



Betriebskosten in Leipzig 2010

Berichtsjahr 2012

Vorwort



Liebe Leipzigerinnen und Leipziger,

ich freue mich, Ihnen die Leipziger Betriebskostenbroschüre 2012 präsentieren zu können.

Nach der Veröffentlichung der Betriebskosten bis zum Abrechnungsjahr 2006 (vgl. Broschüre zu den Betriebskosten in Leipzig 2007/2008) legt die Stadt Leipzig hiermit nun eine weitere Übersicht der Kostenentwicklung bis zum Abrechnungsjahr 2010 vor.

Die enthaltenen Informationen können für Vermieter und Mieter Orientierung und Hilfestellung sein, Betriebskostenabrechnungen ordnungsgemäß zu erstellen bzw. auf ihre Plausibilität zu überprüfen.

Damit leistet die Betriebskostenbroschüre einen wichtigen Beitrag, um langwierige Auseinandersetzungen um die Abrechnung von Betriebskosten zu vermeiden.

Hervorgerufen durch den Preisanstieg insbesondere der Energie- und Heizkosten sind die Betriebskosten in Leipzig gegenüber dem Abrechnungsjahr 2006 weiter gestiegen. Für viele Haushalte stellt dies eine starke Belastung dar, weil sie einen nicht unerheblichen Teil ihrer Lebenshaltungskosten dafür aufwenden müssen.

Um so wichtiger ist deshalb die Betrachtung der Wirtschaftlichkeit von Betriebskosten. Es ist ein gemeinsames Interesse von Mietern und Vermietern, Einsparpotentiale zu erkennen und zu nutzen. Das betrifft den wirtschaftlichen und sachgemäßen Umgang insbesondere mit den Betriebskostenarten, die einer Reduzierung des Verbrauches zugänglich sind und durch technische Maßnahmen und Sparsamkeit beeinflusst werden können.

Die Kostenentwicklung gegenüber dem Abrechnungsjahr 2006 zeigt aber auch, dass sich die verbrauchsunabhängigen Betriebskosten nur moderat erhöht haben.

Vermieter und Mieter haben hier in den zurückliegenden vier Jahren sparsam gewirtschaftet und gute Ergebnisse erzielt.

Die Ursachen dafür sind vielfältig. So tragen beispielsweise Modernisierungsmaßnahmen, ein durchdachtes Müllmanagement, der Einbau von genauen Messgeräten für den Wärmeverbrauch und nicht zuletzt ein zunehmend sparsames individuelles Verbrauchsverhalten zur Kostenreduzierung bei.

In den Praxisteil der Broschüre wurden weitere Informationen zu den verbrauchsabhängigen Betriebskosten aufgenommen. Diese Informationen dienen dem besseren Verständnis der Betriebskostentabelle mit ihren Finanzergebnissen.

Auf der letzten Seite finden Sie dann wertvolle Adressen für weitergehende Beratungen rund um das Thema Betriebskosten.

Die hier veröffentlichten Übersichten stellen ausschließlich eine Orientierungshilfe dar. Sie sind geeignet, die Transparenz des Betriebskostenniveaus in Leipzig zu erhöhen und allen Akteuren des Wohnungsmarktes nützliche Informationen zu geben.

Prof. Dr. Thomas Fabian



Bürgermeister und Beigeordneter für Jugend, Soziales, Gesundheit und Schule

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur Betriebskostenbroschüre 2012	1
Vorbemerkungen zur Datenerhebung und Methodik	3
Grundsätzliche Hinweise zu Betriebskosten	4
Tabelle 1: Kostenentwicklung ausgewählter Positionen und Ausblick	5
Vorbemerkung zu Tabelle 2: Betriebskosten 2010	6
Tabelle 2: Durchschnittliche Höhe der Betriebskosten 2010 nach Gebäudetypen	7
Erläuterungen zur Tabelle 2	8
Diagramm 1: Brutto Heiz- und Warmwasserkosten relativ in Prozent	11
Diagramm 2: Verbrauch in Kilowattstunden/qm für Heizung und Warmwasser nach Gebäudetypen	11
Diagramm 3: Energetische Betrachtung sanierter und unsanierter Gebäudebestand	12
Erläuterungen zu den Diagrammen 1 bis 3	12
Tabelle 3: Brennstoffarten nach Kosten und Verbrauch	13
Praxisteil: Hinweise zu Heizkosten, Warmwasserkosten und Kaltwasser	15
Tabelle 4: Kaltwasserverbrauchswerte	18
Auskünfte und Beratung zu Betriebskosten	19

Impressum

Herausgeber:	Stadt Leipzig, Sozialamt
Verantwortlich:	Martina Kador-Probst, Sozialamt
Redaktion:	Yvon-Bernadus Heinikel, Sozialamt Stefan Adams, Sozialamt
Mitarbeit:	Britt Marx, Sozialamt Sina Bischoff, Sozialamt Johannes Heinemann, Amt für Statistik und Wahlen
Layout/Druck:	Stadt Leipzig, Hauptamt
Redaktionsschluss:	27.08.2012
Schutzgebühr:	2,- € (zuzüglich Versandkosten)

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.

Vorbemerkungen

Die Erstellung der Betriebskostenbroschüre wurde fachlich vom Arbeitskreis Betriebskosten begleitet. Darin arbeiteten mit:

- Baugenossenschaft Leipzig eG
- Haus & Grund Leipzig
- Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH
- Dr. Reise & Partner GmbH
- trend Hausverwaltung GmbH
- Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG
- Wohnungsbaugenossenschaft Kontakt e. G.
- WOGETRA eG Leipzig
- Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG
- DMB Mieterverein Leipzig e.V.

Etwa 70 Vermieter und Hausverwaltungen haben Datenmaterial zur Verfügung gestellt.

Datenerhebung und Methodik

Die in den nachfolgenden Tabellen ausgewiesenen durchschnittlichen Betriebskosten aus dem **Abrechnungszeitraum 2010** sind Kosten **von Mehrfamilienhäusern**, die über eine repräsentative Datenerhebung aller Einzelpositionen gewonnen wurden. Ein- und Zweifamilienhäuser sind in dieser Auswertung nicht erfasst.

Untersucht wurden die Daten und Kostenergebnisse der Leipziger Gebäudetypen, so wie diese auch im aktuellen Mietspiegel 2012 zugrunde gelegt wurden. Dies sind die Altbauten der Baujahre vor 1919, von 1919 bis 1945, von 1946 bis 1960, die neueren Gebäude der Jahre 1961 bis 1990 sowie die Hochhäuser und die Neubauten ab 1991, jeweils nach saniert und unsaniert unterschieden.

Insgesamt gibt es in Leipzig etwa 30.500 Gebäude im Bestand der Mehrfamilienhäuser. Jeder Gebäudetyp, saniert oder unsaniert, ist in diesem Bestand unterschiedlich oft enthalten. Die Datenerhebung als Zufallsstichprobe umfasst insgesamt 3,3% des Gesamtbestands. Jeder Gebäudetyp wurde mit seinem tatsächlichen Anteil am Bestand berücksichtigt, jedoch mindestens in Höhe von 30 Gebäudeeinheiten, wenn der Gebäudetyp nur in vergleichsweise geringer Menge vertreten ist.

So gibt es beispielsweise rund 240 Hochhäuser* in Leipzig. Bei einer 3,3% Stichprobe wären folglich 7 Gebäude zu untersuchen. Tatsächlich wurden jeweils 57 sanierte und 30 unsanierte Gebäude untersucht. Mit dieser Methode wird statistisch der Rückschluss auf die Grundgesamtheit gewährleistet.

Insgesamt betrug die Brutto-Stichprobe 1.335 Gebäude bzw. Wirtschaftseinheiten mit deren Betriebskostenabrechnungen. Für die unsanierten Altbauten vor 1919 bis einschließlich 1945 konnten keine aussagekräftigen validen Daten erhoben werden. Dieser Gebäudebestand ist zu großen Teilen unbewohnt oder hat einen extrem hohen Leerstand. Bezeichnend für diesen Gebäudetyp sind auch die fehlenden Zentralheizungen. Auf die Darstellung der gesammelten Daten für diesen Gebäudetyp wurde deshalb zur Vermeidung von Irritationen verzichtet.

Für jedes Gebäude wurden bis zu 83 Einzeldaten erfasst, so dass insgesamt mehr als 100.000 Einzeldaten verarbeitet wurden. Speziell für die Position Heiz- und Warmwasserkosten wurden für Plausibilitätsprüfungen zusätzlich die Energieausweise der Gebäude herangezogen.

Für alle Kostenpositionen wurde die 2/3 Spanne (der untere und obere Spannwert) und der Mittelwert (Median) ermittelt. Das untere und obere Sechstel der Zahlenwerte wurde abgeschnitten. Damit wird die Darstellung untypischer, extremer Spannwerte vermieden. Unplausible Werte wurden zuvor bereinigt. Die Ergebnisse sind abschließend in Tabelle 2 dargestellt.

