



Stadt Leipzig

# Betriebskosten in Leipzig und Heizspiegel

Berichtsjahr 2021



Betriebskostenspiegel Leipzig – Berichtsjahr 2021

Unser  
**Auftrag**  
Euer  
**Zuhause.**

Dezernat Soziales, Gesundheit und Vielfalt  
Sozialamt

## Vorwort

Liebe Leipzigerinnen und Leipziger,

ich freue mich, Ihnen die Broschüre „Betriebskosten in Leipzig und Heizspiegel – Berichtsjahr 2021“ präsentieren zu können. Sie soll Vermieterinnen und Vermietern sowie Mieterinnen und Mietern Orientierung und Hilfestellung geben, Betriebskostenabrechnungen ordnungsgemäß zu erstellen sowie zu überprüfen. Damit leistet die Broschüre einen wichtigen Beitrag, langwierige Auseinandersetzungen um die Abrechnung von Betriebskosten zu vermeiden.

Die dargestellten Ergebnisse wurden aus Betriebskostenabrechnungen vieler Leipziger Wohnungsunternehmen und Hausverwaltungen gewonnen, für deren Unterstützung ich mich bedanke.



Durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie und der Energiekrise auf die Gesamtwirtschaft und die damit verbundenen Einkommens- und Kostenentwicklungen kommt den Betriebs- und Heizkosten eine noch bedeutendere Rolle zu. Schließlich stellen die Betriebskosten einen immer größer werdenden Teil der Gesamtmiete dar. Die Broschüre „Betriebskosten in Leipzig und Heizspiegel – Berichtsjahr 2021“ dient als Orientierungshilfe für Wohnungssuchende, Mietparteien, Vermietungen und Verwaltungen. Sie schafft Transparenz, liefert Anhaltspunkte für die Prüfung von Abrechnungen sowie Kostenpositionen nach dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit und gibt Hinweise über mögliche Einsparmöglichkeiten.

Die Gebäudetypen wurden im Bereich des Neubaus differenzierter betrachtet. So wurden Betriebs- und Heizkosten von Neubauten der Baujahre 1992 – 2004, 2005 – 2014 und ab 2015 einzeln ausgewertet. In der Broschüre wird ausführlich auf die Kosten für Wasser, Heizung und Wassererwärmung eingegangen, da diese einen großen Teil der gesamten Betriebskosten darstellen und durch individuelles Verbrauchsverhalten beeinflusst werden können.

Erstmals beinhaltet diese Broschüre ebenfalls den Heizspiegel für die Stadt Leipzig. Dieser stellt den Heizenergieverbrauch und die Heizkosten detailliert nach Gebäudefläche sowie Energieträger dar.

Darüber hinaus werden die Kostenentwicklung ausgewählter Betriebskostenpositionen seit 2010 verglichen und Tendenzen für die Folgejahre beschrieben.

Ich wünsche eine interessante Lektüre.



Dr. Martina Münch

Bürgermeisterin und Beigeordnete für Soziales, Gesundheit und Vielfalt

## **Inhaltsverzeichnis**

Grundsätzliche Hinweise zu Betriebskosten	2
Kostenentwicklung ausgewählter Positionen und Ausblick	3
Hinweise zum Vergleich mit der eigenen Betriebskostenabrechnung	5
Betriebskosten 2021 – Einzelpositionen nach Gebäudetypen	6
Erläuterungen	8
Brennstoffarten nach Kosten und Verbrauch	11
Praxisteil	12
Datenerhebung und Methodik	15
Heizspiegel	16
Auskünfte und Beratung zu Betriebs- und Heizkosten	17

## **Kostenfreier Download**

Die Broschüre „Betriebskosten in Leipzig und Heizspiegel - Berichtsjahr 2021“ steht auf der Website [www.leipzig.de](http://www.leipzig.de) (Suchbegriff „Betriebskosten in Leipzig“) als kostenfreier Download zur Verfügung.

## **Alle Rechte vorbehalten**

Es ist nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung des Sozialamtes diese Veröffentlichung oder Teile daraus für gewerbliche Zwecke zu vervielfältigen oder in elektronische Systeme einzuspeichern. Die Vervielfältigung dieser Veröffentlichung oder von Teilen daraus ist für nicht gewerbliche Zwecke mit Angabe der Quelle gestattet.

## Vorbemerkung

Die Erstellung der Broschüre „Betriebskosten in Leipzig und Heizspiegel – Berichtsjahr 2021“ wurde fachlich vom Arbeitskreis Betriebskosten begleitet. Es arbeiteten mit:

- Baugenossenschaft Leipzig eG
- DMB Mieterverein Leipzig e. V.
- Dr. Reise & Partner GmbH
- GRK-ImmoWert GmbH
- Haus & Grund Leipzig e. V.
- Hildebrand & Partner GmbH
- Hummelsheim Immobilien GmbH
- Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH
- RENTA-Servicegesellschaft mbH
- Stiftung Meyer'sche Häuser Leipzig
- trend Hausverwaltung GmbH
- Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG
- Victor Immobilien Verwaltungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH
- Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e. G.
- Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig
- Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG

Berücksichtigt wurden nur Mehrfamilienhäuser mit mehr als zwei Wohneinheiten. Ein- und Zweifamilienhäuser sind in dieser Auswertung nicht erfasst. Für die Gebäudetypen Neubau 2005 bis 2014 und ab 2015, welche nach den strengeren Bedingungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet wurden, haben mehrere private Hausverwaltungen aktuelle Daten zur Verfügung gestellt.

## Grundsätzliche Hinweise zu Betriebskosten

Betriebskosten sind Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum an einem Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes laufend entstehen, soweit sie nicht von Mieterinnen und Mietern außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden.

Voraussetzung für die Umlage von Betriebskosten auf Mieterinnen und Mieter ist, dass zwischen den Mietparteien im abgeschlossenen Wohnungsmietvertrag eine Vereinbarung zur Umlage dieser Kosten getroffen wurde oder eine einseitige Erklärung des Vermieters entsprechend der Regelungen der Betriebskosten-Umlageverordnung vom 17.06.1991 für Altverträge vorliegt. Die Vereinbarung über Betriebskosten ist in den §§ 556 ff. BGB geregelt.

Für die Aufstellung der umlagefähigen Betriebskosten gilt seit dem 01.01.2004 die Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist.

- Spezielle Festlegungen für die Erstellung der Heizkostenabrechnung finden sich in der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3250), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist (vgl. a. S. 12, Praxisteil).
- Weiterführende Hinweise zur rechtlichen Betrachtung rund um das Thema Betriebskosten enthält „Das Mieterlexikon“ des Deutschen Mieterbundes (ISBN 978-3-944608-20-4).

**Hinweis:** Mietrechtlich sind aus den Ergebnissen der Tabelle 2 - im Unterschied zu Mietspiegelergebnissen, die die Grundlagen für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete darstellen - keine grundsätzlichen Ansprüche ableitbar, da hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit des Gebäudes und der Legitimität einer Rechnungsstellung (Betriebskostenforderung) nur die tatsächlichen Kosten- und Vertragsverhältnisse maßgeblich sind.

Grundsätzlich raten wir Vermietern/-innen und Mietern/-innen aus der eigenen Praxiserfahrung: Suchen Sie bei Problemen zunächst das Gespräch miteinander.

## Kostenentwicklung ausgewählter Positionen und Ausblick

In der **Tabelle 1** wird die Entwicklung ausgewählter Betriebskosten in einer Zeitreihe von 2010 bis 2021 dargestellt. Aus den dort angegebenen Werten kann aber nur auf die allgemeine Tendenz der Kostenentwicklung geschlossen werden.

Im Betrachtungszeitraum sind die Kosten für die Heizung tendenziell gesunken. Ausnahmen bilden die Abrechnungsjahre 2012 und 2016 sowie eine leichte Erhöhung in 2021.

Die Heizkosten müssen allerdings differenziert nach den konkreten Gebäudetypen (siehe Tabelle 2) betrachtet werden. Die schwankenden Kosten resultieren insbesondere aus milden Wintern oder aus den Brennstoffpreisen in dem jeweiligen Jahr. Zudem führt die voranschreitende energetische Sanierung des Wohnungsbestandes zur Veränderung der Heizkosten.

