

Berliner Morgenpost 26.04.2005

Klage wegen Wasserpreis-Kalkulation

Verband der Wohnungsunternehmen will Akteneinsicht erzwingen

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) hat gegen die Senatsverwaltung für Wirtschaft eine Klage vor dem Verwaltungsgericht eingereicht, um Akteneinsicht in die Tarifikalkulation für Wasserpreiserhöhungen durchzusetzen. Eine weitere Klage gegen die Berliner Wasserbetriebe wird derzeit vorbereitet. „Wir hoffen, daß die Wasserpreise dadurch wieder gesenkt werden und die Wasserbetriebe sowie die Senatsverwaltung für Wirtschaft bei der Anhebung beziehungsweise Genehmigung von Wassergebühren

künftig vorsichtiger sind“, sagte das BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt.

Die Berliner Wasserbetriebe kalkulieren die neuen Wassertarife, die Senatsverwaltung für Wirtschaft genehmigt die Preiserhöhungen. Am 1. Januar 2005 wurden die Wasserpreise in Berlin um fünf Prozent erhöht. Zuvor hatte es am 1. Januar 2004 eine 15prozentige Wasserpreiserhöhung gegeben. Die Wasserpreise in Berlin nehmen im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten einen Spitzenplatz ein. Während ein Zweipersonenhaushalt

in München mit einem Wasserverbrauch von 100 Kubikmetern im Jahr etwa 289 Euro für Wasser und Abwasser bezahlt, muß ein entsprechender Berliner Haushalt dafür rund 488 Euro aufbringen.

Unterdessen stehen in Berlin nach BBU-Schätzungen derzeit über 100 000 Wohnungen leer. Von den von BBU-Mitgliedsunternehmen verwalteten rund 700 000 Wohneinheiten standen Ende 2004 etwa 39 000 leer. Im vergangenen Jahr wurden in Berlin 1942 Wohnungen abgerissen. 1922 davon im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. *bak*

B.Z. 26.04.2005

Vermieter klagen vor Gericht gegen steigende Wasserpreise

BERLIN – Explodierende Wasserpreise – jetzt läuft eine Klage vom Verwaltungsgericht.

Eingereicht vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU, 150 Mitgliedsunternehmen mit 708 598 Wohnungen). Der BBU bezweifelt die korrekte Kalkulation der Tarife durch die Wasserbetriebe. Laut BBU sind die Wasserpreise in Berlin am höchsten in ganz Deutschland. In München z.B. zahlt ein 2-Personen-Haushalt dieses Jahr im Schnitt 289 Euro für Wasser

und Abwasser. In Berlin sind es rund 488 Euro. „Und das bei durchschnittlich geringem Einkommen“, kritisiert BBU-Chef Ludwig Burkardt. Die Tarifierhöhung zum 1. Januar 2004 (+15%) brachte pro Hauptstadt-Haushalt Mehrkosten zwischen 60 und 100 Euro/Jahr. Durch die nächste Anhebung Anfang 2005 stiegen die Jahreskosten um weitere 20 bis 35 Euro. Burkardt: „Die Fehlinvestitionen der Wasserbetriebe dürfen nicht zu Lasten der Gebührenzahler gehen.“ *bodo*

Die Welt 26.04.2005

Klage wegen Wasserpreis-Kalkulation

Verband der Wohnungsunternehmen BBU will Akteneinsicht erzwingen

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) hat gegen die Senatsverwaltung für Wirtschaft eine Klage vor dem Verwaltungsgericht eingereicht, um Akteneinsicht in die Tarifikalkulation für Wasserpreiserhöhungen durchzusetzen. Eine weitere Klage gegen die Berliner Wasserbetriebe wird derzeit vorbereitet. „Wir hoffen, daß die Wasserpreise dadurch wieder gesenkt werden und die Wasserbetriebe sowie die Senatsverwaltung für Wirtschaft bei der Anhebung be-

ziehungsweise Genehmigung von Wassergebühren künftig vorsichtiger sind“, sagte das BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt.

Die Berliner Wasserbetriebe kalkulieren die neuen Wassertarife, die Senatsverwaltung für Wirtschaft genehmigt die Preiserhöhungen. Am 1. Januar 2005 wurden die Wasserpreise in Berlin um fünf Prozent erhöht. Zuvor hatte es am 1. Januar 2004 eine 15prozentige Wasserpreiserhöhung gegeben.

