisunterschieden kommen kann. Warum ist Wasser in Oranienburg doppelt so teuer wie in Lübbenau? Warum kann Fernwärme in Cottbus oder Eisenhüttenstadt so viel günstiger angeboten werden als in Hennigsdorf?“ Durch die Preisdatenbank unterstütze der BBU seine Mitgliedsunternehmen zudem bei ihren Verhandlungen mit lokalen Versorgern: „Wer weiß, dass in anderen Städten für das gleiche Produkt deutlich weniger bezahlt wird, kann auf seinen lokalen Anbieter offensiver zugehen.“

Die ständigen Preissteigerungen der Versorger führten dazu, dass die Wohnungswirtschaft mit ihren umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsinvestitionen bei den Betriebskosten unter dem Strich lediglich Kostenstabilisierung für ihre Kunden erreiche, nicht aber die eigentlich angestrebten Kostenreduktionen. Die Situation erinnere dabei an das Spiel vom Hasen und dem Igel: „Die Wohnungswirtschaft liefert sich im Interesse ihrer Mieter einen Wettlauf mit den Versorgern. Die Wohnungsunternehmen investieren in Dämmung, moderne Heizanlagen und Wassersparteknik und senken dadurch den Energie- und Wasserverbrauch der Wohnungen. Diese Einsparungserfolge nehmen die Mieter jedoch kaum wahr, weil die Versorger in der Rolle des Igels bei den Preisen immerzu rufen: Ich bin schon da!“

Gut neun Milliarden Euro investierten die BBU-Mitgliedsunternehmen seit 2000 in Instandhaltung und Modernisierung ihrer Bestände – durchschnittlich mehr als eine Mrd. Euro pro Jahr. Aufgrund dieser Milliardeninvestitionen sind bei den Beständen der BBU-Unternehmen in Berlin und Brandenburg mittlerweile 57 Prozent vollständig und 29 Prozent teilweise modernisiert. Allein der Heizenergiebedarf der Wohnungen

konnte so um durchschnittlich mehr als 20 Prozent reduziert werden. Auch in den Bereichen Wasserverbrauch, Hausstromverbrauch und Abfallaufkommen wurden gewichtige Einsparungen erzielt.

„Unsere Mitgliedsunternehmen können stolz auf das Erreichte sein. Trotz der ständigen Preissteigerungen der Versorger haben die Wohnungsunternehmen mit Erfolg große Anstrengungen unternommen, um für ihre Kunden die Betriebskosten wenigstens stabil zu halten. Es kann aber nicht sein, dass die Wohnungsunternehmen Milliarden investieren, die Dividende dieser Investitionen dann aber letztlich bei den Versorgern statt bei den Mietern landet.“ Burkardt wies darauf hin, dass angesichts des mittlerweile erreichten hohen Modernisierungsgrades im Bestand der BBU-Mitglieder der Spielraum für weitere modernisierungstragende Abfederungen des Betriebskostenanstiegs geringer werde. „Irgendwann sind die Möglichkeiten in Sachen Isolierung, Dämmung, Energieträgerumstellung und Heiztechnik ausgereizt. Spätestens ab dann schlagen weitere Erhöhungen voll auf die Mieter durch.“

Die BBU-Preisdatenbank ist Teil des Beratungsangebots, mit dem der BBU seine Mitgliedsunternehmen beim Betriebskostenmanagement unterstützt. Hierzu gehört auch ein Betriebskosten-Benchmarking, mit dem der Verband seit 1995 die Betriebskostenentwicklung bei seinen Mitgliedsunternehmen auswertet. Darüber hinaus begleitet er die Wohnungsunternehmen bei Preisverhandlungen mit Versorgern und unterstützt die Bildung von Einkaufsgemeinschaften. Darüber hinaus hat der Verband 2004 gegen die Berliner Wasserbetriebe Klage auf Offenlegung ihrer Preiskalkulationen angestrengt. Das Verfahren ist noch anhängig.