Die Kosten für Wasser und Abwasser sind in allen Gebäudetypen gestiegen. Neben den leicht erhöhten Preisen wirkt sich auch der etwas höhere Wasserverbrauch pro Kopf<sup>1</sup> und eine dichtere Belegung der Wohnung aus.

Die gestiegenen Kosten für die Sach- und Haftpflichtversicherung sind auf höhere Versicherungsbeiträge zurückzuführen.

Ein unmittelbarer Bezug auf die in Tabelle 1 ausgewiesenen Werte zur Einschätzung der Kostenhöhe und Wirtschaftlichkeit ist nicht sachgerecht, da die Höhe der einzelnen Positionen von einer Vielzahl von Einflussfaktoren abhängt. Die Übersicht dient ausschließlich der Darstellung der Kostenentwicklung und wurde aus den Vorjahresergebnissen aller Gebäudetypen gebildet.

**Tabelle 1: Ausgewählte Betriebskosten in €/m<sup>2</sup>/Monat – Kostenentwicklung seit 2010**

Betriebskostenpositionen	2010	2012	2014	2016	2019	2021
Heizung und Wasser- erwärmung	1,13	<b>1,22</b>	0,98	1,04	0,90	0,91
Wasser/Abwasser	0,28	0,28	0,28	0,31	0,32	<b>0,35</b>
Grundsteuer	0,13	<b>0,18</b>	<b>0,18</b>	0,17	0,17	0,17
Müllbeseitigung	0,13	0,13	0,14	0,13	<b>0,15</b>	0,14
Sach- und Haftpflicht- versicherung	0,08	0,09	0,11	0,14	0,15	<b>0,16</b>
Beleuchtung	0,06	<b>0,07</b>	0,06	0,04	0,04	0,04
Gartenpflege	0,05	0,07	0,07	0,07	<b>0,09</b>	0,08
Gebäudereinigung	0,09	0,09	0,11	0,14	0,16	<b>0,18</b>
Aufzug	0,13	0,15	0,18	0,17	0,22	<b>0,24</b>

Hinweis: 2016, 2019 sowie 2021 mit einer differenzierteren Struktur bei den Gebäudetypen. Daraus können sich minimale Veränderungen bei einzelnen Kostenarten ergeben (vgl. S. 14).

<sup>1</sup> Quelle: Leipziger Wasserwerke [www.l.de/wasserwerke/ueber-uns/zahlen-fakten/](http://www.l.de/wasserwerke/ueber-uns/zahlen-fakten/)

## **Tendenz für 2024**

Die Heizkosten werden durch die Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Steuer zum 01.01.2024 steigen. Diese Steuer für fossile Energieträger wie Erdgas wird je nach Verbrauch auf die Mieter/-innen und Vermieter/-innen umgelegt. Je niedriger die CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Quadratmeter Wohnfläche des Gebäudes sind, desto niedriger ist der Anteil des Vermieters an den CO<sub>2</sub>-Kosten. Aufgrund der Energiekrise wird im Vergleich von 2021 zu 2023 eine Steigerung von bis zu 60,2 % für Erdgas und 15,5 % für Fernwärme prognostiziert.<sup>2</sup> Ab dem 01.01.2022 können zudem die Kosten für die unterjährige Verbrauchsinformation auf die Mieter/-innen umgelegt werden.

Ebenso sind Kostensteigerungen für alle Dienstleistungen wie Gebäudereinigung, Hauswart und Winterdienst zu erwarten.

Die Preise für Trink- und Abwasser werden durch die Leipziger Wasserwerke ab 2024 um ca. 9 % erhöht. Grund dafür sind gestiegene Investitionskosten, ein Anstieg an Reparaturleistungen und die Modernisierung der Steuerungs- und Prozesstechnik.<sup>3</sup>

Tendenziell höhere Kosten sind bei den Sach- und Haftpflichtversicherungen zu erwarten. Beispielsweise werden aufgrund immer häufiger auftretender Starkregenereignisse auch für Mehrfamilienhäuser Elementarschutzversicherungen abgeschlossen und nicht zuletzt sind auch die Schadensaufwendungen der Versicherungen in diesem Segment ansteigend.

Die Kosten für die Müllbeseitigung werden voraussichtlich steigen. Ursache sind unter anderem steigende Personalkosten, zunehmende Kosten für Fremdleistungen und Kraftstoffe sowie kontinuierliche Investitionen in den Fuhrpark und die Reinigungstechnik.<sup>4</sup>

Aufgrund einer gesetzlichen Neuregelung – Gesetz zur Abschaffung des Nebenkostenprivilegs – dürfen die Kabelgebühren ab dem 01.07.2024 nicht mehr über die Betriebskosten auf die Mieter/-innen umgelegt werden.

Für alle anderen Kostenpositionen sind derzeit keine wesentlichen Veränderungen vorhersehbar.

---

<sup>2</sup> co2online, Medieninformation vom 26.09.2023, [www.co2online.de](http://www.co2online.de) – Heizspiegel 2023

<sup>3</sup> Kommunale Wasserwerke Leipzig, Pressemitteilung vom 19.09.2019, [www.l.de/gruppe/wir-fuer-leipzig/nachrichten/ansicht](http://www.l.de/gruppe/wir-fuer-leipzig/nachrichten/ansicht)

<sup>4</sup> Stadt Leipzig, Medieninformation vom 02.11.2022, [www.leipzig.de/news/news/neue-satzungen-fuer-die-abfallwirtschaft-und-strassenreinigung](http://www.leipzig.de/news/news/neue-satzungen-fuer-die-abfallwirtschaft-und-strassenreinigung)

## **Vorbemerkung zu Tabelle 2 und Hinweise zum Vergleich mit der eigenen Betriebskostenabrechnung**

Eine differenzierte Aussage zur Höhe einzelner Betriebskostenpositionen des Abrechnungsjahres 2021 in Abhängigkeit vom Gebäudetyp wird in der Tabelle 2 getroffen.

Davon abweichende Kosten sind kein automatischer Beleg für die Unwirtschaftlichkeit des Gebäudes, aber ein möglicher Indikator für Plausibilitätsfragen. Darüber liegende Kosten können auch ein Anhaltspunkt für einen höheren Aufwand z. B. für die Gartenpflege oder bei der Gebäudereinigung sein.

Nach oben abweichende Werte bei den verbrauchsabhängigen Kosten (Wasser, Heizung und Wassererwärmung) müssen zusätzlich unter dem Blickwinkel des individuellen Verbrauchsverhaltens betrachtet werden (vgl. S. 11). Es zeigt sich tendenziell ein sparsameres Verbrauchsverhalten der Mieterhaushalte<sup>5</sup>, was unter anderem auf gestiegene Energiekosten zurückzuführen ist.

Um die nachfolgend abgebildeten Ergebnisse mit der Höhe der einzelnen Betriebskostenpositionen der eigenen Wohnung vergleichen zu können, ist die letzte Betriebskostenabrechnung notwendig. Die darin enthaltenen Beträge für die einzelnen Betriebskostenarten beziehen sich grundsätzlich auf das Abrechnungsjahr und die gesamte Wohnung. Sie müssen daher auf den Quadratmeter Wohnfläche und Monat umgerechnet werden.

### *Beispiel:*

Laut der letzten Betriebskostenabrechnung wurden 36,00 € für die Beleuchtung im Abrechnungsjahr berechnet und auf eine Wohnfläche von 75 m<sup>2</sup> umgelegt.

Daraus ergibt sich:  $36,00 \text{ €} : 12 \text{ Monate} : 75 \text{ m}^2 = 0,04 \text{ €/m}^2 \text{ monatlich}$

Dieser Wert kann nun mit dem Ergebnis des entsprechenden Gebäudetyps verglichen werden. Dabei sind der Medianwert und der obere oder untere Spannwert zu beachten. Liegt das eigene Ergebnis außerhalb der Tabellenwerte, dann könnte sich ggf. eine Plausibilitätsfrage stellen, wenn nicht schon die nachfolgenden Erläuterungen Aufschluss über die errechnete Abweichung ergeben oder die Abweichung ohnehin im Bagatellbereich liegt.