Die Preise in Berlin nehmen im Vergleich zu anderen deutschen

Großstädten einen Spitzenplatz ein. Während ein Zweipersonenhaushalt in München mit einem Wasserverbrauch von 100 Kubikmetern im Jahr etwa 289 Euro für Wasser und Abwasser bezahlt, muß ein entsprechender Berliner Haushalt dafür 488 Euro aufbringen.

Unterdessen stehen in Berlin nach BBU-Schätzungen derzeit über 100 000 Wohnungen leer. Von den von BBU-Mitgliedsunternehmen verwalteten rund 700 000 Wohneinheiten waren Ende 2004 etwa 39 000 unbewohnt. *bak*

Wasserpreise machen das Wohnen teuer

Wohnungsunternehmen kritisieren Senat und Berliner Wasserbetriebe / Leerstand bei 5,5 Prozent

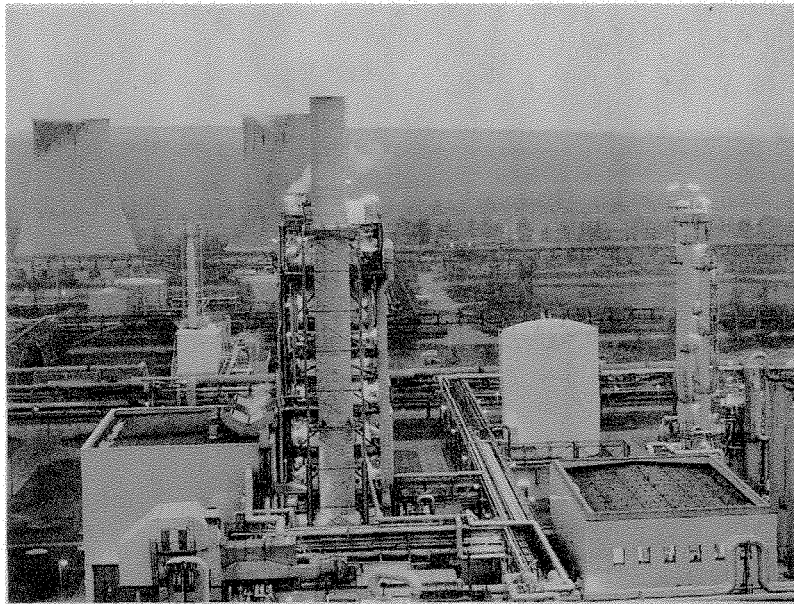
VON CHRISTINE RICHTER

Erhebliche Zweifel an der Berechnung der Wasserpreise hat am Montag der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) geäußert. „Die Wasserpreise in Berlin sind explodiert, und ein Ende ist nicht abzusehen“, sagte Ludwig Burkardt, Vorstandsmitglied des BBU. Weil die Berliner Wasserbetriebe und auch Wirtschaftssenator Harald Wolf (PDS) dem Verband Einsicht in die Tarifikalkulation verweigern, hat dieser nun vor dem Verwaltungsgericht Klage auf Akteneinsicht eingereicht.

In den Jahren 1995 bis 2003 sind die Wassergebühren in Berlin um 13 Prozent gestiegen. Diesen Kostenanstieg hätten die Wohnungsunternehmen noch durch ein verändertes Management bei den Betriebskosten insgesamt auffangen können. Zu den Betriebskosten zählen auch die Strom- und Müllkosten. Burkardt kritisierte aber, dass seit Januar 2004 die Wasserpreise in die Höhe geschneit seien. So wurden die Tarife zum Januar 2004 um 15 Prozent und zum Jahresbeginn 2005 um weitere fünf Prozent angehoben. „Die Berliner Wasserpreise sind im Vergleich mit acht anderen Großstädten die höchsten“, sagte BBU-Vertreter Burkardt (siehe Tabelle).

Kaum noch Neubauten

Die Wohnungsunternehmen werfen den Berliner Wasserbetrieben (BWB) vor, in den letzten Jahren schwere Managementfehler gemacht zu haben, die nun von den Gebührenzahlern finanziert werden müssten. So hatte der Rechnungshof im letzten Jahr den Wasserbetrieben Verschwendung beim Rohstoffverwertungszentrum Schwarze Pumpe vorgeworfen. Rund 700 Millionen Euro investier-



DOA/PATRICK PLEU

Riesiger Verlust: Das Rohstoffverwertungszentrum Schwarze Pumpe im Süden Brandenburgs kostete die Wasserbetriebe rund 700 Millionen Euro.

