

GdW Information 112

Betriebskostenspiegel – Gefahren und Chancen

Zur Aktion Betriebskostenspiegel des
Deutschen Mieterbundes

Oktober 2005

Herausgeber:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Straße 57

14197 Berlin

Telefon: +49 (0)30 82403-0

Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW

47-51, rue du Luxembourg

B-1050 Brüssel

Telefon: +32 2 5 50 16 11

Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de

Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2005

Auflage ()

Redaktion: Siegfried Rehberg

Layout: Dörte Ganschow

Betriebskostenspiegel - Gefahren und Chancen

Zur Aktion Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes

Vorwort

Die GdW-Information soll die Verbände und die Wohnungsunternehmen sachgerecht in die Lage versetzen, die zu erwartenden Aussagen anonym erstellter Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes (DMB) richtig zu interpretieren und ggf. in Frage zu stellen.

Es werden auch die Ergebnisse einer Umfrage des GdW/BBU und der AGW Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen aus dem Sommer 2005 zur Entwicklung kommunaler Gebühren und Abgaben und deren Auswirkungen auf die Betriebskosten in den Jahren seit 1995 sowie die Ausarbeitung der AHW Arbeitsgemeinschaft Hamburgischer Wohnungsunternehmen, die von Claus-Peter Blöcker, GWG-SAGA, Hamburg und Michael Pistorius, VNW, Hamburg federführend erarbeitet wurde, zusammengefasst.

Den Verbänden und Wohnungsunternehmen wird empfohlen, die im Kapitel 3 dargestellte Analyse der Kostenentwicklung von Gebühren und Abgaben in Hamburg im Vergleich zu ausgewählten Orten in Deutschland als ein Muster für detaillierte örtliche oder regionale Darstellungen zugrunde zu legen. Solche örtlichen Analysen zeigen auf, dass die stetige Steigerung der Betriebskosten nicht von den Wohnungsunternehmen verschuldet ist. Gleichzeitig kann mit ihnen auch der Nachweis geführt werden, dass die Wohnungsunternehmen in ihrem Betriebskostenmanagement erfolgreich sind. Denn ohne deren gezielte Aktivitäten zur Begrenzung der Kostensteigerung, wie in Berlin, dem Land Brandenburg oder Hamburg, wären heute wesentlich höhere Betriebskosten von den Mietern zu tragen.

Lutz Freitag
Präsident
Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.

Berlin, im Oktober 2005

Inhalt

Vorwort	4
Einführung	6
1	
Was sind Betriebskostenspiegel?	7
2	
Betriebskostenmanagement der Wohnungsunternehmen stabilisiert die Betriebskostenbelastung der Mieter	9
3	
Zur Aussagekraft von Betriebskostenspiegeln	11
4	
Muster für die regionale /lokale Darstellung der Betriebskostenentwicklung	15
5	
Schlussbemerkungen	21

Einführung

Seit Jahren verteuern steigende Betriebskosten die Wohnkosten in Deutschland. Vor diesem Hintergrund überlegen viele Kommunen spezielle Betriebskostenspiegel zu entwickeln. In Regensburg, Leipzig und Neubrandenburg existieren bereits derartige Betriebskostenspiegel für „kalte“ Betriebskosten. Auch der Deutsche Mieterbund (DMB) hat im März 2005 eine Aktion gestartet, überregionale bzw. regionale Betriebskostenspiegel zu entwickeln und sie ggf. zu veröffentlichen.

In der Wohnungswirtschaft besteht Einigkeit darüber, dass die zur Zeit vorliegenden oder geplanten Betriebskostenspiegel keine geeigneten Rückschlüsse auf die Angemessenheit der Betriebskosten in den Wohnanlagen, Verwaltungseinheiten etc. zulassen. Dieses wird nachstehend beispielhaft auf Grundlage der effektiven Einflussfaktoren auf die Höhe von einzelnen Betriebskostenarten dargestellt.

Allein die Wohnungsunternehmen und die wohnungswirtschaftlichen Verbände verfügen mit dem Betriebskosten-Benchmarking gemäß Geislinger Konvention¹ über eine Methode zur Erstellung statistisch abgesicherter Betriebskostenvergleiche. Diese stehen Mitgliedsunternehmen und den Verbänden für Managemententscheidungen zur Verfügung. Inwieweit sie diese für das eigene Marketing einsetzen, bleibt ihnen überlassen.

Während für das Betriebskosten-Benchmarking und für Managemententscheidungen die gewählte Darstellung mit gewichteten Mittelwerten ausreichend ist, ist für eine öffentliche Darstellung eine völlig andere Aussage erforderlich. Nicht Mittelwerte, sondern Bandbreiten der tatsächlich abgerechneten Betriebskosten müssen Veröffentlichungen zu Grunde gelegt werden, denn es ist davon auszugehen, dass jede in das Benchmarking eingehende Betriebskostenabrechnung korrekt ist.

¹ Im Internet: <http://www.geislinger-konvention.de>

1

Was sind Betriebskostenspiegel?