Die so ermittelten Durchschnittswerte sind repräsentativ und können als Orientierung für durchschnittliche Betriebskosten und zur Plausibilitätskontrolle herangezogen werden. Die zurückliegende Betriebskostenerhebung (Betriebskosten in Leipzig 2007/2008) war eine zwar umfängliche Stichprobe, erfüllte aber nicht die Voraussetzungen einer repräsentativen Erhebung. Beim Vergleich der alten und neuen Daten muss dies berücksichtigt werden.

Hinweis

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

*Hochhäuser sind (§ 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.

Grundsätzliche Hinweise zu Betriebskosten

Betriebskosten sind Kosten, welche dem Eigentümer durch das Eigentum an einem Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes laufend entstehen, soweit sie nicht vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden.

Die Voraussetzungen für die Umlage von Betriebskosten werden in den §§ 556 ff BGB für den freifinanzierten Wohnungsbau geregelt.

Voraussetzung für die Umlage von Betriebskosten auf den Mieter ist jedoch, dass zwischen den Mietparteien im abgeschlossenen Wohnungsmietvertrag eine eindeutige Vereinbarung zur Umlage dieser Kosten getroffen wurde oder eine einseitige Erklärung des Vermieters entsprechend der Regelungen der Betriebskosten-Umlageverordnung vom 17. Juni 1991 für Altverträge vorliegt. Betriebskosten, die nicht ausdrücklich mit dem Mieter vereinbart oder wirksam einseitig in das Vertragsverhältnis eingeführt wurden, sind nicht abrechenbar, sondern mit der vereinbarten Miete abgegolten.

- Die umlagefähigen Betriebskosten sind seit dem 1. Januar 2004 in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) geregelt.
- Spezielle Festlegungen für die Erstellung der Heizkostenabrechnung finden sich in der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) vom 01.01.2009 (vgl. a. Seite 15, Praxisteil).
- Weiterführende Hinweise zur rechtlichen Betrachtung rund um das Thema Betriebskosten finden sich bspw. in „Das Mieterlexikon“ vom Deutschen Mieterbund.

Wegen der Vielfalt und Komplexität der Rechtsprechung zum Thema Betriebskosten im Hinblick auf Abrechnung, Umlagefähigkeit, Wirtschaftlichkeit u. a. wird an dieser Stelle auf weitere rechtliche Ausführungen verzichtet (vgl. a. Seite 19 Auskünfte und Beratung).

Grundsätzlich raten wir aber Vermietern und Mietern aus unserer eigenen Praxiserfahrung bei Problemen: Suchen Sie zunächst das Gespräch miteinander.

Kostenentwicklung ausgewählter Positionen und Ausblick

Die in den nachfolgenden Tabellen ausgewiesenen durchschnittlichen Betriebskosten der Stadt Leipzig für das Jahr 2010 sind Betriebskosten von Mehrfamilienhäusern.

In der **Tabelle 1** werden die Betriebskosten im Durchschnitt für alle Wohnungstypen in einer Zeitreihe von 1996 bis 2010 dargestellt. Diese Werte stellen das gewichtete Mittel nach den am Wohnungsmarkt vorhandenen Wohnungsbeständen dar und lassen nur einen Schluss auf die allgemeine Tendenz der Kostenentwicklung zu.

Im Gesamtdurchschnitt ist gegenüber dem Abrechnungsjahr 2006 nur die Position Heizung/ Warmwasser gestiegen. Der Anstieg beträgt rund 23%.

Eine messbare Erhöhung der Betriebskosten infolge der Mehrwertsteuererhöhung 2006/2007 ist nicht feststellbar bzw. wurde anderweitig kompensiert.

Der allgemeine Anstieg bei den Heizkosten muss jedoch differenziert betrachtet werden. Zum einen sind die Preise für den Bezug der Brennstoffe und begleitend auch der Betriebsstrom deutlich gestiegen, zum anderen war für diese Heizperiode generell klimatisch bedingt ein höherer Verbrauch notwendig. Bei der Kostenentwicklung müssen Preis und Verbrauch immer gemeinsam betrachtet werden.

Der ausgewiesene Wert für die Hauswartkosten stellt den Durchschnitt aller erfassten Abrechnungswerte dar, d. h., darin sind Hauswartkosten mit lediglich Kontrollaufgaben und auch Hauswartkosten mit vollem Funktionsumfang (vgl. S. 9) enthalten.

Der Wert für Wasser- und Abwasserkosten ist gesunken. Hierfür sind, da die Tarifpreise der Wasserlieferanten nahezu gleich geblieben sind, das Verbrauchsverhalten der Mieter und die Anzahl der Bewohner im Verhältnis zur Wohnungsgröße entscheidende Faktoren. Generell ist ein Rückgang der Verbrauchsmengen und ein Anstieg der Kleinhaushalte bei relativ hoher Wohnfläche seit Jahren feststellbar. Der Kostenrückgang muss daher als mathematischer Effekt betrachtet werden.

Relativ deutlich gestiegen sind auch die Kosten des Winterdienstes. Auch hier sind, wie schon bei den Heizkosten, die klimatischen Verhältnisse ursächlich.

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.

Alle ermittelten Werte sind ausschließlich eine Orientierungshilfe und wurden über alle Gebäudetypen gebildet. Abweichungen vom Mittelwert und Werte außerhalb angegebener Streubreiten können auftreten, ohne dass sie deshalb automatisch unzulässig wären.

**Durchschnittliche Betriebskosten in Euro/m²/Monat
Kostenentwicklung 1996 bis 2010**

Tabelle 1

BK-Positionen	1996	1998	2000	2003/ 04	2006	2010	Tendenz 2011
Grundsteuer	0,10	0,10	0,11	0,14	0,14	0,13	↗
Wasser/Abwasser	0,38	0,38	0,39	0,38	0,38	0,28	→
Niederschlagswasser	-	-	0,03	0,03	0,03	0,03	→
Heizung/Warmwasser	0,93	0,72	0,70	0,80	0,92	1,13	↗
Aufzug	0,04	0,11	0,11	0,16	0,16	0,13	→
Müllabfuhr (einschl. Biotonnen)	0,19	0,13	0,13	0,11	0,12	0,13	→
Straßenreinigung	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,01	→
Winterdienst ¹⁾	0,02	0,02	0,02	0,02	0,03	0,06	→
Hausreinigung ¹⁾	0,06	0,10	0,11	0,16	0,15	0,09	→
Gartenpflege ¹⁾	0,06	0,06	0,07	0,08	0,08	0,05	→
Hausstrom	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	↗
Schornsteinreinigung/ Abluftschacht	0,02	0,02	0,02	0,03	0,03	0,02	→
Sach- und Haftpflicht- versicherung	0,06	0,10	0,10	0,10	0,10	0,08	→
Hauswart (gesamt)	0,05	0,13	0,14	0,16	0,16	0,16	→

¹⁾soweit nicht bei Hauswart

Tendenz für 2011

Da die Versorgungsunternehmen im Abrechnungszeitraum 2011 (Abrechnung erfolgt 2012) ihre Preise für Wasser und Müllabfuhr in der Tarifstruktur verändert haben, sind die Auswirkungen gegenwärtig noch nicht absehbar. Bislang liegen noch keine Hinweise für insgesamt höhere Kosten vor, es ist bei diesen Betriebskostenpositionen mit gleichbleibenden Kosten zu rechnen.

Die Brennstoffpreise werden sich im Wesentlichen in Abhängigkeit von der Preisentwicklung für Öl, Gas und Fernwärme weiter erhöhen. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass durch weitere vermierterseitige Maßnahmen zur Energieeinsparung und sparsamen Umgang durch die Verbraucher der Energieverbrauch sinkt und damit die Kostenentwicklung abgeschwächt wird. Die zurückliegende Heizperiode 2011 ist klimatisch deutlich günstiger ausgefallen und der Brennstoffverbrauch hat sich deshalb verringert. Im Ergebnis könnte es deshalb für 2011 zu einem graduellen Rückgang der Heizkosten kommen, gleichwohl ist die Preisentwicklung aufsteigend.

Preissteigerungen bei Strom werden sich, neben den Heizkosten, insbesondere auf die Positionen Hausstrom und Aufzug auswirken.

Eine deutliche Kostensteigerung wird bei der Grundsteuer eintreten. Der Hebesatz wurde für 2011 von 500 auf 650 Punkte angehoben. Die Kostensteigerung beträgt somit einheitlich 30% für diese Betriebskostenposition.

Bei allen anderen Betriebskostenpositionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine nennenswerten Veränderungen zu erwarten.

Vorbemerkung zu Tabelle 2: Betriebskosten 2010

Eine differenzierte Aussage über die Höhe einzelner Betriebskostenpositionen des Abrechnungsjahres 2010 in Abhängigkeit vom Gebäudetyp und dem Sanierungsstand zeigt die Tabelle 2.