Aufbau und methodische Grundlagen der BBU-Preisdatenbank

Die BBU-Preisdatenbank gliedert sich in zwei Teile. Der erste Teil enthält für die meisten mittleren und größeren Städte des Landes Brandenburg sowie Berlin Angaben zu den Preisen und Tarifen von Fernwärme, Gas, Trink-, Ab- und Niederschlagswasser sowie den Grundsteuerhebesatz. Der zweite Teil setzt Berlin bei Wasser, Fernwärme, Gas und Grundsteuer zu vergleichbaren deutschen Großstädten in Bezug. Durch die Ermittlung von Durchschnittswerten aus allen dem BBU vorliegenden Preisangaben wird für die einzelnen Preisarten jeweils ein **Index** gebildet (Durchschnitt = 100). Dieser ermöglicht für die einzelnen Städte das Ablesen von relativen Abweichungen nach oben oder nach unten.

Abrechnungseinheiten bei **Fernwärme** und **Gas** sind Megawattstunden (MWh). Aus den einzelnen Preisbestandteilen, die bei den jeweiligen Versorgern sehr unterschiedlich sind, wird am Beispiel eines Gebäudes mit 30 Wohnungen mit 2.000 m² Gesamtwohnfläche und einem Jahresverbrauch von 288 MWh (Fernwärme) bzw. 300 MWh (Gas) ein vergleichbarer **Endpreis** (Bruttopreis) berechnet. Beim **Trink-, Ab-** und dem in mehreren Gemeinden des Landes Brandenburg sowie Berlin berechneten **Niederschlagswasser** wurde der Verbrauchsfall 100 Kubikmeter je Haushalt in dem Modellgebäude zu Grunde gelegt. Das entspricht dem durchschnittlichen Jahresverbrauch einer Familie. Auch bei den Wasserpreisen handelt es sich um **Endpreise** in m³.

Bei diesen Endpreisen handelt es sich um Mischpreise. Außer dem Nettopreis je Verbrauchseinheit enthält er auch alle Steuern und Abgaben sowie sämtliche Gebühren, die seitens des Versorgungsunternehmens z.B. für Anschlüsse und Grundpreise erhoben werden. Quelle der Preisangaben bei Fernwärme sind in **Teil eins** der Datenbank Angaben der brandenburgischen und Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU und beim Wasser die Angaben der Versorger. Beim Gas wurden den Berechnungen teilweise die Angaben der Mitgliedsunternehmen und teilweise die der Versorger zu Grunde gelegt. In der Tabelle ist dies entsprechend gekennzeichnet. In **Teil zwei** beruhen alle Angaben auf Informationen der Versorger.

In einigen Städten Brandenburgs sowie in Berlin ist mehr als ein Mitgliedsunternehmen mit Wohnungsbeständen vertreten. Bei der Fernwärme wurde in diesen Fällen der höchste gemeldete Preis angegeben, was in der Tabelle entsprechend gekennzeichnet ist.

Die BBU-Preisdatenbank wird im Halbjahresabstand aktualisiert.

ANHANG

- **Mittlere und größere Städte im Land Brandenburg: Einwohnerzahlen und Anzahl der Mitgliedsunternehmen**
- **Einwohnerzahlen der zehn größten deutschen Städte**
- **Karte: Raumordnung im Land Brandenburg**
- **BBU: Daten und Fakten**

Anhang: Mittlere und größere Städte im Land Brandenburg: Einwohnerzahlen, Anzahl und Bestände der BBU-Mitgliedsunternehmen

Stadt	Einwohnerzahl per 30.06.2006	Anzahl der Mitglieds- unternehmen	Anzahl der WE aller MU per 31.12.2005	Anzahl der WE gesamt in der Stadt per 31.12.2005	BBU MU in % aller WE
Potsdam	148.062	12	35.937	79.520	45,19%
Cottbus	104.635	4	35.408	60.486	58,54%
Brandenburg	73.985	8	23.654	45.154	52,39%
Frankfurt (Oder)	63.255	5	25.512	37.378	68,25%
Eberswalde	41.986	2	12.610	23.565	53,51%
Oranienburg	41.194	4	7.009	19.453	36,03%
Schwedt/Oder	37.001	3	15.513	17.074	90,86%
Bernau	35.320	3	5.987	17.276	34,66%
Eisenhüttenstadt	34.483	(2)	17.538	21.200	16,69%
Neuruppin	32.026	3	6.789	15.655	43,37%
Senftenberg	28.462	2	13.986	16.359	85,49%
Rathenow	26.828	2	3.195	15.095	21,17%
Strausberg	26.481	2	6.404	14.149	45,26%
Hennigsdorf	26.226	4	8.926	13.881	64,30%
Ludwigsfelde	24.354	2	6.876	12.800	53,72%
Forst	22.343	3	4.755	12.486	38,08%
Luckenwalde	21.272	2	2.885	12.585	22,92%
Prenzlau	20.840	4	7.385	11.132	66,34%