Mit dem Begriff Betriebskostenspiegel wird suggeriert, dass dieser eine ähnliche Relevanz hat wie der Mietspiegel. Letzterer ist jedoch ein gesetzlich begründetes Instrument zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Für den Mietspiegel gibt es präzise Vorgaben und auch Regeln, wie man ihn anwendet, zum Beispiel bei der Geltendmachung von Mietanhebungen. Ein Mietspiegel ist gem. BGB § 558 ein verbindlich vorgegebenes Instrument. Beim Mietspiegel fragt man, was kostet die Wohnung? Und dann schaut man nach, worin unterscheidet sich die Wohnung von anderen: Lage, Ausstattung, Baujahr und andere Merkmale. Das alles kann verglichen werden. Es wird nicht abgefragt, was hat die Wohnung gekostet, hat der Bauherr richtig finanziert, hat er die richtigen Baukosten einfließen lassen. Das aber sind alles Elemente, die es auf der Betriebskostenseite gibt, beim Mietspiegel aber völlig wegfallen. Insofern ist das ein Gedanke, der nicht zu Ende gedacht wurde. Mieten werden vertraglich vereinbart, Betriebskosten sind die aus der Nutzung resultierenden tatsächlich entstandenen Kosten, die der Eigentümer verauslagt hat. Eine dem Mietspiegel vergleichbare rechtliche Grundlage gibt es für den Betriebskostenspiegel nicht. Aus gutem Grund, da die Vielzahl von Faktoren, objektspezifisch, lageabhängig, territorial bzw. regional bedingt, zu keiner einheitlichen Basis führen kann. Es gibt auch keine Verfahrensregel und auch keine Konsequenzen aus einem Betriebskostenspiegel.

Der Mieter kann keine Senkung der Kosten einklagen und vortragen, er zahle zu hohe Betriebskosten². Aber die große Gefahr besteht, dass genau dieses Gefühl geweckt wird und damit eine Streitfront aufgemacht wird zwischen Mietern und Vermietern.

Dies hat bei den Vorbereitungen zum letzten Berliner Mietspiegel 2005 der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) deutlich gemacht und erläutert, dass eine Kostenerhebung - mit etwa 1000 Befragungen in Berlin - nicht geeignet ist, die Wirklichkeit bei den Betriebskosten in den Liegenschaften auch nur ansatzweise abzubilden. Erstens ist diese Datenmenge viel zu gering und zweitens gibt es unterschiedliche Komponenten, die auf die Betriebskosten einwirken. Handelt es sich zum Beispiel um Altbau oder Neubau, gibt es alte oder neue Heizungsanlagen oder sind die Häuser wärmegeklämmt oder nicht etc. Insbesondere letztgenannte Frage ist dann wiederum im Zusammenhang mit den Kaltmieten zu betrachten, da in der Regel Energie einsparende Modernisierungsmaßnahmen sich mieterhöhend ausgewirkt haben.

Ein weiterer Aspekt: ein wesentlicher Teil der Betriebskosten ist öffentlich reguliert bzw. beeinflusst, wie z.B. Wasser, Abwasser, Müll, Grundsteuer, Strom, Fernwärme etc. Ein weiterer wichtiger Punkt, der überhaupt nicht berücksichtigt wird, ist: Betriebskosten sind zu einem erheblichen Teil auf den individuellen Verbrauch durch die Mieter zurückzuführen. Wenn zum Beispiel Wasserzähler für Kaltwasser eingeführt werden, geht der Kaltwasserverbrauch rapide zurück. Damit sinken natürlich auch die Betriebskosten. Diesen Aspekt

² Urteil LG Berlin, Urteil vom 27.05.05 63 S 426/04

wird man mit einem Betriebskostenspiegel nicht erfassen und vergleichbar machen können.

Der Begriff Betriebskostenspiegel ist auch deshalb irreführend, da der Eindruck erweckt wird, er sei ein methodisches Pendant zum Mietspiegel. Ein qualifizierter Mietspiegel wird nach wissenschaftlichen Grundsätzen unter Beteiligung der Gemeinde, der Vermieter und der Mieter aufgestellt. Diese Grundsätze sind bei allen öffentlich diskutierten Betriebskostenspiegeln nicht erfüllt.

Aus all diesen Gründen hat sich der BBU erfolgreich gegen einen Betriebskostenspiegel in Berlin gewehrt. Es wurde im August 2005 eine „Betriebskostenübersicht“ als Anhang zum Berliner Mietspiegel 2005 veröffentlicht. Aber auch solch einer kommunalen Übersicht steht der BBU nach wie vor ablehnend gegenüber, denn

- Nur die gesamte Spannweite / Spannbreite der Betriebskosten in den einzelnen Betriebskostenarten unterschiedlicher Gebäudetypen usw. ist relevant, Mittelwerte vermitteln verfälschende Aussagen;
- Die Kappung von hohen und niedrigen Werten zur Begrenzung von Spannen ist unzulässig;
- Betriebskostenspiegel können bestenfalls die Situation über abgerechnete Betriebskosten, das heißt zurzeit über das Jahr 2003 nicht aber über die Situation des Jahres 2005 wiedergeben;
- In den letzten Monaten gestiegene kommunale Gebühren und insbesondere die Energiepreise entscheiden maßgeblich über die Höhe der Betriebskosten;
- Für die Höhe von Betriebskosten ist vor allem der Gebäudetyp/ die Gebäudesubstanz, die Art der Bebauung, die Art der Bewirtschaftung, die territoriale , regionale Anbindung und (in geringem Umfang) die Art der Betriebskostenabrechnung - (Zufluss-, Abflussprinzip/Abgrenzungsprinzip) entscheidend und weniger das unternehmerische Handeln des Vermieters;
- Der Anteil und die Entwicklung kommunaler Gebühren und Abgaben wird unzureichend wiedergegeben. Es wird nur ein statischer Anteil zu einem bestimmten Zeitpunkt, nicht jedoch die Entwicklung von Betriebskosten bis zum Zeitpunkt der Abrechnung zwischen Vermieter und Mieter erfasst;
- Es droht unnötiger Streit vor den Gerichten³.