---

<sup>5</sup> Auskunft durch Vermietervertretung im Arbeitskreis „Betriebskostenspiegel“



**Tabelle 2: Betriebskosten 2021 in €/m<sup>2</sup>/Monat – Einzelpositionen nach Gebäudetypen**

BK-Position	Gebäudetyp	Art	Altbau vor 1919	Altbau 1919 - 1945	Altbau 1946 - 1960	Wohnungsbau 1961 - 1991 kein Plattenbau	Wohnungsbau 1961 - 1991 Plattenbau	Hochhaus 1961 - 1991	Neubau 1992 - 2004	Neubau 2005 - 2014	Neubau ab 2015
<b>Σ Kosten für Heizung und Wassererwärmung</b>			<b>0,91</b>	<b>0,90</b>	<b>0,99</b>	<b>0,91</b>	<b>0,94</b>	<b>1,21</b>	<b>0,86</b>	<b>0,80</b>	<b>0,85</b>
Heizung	E	0,47 - 0,87	0,49 - 0,85	0,51 - 0,91	0,52 - 0,73	0,55 - 0,88	0,72 - 1,11	0,54 - 0,84	0,43 - 0,82	0,40 - 0,77	0,40 - 0,77
Wassererwärmung	E	0,18 - 0,33	0,21 - 0,34	0,18 - 0,34	0,26 - 0,35	0,24 - 0,33	0,20 - 0,33	0,16 - 0,32	0,14 - 0,29	0,22 - 0,30	0,22 - 0,30
<b>Ø Betriebskosten (ohne Aufzug und Kabel / Antenne)</b>		<b>1,42</b>	<b>1,29</b>	<b>1,31</b>	<b>1,29</b>	<b>1,35</b>	<b>1,54</b>	<b>1,36</b>	<b>1,11</b>	<b>1,50</b>	<b>1,50</b>
Wasser / Abwasser	E	0,28 - 0,44	0,29 - 0,43	0,27 - 0,38	0,33 - 0,40	0,29 - 0,40	0,32 - 0,38	0,28 - 0,41	0,25 - 0,37	0,23 - 0,33	0,23 - 0,33
Niederschlagwasser	G	0,02 - 0,06	0,03 - 0,05	0,02 - 0,05	0,03 - 0,04	0,02 - 0,02	0,01 - 0,02	0,02 - 0,05	0,02 - 0,04	0,02 - 0,04	0,02 - 0,04
Grundsteuer	G	0,12 - 0,18	0,10 - 0,17	0,18 - 0,19	0,17 - 0,19	0,18 - 0,19	0,18 - 0,19	0,18 - 0,19	0,08 - 0,20	0,08 - 0,20	0,13 - 0,20
Müllbeseitigung	G	0,10 - 0,18	0,11 - 0,19	0,11 - 0,20	0,12 - 0,19	0,15 - 0,26	0,15 - 0,28	0,09 - 0,18	0,08 - 0,17	0,08 - 0,17	0,10 - 0,24
Straßenreinigung	G	0,01 - 0,05	0,02 - 0,04	0,02 - 0,05	0,01 - 0,04	0,01 - 0,03	0,01 - 0,02	0,01 - 0,04	0,01 - 0,03	0,01 - 0,03	0,01 - 0,02
Sach- und Haftpflichtversicherung	G	0,13 - 0,29	0,13 - 0,21	0,12 - 0,18	0,13 - 0,19	0,12 - 0,16	0,13 - 0,19	0,13 - 0,25	0,07 - 0,22	0,07 - 0,22	0,10 - 0,23
Beleuchtung	E	0,02 - 0,06	0,02 - 0,05	0,02 - 0,05	0,03 - 0,04	0,02 - 0,08	0,08 - 0,14	0,02 - 0,10	0,04 - 0,08	0,04 - 0,08	0,03 - 0,07
Ø Dienstleistungen *		0,26 - 0,51	0,18 - 0,53	0,22 - 0,44	0,20 - 0,34	0,18 - 0,37	0,20 - 0,39	0,27 - 0,50	0,25 - 0,45	0,25 - 0,45	0,17 - 0,56
Hauswart	D	0,05 - 0,32	0,05 - 0,16	0,04 - 0,07	0,05 - 0,08	0,01 - 0,08	0,05 - 0,14	0,06 - 0,40	0,07 - 0,29	0,07 - 0,29	0,07 - 0,33
Winterdienst	D	0,02 - 0,07	0,02 - 0,07	0,02 - 0,06	0,02 - 0,04	0,02 - 0,05	0,01 - 0,03	0,01 - 0,06	0,02 - 0,07	0,02 - 0,07	0,01 - 0,03
Gebäudereinigung	D	0,14 - 0,26	0,13 - 0,23	0,12 - 0,19	0,16 - 0,21	0,10 - 0,18	0,13 - 0,18	0,08 - 0,25	0,11 - 0,21	0,11 - 0,21	0,15 - 0,29
Gartenpflege	D	0,03 - 0,16	0,05 - 0,16	0,07 - 0,17	0,09 - 0,14	0,06 - 0,18	0,02 - 0,08	0,01 - 0,12	0,01 - 0,12	0,01 - 0,07	0,02 - 0,12
		<b>0,07</b>	<b>0,08</b>	<b>0,12</b>	<b>0,11</b>	<b>0,10</b>	<b>0,04</b>	<b>0,07</b>	<b>0,05</b>	<b>0,05</b>	<b>0,12</b>



**Tabelle 2: Betriebskosten 2021 in €/m<sup>2</sup>/Monat – Einzelpositionen nach Gebäudetypen**

BK-Position	Gebäudetyp	Art	Neubau									
			Altbau vor 1919	Altbau 1919 - 1945	Altbau 1946 - 1960	Wohnungsbau 1961 - 1991 kein Plattenbau	Wohnungsbau 1961 - 1991 Plattenbau	Hochhaus 1961 - 1991	Neubau 1992 - 2004	Neubau 2005 - 2014	Neubau ab 2015	
Schornsteinreinigung / Abluft / Entlüftung		G/D	0,00 - 0,01 <b>0,01</b>	0,00 - 0,02 <b>0,01</b>	0,01 - 0,01 <b>0,01</b>	0,01 - 0,01 <b>0,01</b>	0,04 - 0,08 <b>0,05</b>	0,03 - 0,10 <b>0,06</b>	0,00 - 0,02 <b>0,01</b>	0,01 - 0,02 <b>0,01</b>	0,04 - 0,17 <b>0,09</b>	
Sonstige Betriebskosten*		D	<b>0,04</b>	<b>0,05</b>	<b>0,02</b>	<b>0,05</b>	<b>0,02</b>	<b>0,06</b>	<b>0,03</b>	<b>0,02</b>	<b>0,11</b>	
eigene Kosten zum Vergleich												
Aufzug		E/D	0,15 - 0,32 <b>0,23</b>	0,12 - 0,43 <b>0,28</b>	0,14 - 0,30 <b>0,29</b>	-	0,17 - 0,34 <b>0,27</b>	0,08 - 0,17 <b>0,10</b>	0,13 - 0,31 <b>0,19</b>	0,16 - 0,30 <b>0,20</b>	0,09 - 0,24 <b>0,20</b>	
Kabel / Antenne mtl. Kosten je Anschluss			5,96 - 11,84 <b>8,33</b>	8,12 - 8,33 <b>8,33</b>	-	-	-	-	7,70 - 10,92 <b>9,03</b>	10,84 - 15,01 <b>12,76</b>	5,95 - 9,99 <b>5,96</b>	

Erläuterung zu Art: D = Dienstleistung  
E = Energie/Wasser  
G = Gebühr/Steuer/Beitrag

\* *Hinweise:* Die Betriebskostenpositionen für Aufzug und Kabel / Antenne wurden nicht in die Ermittlung der durchschnittlichen Betriebskosten einbezogen, da diese nur bei einem Teil aller Gebäude tatsächlich anfallen. Die Berechnung der durchschnittlichen Betriebskosten ist im Abschnitt Datenerhebung und Methodik (S. 15) detailliert erläutert.