Der Vergleich

Stadt	Preise je Kubikmeter Wasser 2005	Kosten je Haushalt pro Jahr*
Berlin	4,89	488,79
Wiesbaden	4,79	479,08
Hamburg	4,12	411,77
Stuttgart	3,83	382,81
Frankfurt a. M.	3,79	378,50
Dortmund	3,43	342,76
Köln	3,11	311,35
München	2,89	289,49

*BEISPIELRECHNUNG FÜR EINEN ZWEIFERSONNENHAUSHALT (WASSERVERBRAUCH: 160 m³ JÄHRLICH)

ten die BWB in das Zentrum, das dennoch nur rote Zahlen schrieb und im Jahr 2002 dann für einen Euro verkauft wurde.

Der Verband BBU vertritt in Berlin 150 Unternehmen mit rund 709 000 Wohnungen. Der Jahresrückblick fällt differenziert aus. So gibt es kaum noch Neubauten in

Berlin, außerdem wird weniger investiert als noch vor einigen Jahren. Im Jahr 2004 beliefen sich die Investitionen in die Wohnungen in Berlin auf rund 870 Millionen Euro. Vor allem im Westteil Berlins gingen die Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltung zurück. BBU-Vertreter Burkardt verwies aber darauf,

dass der Standard der Wohnungen nach wie vor wesentlich höher sei als in anderen europäischen Großstädten.

Sorgen macht sich der Verband derzeit nicht über den Leerstand in Berlin. Die Leerstandsrate lag im vergangenen Jahr durchschnittlich bei 5,5 Prozent. Im Ostteil war die Quote mit 6,8 Prozent höher, im Westteil mit vier Prozent niedriger. Allerdings gab es im Jahr 2003 in den West-Berliner Bezirken noch eine Leerstands-Quote von 3,4 Prozent. „Ich gehe davon aus, dass die Leerstandsrate auch in den nächsten Jahren stabil bleibt“, sagte Burkardt. Zum einen würden weiterhin Wohnungen im Ostteil der Stadt abgerissen, zum anderen kleine Zweizimmer-Wohnungen zu größeren Einheiten zusammengelegt. Auch die Zahl der Haushalte in Berlin werde weiter wachsen, ist der BBU überzeugt. Im letzten Jahr waren in Berlin rund 1 900 Wohnungen abgerissen worden – die meisten im Bezirk Marzahn-Hellersdorf.

Lobende Worte fand der Verband für die städtischen Wohnungsbau-gesellschaften. Diese hätten im vergangenen Jahr ihre Schulden deutlich reduziert und würden inzwischen 25 Prozent ihrer Einnahmen für die Tilgung der Kredite ausgeben. Wie berichtet, sind die städtischen Wohnungsbau-gesellschaften mit acht Milliarden Euro verschuldet. Daneben entwickeln sich die Genossenschaften in Berlin nach Ansicht des Verbandes positiv. „Jede zehnte Berliner Wohnung ist inzwischen eine Genossenschaftswohnung“, sagte Burkardt. Die Genossenschaften seien sehr stabil, die Fluktuationsrate – also die Rate der Mieterwechsel – liege nur bei 7,5 Prozent. Auch die Leerstandsquote sei im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen mit 3,4 Prozent deutlich niedriger.

Kritik am Senat wegen zu hoher Wasserpreise

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) und die Industrie- und Handelskammer (IHK) haben erneut die hohen Berliner Wasserpreise kritisiert. „Wir bezweifeln, dass die vom Senat gebilligte Gebührenkalkulation gerechtfertigt ist“, sagte BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt gestern auf der Jahrespressekonferenz des Verbands in Berlin. Auch Ludger Hinsen, stellvertretender Geschäftsführer der IHK, sagte dem Tagesspiegel: „Die Wasserpreise sind zu hoch.“

Der BBU, der wegen der hohen Wasserpreise bereits vor dem Verwaltungsgericht gegen die Senatsverwaltung für Wirtschaft geklagt hat, kritisiert insbesondere den Interessenkonflikt des Senats bei der Gebührenkalkulation: „Zum einen genehmigt der Senat die Tarife, zum anderen profitiert er als Miteigentümer von hohen Einnahmen“, führte Burkardt aus. In Berlin sei der Kubikmeter Wasser mit 4,89 Euro teurer als in allen vergleichbaren Großstädten Deutschlands. Der Preisanstieg von 21 Prozent in den vergangenen zwei Jahren sei den Bürgern nicht zu erklären, sagte Burkardt.