FAZIT: BETRIEBSKOSTENSPIEGEL SIND ZERRSPIEGEL, SCHÜREN DEN STREIT ZWISCHEN MIETERN UND VERMIETERN, TRAGEN ABER NICHT ZUR SENKUNG VON BETRIEBSKOSTEN BEI !

³ Beuermann, Rudolf; Betriebskostenabrechnung und die neue Berliner Betriebskostenübersicht – Droht neuer Ärger durch neues Instrument; Das Grundeigentum (2005) Heft 18, S. 1112-1113

2

Betriebskostenmanagement der Wohnungsunternehmen stabilisiert die Betriebskostenbelastung der Mieter

Der Vergleich unternehmensdurchschnittlicher Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen und der Vergleich der Betriebskosten einzelner, vergleichbarer Liegenschaften im regionalen Wohnungsmarkt sind zu wesentlichen Instrumenten des strategischen Betriebskostenmanagements der Wohnungsunternehmen geworden. Es ist für die Unternehmen unabdingbar, die Immobilienbestände und ihre Kostenstruktur genau zu kennen und diese mit den Mitbewerbern zu vergleichen. Diese Analysen sind Teil der zukunftsorientierten Managementstrategien. Insbesondere die am Betriebskosten-Benchmarking beteiligten Unternehmen können ihre noch verbleibenden Gestaltungsspielräume, beispielsweise zur Mietenbildung, besser nutzen.

Im Verbandsgebiet des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen kann die Entwicklung der Betriebskosten mit der Betriebskostendatenbank seit 1992 zurück verfolgt werden. Der BBU kann das positive Fazit ziehen: Die Mieter wurden auch in den Jahren 2003 und 2004 mit weniger Betriebskosten belastet als Mitte der 90er Jahre!

Die abgerechneten kalten und warmen Betriebskosten zusammen (ohne Kosten für Aufzüge) betrugen im Jahr 2003⁴ in Wohnungsunternehmen mit mehr als 1.000 Wohnungen durchschnittlich in

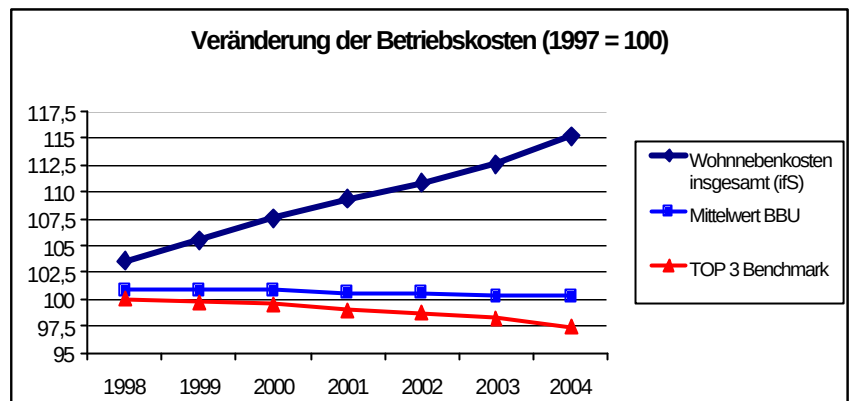
- | | |
|----------------------|------------------------------------|
| - Berlin | 1,91 Euro/m ² im Monat |
| - Nur in Berlin-West | 2,09 Euro/m ² im Monat |
| - Nur in Berlin-Ost | 1,83 Euro/m ² im Monat |
| - Brandenburg | 1,87 Euro/m ² im Monat. |

In den von den Wohnungsunternehmen unmittelbar zu beeinflussenden Bereichen der Betriebskosten zeigt das Betriebskostenmanagement die deutlichen Erfolge. So sanken in Berlin (West) die Wärmekosten für Raumheizung und Warmwasserversorgung von durchschnittlich 0,76 Euro/m² Wohnfläche im Monat im Jahr 1992 auf 0,62 Euro/m² Wohnfläche im Monat im Jahr 2003. In Berlin-(Ost) sanken die Wärmekosten von durchschnittlich 0,95 Euro/m² Wohnfläche auf 0,65 Euro/m² Wohnfläche im Monat im Jahr 2003. Die Unternehmen im Land Brandenburg konnten die Wärmekosten von durchschnittlich 1,19 Euro/m² Wohnfläche im Jahr 1992 auf 0,81 Euro/m² Wohnfläche im Monat im Jahr 2003. Im Jahr 2004 gibt es nur geringe Veränderungen.