In der Tabelle wird - soweit feststellbar - die statistische Streubreite (2/3-Spanne) als unterer und oberer Spannwert ausgewiesen sowie der jeweilige Mittelwert (Median). Bei der Abbildung der Spannweite wurde zuvor das obere und untere Sechstel der Zahlenreihe abgeschnitten. Damit wird vermieden, dass Extremwerte einzelner Datensätze bei der Abbildung von Spannbereichen zu unrealistischen Ausschlägen führen und folglich ein verzerrtes Bild darstellen.

Im Kern soll ein zutreffender Mittelwert und seine übliche Schwankungsbreite dargestellt werden.

Die ausgewiesenen Werte entsprechen daher der üblichen Kostenstruktur inklusive ihrer Schwankungsbreite.

Davon abweichende Kosten sind kein automatischer Beleg für Unwirtschaftlichkeit des Gebäudes, aber ein möglicher Indikator für Plausibilitätsfragen. Nach oben abweichende Werte bei den verbrauchsabhängigen Kosten (Wasser, Warmwasser und Heizung) müssen auch unter dem Blickwinkel des individuellen Verbrauchsverhaltens betrachtet werden.

Hinweis

In der beispielhaften Spaltensumme der Tabelle 2, wurden die Hauswartkosten nur in der Kontrollfunktion aufgenommen, weil Winterdienst, Hausreinigung und Gartenpflege bereits in der Summe enthalten sind.

Durchschnittliche Höhe der Betriebskosten in €/m²/ Monat 2010
 Einzelpositionen nach Gebäudetypen

Tabelle 2

Baujahr BK-Positionen	Altbau vor 1919 saniert	Altbau 1919-1945 saniert	Altbau 1946-1960 saniert	Wohnungs- bau 1961-1990 unsaniert	Wohnungs- bau 1961-1990 saniert	Hoch- haus 1961-1990 unsaniert	Hoch- haus 1961-1990 saniert	Neubau ab 1991
Grundsteuer	0,09 - 0,14 0,13	0,09 - 0,13 0,10	0,14 - 0,14 0,14	0,14 - 0,14 0,14	0,14 - 0,15 0,14	0,14 - 0,15 0,14	0,14 - 0,15 0,14	0,14 - 0,21 0,15
Wasser/Abwasser	0,21 - 0,35 0,28	0,24 - 0,34 0,28	0,24 - 0,32 0,29	0,20 - 0,31 0,28	0,22 - 0,32 0,29	0,20 - 0,28 0,26	0,24 - 0,32 0,29	0,23 - 0,33 0,29
Niederschlagswasser	0,02 - 0,04 0,03	0,03 - 0,04 0,04	0,03 - 0,04 0,03	0,02 - 0,03 0,02	0,02 - 0,03 0,02	0,01 - 0,03 0,01	0,01 - 0,02 0,01	0,02 - 0,04 0,03
Heizung/Warmwasser	0,88 - 1,41 1,11	0,83 - 1,27 1,00	0,77 - 1,09 0,90	1,09 - 1,31 1,17	0,83 - 1,28 1,01	1,31 - 1,60 1,46	0,95 - 1,43 1,15	0,98 - 1,36 1,13
davon nur Heizung	0,73 - 1,17 0,91	0,71 - 1,05 0,81	0,64 - 0,87 0,73	0,79 - 1,09 0,92	0,63 - 1,10 0,83	1,10 - 1,31 1,21	0,77 - 1,23 0,93	0,56 - 0,99 0,81
Aufzug	0,13 - 0,29 0,20	0,15 - 0,19 0,17	0,10 - 0,16 0,16	0,09 - 0,19 0,16	0,11 - 0,24 0,15	0,07 - 0,10 0,08	0,06 - 0,12 0,09	0,12 - 0,28 0,19
Müllabfuhr	0,08 - 0,16 0,12	0,10 - 0,17 0,14	0,07 - 0,14 0,11	0,12 - 0,19 0,15	0,10 - 0,16 0,13	0,12 - 0,18 0,12	0,11 - 0,14 0,13	0,08 - 0,17 0,12
Straßen- reinigung	0,01 - 0,02 0,01	0,01 - 0,04 0,02	0,01 - 0,03 0,02	0,01 - 0,02 0,01	0,01 - 0,03 0,01	0,00 - 0,01 0,01	0,01 - 0,01 0,01	0,01 - 0,03 0,01
Winterdienst	0,01 - 0,18 0,06	0,03 - 0,12 0,05	0,05 - 0,13 0,11	0,02 - 0,12 0,07	0,03 - 0,09 0,05	0,02 - 0,09 0,03	0,03 - 0,05 0,04	0,01 - 0,08 0,03
Hausreinigung	0,09 - 0,22 0,15	0,01 - 0,13 0,07	0,06 - 0,12 0,10	0,01 - 0,10 0,06	0,04 - 0,12 0,09	0,04 - 0,09 0,07	0,04 - 0,12 0,09	0,06 - 0,16 0,10
Gartenpflege	0,01 - 0,10 0,03	0,01 - 0,06 0,03	0,06 - 0,16 0,09	0,03 - 0,12 0,07	0,02 - 0,12 0,06	0,02 - 0,06 0,04	0,03 - 0,07 0,04	0,02 - 0,07 0,03
Hausstrom	0,02 - 0,06 0,03	0,01 - 0,04 0,02	0,02 - 0,03 0,02	0,03 - 0,09 0,06	0,02 - 0,07 0,03	0,10 - 0,23 0,13	0,09 - 0,21 0,15	0,02 - 0,10 0,05
Schornstein/ Abluft		0,00 - 0,01 0,01	0,03 - 0,04 0,04	0,03 - 0,04 0,03	0,02 - 0,04 0,03	0,02 - 0,03 0,02	0,01 - 0,04 0,03	0,00 - 0,02 0,01
Sach- und Haft- pflichtversicherung	0,05 - 0,16 0,10	0,04 - 0,09 0,05	0,04 - 0,10 0,09	0,04 - 0,10 0,09	0,04 - 0,09 0,06	0,06 - 0,12 0,07	0,08 - 0,10 0,09	0,05 - 0,14 0,09
Hauswart Kontrollfunktion	0,04 - 0,12 0,05	0,04 - 0,13 0,05	0,02 - 0,04 0,04	0,03 - 0,14 0,04	0,02 - 0,05 0,04	0,04 - 0,09 0,04	0,03 - 0,12 0,07	0,03 - 0,15 0,04
Hauswart Vollfunktion	0,19 - 0,41 0,29	0,29 - 0,42 0,34	0,31 - 0,31 0,31	0,24 - 0,36 0,30	0,23 - 0,35 0,24	0,22 - 0,25 0,24	0,20 - 0,25 0,21	0,23 - 0,37 0,29
Sonstiges	0,01 - 0,10 0,02	0,01 - 0,06 0,02	0,01 - 0,03 0,02	0,01 - 0,07 0,03	0,03 - 0,06 0,05	0,03 - 0,17 0,07	0,04 - 0,15 0,06	0,02 - 0,16 0,05
kalkulatorische Summe *	2,32	2,05	2,16	2,38	2,16	2,55	2,39	2,32

* beachte Hinweis Seite 6

Erläuterungen zu Tabelle 2

Grundsteuer

In der Baualtersgruppe von 1961 bis 1990 (industrieller Wohnungsbau) liegen die Grundsteuerkosten bei 0,14 €/m²/Monat. Bei Altbauten bis 1960 und Neubauten ab 1991 kann eine Streubreite bis +/- 0,04 € festgestellt werden.

Grundsteuerkosten bei vermieteten Eigentumswohnungen liegen signifikant höher und erreichen im Mittel 0,18 €/m²/Monat. Daraus resultiert beim Gebäudetyp Neubau ab 1991 auch ein höherer oberer Spannwert. Ab dem Betriebskostenjahr 2011 wird die Grundsteuer um 30% steigen.

Wasser/Abwasser

Die in den Tabellenspalten angegebenen Wasserkosten in €/m²/Monat sind deutlich abhängig von der Wohnungs- und Haushaltsgröße. Im Durchschnitt kann der Tabellenwert auf einen 2-Personenhaushalt mit einer 66 m² großen Wohnung bezogen werden. Die tatsächlichen Kosten sind aber immer vom konkreten Verbrauch abhängig.

Der statistisch ermittelte Wasserverbrauch je Person auf ein Jahr bezogen hat sich gegenüber dem Abrechnungsjahr 2004 und folgenden Jahren von 33 m³ auf jetzt durchschnittlich 31,5 m³ verringert.

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 m³ enthalten. Über alle Gebäudetypen wurde ein Bruttopreis von durchschnittlich 4,66 €/m³ ermittelt. Die Preisspanne liegt zwischen 4,40 und 4,90 €/m³.

Niederschlagswasser

Hierunter zählt das auf dem Grundstück und Gebäudedach anfallende Regenwasser, welches über die Abwasserkanalisation entsorgt wird. Die Geldbetragshöhe/m² ist folglich von den äußeren Bedingungen des Grundstücks, Wohnhauses und seiner Wohnfläche abhängig.