## **Erläuterungen zu**

### Heizung/Wassererwärmung

Die Kosten für Heizung und Wassererwärmung stellen zusammen die größte Einzelposition der Betriebskosten dar. Die ermittelten Werte zeigen, dass es bei den Heizkosten der verschiedenen Gebäudetypen deutliche Unterschiede gibt. Die Kosten für die Legionellenuntersuchung sind in den Wassererwärmungskosten enthalten.

Weitere Ausführungen zu diesem Thema befinden sich im Praxisteil dieser Broschüre ab Seite 12.

### Wasser/Abwasser

Die in Tabelle 2 angegebenen monatlichen Wasserkosten je Quadratmeter Wohnfläche sind immer vom konkreten Verbrauch und der tatsächlichen Haushalts- und Wohnungsgröße abhängig (vgl. auch Praxisteil S. 12).

In den Wasserkosten sind die nach Wohnfläche anteiligen Grundkosten für den Bezug von Wasser, die Servicegebühren der Abrechnung, die Messgerätekosten und der eigentliche Wasserpreis je Kubikmeter enthalten. Über alle Gebäudetypen wurde ein Bruttopreis von durchschnittlich 4,87 €/m<sup>3</sup> ermittelt. Die Preisspanne liegt etwa zwischen 4,47 und 5,55 €/m<sup>3</sup>. Der Wasserpreis (netto) hat sich seit 2019 durch Investitionskosten der Leipziger Wasserwerke erhöht.

### Niederschlagswasser

Hierunter zählt das auf dem Grundstück und Gebäudedach anfallende Regenwasser, welches über die Kanalisation entsorgt wird. Die Kosten pro Quadratmeter sind von den äußeren Bedingungen des Grundstücks und der Wohnfläche abhängig.

### Grundsteuer

Für Gebäude der Baujahre 1946 bis 1991 liegen die durchschnittlichen Grundsteuerkosten bei monatlich 0,19 €/m<sup>2</sup>. Bei Altbauten von 1919 bis 1946 wurden Abweichungen von -0,06 €/m<sup>2</sup> und bei Neubauten von 1992 bis 2004 von +0,03 €/m<sup>2</sup> festgestellt.

Die Grundsteuer für vermietete Eigentumswohnungen liegt signifikant höher. Daraus resultiert beim Gebäudetyp Neubau von 1992 bis 2004 auch ein höherer oberer Spannwert. Die Höhe des Einheitswertes, welcher durch die Finanzbehörde nach dem Grundsteuergesetz (GrStG) festgelegt wird, bildet die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuerfestlegung der Stadt Leipzig. Alt- und Neubauten werden unterschiedlich hoch bemessen. Der sog. Hebesatz für die Grundsteuer wird von den Gemeinden selbst festgesetzt und beträgt gegenwärtig in Leipzig 650 Punkte.

Der Gesetzgeber strebt mit der Reform der Grundsteuer eine andere Berechnung an. Eine Prognose zur Kostenentwicklung ist momentan kaum möglich.

### Müllbeseitigung

Bei Wohngebäuden mit kontrollierter Müllentsorgung und Mülltrennung (z. B. abschließbare Behälter) liegen die verursachten Kosten teilweise unter dem allgemeinen Durchschnitt. Eindeutige Aussagen zu den Auswirkungen eines organisierten Müllmanagements können nicht getroffen werden. Die Erfahrungen der Vermietungen und Verwaltungen hierzu sind sehr unterschiedlich, auch vor dem Hintergrund unterschiedlicher Urteile der Gerichte zur Umlagefähigkeit der Kosten für das Müllmanagement.

### Straßenreinigung

Die Kosten der Straßenreinigung sind gegenüber der letzten Untersuchung nahezu unverändert. Abweichungen vom Medianwert und der ausgewiesenen Spanne können dann auftreten, wenn die Anzahl und Größe der Verkehrsflächen, an die das Gebäude angrenzt, über dem Durchschnitt liegen.

### Sach- und Haftpflichtversicherung

Die Kosten für die Gebäudeversicherung sind gegenüber der letzten Untersuchung leicht gestiegen.

Unterschiede in der Höhe der Versicherungskosten ergeben sich aus dem Leistungsumfang der Police, z. B. bei Absicherung gegen Elementarschäden bei Unwetter, Hochwasserflutschäden, Starkregen mit hochwasserähnlichen Überflutungen, Hagelschäden u. v. m. Die Versicherung von Elementarschäden gewinnt durch Extremwetterlagen allerdings größere Bedeutung. Auch die Absicherung der Ausstattung des Gebäudes selbst (z. B. kunstvolle Natursteinelemente, Edelparkett) oder besonderen technischen

Einrichtungen (Solaranlagen, Photovoltaik, Wärmepumpen usw.), begründen höhere Kosten. Der Vermieter ist in der Auswahl des Versicherungsumfangs frei und hat auch unter den Bedingungen des Wirtschaftlichkeitsgebots den Anspruch auf Absicherung aller Gebäuderisiken.

Die Höhe der Versicherungskosten ist auch abhängig von der Größe der Wirtschaftseinheit und der Eigentumsform.

### Beleuchtung

Die Beleuchtung beinhaltet die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenträume und Waschküchen (Hausstrom). Sie sind abhängig vom Gebäudetyp. Deutlich höhere Kosten liegen bei Wohngebäuden des industriellen Wohnungsbaus mit Aufzügen und/oder Lüftungsanlagen vor, wenn deren Energieverbrauch nicht über einen separaten Stromzähler abgerechnet wird.

Zum einen verursachen die zum Teil durchgehende Hausbeleuchtung, zum anderen zusätzliche technische Einrichtungen höhere Kosten. Die Anzahl der Haushalte und damit die Häufigkeit der Treppenhausbenutzung sind weitere kostenerhöhende Gründe und erklären die Unterschiede bei den diversen Gebäudetypen.

### Dienstleistungen

Die durchschnittlich aufgetretenen Kosten für die Dienstleistungen des Hauswartes, des Winterdienstes, der Gebäudereinigung und der Gartenpflege sind für jeden Gebäudetyp in einem Wert zusammengefasst. Gründe dafür sind, dass nicht jede der o. a. Dienstleistungen in allen Gebäuden tatsächlich anfällt oder ein Teil der Tätigkeiten durch den Hauswart mit erbracht werden. Anhand der ausgewiesenen Durchschnittswerte können die eigenen Gesamtkosten für diese Dienstleistungen besser verglichen werden. Die Kosten haben sich je nach Gebäudetyp um bis zu +/-0,07 €/m<sup>2</sup> verändert.

- Hauswart

Diese Kosten sind stark abhängig von den Leistungen, die durch den Hauswart im Einzelfall tatsächlich erbracht werden. Der Leistungsumfang reicht von reinen Kontrollaufgaben und Bereitstellung der Müllbehälter bis zur zusätzlichen vollständigen Erbringung aller nachfolgend aufgeführten Dienstleistungen wie Gartenpflege, Gebäudereinigung und Winterdienst.

Zu den allgemeinen Aufgaben der Hausmeistertätigkeit werden die Arbeiten gezählt, die den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes und des Gebäudes gewährleisten sollen sowie die pflegliche Behandlung und die ordnungsgemäße Benutzung absichern, also demnach alle Arbeiten, die unmittelbar dem Erhalt der Mietsache dienen.

Tätigkeiten im Rahmen der Gebäudeverwaltung und vom Hauswart erbrachte Instandsetzungsarbeiten sind nicht umlagefähig.

Großvermieter können durch entsprechende Rahmenverträge insgesamt günstigere Konditionen aushandeln. Für Privat- und Kleinvermieter sind solche Rahmenverträge in der Regel nicht realisierbar.

- Winterdienst

Die Kosten für den Winterdienst sind leicht gestiegen und bestehen bei ausbleibenden Schneefällen überwiegend aus Bereitschaftskosten. Wie bei der Straßenreinigung können Abweichungen vom Medianwert und der ausgewiesenen Spanne auftreten, wenn Anzahl und Größe der zu beräumenden Verkehrsflächen aus dem üblichen Rahmen fallen.

- Gebäudereinigung

Im Jahr 2021 sind die Kosten für die Gebäudereinigung aufgrund der stetigen Anpassung des Mindestlohns gestiegen.