Der BBU, dessen Mitgliedsunternehmen über ein Drittel des Berliner Wohnungsbestands bewirtschaften, vermutet, dass die Berliner Wasserbetriebe (BWB) Kosten aus Fehlinvestitionen über erhöhte Gebühren an die Kunden weitergäben, sagte Burkardt. Außerdem müssten die BWB lernen, so wirtschaftlich zu arbeiten wie die Besten der Branche. Dem BBU sei es aber trotz steigender Gebühren für Wasser, Strom und Entsorgung gelungen, die mit den Mietern abgerechneten Betriebskosten 2003 unter dem Stand von 1995 zu halten. Dies sei zum Beispiel auf Kosten senkende Rahmenverträge für den Stromeinkauf, aber auch auf die wachsende Sparsamkeit der Mieter zurückzuführen. con

Jahrespressekonferenz des BBU: Ver- und Entsorger drehen an der Gebührenschraube

Berlin (wi) – Die Mitgliedsunternehmen des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) sind nach wie vor eine wichtige Säule der Berliner Wirtschaft: In 2004 haben sie 869 Mio. Euro in ihre Wohnungen und deren Umfeld investiert. Weitere zentrale Themen der Pressekonferenz waren die Explosion der Berliner Wasserpreise, Städtische Gesellschaften auf Konsolidierungskurs, Wohnen bei Genossenschaften etabliert sich, aktuelle Wohnungsmarktdaten: Leerstandsentwicklung, Investitionen, Modernisierungsstand.

„Trotz der angespannten Wirtschaftslage sind die Investitionen in den letzten beiden Jahren damit nahezu konstant geblieben. Durch das Auslaufen der Investitionszulage für die Modernisierung von Wohnungen in den neuen Ländern haben sich hierbei die Gewichte verschoben: Um nochmals von dieser Zulage profitieren zu können, zogen zahlreiche Unternehmen im Ostteil der Stadt Investitionsprojekte vor. Dadurch stiegen hier die Modernisierungsinvestitionen gegenüber dem Vorjahr um 59 Prozent auf 253 Mio. Euro. Im Bereich Instandhaltung hingegen konnte trotz der Vorzieheffekte der Rückgang der Investitionen nicht aufgehalten werden. Sie verringerten sich um 38 Mio. Euro (–22%). Insgesamt ist damit im Ostteil der Stadt ein Anstieg der Bestandsinvestitionen

(Instandhaltung plus Modernisierung) um 56 Mio. Euro zu verzeichnen“, erklärte BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt. Im Westteil Berlins hingegen gingen sowohl die Modernisierungsinvestitionen (–22 Mio. Euro bzw. –13%), als auch die Instandhaltungsinvestitionen (–39 Mio. Euro bzw. –13%) zurück. Mit ihren Investitionen sicherten die Unternehmen vor allem in Handwerk und Bauwirtschaft rund 10.000 Arbeitsplätze. Sie selbst boten 8.255 Menschen, darunter 301 Auszubildenden, eine Beschäftigung.

Stand der Modernisierungen

Seit 1991 haben die BBU-Mitgliedsunternehmen 18 Mrd. Euro in ihre Wohnungen und deren Umfeld investiert. Auf-

grund des nicht zeitgemäßen Zustands vieler Wohnungen bestand im Ostteil der Stadt nach der Wende ein riesiger Nachholbedarf an Wohnungsinstandsetzungen und -modernisierungen. Um ihn zu bewältigen, investierten die Wohnungsunternehmen bis heute 10,9 Mrd. Euro. Heute sind hier rund zwei Drittel der Wohnungen vollständig, ein weiteres Fünftel teilweise modernisiert.

„Hingegen haben die Unternehmen im Westteil Berlins ihre Bestände auch vor der Wende kontinuierlich modernisiert. Ohne einen Modernisierungsstau wie in Berlin-Ost bewältigen zu müssen, investierten auch diese Unternehmen seit 1991 7,1 Mrd. Euro in ihre Wohnungen. Heute sind 40 Prozent von ihnen voll- und weitere 45 Prozent teilweise modernisiert“, so Burkardt.