Heizung/Warmwasser

Die Position Heizung einschließlich Warmwasser, welche in der Höhe die größte Einzelposition der Betriebskosten ausmacht, wirkt sich durch die gestiegenen Energiepreise am deutlichsten auf die Gesamtbelastung aus. Die statistisch ermittelten Werte zeigen, dass es bei den Heizkosten und dem Heizenergieverbrauch der verschiedenen Wohnungstypen deutliche Unterschiede gibt.

Ausgewiesen werden die Kosten für Heizung / Warmwasser zusammen und getrennt davon nur

die Heizkosten. Die Differenz aus beiden Werten ergibt die isolierten Warmwasserkosten.

Weitere Ausführungen zu diesem Thema befinden sich im Praxisteil dieser Broschüre ab Seite 15 und in den folgenden Diagrammen über Verbrauchswerte.

Aufzugskosten

In Abhängigkeit von der Anzahl der Aufzüge im Gebäude und der für die Verteilung der Kosten zugrundegelegten Größe der Gesamtwohnfläche im Gebäude liegt hier eine relativ große Schwankungsbreite vor. Gründerzeithäuser und Neubauten mit einer relativ kleineren Wohnfläche können daher schnell höhere Kosten je m² haben als beispielsweise Hochhäuser. Aufzüge zählen in diesen Fällen zu einer wohnwertsteigernden Ausstattung und bedingen insoweit auch höhere Mietkosten (vgl. Mietspiegel 2012).

Weiterhin kann die Schwankungsbreite davon beeinflusst sein, inwieweit in den Kosten der Aufzugsstrom enthalten ist. Im Regelfall sind hier Brutto-Kosten angesetzt.

Umfangreichere Wartung, komfortablere Bedienung einschließlich Überwachung mit Notrufbereitschaft verursachen bei neu eingebauten Aufzügen (auch nach Sanierung des Gebäudes) deutlich höhere Betriebskosten.

Müllabfuhr

Die veränderten Gebührensätze für Restabfall und Biotonnen hatten je nach Standort zu differenzierten Kostensteigerungen geführt, die sich nicht direkt ablesen lassen und teilweise über den ausgewiesenen oberen Spannwert liegen können. Weitere Änderungen in der Tarifstruktur könnten zu Kostenveränderungen führen; diese sind aber gegenwärtig nicht absehbar. Insbesondere in Wohngebieten mit noch unsanierten Plattenbauten sind höhere Kosten für die Müllabfuhr, die überwiegend verbrauchsabhängig sind, feststellbar.

Bei Wohngebäuden mit kontrollierter Müllentsorgung und Mülltrennung (z. B. abschließbare Behälter) liegen die verursachten Kosten unter dem allgemeinen Durchschnitt.

Straßenreinigung, Winterdienst

Die Kosten der Straßenreinigung sind gegenüber der letzten Untersuchung gleichgeblieben, die Gebührensätze sind unverändert. Lediglich die Winterdienstkosten haben sich witterungsbedingt durch häufige Schneefälle erhöht und teilweise verdoppelt. Abweichungen vom Mittelwert und der ausgewiesenen Spanne können dann auftreten, wenn es sich beispielsweise um Eckwohngrundstücke mit wenigen Mietbereichen handelt oder das Grund-

stück insgesamt so zugeschnitten ist, dass die Anzahl und Größe der Verkehrsflächen aus dem üblichen Rahmen fällt.

Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung

Zwischen den Gebäudearten sind deutliche Unterschiede feststellbar. Da es bei den Leipziger Großvermietern noch einen größeren Anteil von Objekten gibt, bei denen die Hausreinigung durch die Mieter selbst erfolgt, fallen in diesen Wohngebäuden gegenüber sanierten und privatisierten Altbauwohnungen und Neubauwohnungen relativ niedrige Kosten an.

Tendenziell ist hier ein Ansteigen der Kosten immer dann zu beobachten, wenn Vermieter immer mehr Leistungen an Dienstleistungsunternehmen übertragen. Geringere Hausreinigungskosten spiegeln insoweit keine niedrigeren Preise, sondern eher einen geringeren Leistungsumfang wider.

Ungezieferbekämpfung hat bei der Kostenhöhe nur einen ganz untergeordneten Stellenwert.

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 mehrere Wohnanlagen, die über großzügige parkähnliche Gartenanlagen verfügen. Hier können die Kosten weit über den oberen Spannwert hinausgehen. Ebenso ist es nicht unüblich bei höherpreisigen Wohnlagen anspruchsvolle Grünflächen vorzuhalten.

Hausstrom

Die Hausstromkosten (Beleuchtung) sind abhängig vom Gebäudetyp. Deutlich höhere Hausstromkosten liegen bei Wohngebäuden des industriellen Wohnungsbaus mit Aufzug vor. Zum einen verursachen die z. T. durchgehende Hauslichtbeleuchtung, zum anderen zusätzliche technische Einrichtungen, bei denen keine separate Erfassung durch einen Stromzähler erfolgt, höhere Kosten. Die Anzahl der Haushalte und damit die Häufigkeit der Treppenhausbenutzung sind weitere kostenerhöhende Gründe und erklären die relativ hohe Schwankungsbreite bei den Gebäudetypen.

Sach- und Haftpflichtversicherungen

Die Versicherungskosten sind in den letzten Abrechnungszeiträumen weitgehend unverändert geblieben. Unterschiede ergeben sich aus dem Leistungsumfang, d. h., unterschiedlicher Versicherungsleistungen, wie beispielsweise eine zusätzlichen Glasversicherung. Die Höhe der Versicherungskosten ist weiterhin abhängig von der Größe

der Wirtschaftseinheit im Zusammenhang mit der Eigentumsform.

Vermieter können über Rahmenverträge günstigere Versicherungskosten vereinbaren, was insbesondere bei Wohnungsunternehmen mit größeren Wohnungsbeständen zum Tragen kommt.

Weitere 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. Auch die Absicherung von wertvollen Ausstattungsmerkmalen 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 Versicherungsumfanges frei und hat auch unter den Bedingungen des Wirtschaftlichkeitsgebots den Anspruch auf Absicherung aller Objektrisiken.

Hauswart

Die Hauswartkosten sind in zwei Varianten differenziert dargestellt:

Hauswart – Kontrollfunktion

Durchschnitt der Hauswartkosten, die lediglich im Funktionsumfang die Kontrollfunktion und die Bereitstellung der Müllbehälter umfasst.

Hauswart – Vollfunktion

Durchschnitt der Hauswartkosten mit vollem Funktionsumfang, zu dem neben der Kontrollfunktion und dem Bereitstellen der Müllbehälter der Winterdienst, die Hausreinigung und die Gartenpflege gehört.

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

Tätigkeiten im Rahmen der Gebäudeverwaltung sind keine Tätigkeiten des Hauswarts und daher auch nicht umlagefähig.

Kosten für Instandsetzungsarbeiten durch den Hauswart sind ebenfalls nicht umlagefähig.

Die relativ hohe Schwankungsbreite ergibt sich folglich aus dem Umfang der übertragenen Tätigkeiten an den Hauswart. Auch hier ist zu beobachten, dass Großvermieter durch entsprechende Rahmenverträge für Großobjekte insgesamt günstigere Konditionen aushandeln können. Für Privat-

und Kleinvermieter sind solche Rahmenverträge in der Regel nicht realisierbar.

Sonstige Betriebskosten

Der Anteil „Sonstiger Betriebskosten“ liegt im Durchschnitt bei 0,04 €/m²/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 entstehen. Ein mehrjähriger Turnus bis zu 6 Jahren (z. B. für die Reinigung des Öltanks) ist bisher durch die Rechtsprechung anerkannt. Einzelmaßnahmen oder Mängelbeseitigungen dürfen nicht unter dieser Position abgerechnet werden.

Folgende Einzelpositionen sind nach anerkannter Rechtsprechung umlagefähig:

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

- Legionellenuntersuchung (Richtlinie der Europäischen Union) ab dem Jahr 2012. Gegebenenfalls findet sich diese Position auch unter den Warmwasserkosten als Nebenkostenposition.

Insbesondere bei Hochhäusern und Neubauten mit umfangreicher technischer Ausstattung können die „Sonstigen Betriebskosten“ im oberen Spannwert bis 0,17 €/m² betragen.

Ermittlung der Vergleichswerte aus der eigenen Betriebskostenabrechnung

Um einen Vergleich der abgebildeten Werte der Tabelle 2 mit der Höhe der einzelnen Betriebskostenarten für die eigene Wohnung zu ermöglichen, 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 63,00 € für die Gartenpflege im Abrechnungsjahr berechnet und auf die Wohnung umgelegt. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von 75 m².