Nach wie vor gibt es einen hohen Anteil an Gebäuden, in denen die Hausreinigung durch die Mieterinnen und Mieter selbst erfolgt und daher keine Kosten anfallen.

Kosten für die Gebäudereinigung können sowohl nach Wohnfläche als auch nach Anzahl der Wohnungen umgelegt werden. Tendenziell ist ein Ansteigen der Kosten immer dann zu beobachten, wenn Vermieter und Vermieterinnen immer mehr Aufgaben an Dienstleistungs-

unternehmen übertragen. Geringere Kosten für die Gebäudereinigung spiegeln insoweit keine niedrigeren Preise, sondern eher einen geringeren Leistungsumfang wider.

Die Kosten für die Ungezieferbekämpfung wurden unter den Sonstigen Betriebskosten erfasst.

- Gartenpflege

Die Schwankungsbreite der möglichen Kosten ist bei dieser Position relativ groß, da diese zwangsläufig von der zum Haus bzw. zur Wirtschaftseinheit zugehörigen Grünfläche und deren Art und Umfang der Bepflanzung abhängig ist. In der Stadt Leipzig gibt es Wohnanlagen, die über großzügige parkähnliche Gärten verfügen. Hier können die Kosten weit über dem oberen Spannwert liegen.

### Schornsteinreinigung

Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits in den Kosten der Heizung/Wassererwärmung enthalten sind. Da die Kosten für die Wartung und Reinigung der Lüftungsanlagen in den Abrechnungen häufig nicht von der Schornsteinreinigung getrennt werden, wurden diese Kosten auch unter der Schornsteinreinigung erfasst und ausgewertet.

### Sonstige Betriebskosten

Der Anteil sonstiger Betriebskosten liegt im Durchschnitt bei 0,02 bis 0,11 €/m<sup>2</sup>/Monat. Bei dieser Betriebskostenposition handelt es sich um einen Sammelbegriff. Er beinhaltet verschiedene Einzelpositionen, welche im Mietvertrag im Einzelnen auch bezeichnet sein müssen und laufend anfallen. Sonstige Betriebskosten können auch nur in einem mehrjährigen Turnus (bis zu sieben Jahre z. B. für die Reinigung des Öltanks) entstehen. Sie sind dann im Entstehungsjahr umlagefähig und durch die Rechtsprechung anerkannt. Einzelmaßnahmen oder Mängelbeseitigungen dürfen nicht unter dieser Position abgerechnet werden.

Folgende Einzelpositionen sind nach anerkannter Rechtsprechung umlagefähig (Aufzählung nicht abschließend):

- Dachrinnenreinigung
- Prüfung Betriebssicherheit von Elektroanlagen
- Wartung Feuerlöscher
- Wartung Brandmeldeanlagen
- Wartung Rauchwarnanlagen
- Wartung Blitzschutzanlagen

Insbesondere bei Hochhäusern und Neubauten ab 2015 mit umfangreicher technischer Ausstattung können die sonstigen Betriebskosten deutlich über den abgebildeten Werten liegen (bspw. Elektrorevision).

### Aufzug

Aufzüge gehören zu einer wohnwertsteigernden Ausstattung und bedingen insoweit auch höhere Mietkosten. In Abhängigkeit von der Anzahl der Aufzüge im Gebäude und der für die Verteilung der Kosten zugrunde gelegten Gesamtwohnfläche des Gebäudes liegt hier eine relativ große Schwankungsbreite bei den Kosten, die für den Betrieb der Aufzüge anfallen, vor. In Gebäuden mit einer relativ kleinen Wohnfläche können daher höhere Kosten je Quadratmeter entstehen als in Hochhäusern.

Weiterhin kann die Höhe der Kosten davon beeinflusst sein, ob darin bereits der Strom zum Betrieb des Aufzugs enthalten ist. Im Regelfall sind hier Brutto-Kosten angesetzt.

Eine umfangreichere Wartung sowie eine komfortablere Bedienung einschließlich Überwachung mit Notrufbereitschaft verursachen bei neu eingebauten Aufzügen (auch nach Sanierung des Gebäudes) deutlich höhere Betriebskosten.

Die zum Betrieb eines Aufzugs anfallenden monatlichen Kosten betragen im Mittel 0,24 €/m<sup>2</sup> (Mittelwert über alle Gebäudetypen).

## Kabel/Antenne

Die Kosten für Kabel- oder Satellitenfernsehen, das vom Vermieter bereitgestellt und abgerechnet wird, sind im Durchschnitt gegenüber der letzten Untersuchung leicht gestiegen.

Aufgrund einer gesetzlichen Neuregelung – Gesetz zur Abschaffung des Nebenkostenprivilegs – dürfen die Kabelgebühren ab dem 01.07.2024 nicht mehr über die Betriebskosten auf die Mieter/-innen umgelegt werden.

## **Brennstoffarten nach Kosten und Verbrauch**

Die Brennstoffarten Fernwärme und Erdgas sind je nach Gebäudetyt unterschiedlich dominant. Die Brennstoffart Öl hat auf dem Energiemarkt der Stadt Leipzig relativ wenig Bedeutung und wurde nur noch für insgesamt fünf Mehrfamilienhäuser (Altbau vor 1919) ausgewertet. Die Fallzahl ist statistisch nicht repräsentativ. Die Brennstoffarten Fernwärme und Erdgas teilen sich den Markt.

Der Verbrauch und die Heizkosten sind stark vom Gebäudetyt und dem dort vorherrschenden Brennstoff abhängig. Beim Vergleich des Verbrauches der Brennstoffarten Fernwärme und Erdgas sind Unterschiede festzustellen.

Der Fernwärmeverbrauch fällt gegenüber dem Erdgasverbrauch deutlich geringer aus. Dies begründet sich hauptsächlich dadurch, dass die Fernwärme „fertige“ Heizenergie liefert, die dem sofortigen Verbrauch zur Verfügung steht. Energieverluste bei der Herstellung der Wärme sind bereits vor der Übergabe in das Wohngebäude angefallen.

Anders verhält es sich bei der Verwendung von Erdgas. Hier erfolgt die Wärmeerzeugung im Gebäude und die angefallenen Energieverluste (Systemverluste) werden mit auf den Verbraucher umgelegt. Da bei Fernwärmelieferung die Energieverluste bei der externen Produktion und auf dem Lieferweg entstehen, muss dies jedoch bei der Preisbildung berücksichtigt werden. Die Kosten der Fernwärme sind daher je eingesetzter kWh zwangsläufig höher, aber der im Gebäude entstandene Energieverbrauch in der Regel geringer.

Die flächendeckende Sanierung der Bestandsgebäude in den vergangenen 30 Jahren hat dafür gesorgt, dass der Heizenergieverbrauch in Leipzig im Vergleich geringer als im gesamten Bundesgebiet ist. Das belegt auch der im Rahmen dieser Datenerfassung erstellte Heizspiegel.<sup>6</sup> Demnach verbrauchten mit Erdgas beheizte Häuser im Jahr 2021 je nach Gebäudefläche im Durchschnitt 130 kWh/m<sup>2</sup>. Erfolgte die Beheizung über Fernwärme, war der durchschnittliche jährliche Energieverbrauch noch niedriger und betrug etwa 96 kWh/m<sup>2</sup>.

Eine mittelfristige Wirtschaftlichkeitsprognose ist pauschal nicht erstellbar, da sich die Kosten beider Brennstoffarten in den zurückliegenden Jahren nicht gleichförmig und parallel, sondern abwechselnd und unterschiedlich verändert haben.

Deutlich wird aber, dass der Verminderung von systembedingten Energieverlusten bei der Wärmeerzeugung eine sehr große Bedeutung zukommt, da nur so Effizienzgewinne erzielbar sind.

---

<sup>6</sup> Siehe Seite 16

## Praxisteil

### Heizkosten

Die Heizkosten werden grundsätzlich durch die bauliche Beschaffenheit des Gebäudes, den Wirkungsgrad der Heizanlage, den eingesetzten Brennstoff und das individuelle Verbrauchsverhalten bestimmt.

