

# Mieter müssen mehr bezahlen

Kostenexplosion bei Gas, Öl und Wasser treibt die Betriebskosten für Berliner Mietwohnungen in die Höhe

VON NIKOLAUS DOLL

**Berlin** – Berlins Mieter müssen sich 2006 erstmals seit zehn Jahren auf spürbar steigende Betriebskosten (Heizung, Wasser, allgemeiner Strom oder Müllentsorgung) einstellen. „Aufgrund der gestiegenen Preise für Gas, Öl und Wasser werden im kommenden Jahr in vielen Haushalten die Betriebskostenvorauszahlungen höher ausfallen“, sagt Siegfried Rehberg vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen BBU der Morgenpost. Der BBU vertritt in Berlin 138 Wohnungsunternehmen mit rund 710 000 Wohneinheiten.

Vor allem Mieter, die mit Öl oder Gas heizen, müssen tiefer in die Tasche greifen – besonders dann, wenn die Heizanlagen lange nicht modernisiert wurden. „Alte Brenner sind eben unwirtschaftlicher“, sagt Rehberg. Wer dagegen mit Fernwärme versorgt wird, kommt nach Einschätzung des BBU glimpflicher weg beim Anstieg der sogenannten Bruttowarmmiete (Mietzins inklusive Heiz- und Betriebskosten). „In welchem Ausmaß die Betriebskosten steigen, kann man nicht generell sagen. Das hängt vom Zustand der Heizanlage im Wohnblock ab, ihrer Wartung und dem Zeitpunkt der Öltankbefüllung. Was viele nicht wußten: Im Februar 2005 war Öl zum Beispiel besonders günstig“, sagt Rehberg.

In den vergangenen Jahren war die Belastung der Berliner Mieter durch die sogenannten warmen Betriebskosten (Heizung und Warmwasser) kontinuierlich zurückgegangen. „1992 schlugen die warmen Betriebskosten mit 86 Cent pro Quadratmeter zu Buche, 2004 nur noch mit durchschnittlich 65 Cent“, so Rehberg. Zwar waren die Preise für Gas und Öl auch in dieser Zeit gestiegen. „Aber das konnten die Vermieter durch In-

vestitionen in bessere Dämmung und neue Heizungsanlagen ausgleichen“, sagt Rehberg. Nach Angaben des BBU haben Berlins Haus- und Wohnungseigentümer seit 1992 rund 19 Mrd. Euro in die Modernisierung und Instandsetzung ihrer Immobilien investiert, davon ist rund ein Drittel in den Ausbau der Heizanlagen geflossen.

In den vergangenen zwei Jahren waren die Preise für Öl und Gas in Berlin nach BBU-Angaben bereits um rund 20 Prozent gestiegen. „Gas beispielsweise kostete in Berlin vergangenes Jahr 37 Euro die

Megawattstunde, 2005 sind es bereits 46 Euro – Preisschübe wie diese können die Vermieter inzwischen auch durch bessere Dämmung oder modernere und sparsamere Anlagen nicht mehr auffangen“, sagt Rehberg. Dazu kommen die gestiegenen Wasserpreise, sie klettern 2006 noch mal um 2,5 Prozent. „Künftig kostet der Kubikmeter Wasser in Berlin 4,77 Euro. Das bedeutet, daß ein Zweipersonen-Haushalt in der Hauptstadt im Schnitt 200 Euro mehr für Wasser pro Jahr bezahlen muß als einer in München“, sagt Rehberg.

Selbst wenn Positionen bei den Betriebskosten wie Hauswart oder Reinigung wie bislang weiter runtergeschraubt werden, führen die gestiegenen Heiz- und Wasserkosten zu höheren Bruttowarmmieten.

Die durchschnittliche Bruttowarmmiete ist nach BBU-Angaben in Berlin zwischen 1994 und 2004 von 5,47 Euro auf 6,11 Euro gestiegen – allerdings nicht aufgrund der Betriebskosten. Deren Anteil an der Gesamtnietbelastung schrumpfte seit 2005 von 39 auf 33 Prozent. „Wir arbeiten darauf hin,

daß die Nebenkosten künftig nicht mehr als 30 Prozent ausmachen. Denn hohe Betriebskosten sind schlecht für Mieter – aber auch für die Vermieter, denn die verlieren dadurch Spielraum für Mieterhöhungen“, sagt Rehberg.

Mieter, die ihre Heiz- und Nebenkostenabrechnung überprüfen wollen, können dazu auf den jüngst vom Deutschen Mieterbund veröffentlichten Betriebskostenspiegel zurückgreifen (siehe Grafik). Er weist für alle 16 Betriebskostenarten die kritischen oberen und unteren Grenzwerte aus.

Betriebskostenspiegel für Deutschland

| (Euro/qm im Monat)      | kritischer Grenzwert | gewichteter Mittelwert | unterer Grenzwert |
|-------------------------|----------------------|------------------------|-------------------|
| Grundsteuer             | 0,26                 | 0,20                   | 0,08              |
| Wasser inkl. Abwasser   | 0,54                 | 0,37                   | 0,23              |
| Wasser exkl. Abwasser   | 0,31                 | 0,19                   | 0,13              |
| Abwasser                | 0,24                 | 0,11                   | 0,03              |
| Heizung                 | 0,92                 | 0,69                   | 0,49              |
| Warmwasser              | 0,26                 | 0,17                   | 0,11              |
| Aufzug                  | 0,21                 | 0,13                   | 0,03              |
| Straßenreinigung        | 0,06                 | 0,04                   | 0,03              |
| Müllentsorgung          | 0,22                 | 0,15                   | 0,10              |
| Hausreinigung           | 0,19                 | 0,12                   | 0,04              |
| Gartenpflege            | 0,10                 | 0,08                   | 0,03              |
| Allg. Strom             | 0,08                 | 0,04                   | 0,02              |
| Schornsteinreinigung    | 0,07                 | 0,04                   | 0,01              |
| Versicherungen          | 0,15                 | 0,11                   | 0,05              |
| Hausmeister             | 0,30                 | 0,18                   | 0,07              |
| Antenne/ Kabel          | 0,13                 | 0,08                   | 0,04              |
| sonstige Betriebskosten | 0,07                 | 0,04                   | 0,02              |

Quelle: Deutscher Mieterbund (DMB)

Foto: Carol Harke