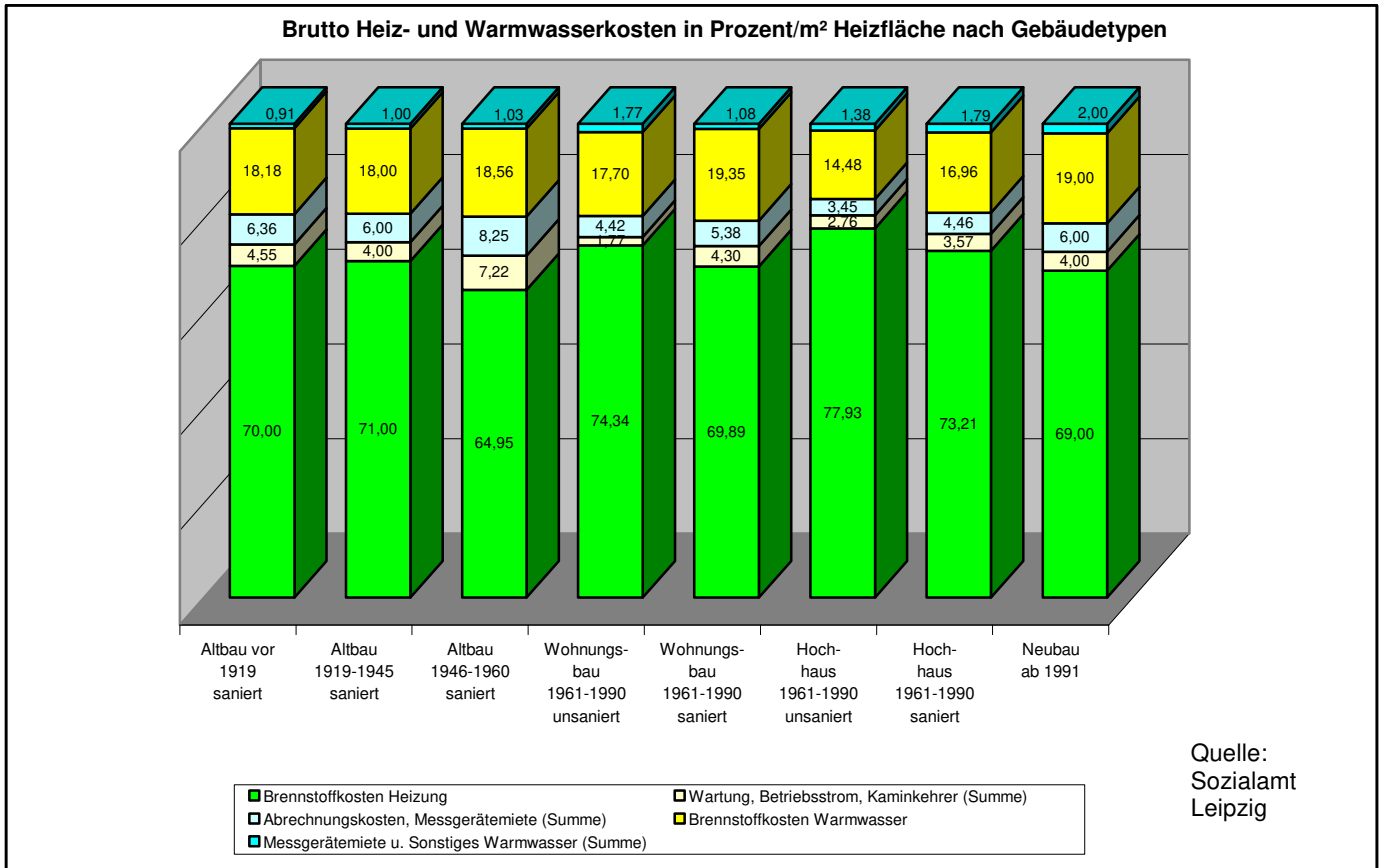
Daraus ergibt sich:

$63,00 \text{ €} : 12 \text{ Monate} : 75 \text{ m}^2 = 0,07 \text{ €/m}^2$ monatlich
Dieser Ergebniswert kann nun mit dem Ergebniswert des entsprechenden Gebäudetyps verglichen werden. Dabei ist der Mittelwert und der obere oder untere Spannwert zu beachten. Liegt der Ergebniswert außerhalb der Tabellenwerte, dann könnte sich vielleicht eine Plausibilitätsfrage stellen, wenn nicht schon die Erläuterungen zur Tabelle 2 Aufschluss über die errechnete Abweichung ergeben, oder die Abweichung ohnehin im Bagatellbereich liegt.

Hinweis

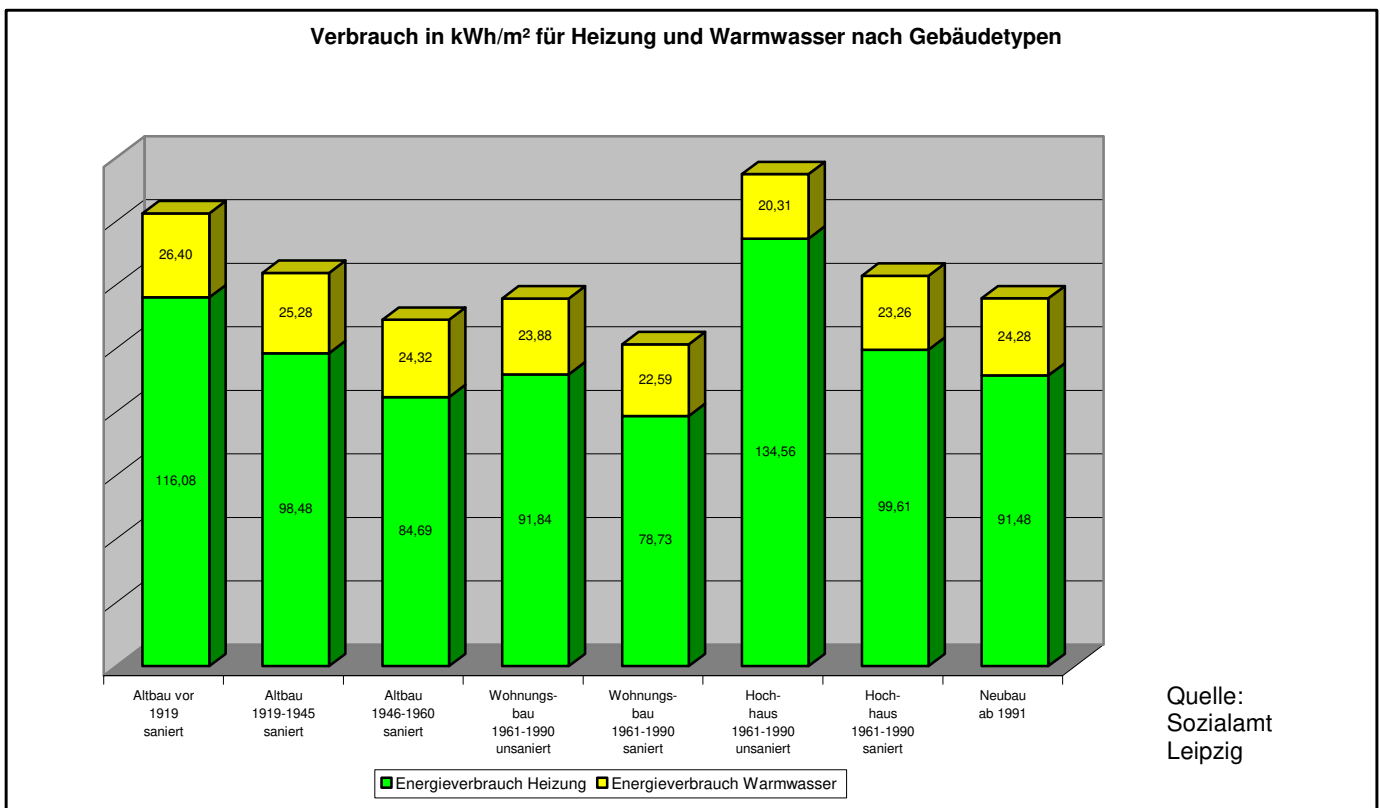
Zweifelsfragen sollten zunächst mit der Hausverwaltung geklärt werden.