Für die Heizkostenabrechnung als spezielle Position der Betriebskostenabrechnung gelten eigene gesetzliche Bestimmungen, die in der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) geregelt sind.

Kosten für die Heizung und Wassererwärmung sind verbrauchsabhängig umzulegen. Die im Gebäude entstandenen Brutto-Kosten werden nach Grundkosten und Verbrauchskosten abgerechnet. Von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage sind mindestens 50 % und höchstens 70 % nach dem erfassten Wärmeverbrauch (Messergebnis) der Nutzer zu verteilen. Der verbleibende Anteil wird als sog. Grundkosten im Regelfall nach der Heizfläche der Wohnung umgelegt (vgl. Verteilungsschema S. 14).

In Gebäuden, in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs durch die Messgeräte nicht erfasst wird, kann der Wärmeverbrauch der Nutzer nach den anerkannten Regeln der Technik (VDI 2077) bestimmt werden. Hierzu wird u. a. eine Differenzberechnung zwischen der nicht gemessenen Abwärme der ungedämmten Heizleitungen und dem tatsächlich gemessenen Verbrauch am Heizkörper durchgeführt und das Messergebnis abschließend korrigiert.

In der Praxis werden die Kosten für solche Gegebenheiten jedoch sehr oft auch zu jeweils 50 % nach Verbrauch und Grundkosten abgerechnet. Mit dieser Quotierung wird ein höherer Anteil der entstandenen Kosten verbrauchsunabhängig nur nach der Heizfläche verteilt und die abgegebene Wärme der freiliegenden Heizleitungen (die nur unzureichend gemessen wurde) für alle Mieter und Mieterinnen gerechter berücksichtigt.

Bevor die insgesamt angefallenen Kosten auf die einzelnen Wohnungen umgelegt werden, erfolgt eine Aufteilung in Kosten für die Heizung und Kosten für die Wassererwärmung. Dazu ist die auf die Wassererwärmung entfallene Energie seit dem 31.12.2013 mit einem Wärmemengenzähler zu messen.

Die Auswertung der untersuchten Betriebskostenabrechnungen belegt, dass der Energieanteil für die Erzeugung von Warmwasser im Verhältnis zum Energieanteil für die Heizungswärme höher ausfällt, wenn Wärmemengenzähler Verwendung finden. Der mit Wärmemengenzählern gemessene Anteil für die Wassererwärmung beträgt durchschnittlich ca. 29 % der insgesamt verbrauchten Energie.

Seit 01.01.2022 gilt für alle Mietwohnungen mit fernauslesbarer Messtechnik die Pflicht zur unterjährigen Verbraucherinformation. Sie beinhaltet monatliche Informationen über den Energieverbrauch von Heizung bzw. Warmwasser inklusive Vergleiche zu Vorjahreswerten und Durchschnittsverbrauchern.<sup>7</sup> Die Kosten dafür können auf die Mieter und Mieterinnen umgelegt werden. Möchten die Mieter und Mieterinnen die Heizkostenabrechnung überprüfen, hat er Anspruch auf Einsichtnahme in die Originalunterlagen. Den Anspruch auf Überlassung von Belegkopien (gegen Kostenerstattung) bejaht der Bundesgerichtshof (Urteil vom 08.03.2006 – VIII ZR 78/05) nur in Ausnahmefällen.

Von einem pauschalen Direktvergleich der Heizkostenabrechnungen und der Ablesergebnisse innerhalb eines Hauses ist abzuraten. Selbst wenn die baulichen Gegebenheiten und die Nutzung identisch erscheinen, können immer noch erhebliche Unterschiede auftreten. Die konkrete Lage der Wohnung innerhalb des Hauses, die Umgebung mit ggf. kalten Außenwänden oder die direkte Nachbarschaft zu einer unbeheizten Wohnung kann zu einem signifikanten Mehrverbrauch führen. Selbst bei gleichgelagertem Heizverhalten in den Wohnungen sind Verbrauchsunterschiede bis zu 20 % nicht ungewöhnlich und oftmals technisch (z. B. Hydraulik der Wärmeverteilung) bedingt.

Der Direktvergleich mit dem Kennzifferergebnis eines Energieausweises ist nicht möglich, da zuvor das Kennzifferergebnis/Quadratmeter/Nutzfläche auf den Quadratmeter Heizfläche umgerechnet werden muss.

Die Ergebnisse können deshalb ohne weitere Sachkunde nicht miteinander verglichen werden. Eine Energieberatung kann hier weiterhelfen.

---

<sup>7</sup> § 6a Absatz 2, 3 Verordnung über Heizkostenabrechnung; in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3250), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

### *Hinweis:*

Bei der Beendigung eines Mietverhältnisses während eines Abrechnungszeitraumes wird in der Regel eine Zwischenablesung der Mess- bzw. Erfassungsgeräte durchgeführt. Sollte keine Zwischenablesung erfolgt sein, können die Werte entsprechend sog. „Gradtagszahlen“ nach VDI 2067 berechnet werden. Ist eine Ablesung nicht möglich, weil bspw. kein Zutritt zur Wohnung gewährt wird oder Messgeräte defekt sind, wird der Verbrauch nach Vergleichswohnungen oder Vergleichszeiträumen geschätzt.

### Wassererwärmung

Diese Kosten beinhalten die Brennstoffkosten zzgl. anteiliger Nebenkosten aus dem Betrieb der Heizungsanlage, die für die Erwärmung des Wassers aufgewandt wurden. Der Wasserverbrauch in der Wohnung wird deshalb für Kaltwasser und Warmwasser separat erfasst. In der Heizkostenabrechnung können der Warmwasserverbrauch in Kubikmeter des ganzen Gebäudes und der einzelnen Wohnung abgelesen werden.

Die Gesamtkosten des Gebäudes, die auf die Wassererwärmung entfallen, werden wie bei den Heizkosten nach Grundkosten und Verbrauchskosten aufgeteilt (z. B. 30 % zu 70 %). Die Grundkosten werden nach Fläche und die Verbrauchskosten nach dem Messergebnis der Warmwasseruhren umgelegt.

Die Kosten für die Wassererwärmung betragen einen erheblichen Anteil an der Abrechnung der Heizkosten und werden leicht unterschätzt. Die Untersuchung hat jährliche Kosten für die Wassererwärmung von 2,29 €/m<sup>2</sup> bis 4,00 €/m<sup>2</sup>, im Durchschnitt 3,11 €/m<sup>2</sup> ergeben.

Wirtschaftliches Verhalten beim Warmwasserverbrauch ist besonders sinnvoll. Im Verbrauchsverhalten können Einsparpotenziale liegen. Der tatsächliche Verbrauch kann über die eigene Warmwasseruhr kontrolliert werden.

### Wasser/Abwasser

Die in Tabelle 2 (S. 6) dargestellten Kosten für Wasser und Abwasser sind eine kalkulatorische Bezugsgröße bei einer idealtypischen Konstellation von Wohnungsfläche und Anzahl der Personen im Haushalt. Maßgeblich ist jedoch das tatsächlich verbrauchte Wasser.

Die im Gebäude anfallenden Kosten für Wasser und Abwasser setzen sich aus dem Grundpreis, dem Preis pro Kubikmeter (Frischwasser und Abwasser), den Kosten der Messeinrichtung und den Abrechnungskosten zusammen. Abhängig von der insgesamt verbrauchten Menge und den tariflichen Grundkosten können die Preise pro Kubikmeter deutlich voneinander abweichen. Der jährliche Wasserverbrauch pro Person liegt in Leipzig bei durchschnittlich 36 m<sup>3</sup>.<sup>8</sup> Mit Zunahme der Haushaltsgröße verringert sich der Verbrauch pro Person.