Durch einen Vergleich der jährlich vom Institut für Wohnungs- und Städtebau IfS herausgegebenen Indices der Entwicklung der Wohnnebenkosten mit der tatsächlichen Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin und Brandenburg und den Auswertungen der Wohncom GmbH für Berlin, die das Betriebskosten-Benchmarking für mittlerweile ca. 700.000 Wohnungen bundesweit betreibt, ist nachzuweisen, dass die Wohnungsunternehmen in den letzten Jahren sehr erfolgreich

⁴ Konsolidierte Auswertungen für das Abrechnungsjahr 2004 liegen noch nicht vor. Die Trends lassen allerdings Kosten in gleicher Höhe wie 2003 erkennen.

die Betriebskosten senken konnten. Während der Index um 13 Punkte anstieg, konnten die Mitgliedsunternehmen gegen diesen Trend die Betriebskosten stabilisieren bzw. leicht senken und die besonders erfolgreichen Wohnungsunternehmen, so genannte „TOP-Performer“, die Betriebskosten sogar deutlich reduzieren.



Quelle: Wohncom GmbH, Berlin, September 2005

Mit großer Sorge beobachten die Verbände der Wohnungsunternehmen und der GdW den Anstieg der Energiepreise in den letzten Monaten. In den Abrechnungen der kommenden Jahre wird wohl eine Mehrbelastung der Mieter mit höheren Betriebskosten aufgrund ansteigender Heizkosten nicht abzuwenden sein. Der GdW hat in die Debatte zur Novellierung des Energiewirtschaftsrechtes des Bundes eingegriffen und unterstützt die politischen Forderungen zur durchgreifenden Regulierung der Strom- und Gasnetze, mit dem Ziel einer nachhaltigen Preissenkung der Netznutzungsentgelte; Er unterstützt alle Bestrebungen zur Schaffung von Rahmenbedingungen für einen wirkungsvollen Wettbewerb. Die kritische Hinterfragung der Bindung des Gaspreises an den Erdölpreis und hierzu möglicher Alternativen gehört ebenso dazu, wie die Unterstützung der Verbände und ihrer Mitgliedsunternehmen zur Erhöhung der Effizienz des Einsatzes der immer teurer werdenden Energieträger.

3

Zur Aussagekraft von Betriebskostenspiegeln

In der Regel werden Betriebskostenspiegel auf Basis abgerechneter Betriebskosten als (durchschnittliche) Werte "€/ je m² Wohnfläche" im Monat oder Jahr, je Einzelbetriebskostenart erstellt. Unberücksichtigt bleiben dabei nicht nur Leistungsinhalte und -umfänge, sondern auch weitergehende Faktoren, die die Mehrzahl der Einzelbetriebskostenarten beeinflussen. Selbst eine Betrachtung der abgerechneten Einzelbetriebskostenarten innerhalb einer Kommune, für die einheitliche "Einheitspreise" (z.B. Grundsteuer-Hebesatz, m³-Preis für Be- und Entwässerung, Gebühren für die Müllentsorgung usw.) gelten, lässt ohne Berücksichtigung dieser Einflussfaktoren keine verlässlichen Aussagen über die Angemessenheit von Vergleichswerten zu. Das können u.a. folgende Parameter sein:

- Gebäudeart /Gebäudesubstanz , Bebauungstyp des Gebäudes und der Wohnsiedlung
- Objektgröße
- Lage, territoriale Anbindung, lokale Gegebenheiten
- Finanzierungsart des Gebäudes
- Erbringung von Dienstleistungen, wie Hausreinigung, Winterdienst, Straßenreinigung usw. (intern, extern oder gemischt)
- Modernisierungsstand des Objektes, technische Ausstattung, Komfort / Standard
- Heizungsart /-system
- Energieträger, Fernwärme/Nahwärmelieferung
- Art der Warmwasserbereitung (zentral oder dezentral)
- Unternehmensgröße
- Unternehmensform bzw. Unternehmensorganisation
- Anteilige zu pflegende Grün-/Freiflächen und der Umfang bzw. die Notwendigkeit der Pflege einzelner Grünflächen (extensive oder intensive Grünflächenpflege),
- Müllentsorgungssystem , Standort von Müllbehältern, Einhausung von Müllgefäßen
- Leerstandsquote des konkreten Gebäudes (kann sich ggf. kostenmindernd auswirken)
- Abrechnungszeitraum der Betriebskosten
- Abrechnungsverfahren der Betriebskosten

Alle diese Einflussfaktoren werden beim Betriebskosten-Benchmarking auf der Grundlage der Geislinger Konvention⁵ berücksichtigt und ermöglichen den Vergleich von Betriebskosten.