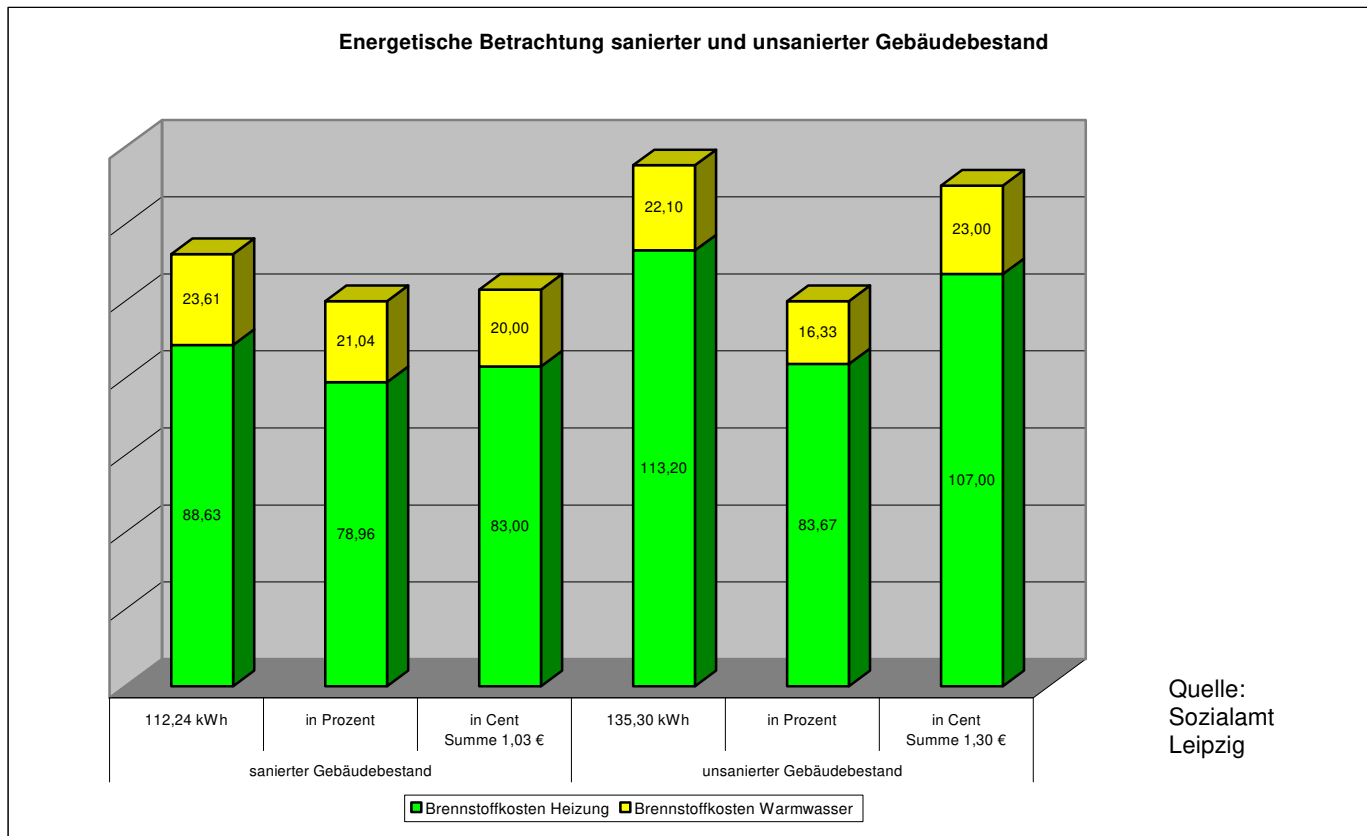
Diagramm 1



Erläuterungen ab Seite 12

Diagramm 2





Erläuterungen:

Diagramm 1

Dargestellt wird die prozentuale Aufteilung der Bestandteile von Heiz- und Warmwasserkosten pro Quadratmeter Heizfläche. Grundlage für die Einzelpositionen ist der Mittelwert (Median) der jeweiligen Kostenstelle.

Bei der Kostenstelle „Messgerätemiete und Sonstiges Warmwasser“ fallen unter „Sonstiges“ z. B. Wartung Warmwasserspeicher, Zählerwartung, Rohrbegleitheizung usw. Die unsanierten Altbauten von vor 1919 bis 1960 sind hier nicht aufgenommen, weil die wenigen Zentralheizungen in diesen Bautypen keine aussagefähigen Daten ergeben.

Im Wesentlichen ist das Prozentverhältnis von Warmwasserkosten zu Heizkosten gleichauf. Abweichend davon ist ein signifikanter Unterschied nur bei sanierten und unsanierten Hochhäusern feststellbar. Die Ursache hierfür ist technisch bedingt und zeigt auf, dass von 100% Energie- und Kostenaufwand im Innenverhältnis für die Beheizung ein höherer Aufwand betrieben werden muss. Für die energetische Betrachtung ist aber letztlich die Gesamtbilanz entscheidend. Ähnlich, aber im

Innenverhältnis umgekehrt, verhält es sich bei der Baureihe 1946 bis 1990. Hier ist der Anteil der Heizkosten signifikant niedriger. Die energetische Gesamtbilanz (siehe Diagramm 2) ist bei diesem Gebäudetyp aber sehr günstig.

Diagramm 2

Dargestellt wird der durchschnittliche Energieverbrauch in Kilowattstunden (kWh) pro Quadratmeter für Heizung und Warmwasser in den jeweiligen Gebäudetypen im sanierten und unsanierten Bestand.

Die unsanierten Altbauten von vor 1919 bis 1960 sind hier zur Vermeidung von Irritationen nicht aufgenommen, weil sie keine belastbaren Daten zu Zentralheizungen liefern. Vielfach sind diese Gebäude unbewohnt, haben einen hohen Leerstand oder verfügen ohnehin nur über Ofen- oder Etagenheizungen.

Hinsichtlich des Energieverbrauchs der sanierten Altbauten vor 1919 bis einschließlich 1945 ist zu berücksichtigen, dass die Bauweise mit größerer Deckenhöhe (3,50 m und mehr) gegenüber den jüngeren Gebäudetypen (ca. 2,60 m) ein deutlich höheres Raumvolumen (> 30%) zu beheizen hat.

In der Gesamtbilanz ist feststellbar, dass alle sanierten Gebäudetypen eine gute mittlere energetische Qualität haben (vgl. auch energetische Bewertung von Mehrfamilienhäusern aus dem bundesweiten Heizspiegel 2011 für das Jahr 2010; co2online gGmbH in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Mieterbund e. V.).

Diagramm 3:

Dargestellt wird der Energieverbrauch von sanierten und unsanierten Gebäuden, die hinsichtlich des zu beheizenden Raumvolumens vergleichbar sind. Der Gebäudebestand vor 1919 bis einschließlich 1945 wurde wegen der größeren Deckenhöhe nicht aufgenommen.

Die Angaben für den Energieverbrauch (kWh) und die Kosten (€), entsprechen jeweils dem Mittelwert (Median), der sich aus der Zusammenfassung der Ergebnisse der Gebäudetypen (unsaniert oder saniert) ergibt. Die Kostenergebnisse sind deshalb nicht mit den Kostenergebnissen aus der Tabelle 2 vergleichbar. Die Grafik soll lediglich den energetischen Unterschied von sanierten und unsanierten Gebäuden und dessen Kostenrelevanz exemplarisch darstellen.

Tabelle 3: Brennstoffarten nach Kosten und Verbrauch

In Tabelle 3 werden die Brennstoffarten Gas, Fernwärme und Öl beispielhaft mit ihren Kosten- und Verbrauchsergebnissen gegenübergestellt.

Je nach Gebäudetyp unterschiedlich, sind die Brennstoffarten Gas und Fernwärme dominant. Die Brennstoffart Öl (überwiegend Altbau vor 1919) hat auf dem Energiemarkt der Stadt Leipzig relativ wenig Bedeutung und wurde hier in insgesamt 30 Fällen von Mehrfamilienhäusern ausgewertet. Die Fallzahl ist statistisch nicht repräsentativ. Die Brennstoffarten Fernwärme und Erdgas sind in der Untersuchung etwa je zur Hälfte beteiligt.

Die Position Heizung einschließlich Warmwasser, welche in der Höhe den größten Einzelposten der Betriebskosten ausmacht, wirkt sich durch die gestiegenen Energiepreise am deutlichsten auf die Gesamtbelastung aus. Die statistisch ermittelten Werte zeigen, dass es bei den Heizkosten und dem Heizenergieverbrauch der verschiedenen Wohnungstypen und der jeweiligen Brennstoffart deutliche Unterschiede gibt.

Die Höhe der Kosten sowie des Verbrauchs ist im Wesentlichen abhängig:

- von der Gebäudeart und deren Größe/Heizfläche
- vom Sanierungsstand (Wärmeschutz)
- vom Energiemedium (Fernwärme, Gas oder Öl)
- vom Energiepreis (Tarif)

Beim Vergleich von Preis und Verbrauch der Brennstoffarten Gas und Fernwärme sind Unterschiede festzustellen.

Der Fernwärmeverbrauch fällt gegenüber dem Erdgas deutlich günstiger 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 bei der Verwendung von Erdgas. Hier wird die Heizenergie im Gebäude (Zentralheizung) produziert und die angefallenen Energieverluste (Systemverluste) werden mitgezählt. 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 zwangsläufig höher, aber der im Gebäude entstandene Energieverbrauch dafür geringer.

In welchen Fällen die eine oder andere Brennstoffart insgesamt wirtschaftlicher ist, lässt sich pauschal deshalb nicht beantworten und kann nur im Verhältnis zum konkreten Gebäude entschieden werden.