Thema: Betriebskosten

Seit den 90er Jahren ist ein stetiger Anstieg der für die Betriebskosten relevanten Gebühren und Preise zu beobachten. So sind in Berlin die Gebühren für Wasser von 1995 bis 2003 um 13 Prozent und seitdem um weitere 21 Prozent gestiegen. Für die Müllentsorgung sind seit 2005

14 Prozent mehr zu zahlen. Die Strompreise sind seit dem Jahr 2000 um 15 Prozent gestiegen. Auch die Erhöhung der Grundsteuer von im Mittel 15 Cent/m² Wohnfläche monatlich (1995) auf 21 Cent/m² (2003) belastet die Mieter.

„Um dieser Kostenspirale entgegenzuwirken, unternehmen die BBU-Mitgliedsunternehmen seit Jahren intensive Anstrengungen. Die BBU-Datenbank zum Betriebskosten-Benchmarking ermöglicht ihnen den liegenschaftsgenauen Vergleich der Betriebskosten und die Entwicklung geeigneter Mittel zur Kostensenkung. So wirken sich z.B. Rahmenverträge für den Hausstromeinkauf und die Fernwärmeversorgung, das Abfallmanagement und Musterverträge für das Wärmeliefercontracting unmittelbar entlastend auf die Betriebskostenzahlungen der Mieter aus“, erklärte Burkardt.

Überall dort, wo die Wohnungsunternehmen Einfluss auf die Betriebskosten nehmen können, gelang es, ihren Anstieg einzudämmen oder sogar zurückzudrängen. Für die beiden zentralen Positionen jeder Betriebskostenabrechnung, Heizung/Warmwasser und Wasser, die zusammen 56 Prozent der Betriebskosten ausmachen, sieht dies konkret so aus:

Beispiel Heizung und Warmwasser:

Der Großteil der Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen wird mittels Fernwärme, Erdgas oder Heizöl beheizt. Zwischen 1995 und 2003 stiegen die Gebühren für Erdgas um 41 Prozent, für Heizöl um 36 Prozent und für Fernwärme um zwei Prozent. Durch das Betriebskostenmanagement und das geänderte Verbrauchverhalten der Mieter sanken die abgerechneten Betriebskosten der Position „Heizung und Warmwasser“ im gleichen Zeitraum dennoch um sieben Prozent. Nicht zuletzt dank des Betriebskostenmanagements der BBU-Mitgliedsunternehmen konnten – trotz der gestiegenen Gebühren der Ver- und Entsorger – die mit den Mietern in 2003 abgerechneten Betriebskosten mit durchschnittlich 1,91 EUR/m² Wohnfläche im Monat unter dem Niveau des Jahres 1995 (2,21 Euro m²/Monat) gehalten werden. Gegenüber dem Jahr 2002 (2,02 Euro m²/Monat) wurde sogar eine Senkung um fünf Prozent erreicht.

Leerstand in Berlin weiterhin undramatisch

„Von den BBU-Mitgliedsunternehmen werden in Berlin per 31.12.2004 rund 709.000 Wohneinheiten verwaltet. Von

diesen standen Ende 2004 39.109 leer. Im Jahr 2004 wurden in Berlin 1.942 Wohnungen abgerissen; davon 1.922 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Dadurch sank im Ostteil der Stadt die Leerstandsquote von 7,4 auf 6,8 Prozent. Demgegenüber stieg sie im Westteil von 3,4 auf 4,0 Prozent an. Damit näherten sich die Leerstandsquoten wie in den Vorjahren einander weiter an. Insgesamt aber blieb der Anteil der nicht vermieteten Wohnungen mit 5,5 Prozent im Berliner Durchschnitt gegenüber dem Vorjahr stabil“, sagte Ludwig Burkardt.

Städtische Gesellschaften erfolgreich auf Konsolidierungskurs

Um den wohnungspolitisch erwünschten Wohnungsneubau finanzieren und den enormen Modernisierungsbedarf des Ostberliner Wohnungsbestandes bewältigen zu können, haben die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in den 90er Jahren hohe Kredite aufgenommen. Diese werden nun im Rahmen einer forcierten Entschuldungsstrategie abgebaut.