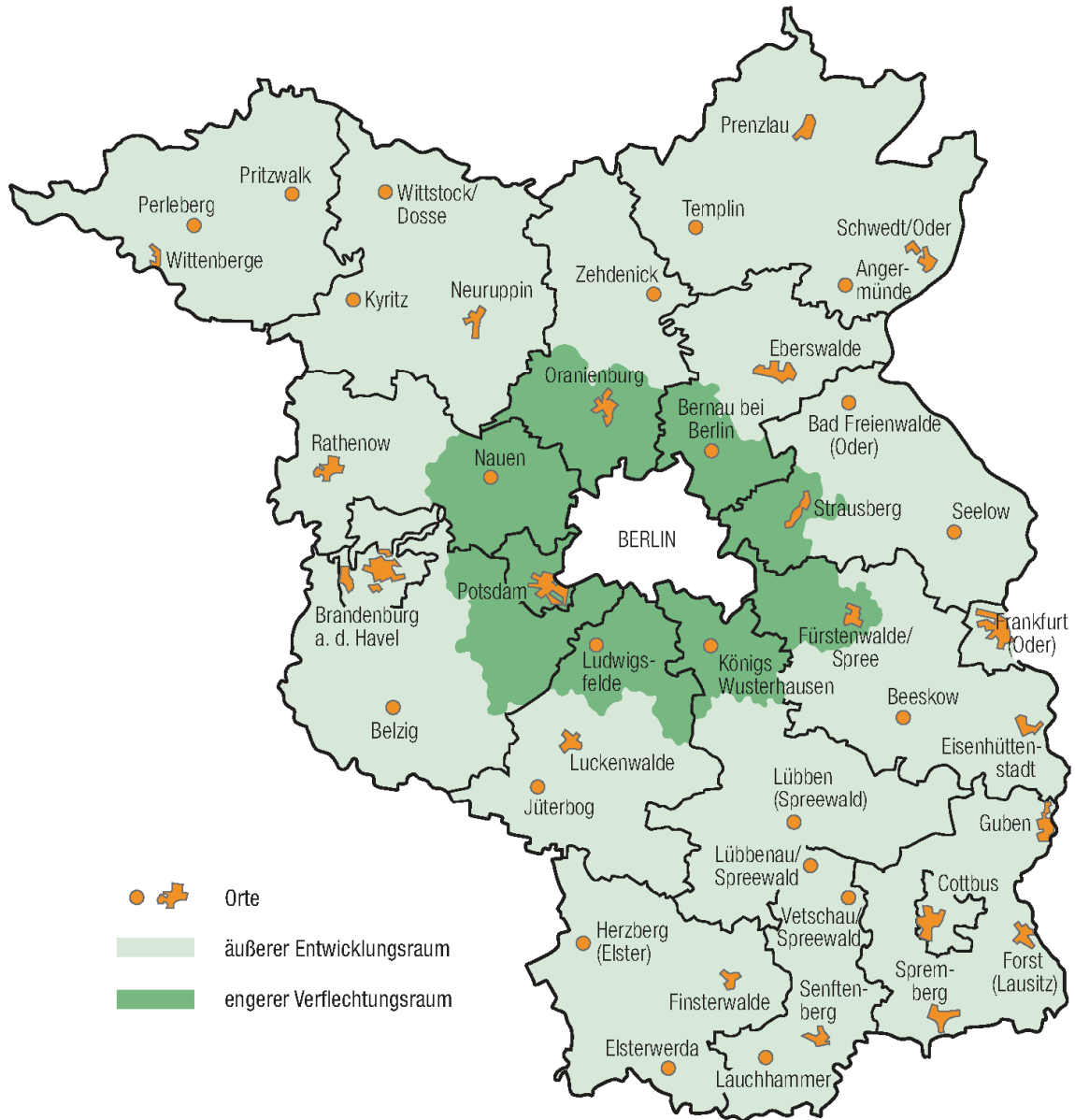
Stadt	Einwohnerzahl per 30.06.2006	Anzahl der Mitglieds- unternehmen	Anzahl der WE aller MU per 31.12.2005	Anzahl der WE gesamt in der Stadt per 31.12.2005	BBU MU in % aller WE
Wittenberge	19.691	2	6.669	12.866	51,83%
Kleinmachnow	18.451	1	2.597	8.238	31,52%
Lübbenau	17.702	4	7.247	9.538	75,98%
Nauen	16.693	4	3.041	8.541	35,60%
Wittstock/Dosse	16.189	2	2.926	8.066	36,28%
Angermünde	15.110	3	2.073	7.940	26,11%
Lübben	14.637	2	3.456	6.584	52,49%
Zehdenick	14.537	2	1.921	7.328	26,21%
Jüterbog	13.114	3	2.281	7.229	31,55%
Belzig	11.665	3	1.972	5.501	35,85%
Herzberg	10.867	2	2.405	5.214	46,13%
Elsterwerda	9.374	1	870	4.776	18,22%
Beeskow	8.415	2	1.896	4.392	43,17%
Seelow	5.781	2	2.613	2.917	89,58%
Berlin	3.395.189*	134	676.830	1.881.837	35,97%