Einflussfaktoren auf die Höhe der (kalten) Betriebskosten gem. Gliederung der Kosten nach der Betriebskostenverordnung im Einzelnen:

Grundsteuer

- kommunal/ territorial bestimmt (bspw. unterschiedliche Hebesätze der Gemeinden)
- unterschiedliche Baualtersklassen der Bestände
- Verhältnis preisgebundener zu nicht preisgebundenem Wohnraum

⁵ Derzeit gibt es zwei leistungsfähige Anbieter, die bundesweit für die Wohnungsunternehmen tätig sind: Wohnbau GmbH Berlin, www.wohncom.de, Treubau & Partner, Mannheim, www.immobench.de

- Wertfortschreibungen nach umfänglich durchgeführten Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen

Kosten der Wasserversorgung

- Preisbildung der Lieferanten (z.B. lokale Liefermonopolstellung)
- Preisbildung, Investitionseinflüsse der Kommunen in Erhaltung / Erneuerung Wasserversorgungsnetz, Dimensionierung der Wasserversorgungs- und -entsorgungsanlagen, Umlageverfahren der Erschließungskosten teilweise über laufende Wasser- / Abwassergebühren
- Wurden wohnungsweise Wasserzähler eingebaut?
- Wurden (technische) Maßnahmen zur Reduzierung der Wasserverbräuche (z.B. WC-Spartasten, Wasserdurchflussbegrenzer, usw.) vorgenommen?
- Durchschnittliche Personenzahl je Wohnung?
- Wasserhärte (Beimischungen oder Einsatz von Wasseraufbereitungsanlagen)
- Unterschiedliche Ablesetermine der Wasserversorgungsunternehmen und der Dienstleistungsunternehmen, welche die Wasserzähler in den Wohnungen ablesen (Stichtagsdifferenzen sind abrechnungsseitig kostenwirksam)

Kosten der Entwässerung

- wie vor
- Können/werden Anträge auf Erstattung anteiliger Sietelgebühren/Kanalgebühren („Großeinleiter“) gestellt (werden)?
- Einfluss versiegelter Flächen auf Niederschlagswasserentgelte

Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzuges

- Alter der Aufzugsanlagen (Stromaufnahme), Leistungsparameter (Schnelligkeit, Lastenaufnahme, Nutzfläche, Förderlast - 3 oder 6 Personen bspw.)
- Service, Notrufsystem etc.
- Nutzungsgrad (beteiligte Nutzer - 1 Aufzug für 10 oder 50 Mietparteien)
- Handelt es sich um „normale“ oder Vollwartungsverträge?
- Wie umfänglich sind die Leistungsinhalte?
- Wartungsintervalle?

Kosten der Müllbeseitigung

- Verhalten der Bewohner zur Müllreduzierung, Sortierung / Trennung Hausmüll von Bio- und Papiermüll bzw. Wertstoffen
- Voraussetzung der Gemeinde für Mülltrennung
- Kommunale Preisbildung (Müllentsorgung, Trennung, Deponiekosten, Müllverbrennung etc.)
- Konnten alle Recycling-Möglichkeiten voll ausgeschöpft werden?
- Werden Mieter/Mitglieder *regelmäßig* über Mülleinsparmöglichkeiten informiert?
- Bebauungsstruktur, Möglichkeiten der zuordenbaren, verursachungsnahen Müllentsorgung, Familien-, Sozialstruktur der Mieter/Mitglieder.

Kosten der Straßenreinigung

- Wie ist das Verhältnis lfd. Straßenfrontmeter zu Wohn-/Nutzfläche(n)?
- Lassen die Gegebenheiten „vor Ort“ die Ausschöpfung optimaler Gebührenklassen zu?
- Parksituation, ruhender Verkehr
- bei Kehr – und Winterdienst - Witterungsbedingungen

Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

- Verhältnis der zu reinigenden Flächen zu den Wohn-/Nutzflächen
- Qualität der zu reinigenden Fläche und Gebäudeteile (Fenster, Flure, Geländer, Beleuchtungskörper, allgemeinzugängliche Flächen)
- Übernahme von Mieterleistungen (große bzw. kleine Hausordnung) für Hausreinigung etc.
- Komfortanspruch der Mieter
- Leistungsumfänge der abgeschlossenen Reinigungsverträge, dabei insbesondere die Reinigungsintervalle
- Für die Kosten der Ungezieferbekämpfung ist neben der Nutzung und der Gebäudesubstanz auch die Lage des Objektes – bspw. am Wasser, Kanalsysteme etc. beeinflussend

Kosten der Gartenpflege

- Verhältnis der zu pflegenden Außenflächen zu den zugehörigen Wohn-/Nutzflächen
- „Zusammensetzung“ – Art und Gestaltung der Außenflächen (Rasenflächen, Pflanzflächen, Hecken, Bäume, Wegeführungen, Wäscheplätze, Spielplätze usw.)
- Leistungsumfänge
- Pflegeintervalle

Kosten der Beleuchtung

- Umfang und Intensität der Ausleuchtung der allgemeinen Verkehrswege in und an den Gebäuden sowie dem hausnahen Umfeld (Faktor Sicherheit! - Sicherheitsbedürfnis der Bewohner)
- Verwendung energiesparender Techniken

Kosten der Schornsteinreinigung

- Erforderlicher Kehrumfang (reduziert sich stark bei Versorgung über Fernwärme), neue „Pflichtüberprüfungsintentionen“ der Schornsteinfegerinnungen bspw. Überprüfung der Abluftanlagen bei zentralen Abluftanlagen in Kombination zu WE-Abluftanlagen
- Bauliche Ausstattung, Art des Heizungssystems

Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

- Art, Alter des Gebäudebestandes, der Gebäudesubstanz, technische Gebäudeausstattung, Sanierungsgrad, Art der Risiken (Öl- oder Gasheizung), Art der Nutzung (nur Wohnbebauung, gewerblich / wohnlich genutzt etc.), Hochwassergefährdung (Überschwemmungsgebiete o.ä.)
- Versicherung zum gleitenden Neuwert oder Zeitwert
- Bündelung von Versicherungssparten zu einem „Versicherungspaket“
- Welche Risiken werden (im Einzelnen) versichert?
- Erfolgen Schadenregulierungen auf Basis der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder Wiederbeschaffungskosten?