Genossenschaftliches Wohnen etabliert sich

Günstige Mieten, extrem niedriger Leerstand in zum Großteil modernisierten Wohnungen: Die Erfolgsbilanz der Berliner Wohnungsgenossenschaften kann sich mehr als sehen lassen. Fast 120 Jahre nach Gründung der ersten Wohnungsgenossenschaft der Stadt haben sich die Genossenschaften als wichtige und verlässliche Akteure am Wohnungsmarkt Berlins etabliert. Heute sind im BBU 92 Wohnungsgenossenschaften mit rund 184.000 Wohnungen organisiert. Damit ist jede zehnte Berliner Wohnung eine Genossenschaftswohnung.

Seit 1991 haben diese Genossenschaften rund 4,9 Mrd. Euro in ihre Wohnungen und deren Umfeld investiert – allein in 2004 waren es 250 Mio. Euro. Erfolg dieser Anstrengungen ist ein Anteil von heute 74 Prozent vollständig modernisierter Wohnungen, weitere 23 Prozent sind teilmodernisiert. Weil die Mitglieder die Investitionen durch ihre Einlagen mitfinanzieren, haben sie oft eine engere Bindung an ihre Genossenschaft als dies bei anderen Wohnformen üblich ist. Die Fluktuationsrate liegt nicht zuletzt deshalb mit 7,5 Prozent deutlich unter dem Durchschnitt der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen (9,3%). Auch die Leerstandsquote war in 2004 mit 3,4 Prozent deutlich niedriger als im BBU-Durchschnitt (5,5%). Mit ihren Investitionen haben die Genossenschaften in 2004 rund 3.000 Arbeitsplätze gesichert. Sie selbst bieten

2.300 Mitarbeitern, darunter 56 Auszubildenden, eine sichere Beschäftigung.

Unter der Marke „Wohnungsbau-genossenschaften Berlin“ haben sich 24 Genossenschaften mit 92.000 Wohnungen zusammengetan, um gemeinsam die Idee des genossenschaftlichen Wohnens weiter zu etablieren. Mit Erfolg: Laut einer aktuellen Forsa-Umfrage² haben 76 Prozent aller Berliner schon einmal vom Wohnen in Genossenschaften gehört – noch vor fünf Jahren waren es 61 Prozent. 59 Prozent dieser Menschen sehen das Wohnen bei einer Genossenschaft als „echte Alternative zu Eigentum und Miete“.

Zentrales Thema: Lebenslanges Wohnen bei Genossenschaften

Als klassische Selbsthilfe-Einrichtungen für ihre Mitglieder haben die Genossenschaften das Thema Altersvorsorge als zentrale Zukunftsaufgabe erkannt. Durch eine BBU-Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen in Berlin und Brandenburg konnten im Jahr 2004 nahezu 100 konkrete Beispiele für Angebote und Aktivitäten im Bereich „Wohnen im Alter“ ermittelt werden.

„Dabei sind zwei Aspekte besonders wichtig: Zum einen wird der Alltag in einer Mietwohnung so organisiert, dass möglichst lange ein selbstbestimmtes, komfortables Leben in den eigenen vier Wänden möglich ist. Dies schließt – Stichwort Barrierefreiheit – technische Maßnahmen zur Wohnungsanpassung ebenso ein wie die Organisation von Freizeitaktivitäten oder die Kooperation mit sozialen Dienstleistern, durch die die Genossenschaften ihren Senioren Hilfe bei der Bewältigung des Alltags ermöglichen.

Ein zweiter wichtiger Aspekt sind die Wohnkosten: Die Genossenschaften bieten ihren Mitgliedern verschiedene Wege, um heute Kapital anzusparen und so ihre Wohnkosten im Alter möglichst gering zu halten. Vorreiter in diesem Bereich ist die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG. Sie bietet über ihre Spareinrichtung als einzige Wohnungsgenossenschaft Berlins ein zertifiziertes Riesterprodukt zum Ansparen von Kapital für das Alter an. Auf Wunsch können die Mitglieder auch ein Dauerwohnrecht erwerben, durch das sie – je nach Höhe der Zahlungen – im Alter weniger oder gar keine Miete mehr zahlen müssen“, so Burkardt.

