

# Neuer Betriebskostenspiegel für Deutschland

Mieter müssen in Deutschland im Durchschnitt 2,19 Euro je Quadratmeter und Monat für Betriebskosten zahlen. Rechnet man alle denkbaren Betriebskostenarten mit den jeweiligen Einzelbeträgen zusammen, kann die sogenannte zweite Miete bis zu 3,26 Euro je Quadratmeter und Monat betragen

**D**as sind die Ergebnisse aus dem aktuellen Betriebskostenspiegel, den der Deutsche Mieterbund jetzt auf Grundlage der Abrechnungsdaten des Jahres 2013 vorlegt. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung müssten bei Anfallen aller Betriebskostenarten 3.129,60 Euro für das Abrechnungsjahr 2013 aufgebracht werden.

Während in den westlichen Bundesländern im Durchschnitt 2,17 Euro je Quadratmeter und Monat gezahlt wurde, waren es in den östlichen Bundesländern 2,28 Euro. Die Kosten für Heizung und Warmwasser lagen hier zwölf Cent, das heißt rund acht Prozent höher, und die Kosten für Warmwasser lagen vier Cent

über den Durchschnittswerten im Westen. Dafür waren die kommunalen Gebühren, also Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllbeseitigung, in den westlichen Bundesländern teurer, genauso wie die Kosten für Versicherungen oder für Dienstleistungen wie Gebäudereinigung, Gartenpflege oder Hausmeister.

## **Regionale/lokale Unterschiede groß**

Insbesondere bei den Betriebskostenpositionen Grundsteuer, Wasser/Abwasser oder Müllbeseitigung ergeben sich regional bzw. lokal teilweise erhebliche Preisunterschiede. Das gilt auch für Heizkosten und Warmwasser. Hier werden die Höhe der Kosten vor allem durch klimatische

Einflüsse und starke Preisunterschiede, insbesondere bei Gas und Fernwärme bestimmt.

## **Heizung und Warmwasser 2013**

Die Kosten für Heizung und Warmwasser sind auch im Abrechnungsjahr 2013 weiter gestiegen, jetzt auf 1,51 Euro je Quadratmeter und Monat. Das sind für eine 80 Quadratmeter große Wohnung 1.450 Euro im Jahr. Letztlich entfallen 69 Prozent der tatsächlich gezahlten Betriebskosten auf Heizung und Warmwasser.

Der Anstieg der „warmen Betriebskosten“ 2013 ist zum einen auf die kälteren Wintermonate insbesondere zu Beginn des Jahres und damit auf einen um rund

5 Prozent höheren Energieverbrauch zurückzuführen. Zum anderen wurden Gas und Fernwärme im Jahresdurchschnitt 1,3 und 2,8 Prozent teurer. Der Preisrückgang beim Heizöl im Kalenderjahr 2013 schlägt sich dagegen noch nicht wie erwartet bei den Heizkosten nieder. Denkbar ist, dass viele Vermieter noch im letzten Quartal 2012 getankt haben oder nachtanken mussten und dieses vergleichsweise teure Heizöl noch 2013 verbraucht wurde.

#### Ausblick 2014

2014 dürfte aus Mietersicht ein gutes Abrechnungsjahr werden. Mieter können mit niedrigeren Betriebskosten und damit sogar mit Rückzahlungen rechnen. Zwar

sind 2014 in vielen Städten und Gemeinden die Grundsteuern zum Teil deutlich erhöht worden, aber die Kosten für Wasser und Abwasser sind um nur 0,7 Prozent gestiegen und die für die Müllbeseitigung sind sogar leicht gesunken. Entscheidend ist aber, die Heiz- und Warmwasserkosten fallen für das Kalenderjahr 2014 spürbar niedriger aus als 2013. Wegen der deutlich wärmeren Wintermonate 2014 ist der Heizenergieverbrauch um 20 bis 25 Prozent gesunken. Das gilt auch für die Energiepreise. Der Gaspreis sank um 0,1 Prozent, der für Fernwärme um 1,3 Prozent und der für Öl um 7,8 Prozent. Auch wenn es lokal/regional unterschiedliche Preisentwicklungen geben kann, die Prognose für 2014 ist gut.



## Der Betriebskostenspiegel

Der jetzt veröffentlichte Betriebskostenspiegel für das Abrechnungsjahr 2013 ist der 9. Betriebskostenspiegel, den der Deutsche Mieterbund vorlegt. Dem neuen Betriebskostenspiegel liegen tausende von Betriebskostenabrechnungen aus ganz Deutschland zugrunde. Die Daten aus diesen Abrechnungen beziehen sich auf fast 13 Millionen Quadratmeter Mietwohnungsfläche, so dass eine umfassende und repräsentative Aussage zur Durchschnittshöhe von Betriebskosten in Deutschland möglich ist. Ziel des Betriebskostenspiegels ist es, Transparenz und Vergleichbarkeit sowohl für Wohnungssuchende als auch für die mehr als 21 Millionen Haushalte herzustellen, die jährlich Betriebskostenabrechnungen erhalten. Gleichzeitig soll der Betriebskostenspiegel Anhaltspunkte für eine Überprüfung der Abrechnung nach Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten liefern und Vermietern Hinweise geben, wo Einsparmöglichkeiten existieren und Maßnahmen eingeleitet werden sollten, um überhöhte Betriebskosten zu reduzieren. Mit Hilfe des Betriebskostenspiegels können keine verbindlichen Überprüfungen der Abrechnungen oder der einzelnen Kostenhöhen durchgeführt werden. Abweichungen von den Durchschnittswerten des Betriebskostenspiegels können aber für den Mieter Anlass sein, einzelne Kostenpositionen genauer zu überprüfen. Das gilt insbesondere dann, wenn die Abrechnung Werte ausweist, die deutlich über den Daten des Betriebskostenspiegels liegen.

Mieterzeitung 4/2015