- Prämienentwicklung auf Basis festgestellter Schadenverläufe (Mieterverhalten).

Kosten für den Hauswart

- Ehrenamtlich, nebenamtlich oder hauptberuflich beschäftigte Hauswarte, Hauswartleistung durch Dritte (Fremdleistung)
- Serviceanspruch der Mieter (Ausstattung des Hauswartes – Erreichbarkeit / Flexibilität wie bspw. Handy, PKW, vor Ort - Sprechstunden, Bereitschaft etc.)
- unterschiedliche Tätigkeitsbilder der Hauswarte
- Anzahl übertragener Mieteinheiten je Hauswart und territoriale Verteilung der zu betreuenden Mieteinheiten
- Struktur des zu betreuenden Wohnungsbestandes.

Kosten für den Betrieb einer Antennen-/Breitbandkabelanlage

- Baum- oder Sternstruktur
- empfangsfähige Bandbreite der einzelnen Anlage
- Anzahl der zu empfangenen Programme
- möglicherweise ist die Inanspruchnahme zusätzlicher Dienste möglich.

Sonstige Betriebskosten

- Welche zusätzlichen Kosten werden hierunter abgerechnet?
- Leistungsinhalte und -umfänge der als sonstige Betriebskosten abgerechneten Positionen.
i.d.R. in Abhängigkeit der Gebäudespezifika bspw. (Wartung brandschutztechnischer Anlagen, Dachrinnenheizungen/-reinigung, Wartung der Rauch- und Wärmeabzugsanlage, Überprüfung und Wartung der Blitzschutzanlagen, Wartung der Druckerhöhungsanlagen, Wartung Lüftung/Filterwechsel)

4

Muster für die regionale /lokale Darstellung der Betriebskostenentwicklung am Beispiel Hamburg

Als Beispiel ist die Entwicklung der Belastungen von Haushalten in Hamburg im Zeitraum 1995 bis 2004 im Vergleich zu der allgemeinen Preisentwicklung in diesem Zeitraum, unter Berücksichtigung von eingetretenen Einsparpotentialen bei den verbrauchsabhängigen Betriebskosten, dargestellt.

Die Betriebskostenarten

- Grundsteuer
- Wasserversorgung
- Entwässerung sowie
- Müllbeseitigung

machen ca. 2/3 der kalten Betriebskosten aus. Diese haben sich bereits in der Vergangenheit als „Preistreiber Nr. 1“ erwiesen.

Die Entwicklung der Gesamtbelastung der Hamburger Haushalte durch die dargelegten Einzelbetriebskostenarten bei gleichzeitiger Betrachtung der Verbrauchs- und Preisentwicklungen:

Grundsteuer in Hamburg

Hebesatz 1995: 450

Hebesatz 2005: 540

d.h. Steigerung um 20 %.

Lässt man die Grundsteuererhöhungen nach Auslaufen der Eigenschaft öffentliche Förderung und/oder infolge von modernisierungsbedingten Wertfortschreibungen außer Betracht, so ist von 1995 – 2005 eine Mehrbelastung der Mieter von 0,188 €/m² mtl. auf 0,226 €/m² mtl. eingetreten. Bei einer 60 m² großen Wohnung bedeutet das einen Anstieg von 11,28 € mtl. auf 13,56 € mtl.

Auf die Entwicklung dieser Betriebskostenart haben weder Mieter noch Vermieter Einfluss.

Vergleichswerte weiterer Kommunen⁶

	Hebesatz 2005 %	Kosten je Wohnung mtl. bei 60 m ² - €
Hamburg	540	13,56
Berlin	660	16,57
Bremen	580	14,56
Frankfurt	460	11,55
Köln	500	12,56
München	490	12,30
Stuttgart	420	10,55
Wolfsburg	420	10,55

Basis: Hamburg mit 540%, jeweils gewichtet mit alternativen Hebesätzen

⁶ Die Vergleichswerte weiterer Kommunen beruhen auf den Auswertungen einer Befragung von Wohnungsunternehmen durch die AGW, den GdW und den BBU aus dem Sommer 2005.

Kosten der Wasserversorgung in Hamburg

Kubikmeterpreis 1995: € 1,42/m³

Kubikmeterpreis 2004: € 1,49/m³

Dieses bedeutet eine Steigerung im Betrachtungszeitraum um 4,9 %

Vergleichswerte weiterer Kommunen

	€ je m ³ (ohne Grundkosten)	Kosten je Person mtl. € (113 l je Tag)
Hamburg	1,49 ¹⁾	5,11
Berlin	2,21 ¹⁾	7,60
Bremen	1,98 ¹⁾	6,80
Frankfurt	1,88 ¹⁾	6,46
Köln	1,61 ¹⁾	5,53
München	1,31 ¹⁾	4,50
Stuttgart	2,18 ¹⁾	7,49
Wolfsburg	1,50 ¹⁾	5,16

¹⁾ inkl. 7% MwSt.