² Quelle: forsia Gesellschaft für Sozialforschung und statistische Analysen mbH „Genossenschaftliches Wohnen 2005“

Wasserpreise: Vermieter klagen auf Akteneinsicht

In Berlin ist das Wasser am teuersten • Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen will Klarheit schaffen

„Das kann so nicht weitergehen“, sagt BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt. Was ihn – und auch viele Mieter – auf die sprichwörtliche Palme bringt, sind ständig steigende Wasserpreise in Berlin. Dies will die Wohnungswirtschaft nun nicht länger hinnehmen. Sie fordert eine Erklärung von Seiten des Senats über die Hintergründe des ständigen Drehens an der Kostenschraube. Weil Gespräche mit der Verwaltung bisher folgenlos geblieben sind, greift der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) jetzt zu rechtlichen Mitteln. Er hat eine Klage auf Akteneinsicht beim Berliner Verwaltungsgericht eingereicht.

In den vergangenen zwei Jahren sind die Wasserpreise in Berlin gleich zweimal angehoben worden, insgesamt um 21 Prozent. Dies belastet die Betriebskosten in einem erheblichen Maß. Die rasante Preisspirale weckt bei den Wohnungsunternehmen Zweifel an der Tarifkalkulation beim Senat. Doch die gewünschte Einsicht in die zugrunde liegenden Unterlagen wurde bisher verweigert. Angesichts dieser ablehnenden Haltung erscheint sogar eine Anfechtung der Tarifgenehmigung möglich.

Es stehe die Befürchtung im Raum, – so der BBU – dass sich die ermittelten Preise nicht aus den tatsächlich notwendigen Leistungen erklären. Insbesondere der massive Tarifanstieg beim Wasser zwingt die Wohnungsunternehmen jetzt aus der Reserve. Jahrelang haben sie gemeinsam mit Mieterverbänden auf eine Senkung der Betriebskosten hin gearbeitet – und dabei auch Erfolge erzielt. Durch technische Verbesserungen (Beispiel Wärmedämmung) konnten Sparpotentiale freigesetzt werden.

Und nun wird dieser sehr begrüßenswerte Effekt durch die Tarifpolitik der Wasserbetriebe „geschluckt“. Zwischen 80 und 135 Euro Mehrkosten fallen jetzt pro Haushalt im Jahresverlauf an. Und auch der Vergleich mit anderen Metropolen ist für Berlin nicht schmeichelhaft. Zahlt ein durchschnittlicher Zweipersonen-Haushalt in der Hauptstadt pro Jahr 488 Euro für Wasser und Abwasser, so könnte er in München für die gleiche Dienstleistung rund 200 Euro sparen.

Die Reaktion beim BBU ist eindeutig: Die Wohnungsunternehmen gehen auf die Barrikaden.

→ Lesen Sie den Kommentar Seite 2

Guten Tag!

Wenn Sie zu zweit in einer Wohnung in München leben und pro Jahr 100 Kubikmeter Wasser verbrauchen, zahlen Sie dafür 289,49 Euro. In Berlin müssen Sie für die gleiche Leistung fast 500 Euro (488,79 Euro) zahlen.



Gegenüber acht anderen Großstädten sind die Berliner Wasserpreise die höchsten in der Bundesrepublik. Berlin hat sogar Wiesbaden, das als die teuerste Stadt in Deutschland gilt, auf Platz 2 verwiesen. Und ein Ende der Wasserpreis-Spirale ist nicht in Sicht: Allein in den vergangenen zwei Jahren sind die Tarife um 21 Prozent gestiegen. Das bedeutet, dass dadurch zwischen 80 und 135 Euro Mehrkosten pro Haushalt jährlich anfallen.

Weil die Wut der Mieter immer größer wird, hat der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) jetzt reagiert und Klage vor dem Verwaltungsgericht auf Akteneinsicht eingeleitet. Begründung: Es bestehen erhebliche Zweifel an der Kalkulation der Berliner Wassertarife.

Recht so! Man fragt sich nämlich: Was haben Senator für Wirtschaft und Wasserbetriebe eigentlich zu verbergen? Wenn die Wasserbetriebe immer wieder die Korrektheit ihrer Tarifberechnungen beteuern – warum legen sie sie dann nicht offen, wozu sie nach dem Informationsfreiheitsgesetz verpflichtet sind.

Sollte es jedoch Fehlinvestitionen bei den Wasserbetrieben gegeben haben, (der Rechnungshof spricht von über einer Milliarde Euro) dann kann das – bitteschön – nicht durch erhöhte Gebühren auf den Wasserverbraucher abgewälzt werden.

Wozu haben die Berliner Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften zusammen mit Mieterverbänden erhebliche Anstrengungen unternommen, um Betriebskosten zu sparen? Damit dann alles für die Katz gewesen ist?