* Stand 21.12.2005

Anhang: Bevölkerungszahlen der zehn größten deutschen Städte

Rang	Stadt	Einwohnerzahl Stand 31.12.2005
1	Berlin	3.395.189
2	Hamburg	1.743.627
3	München	1.259.677
4	Köln	983.347
5	Frankfurt a.M.	651.899
6	Stuttgart	592.569
7	Dortmund	588.168
8	Essen	585.430
9	Düsseldorf	574.514
10	Bremen	546.852

Raumordnung im Land Brandenburg



DATEN & FAKTEN

Verband	▪ gegründet 1897 als Verband Berliner Wohnungsbaugenossenschaften e. V. (Verband der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft) ▪ seit 1990 Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. ▪ Vorstand: RA Ludwig Burkardt, WP Klaus-Peter Hillebrand
Töchter/ verbundene Unternehmen	▪ BBT Treuhandgesellschaft ▪ Domus Revision AG ▪ BBA Berlin-Brandenburgische Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.
Aufgaben	▪ Interessenvertretung gegenüber Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit ▪ Beratung und Erfahrungsaustausch in rechtlichen, wohnungswirtschaftlichen und technischen Fragen ▪ Informationsversorgung über diverse Publikationen ▪ Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung
Mitglieder	▪ 363 Wohnungsunternehmen, darunter 215 Wohnungsbaugenossenschaften und 148 Wohnungsbaugesellschaften und sonstige Unternehmen
Berlin	▪ 139 Wohnungsunternehmen mit 695.182 Wohnungen ▪ 87 Genossenschaften, 52 Gesellschaften ▪ 38 % aller Berliner (1,3 Mio.) leben in Wohnungen von BBU-Mitgliedern
Brandenburg	▪ 223 Mitgliedsunternehmen mit 385.404 Wohnungen ▪ 127 Genossenschaften, 96 Gesellschaften ▪ 30 % aller Brandenburger (810.000) leben in Wohnungen von BBU-Mitgliedern
Sachsen	▪ eine Genossenschaft mit 8.000 Wohnungen
Investitionen seit 1991	▪ insgesamt: 35,6 Mrd. EUR ▪ in Berlin: 24,8 Mrd. EUR ▪ in Brandenburg: 10,8 Mrd. EUR
Modernisierungsgrad	▪ in Berlin: 86 % aller Wohnungen voll- oder teilmodernisiert ▪ in Brandenburg: 84 % aller Wohnungen voll- oder teilmodernisiert