Kosten der Entwässerung in Hamburg

Kubikmeterpreis 1995: € 2,40/m³

Kubikmeterpreis 2004: € 2,58/m³

Dieses bedeutet eine Steigerung im Betrachtungszeitraum um 7,5 %

Dieses vorausgeschickt, lassen sich hinsichtlich dieser Kostenpositionen (Wasserver- und -entsorgung), die im Regelfalle 1/4 sämtlicher Betriebskosten darstellen, folgende Aussagen treffen:

- Gewichtet man die Kubikmeterpreise des Jahres 1995 mit den zu diesem Zeitpunkt durchschnittlichen Wasserverbräuchen (Verbrauch 1995: 130 l je Person und Tag; Verbrauch 2004: 113 l je Person und Tag = - 13,1 %), ergeben sich folgende Belastungen der betroffenen Mieter/Mitglieder:
- 1995: € 0,497 je Person und Tag;
- 2004: € 0,460 je Person und Tag

Die durch Sparmaßnahmen der Haushalte bzw. durch technische Maßnahmen der Wohnungsunternehmen eingetretene Verbrauchsreduzierung von 13,1 % wird durch Preissteigerungen von ca. 6,5 % nahezu halbiert.

Die Kosten der Be- und Entwässerung, die mietrechtlich zwei getrennte Positionen darstellen, werden aufgrund ihrer einheitlichen Bemessungsbasis als eine Kostenart betrachtet, d.h. für beide Positionen insgesamt ist eine Steigerung von € 3,82 je m³ auf € 4,07 je m³, d.h. um 6,5 % eingetreten.

Vergleichswerte weiterer Kommunen

	€ je m ³ („reine“ Abwasser- gebühren)	Kosten je Person mtl. € (113 l je Tag)
Hamburg	2,58	8,87 (13,98) ¹⁾
Berlin	2,45	8,42 (16,02) ¹⁾
Bremen	2,79	9,59 (16,39) ¹⁾
Frankfurt	1,76	6,05 (12,51) ¹⁾
Köln	1,29	4,43 (9,96) ¹⁾
München	1,56	5,36 (9,86) ¹⁾
Stuttgart	1,68	5,77 (7,95) ¹⁾
Wolfsburg	2,18	7,49 (8,99) ¹⁾

¹⁾ Summe aus Kosten Wasserversorgung + Abwassergebühren

Kosten der Müllbeseitigung in Hamburg

Um eine Vergleichbarkeit der Kosten zwischen 1995 und 2004 sicherzustellen, wurden folgende Prämissen zugrunde gelegt:

- Jeweils ein 1,1 m³-Container für acht Wohnungen bei wöchentlicher Leerung;
- Abstand zwischen Müllstandplatz und Abfuhrort max. 25 m.

Im Vergleichszeitraum sind die monatlichen Belastungen der Haushalte unter den o.g. Prämissen von € 15,95 je Wohnung/mtl. (1995) auf € 17,91 je Wohnung mtl. (2004) gestiegen. Das bedeutet eine Steigerung von 12,3 %.

Für die Einführung der Müll-Grundgebühr in 1994 wurde u.a. als Begründung ausgeführt, dass die Stadtreinigung kostenlose Dienstleistungen neben der eigentlichen Müllentsorgung zur Verfügung stellt. Eine dieser „wesentlichen kostenlosen Dienstleistungen“ war nach Ansicht der Stadtreinigung die zu diesem Zeitpunkt kostenlose Sperrmüllentsorgung.

Vor drei Jahren hat die Stadtreinigung Hamburg für die Durchführung der Sperrmüllentsorgung eine sogenannte „Fallpauschale“ in Höhe von 35,- € eingeführt.

Im gleichen Zeitraum haben Vermieter und Mieter durch geeignete Maßnahmen bzw. durch eigenes Verhalten eine Reduzierung des durchschnittlich anfallenden Restmüllvolumens um ca. 15 % sichergestellt (die von der Stadtreinigung für den Zeitraum 2001 bis 2003 angegebene Verringerung des Restmüllvolumens um 4,7 % ist hochgerechnet).

Vergleichswerte weiterer Kommunen

Restmüll (inkl. Grundgebühren)	Kosten je WE mtl. €
Hamburg	17,91
Berlin	12,32
Bremen	46,77
Frankfurt	32,19
Köln	24,75
München	26,47
Stuttgart	29,84
Wolfsburg	27,61

Zusammenfassung

Prämissen (60 m² - WE)

- Grundsteuer
 - o Basis Hebesatz für Hamburg, alternativ gewichtet mit Hebesatz je Kommune.
- Kosten Be-/Entwässerung
 - o Verbrauch je Person/Tag 113 l
 - o 2 Personen je 60 m² - WE
- Kosten Müllentsorgung
 - o 1 1,1 m³ - Container je 8 WE
 - o 1 x wöchentliche Leerung
 - o Maximale Entfernung Standplatz – Abfuhrort 25m
 - o zuzüglich evtl. Grundgebühren

Kostenart Ort	Grund- steuer €	Be-/Ent- wässerung €	Kosten Müllent- sorgung €	Summe € je WE/mtl.	Rang
Hamburg	13,56	27,96	17,91	59,43	5.
Berlin	16,57	32,04	12,32	60,93	6.
Bremen	14,56	32,78	46,77	94,11	8.
Frankfurt	11,55	25,02	32,19	68,76	7.
Köln	12,56	19,92	24,75	57,23	3.
München	12,30	19,72	26,47	58,49	4.
Stuttgart	10,55	15,90	29,84	56,29	2.
Wolfsburg	10,55	17,98	27,61	56,14	1.