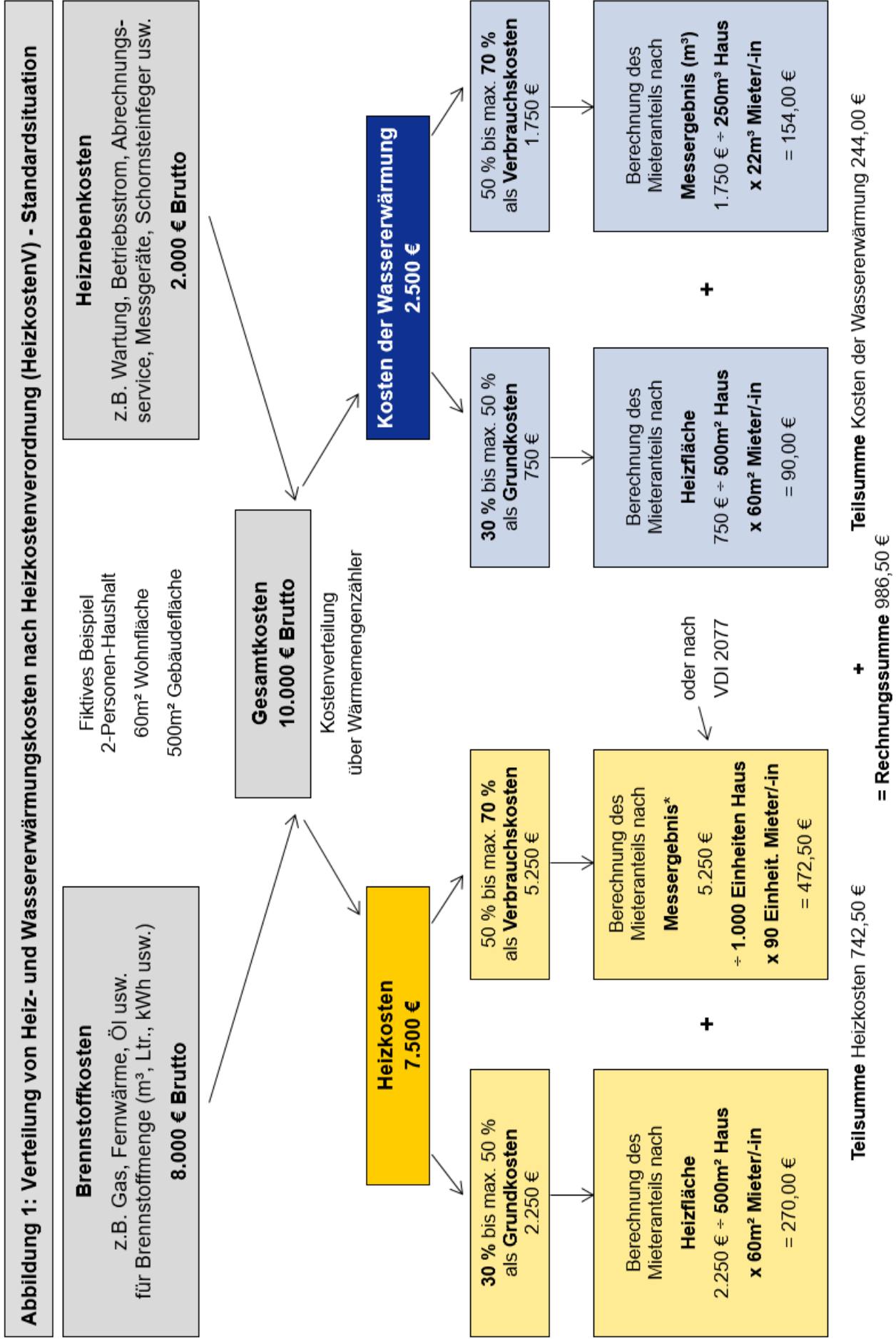
### *Hinweis:*

Weitergehende Beratung zu einem sparsamen Verbrauchsverhalten und zu technischen Maßnahmen, die beim Sparen helfen, erhalten Sie u. a. von den ab Seite 17 benannten Ansprechpartnern.

---

<sup>8</sup> Kommunale Wasserwerke Leipzig, [www.l.de/wasserwerke/das-sind-wir/zahlen-daten-fakten](http://www.l.de/wasserwerke/das-sind-wir/zahlen-daten-fakten)





Quelle: §§ 7- 9 HeizkostenV  
\* = beispielhafte Werte

## Datenerhebung und Methodik

Die in den Tabellen ausgewiesenen Ergebnisse für den **Abrechnungszeitraum 2021** sind **Kosten von Mehrfamilienhäusern** mit mehr als zwei Wohneinheiten, die über eine Datenerhebung aller Betriebskostenpositionen gewonnen wurden. Ein- und Zweifamilienhäuser sind in dieser Auswertung nicht erfasst.

Untersucht wurden die Betriebskosten der verschiedenen Leipziger Gebäudetypen so, wie diese auch im Leipziger Mietspiegel dargestellt werden. Dies sind die Altbauten der Baujahre vor 1919, von 1919 bis 1945, von 1946 bis 1960, die neueren Gebäude der Jahre 1961 bis 1991 sowie Hochhäuser<sup>9</sup> ab 1961 und die Neubauten von 1992 bis 2004, von 2005 bis 2014 bzw. ab 2015. Der Gebäudetyp - *Wohnungsbau 1961 bis 1991* - wird zusätzlich in *Plattenbau und kein Plattenbau* unterschieden.

In Leipzig gibt es ca. 28.901 Mehrfamilienhäuser<sup>10</sup>, die den o. a. ausgewerteten Gebäudetypen entsprechen. Die einzelnen Gebäudetypen sind in diesem Bestand unterschiedlich häufig vertreten. Für die Broschüre „Betriebskosten in Leipzig und Heizspiegel – Berichtsjahr 2021“ wurden von jedem Gebäudetyp Betriebskostenabrechnungen im Umfang von mindestens 3,3 % seines tatsächlichen Anteils am bewohnten Bestand ausgewertet, jedoch wenigstens Abrechnungen von 30 Gebäudeeinheiten.

Insgesamt wurden Betriebskostenabrechnungen von 1.018 Gebäuden bzw. Wirtschaftseinheiten des Jahres 2021 erhoben. Daraus wurden für jedes Gebäude bis zu 51 Angaben erfasst, so dass in Summe etwa 50.000 Einzeldaten verarbeitet wurden.

Für alle Kostenpositionen wurde der untere und obere Spannwert bzw. der Median aller Werte bestimmt. Zum Zwecke der Spannenberechnung wurde in der jeweiligen Baualtersklasse und Kostenpunkte für den unteren Spannwert 1/6 Quantil bzw. für den oberen Spannwert 5/6 Quantil gebildet. Die Ergebnisse sind in der Tabelle 2 dargestellt.

Die so ermittelten Werte können als Orientierung für übliche Betriebskosten und zur Plausibilitätskontrolle herangezogen werden.

Darüber hinaus wurde aus jeder ausgewerteten Betriebskostenabrechnung ermittelt, wie hoch die monatlichen kalten Betriebskosten je Quadratmeter Wohnfläche des jeweiligen Gebäudes im Abrechnungsjahr 2021 waren. Aus den so gewonnenen Einzelwerten wurde im Anschluss sortiert nach Gebäudetyp ein Medianwert gebildet. Dieser Wert gibt Aufschluss über die monatlich durchschnittlich angefallenen kalten Betriebskosten je Quadratmeter Wohnfläche eines jeden Gebäudetyps und kann bei Anmietung einer Wohnung als Anhaltspunkt für die voraussichtlich zu erwartenden kalten Betriebskosten dienen. In die Bildung des Medianwertes wurden die Kosten für den Aufzug nicht einbezogen, da Aufzüge nur bei Hochhäusern zum Standard gehören. Nicht inbegriffen sind auch die Kosten für den Kabel-/Antennenanschluss, da diese Ausgaben ebenfalls nur bei einem geringen Teil aller Gebäude direkt mit den Betriebskosten abgerechnet werden.

Die monatlich angefallenen Gesamtkosten für die Heizung und Wassererwärmung je Quadratmeter Heizfläche wurden aus der Addition beider Einzelwerte gebildet.

---

<sup>9</sup> Hochhäuser sind gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 1 der Sächsischen Bauordnung Gebäude mit einer Höhe von mehr als 22 Metern, im Regelfall somit Gebäude mit mehr als 6 Etagen



<sup>10</sup> eigene Datenerhebung aus dem Wohn- und Gebäudeverzeichnis der Stadt Leipzig

## Heizspiegel

Der Heizspiegel liefert Vergleichswerte zum Heizenergieverbrauch mit Erdgas und Fernwärme sowie den damit verbundenen Kosten pro Jahr. So können Mieter und Mieterinnen sowie Vermieter und Vermieterinnen ermitteln, ob der Verbrauch des Gebäudes niedrig, mittel, erhöht oder zu hoch ist.