Preiserhöhungen in dieser Größenordnung sind für manche Familien vergleichbar damit, dass ihnen der „Hahn“ zugekehrt wird. Und gerade diesen Vorwurf sollten die Wasserbetriebe nicht auf sich sitzen lassen.

Thomas Mac Pflüger

WOHNUNGSWIRTSCHAFT BRANDENBURG

Leerstand leicht gesunken

Erstmals seit 1995 ist der Wohnungsleerstand bei den brandenburgischen Mitgliedern des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU), Berlin, zurückgegangen. Zu verdanken ist dies allerdings einzig den Abrissaktivitäten.

Während Ende 2003 bei den brandenburgischen BBU-Mitgliedsunternehmen noch 14,8% aller Wohnungen nicht vermietet gewesen waren, betrug die Quote Ende 2004 nur noch 14,1%. Der Leerstand reduzierte sich dabei sowohl in der Region um Berlin (von 6,9% auf 6,6%) als auch in den peripheren Gebieten, dem so genannten äußeren Entwicklungsraum (von 18,2% auf 17,4%). Die 230 brandenburgischen Mitgliedsunternehmen des BBU bewirtschaften die Hälfte aller Mietwohnungen im Land.

Zu erklären ist der sinkende Leerstand jedoch keineswegs mit einer verstärkten Nachfrage, sondern einzig mit den Stadtumbauaktivitäten der Wohnungsunternehmen, die allein 2004 gut 7.000 Wohneinheiten abrisen. Am meisten zu tun hatten die Abrissbagger bei den BBU-Unternehmen in Cottbus (1.361 abgebrochene Wohneinheiten), Frankfurt an der Oder (1.282), Senftenberg (702), Schwedt (589) und Guben (543). Gleichzeitig ging die Zahl der bei diesen Unternehmen leer stehenden Wohnungen jedoch nur um knapp 4.000 zurück. Anders ausgedrückt: Wären keine Wohnungen vom Markt genommen worden, betrüge die Leerstandsquote heute fast 20%.

Burkardt: Stadtumbau forcieren!

BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt forderte auf der Jahrespressekonferenz seines Verbandes die Politik deshalb auf, den Stadtumbau zu intensivieren. Er bezog sich

auf die Bevölkerungsprognose des Landesumweltamts, wonach die Einwohnerzahl im äußeren Entwicklungsraum bis zum Jahr 2025 voraussichtlich um 320.000 und die Zahl der Haushalte um 118.000 abnehmen wird. Die Zielvorgabe von 50.000 Wohnungen, welche die Landesregierung abbrechen lassen will, sei deshalb „völlig unzureichend“. Nötig ist es nach Ansicht Burkardts darüber hinaus, auch diejenigen Unternehmen in den Stadtumbau einzubinden, die bis 2003 keinen Antrag auf Altschuldenentlastung stellten, weil sie damals noch einen Leerstand von weniger als 15% verzeichneten und deshalb eine der nötigen Voraussetzungen nicht erfüllten.

Trotz der teilweise düsteren Zukunftsaussichten investierten die brandenburgischen BBU-Unternehmen im vergangenen Jahr 385,6 Mio. EUR in Neubau, Instandhaltung und Modernisierung; das waren 18,8% mehr als 2003. Dies sei auf Vorzieheffekte zurückzuführen, erläuterte Burkardt. Ende 2004 lief nämlich die Investitionszulage für die Modernisierung von Wohnungen in den neuen Ländern aus.

Berlin: 5,5% Leerstand

Vergleichsweise entspannt präsentiert sich die Leerstandssituation bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin, die 38% des Wohnungsbestandes der Hauptstadt bewirtschaften. Ende 2004 betrug die Quote 5,5%, womit sie gegenüber dem Vorjahr (5,4%) geringfügig anstieg. Im ehemaligen Ostteil der Stadt war die Quote mit 6,8% etwas höher als im einstigen Westteil (4%). Ende 2000 waren in den Ostbezirken noch 8,7% der Wohnungen unvermietet gewesen.

Positiv hob Burkardt die Rolle der Genossenschaften hervor: Dort sei nicht nur der Leerstand mit 3,4% niedriger als im BBU-Durchschnitt, sondern auch die Fluktuationsrate (7,5% gegenüber 9,3%). (ch)