Beeinflussbarkeit und Klassifizierung einzelner Betriebskostenarten

Beeinflussbarkeit einzelner Betriebskostenarten

Beeinflussbarkeit einzelner Betriebskostenarten durch	Kommune, kommunale Ver- / Entsorger	WU	Mieter / Mitglied
Grundsteuer	XX	O	O
Wasserversorgung (HH)	XX	(X) ¹	XX
Entwässerung (HH)	XX	(X) ¹	XX
Raumwärme / Warmwasser	O	X	XX
Aufzugskosten	O	XX	O
Straßenreinigungskosten	XX	O	O
Müllbeseitigungskosten	XX	(X) ²	X
Gebäudereinigung	O	XX	X
Ungezieferbekämpfung	O	O / X	XX
Gartenpflegekosten	O	XX	X
Beleuchtungskosten	XX	(X) ¹	O
Schornsteinreinigungskosten	XX	O	O
Sach- / Haftpflichtversicherungen	O	XX	O
Hauswartkosten	O	XX	O / X
Antennenversorgung	O	XX	O
Sonstige Betriebskosten	O	XX	O

XX : stark

X: gering, teilweise

O : gar nicht, selten

¹= durch technische Maßnahmen

²= durch optimales Abfallmanagement

Klassifizierung einzelner Betriebskostenarten (hier bezogen auf kalte und warme Betriebskosten)

öffentlich beeinflusste Betriebskosten

Grundsteuer	}	ca. 42%
Be- und Entwässerung,		
Straßenreinigung/Müllbeseitigung		
Kehrgebühren		

gebäudespezifische Betriebskosten

Raumwärme/Warmwasser	}	ca. 44%
Aufzugskosten		
Beleuchtungskosten		
Sachversicherungen		
Sonstige Betriebskosten (teilweise)		

leistungsabhängige Betriebskosten (Service)

Gebäudereinigung	}	ca. 14%
Gartenpflegekosten		
Hauswartkosten		
Antennenversorgung		
Sonstige Betriebskosten (teilweise)		

Rund 86% der Betriebskosten sind mehrheitlich öffentlich beeinflusst oder gebäudespezifisch. Sie sind kaum oder nur im Zusammenwirken von öffentlicher Hand, Mietern und Vermietern zu beeinflussen. Nur etwa 14% der Betriebskosten sind leistungsabhängig. Hier einzusparen hieße, den gewohnten Service und Komfort für die Mieter einzuschränken.

Entwicklung der Verbraucherpreise im Zeitraum 1995 bis 2004

(Verbraucherpreisindex für Deutschland, Preisindex für die Lebenshaltung, alle privaten Haushalte; Basisjahr 2000 = 100).

1995: 93,9

2004: 106,2

Dieses bedeutet eine Steigerung von 13,1 %.

Entwicklung der Netto-Kaltmieten (nicht preisgebundener Wohnraum) auf Basis der gewichteten Einzeldurchschnittsmieten der entsprechenden Hamburger Mietenspiegel

1995: € 5,59 je m²/mtl.

2004: € 6,22 je m²/mtl. (der für 2003 vorliegende Wert von € 6,13 wurde für 2004 mit einer Steigerung von 1,5 % fortgeschrieben).

Dieses bedeutet eine Steigerung der Durchschnittsmieten im Betrachtungszeitraum in Höhe von 12,7 %.

5 Schlussbemerkungen

Die in dieser GdW-Information im Einzelnen dargelegten Fakten machen deutlich, welchen Einfluss die vier wesentlich durch die öffentliche Hand bestimmten Einzelbetriebskostenarten auf die von den Mietern/Nutzern insgesamt zu tragenden Betriebskosten haben.

Mit Ausnahme der Grundsteuern hat aber auch das Verbraucherverhalten der Mieter/Nutzer einen ganz wesentlichen Einfluss auf die Höhe dieser Kosten.

Bereits in der Vergangenheit haben die Vermieter eine Vielzahl von Maßnahmen entwickelt, um die Betriebskosten zu optimieren und die Nutzer der betroffenen Wohnungen zu entlasten. Mit dem erfolgreichen Betriebskostenmanagement konnten sie die Belastung der Mieter reduzieren bzw. wenigstens dämpfen. Diese Erfolge werden die von den Mietervereinigungen der Kommunen erstellten Betriebskostenspiegel nicht wiedergeben. Betriebskostenspiegel zeigen keine neuen Wege auf, der Steigung öffentlicher Gebühren und Abgaben entgegenzuwirken. Der Anspruch, Transparenz herzustellen zu wollen, richtet sich an die falschen Akteure und bleibt wirkungslos.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
47-51, rue du Luxembourg
B-1050 Brüssel
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>