Insgesamt wurden Heizkostenabrechnungen von 1.018 Gebäuden und Wirtschaftseinheiten des **Abrechnungszeitraumes 2021** erhoben. Die ausgewiesenen Ergebnisse in der untenstehenden Tabelle sind Verbräuche bzw. Kosten von Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohneinheiten, Ein- und Zweifamilienhäuser sind in dieser Auswertung nicht erfasst.

**Tabelle 3: Heizenergieverbrauch und Heizkosten je m<sup>2</sup> und Jahr**

Energieträger	Gebäudefläche in m <sup>2</sup>	Verbrauch in kWh je m <sup>2</sup> und Jahr				Kosten in € je m <sup>2</sup> und Jahr			
		niedrig	mittel	erhöht	zu hoch	niedrig	mittel	erhöht	zu hoch
 Fernwärme	100 - 250	keine Vergleichswerte verfügbar				keine Vergleichswerte verfügbar			
	251 - 500	bis 104	bis 107	bis 128	ab 128	bis 13,73	bis 14,16	bis 18,67	ab 18,67
	501 - 1000	bis 79	bis 96	bis 142	ab 142	bis 11,62	bis 13,48	bis 16,82	ab 16,82
	über 1000	bis 82	bis 102	bis 136	ab 136	bis 9,80	bis 11,92	bis 15,86	ab 15,86
 Erdgas	100 - 250	keine Vergleichswerte verfügbar				keine Vergleichswerte verfügbar			
	251 - 500	bis 103	bis 174	bis 224	ab 224	bis 9,25	bis 12,74	bis 16,39	ab 16,39
	501 - 1000	bis 90	bis 138	bis 180	ab 180	bis 7,75	bis 9,90	bis 12,66	ab 12,66
	über 1000	bis 85	bis 119	bis 157	ab 157	bis 6,95	bis 8,80	bis 12,37	ab 12,37

Die Auswertung von Fernwärme bei einer Gebäudefläche von 251 - 500 m<sup>2</sup> basiert auf fünf Heizkostenabrechnungen. Diese Fallzahlen sind **statistisch nicht repräsentativ**, wurden jedoch zur Orientierung abgebildet.

Für die Berechnung der eigenen Vergleichswerte muss der Heizenergieverbrauch bzw. die Heizkosten des gesamten Gebäudes durch die Gebäudefläche geteilt werden.

Gesamtverbrauch in kWh	=	Verbrauch in kWh/m <sup>2</sup> im Jahr
Gebäudefläche in m <sup>2</sup>		

Gesamtkosten in €	=	Kosten in €/m <sup>2</sup> im Jahr
Gebäudefläche in m <sup>2</sup>		

*Beispiel:*

Laut der letzten Betriebskostenabrechnung wurden 6.062 € für 52.000 kWh Fernwärme im Abrechnungsjahr berechnet und auf eine Gebäudefläche von 640 m<sup>2</sup> umgelegt. Daraus ergibt sich:

52.000 kWh	=	81,25 kWh/m <sup>2</sup> im Jahr
640 m <sup>2</sup>		

6.650,00 €	=	10,39 €/m <sup>2</sup> im Jahr
640 m <sup>2</sup>		

**Zu beachten ist:** Bei dezentraler Wassererwärmung (Durchlauferhitzer, Boiler etc.) muss sowohl bei Fernwärme als auch bei Erdgas ein Zuschlag von 24 kWh bzw. 1,70 € dazu addiert werden.<sup>11</sup>

Somit liegt bei dem oben genannten Beispiel mit Durchlauferhitzer ein Ergebnis von 105,25 kWh/m<sup>2</sup> bzw. 12,09 €/m<sup>2</sup> im Jahr vor. Damit würde der Wert sich von mittel auf erhöht bzw. von niedrig auf mittel steigern.

<sup>11</sup> Heizspiegel für Deutschland 2022, Herausgeber: co2online gGmbH, S. 3, www.heizspiegel.de

## **Auskünfte und Beratung zu Betriebs- und Heizkosten**

**Auskünfte**, welche sich im Zusammenhang mit der Anwendung der Betriebskostenbroschüre ergeben, werden erteilt durch

### **Stadt Leipzig**

Sozialamt

Abteilung Soziale Wohnhilfen

Telefon: 0341/123-4084

E-Mail: soziale.wohnhilfen@leipzig.de

**Beratung** und außergerichtliche Vertretung zu mietrechtlichen Fragen der Betriebs- und Heizkosten erfolgt unter anderem im Rahmen einer Mitgliedschaft

für Mieter und Mieterinnen durch

### **DMB Mieterverein Leipzig e. V.**

Hans-Poeche-Straße 9, 04103 Leipzig

Telefon: 0341/ 2131-277 oder -278

E-Mail: info@mieterverein-leipzig.de

www.mieterverein-leipzig.de

Beratungszeiten:

Montag - Donnerstag: 8:00 – 19:00 Uhr

Freitag: 8:00 – 12:00 Uhr

und für Vermieter und Vermieterinnen bei

### **Haus & Grund Leipzig**

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein

Leipzig und Umgebung e. V.

Zimmerstraße 1, 04109 Leipzig

Telefon: 0341/ 9602648

E-Mail: verein@hug-leipzig.de

www.hug-leipzig.de

**Beratung** zu Fragen der Energieeinsparung und dem wirtschaftlichen Umgang mit Heizung, Warmwasser und Kaltwasser erfolgt unter anderem durch

### **Verbraucherzentrale Sachsen e. V.**

- Energieberatung -

an vier Standorten in Leipzig

nähere Auskünfte und Termine unter:

0341/ 6 96 29 90 oder 0800/ 809 802 400 (kostenfrei)

E-Mail: bz1@vzs.de

www.vzs.de

und als Stromspar-Check zur Unterstützung zur Senkung des Strom- und Wasserverbrauchs durch

### **Caritasverband Leipzig e. V.**

- Stromspar-Check -

Ruth-Pfau-Straße 2, 04107 Leipzig

Telefon: 0341/ 9 63 61 57

E-Mail: stromspar-check@caritas-leipzig.de

www.stromspar-check.de

Die Energieberatung der Verbraucherzentrale Sachsen e. V. und der Stromspar-Check des Caritasverbandes Leipzig e. V. sind für Haushalte, die Grundsicherungsleistungen nach dem SGB II und SGB XII oder Wohngeld beziehen, sowie für Inhaber des Leipzig-Passes kostenfrei.

**Informationen für Mieter und Mieterinnen sowie Vermieter und Vermieterinnen** zu Fragen der Energieeinsparung und dem wirtschaftlichen Umgang mit Heizung, Warmwasser, Kaltwasser u. v. m. erfolgt unter anderem durch

**co2online gemeinnützige GmbH**

Hochkirchstraße 9

10829 Berlin

E-Mail: [info@co2online.de](mailto:info@co2online.de)

[www.co2online.de](http://www.co2online.de)

Beratung zu Fragen des Neubaus, der Sanierung oder Energieeinsparung und dem wirtschaftlichen Umgang mit Heizung und Warmwasser erfolgt unter anderem durch

**Sächsische Energieagentur – SAENA GmbH**

Pirnaische Straße 9

01069 Dresden

Telefon: 0351/ 4910 - 3152

E-Mail: [info@saena.de](mailto:info@saena.de)

[www.saena.de](http://www.saena.de)

## Betriebskostenspiegel Leipzig – Berichtsjahr 2021

### Impressum

Herausgeber: Stadt Leipzig, Sozialamt  
Verantwortlich: Martina Kador-Probst, Sozialamt  
Redaktion: Tom Hübner, Sozialamt  
Franziska Seifert, Sozialamt  
Marco Arlandt, Sozialamt

Layout/Druck: Stadt Leipzig, Hauptamt  
Titelfoto: Sozialamt  
Redaktionsschluss: 10.11.2023