Auch eine mittelfristige Wirtschaftlichkeitsprognose ist pauschal nicht erstellbar, weil die Energiekosten dieser Brennstoffarten in den zurückliegenden vier Jahren nicht gleichförmig und parallel, sondern abwechselnd und unterschiedlich angestiegen sind.

Deutlich wird aber, dass der Verminderung von systembedingten Energieverlusten bei der Produktion von Heizungswärme eine sehr große Bedeutung zukommt, da nur so Effizienzgewinne erzielbar sind. Energetische Sanierungsmaßnahmen sind im denkmalgeschützten Wohnungsbau ungleich schwieriger zu realisieren, so dass Effizienzsteigerungen der Heizungsanlage und begleitende Maßnahmen zukünftig besondere Bedeutung gewinnen.

Kosten pro m ² für Heizung/Warmwasser								
Baujahr BK-Positionen	Altbau vor 1919 saniert	Altbau 1919-1945 saniert	Altbau 1946-1960 saniert	Wohnungs- bau 1961-1990 unsaniert	Wohnungs- bau 1961-1990 saniert	Hoch- haus 1961-1990 unsaniert	Hoch- haus 1961-1990 saniert	Neubau ab 1991
Gas	0,91 - 1,41 1,10	0,80 - 1,11 0,95	0,77 - 0,97 0,82		0,73 - 0,96 0,88			0,65 - 1,14 0,78
Fernwärme	0,95 - 1,47 1,19	0,84 - 1,39 1,03	0,86 - 1,12 1,00	0,99 - 1,34 1,17	0,88 - 1,35 1,07	1,31 - 1,60 1,46	0,95 - 1,43 1,15	0,94 - 1,26 1,10
Öl	0,71 - 0,98 0,82	0,73 - 0,95 0,73			0,66 - 0,66 0,66			0,80 - 0,85 0,83
gesamt HK + WwK	0,88 - 1,41 1,11	0,83 - 1,27 1,00	0,77 - 10,9 0,90	1,09 - 1,31 1,17	0,78 - 1,28 1,01	1,31 - 1,60 1,46	0,95 - 1,43 1,15	0,73 - 1,23 1,01

Verbrauch in KWh pro m ² für Heizung/Warmwasser								
Baujahr BK-Positionen	Altbau vor 1919 saniert	Altbau 1919-1945 saniert	Altbau 1946-1960 saniert	Wohnungs- bau 1961-1990 unsaniert	Wohnungs- bau 1961-1990 saniert	Hoch- haus 1961-1990 unsaniert	Hoch- haus 1961-1990 saniert	Neubau ab 1991
Gas	126,57 - 191,41 159,75	116,74 - 178,45 141,96	113,12 - 145,56 129,72		109,03 - 147,06 133,85			98,68 - 165,46 123,39
Fernwärme	96,94 - 136,94 112,42	99,87 - 130,84 105,45	84,12 - 109,24 97,03	103,73 - 132,01 118,08	82,06 - 129,36 99,11	138,51 - 171,75 156,07	102,17 - 146,70 123,45	90,23 - 125,95 111,87
Öl	111,75 - 163,82 136,63	116,75 - 161,60 116,75						132,19 - 133,59 132,89
Gesamt für alle Heiz- arten	108,15 - 180,26 142,43	100,36 - 160,16 123,14	91,41 - 138,14 111,63	103,73 - 132,95 118,08	85,83 - 134,75 100,85	138,51 - 171,75 156,07	102,17 - 146,70 123,45	95,21 - 147,78 112,82

Erläuterungen siehe Vorseite

Praxisteil

Heizkosten

Heizkosten werden grundsätzlich durch die Eigenschaften des Gebäudes und durch das individuelle Verbrauchsverhalten bestimmt.

Für die Heizkostenabrechnung als spezielle Position der Betriebskostenabrechnung gelten eigene gesetzliche Bestimmungen, die in der Heizkostenverordnung (HeizkostenV vom 01.01.2009) festgelegt sind.

Grundsätzlich gilt, dass Heiz- und Warmwasserkosten verbrauchsabhängig abzurechnen sind. 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 der Nutzer zu verteilen. Die jeweils verbleibenden Prozentwerte werden als s.g. Grundkosten im Regelfall nach der Heizfläche der Wohnung verteilt (vgl. Verteilungsschema Seite 17).

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.

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 gerechter berücksichtigt.

Bevor die Heizkosten auf die einzelnen Wohnungen verteilt werden, erfolgt eine Aufteilung der Gesamtkosten nach Heizkosten und Warmwasserkosten. Hierfür sieht die Heizkostenverordnung eine technische Verteilungsformel (§ 9) vor und ab dem 31. Dezember 2013 die Verteilung der Kosten nach dem Ergebnis von Wärmemengenzählern. Die Installation dieser Wärmemengenzähler wird zu etwas höheren Kosten bei den Heiznebenkosten führen. Kosten bereits eingebauter Wärmemengenzähler können schon jetzt umgelegt werden.

Erste Ergebnisse der hier untersuchten Fälle deuten darauf hin, dass der Energieanteil für die Produktion von Warmwasser im Verhältnis zum Energieanteil der Heizungswärme etwas höher ausfällt, wenn Wärmemengenzähler Verwendung fin-

den. Diagramm 3 (Seite 12) zeigt u.a. die Verteilung der Energiemengen. Der Warmwasseranteil liegt bei 20 bis 25% der verbrauchten Energie. Bei Wärmemengenzählern wurden Werte bis etwa 35% ermittelt.

Möchte der Mieter die Heizkostenabrechnung überprüfen, hat er Anspruch auf Einsichtnahme in die Originalunterlagen. Den Anspruch auf Überlassung von Belegkopien (gegen Kostenerstattung) bejaht der BGH (Urteil vom 08.03.2006 – VIII ZR 78/05) nur in Ausnahmefällen.

Von einem pauschalen Direktvergleich der Heizkostenabrechnungen und der Ableseergebnisse innerhalb eines Hauses ist abzuraten. Selbst wenn die baulichen- und die Nutzungsgegebenheiten 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 schon zu einem signifikanten Mehrverbrauch führen. Selbst bei gleichgelagertem Heizverhalten der Wohnungen sind bis zu 20% Unterschied im Verbrauch nicht ungewöhnlich und oftmals technisch (Wärmeverteilung) bedingt.

Der Direktvergleich mit dem Kennzifferenergieausweis ist nicht möglich, da zuvor das Kennzifferenergieergebnis/m²/Nutzfläche auf den Quadratmeter Heizfläche umgerechnet werden muss.

Die Ergebnisse können deshalb ohne weitere Sachkunde nicht miteinander verglichen werden; eine Energieberatung kann hier weiterhelfen. Auf Seite 19 sind Adressen für weitere Beratungen aufgeführt.

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 s.g. „Gradtagszahlen“ nach VDI 2067 berechnet werden. Sollte eine Ablesung nicht möglich sein, da kein Zutritt zur Wohnung gewährt wird oder Messgeräte verbaut bzw. defekt sind, wird der Verbrauch nach Vergleichswohnungen oder Vergleichszeiträumen geschätzt.

Warmwasserkosten

Die Warmwasserkosten beinhalten die Erwärmungskosten (Brennstoffkosten plus anteilige Nebenkosten aus dem Betrieb der Heizungsanlage). D. h. es werden die Kosten umgelegt, die zur Erwärmung des kalten Wassers insgesamt entstanden sind. Der Wasserverbrauch in der Wohnung wird deshalb nach Kaltwasserverbrauch und Warmwasserverbrauch mit separaten Wasseruhren erfasst. In der Heizkostenabrechnung können die verbrauchten Kubikmeter (m³) für Warmwasser des ganzen Gebäudes und der einzelnen Wohnung abgelesen werden.

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

Die Warmwasserkosten betragen einen erheblichen Anteil an der Abrechnung der Heizkosten und werden leicht unterschätzt.

Die Untersuchung hat Kosten von 8,28 bis 14,07 €, im Durchschnitt 11,36 €/m³ ergeben. Zu diesem Preis müssen jetzt noch die Kosten für das zu Warmwasser erwärmte Kaltwasser hinzugerechnet werden. Der Durchschnitt betrug hier 4,66 €/m³. Zusammengerechnet kostet ein Kubikmeter Warmwasser ca. 16,00 €. Die Preisspanne bewegt sich zwischen ca. 12,70 und 19,00 €/m³. Der durchschnittliche Warmwasserverbrauch pro Person liegt bei etwa 11 m³/Person/Jahr.

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

Durchschnittliche Verbrauchsmengen für Kaltwasser bzw. Warmwasser können aus Tabelle 4 entnommen werden.

Kaltwasser

Die Ergebnisse der Tabelle 2 (Seite 7) für Wasser und Abwasser sind eine kalkulatorische Bezugsgröße bei einer idealtypischen Konstellation von Wohnungsgröße und Personenzahl. Maßgeblich ist jedoch die tatsächliche Verbrauchsmenge Kaltwasser.

Über alle Gebäudetypen wurde ein Bruttopreis von durchschnittlich 4,66 €/m³ ermittelt. Die Preisspanne liegt zwischen 4,40 und 4,90 €/m³.

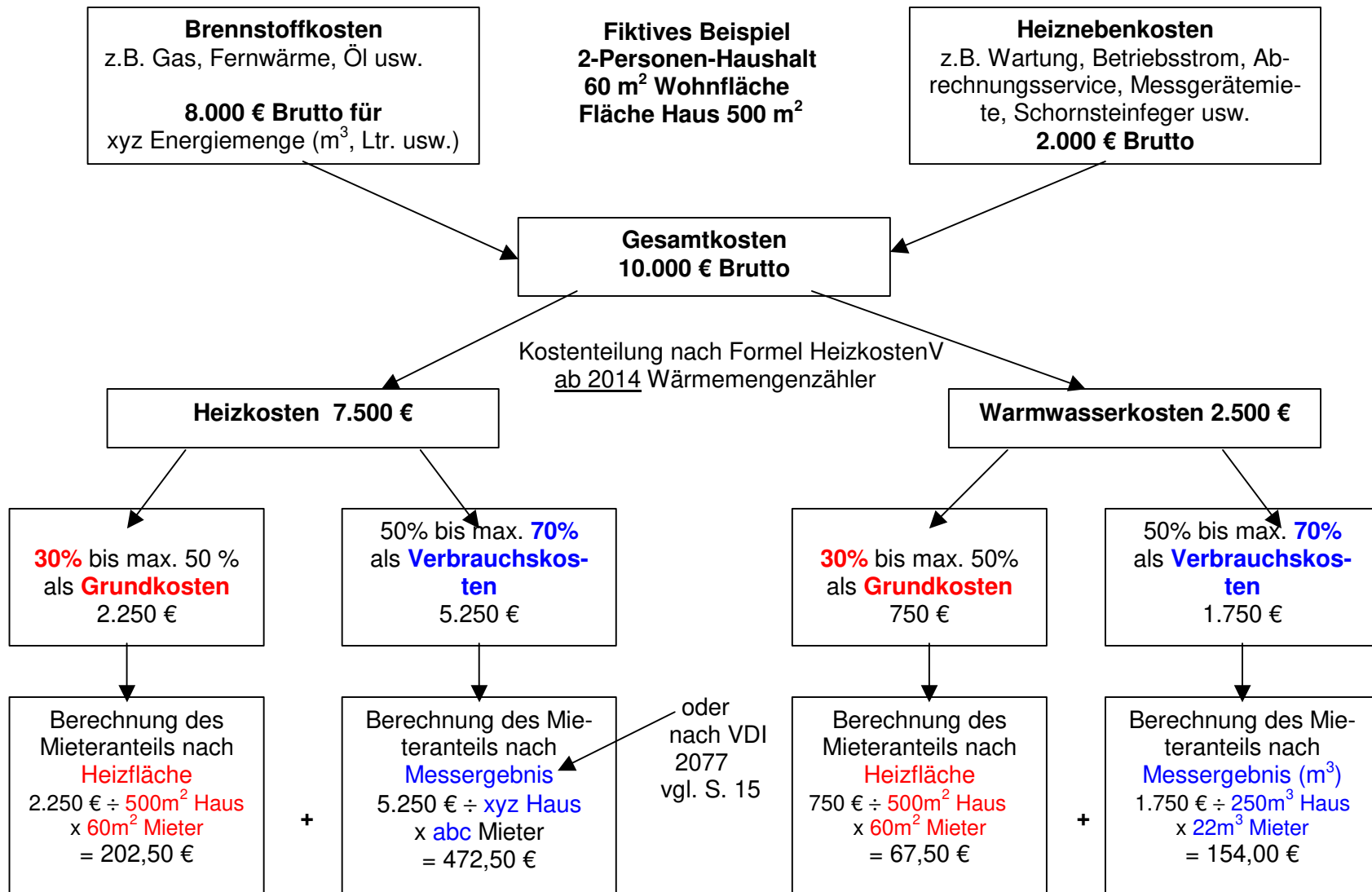
Die im Gebäude anfallenden Kaltwasserkosten setzen sich aus dem Grundpreis, dem Preis pro Kubikmeter, den Kosten der Messeinrichtung und den Abrechnungskosten zusammen. Abhängig von der insgesamt verbrauchten Menge und den tariflichen Grundkosten können die Preise/Kubikmeter deutlich voneinander abweichen.

Die Tabelle 4 (Seite 18) gibt einen ungefähren Überblick zu typischen Verbrauchswerten im Alltag und zeigt exemplarische Beispiele für Ergebnismengen bei Wasserverlust durch Undichtigkeiten der Zapfstellen.

Aus den Verbrauchsmengen für die alltagsüblichen Verrichtungen (Kochen, Waschen, Körperhygiene usw.) kann individuell errechnet werden, wie sich der eigene Bedarf zusammensetzt und wo ggf. Einsparpotenziale liegen.

Weitergehende Beratung zum wirtschaftlichen Verbrauch und Einsparungsmaßnahmen siehe unter Beratung auf Seite 19

Verteilungsschema Heiz- und Warmwasserkosten nach Heizkostenverordnung (HeizkostenV) Standardsituation



Teilsumme Heizkosten 675,00 € + Teilsumme Warmwasserkosten 221,50 € = Rechnungssumme 896,50 €

Schaubild Sozialamt Leipzig 2012

Tabelle 4

Wasserverbrauchsdaten (Übersicht exemplarischer Beispiele pro Person u. Jahr)

	Basis	Verbrauch in der Praxis				Verbrauchswerte rechnerisch**	
Verbraucher *	Fliesmenge / Füllmenge	Ø bei 1 x tgl.	Tag	Monat	Jahr	Tag	Jahr
Toilette	9 Ltr. / 6 Ltr. spar		40 Ltr.	1,2 m ³	14,4 m ³	40 Ltr.	14,4 m ³
Badewanne	120 – 150 Ltr. Ø 140 Ltr.	140 Ltr.		1,2 m ³	14,4 m ³	140 Ltr.	50,4 m ³
Dusche	Ø 25 Ltr./min.	75 Ltr.		1,2 m ³	14,4 m ³	75 Ltr.	27,0 m ³
Körperpflege	Ø 9 Ltr. / Becken	9 Ltr.	9 Ltr.	0,27 m ³	3,3 m ³	9 Ltr.	3,3 m ³
Trinken / Essenzubereitung	Ø 5 Ltr.	5 Ltr.	5 Ltr.	0,15 m ³	1,8 m ³	5 Ltr.	1,8 m ³
Geschirrspülen	Ø 8 Ltr. / Becken	8 Ltr.	8 Ltr.	0,24 m ³	2,9 m ³	8 Ltr.	2,9 m ³
Waschmaschine	Ø 48 Ltr. / Maschine	48 Ltr.		0,45 m ³	5,4 m ³	48 Ltr.	17,3 m ³
Wohnungsreinigung	Ø 7 Ltr.	7 Ltr.	7 Ltr.	0,21 m ³	2,5 m ³	7 Ltr.	2,5 m ³
Geschirrspüler	Ø 14 Ltr.	14 Ltr.		0,15 m ³	1,8 m ³	14 Ltr.	5,1 m ³
Ø Deutschland 2010	Gesamt	127 Ltr.	127 Ltr.	3,81 m ³	45,7 m ³	Wasserpreise Leipzig 2010 Frischwasser 1,82 €/m ³ brutto + Abwasser 1,44 €/m ³ brutto plus Grundpreis je nach Gebäude	
Ø Sachsen 2010	Gesamt	88 Ltr.	88 Ltr.	2,64 m ³	31,7 m ³		
Ø Leipzig 2010	Gesamt	86 Ltr.	86 Ltr.	2,58 m ³	31,0 m ³		
Wasserverluste *		Stunde	Tag	Monat	Jahr		
tropfender Wasserhahn		Ø 1,0 Ltr.	24 Ltr.	0,72 m ³	8,8 m ³		
Toilettenspülung schwach		Ø 0,7 Ltr.	17 Ltr.	0,51 m ³	6,2 m ³	** wenn dieser Verbrauch tgl. anfallen würde	
Toilettenspülung stark		Ø 15,0 Ltr.	360 Ltr.	10,8 m ³	131 m ³		
Undichtigkeit; Öffnung 0,5 mm		Ø 20,0 Ltr.	480 Ltr.	14,4 m ³	175 m ³		
* Quellen: diverse statistische Daten von Fachverbänden und Wasserverbänden, Internetrecherche 2011 Sozialamt Leipzig							

Auskünfte und Beratung zu Betriebskosten

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

Stadt Leipzig
Sozialamt
Abteilung Soziale Wohnhilfen
Telefon: 0341 123 - 4612

Beratung, und außergerichtliche Vertretung zu mietrechtlichen Fragen der Betriebskosten erfolgt im Rahmen einer Mitgliedschaft

für Mieter durch

DMB Mieterverein Leipzig e. V.
Hans-Poeche-Straße 9, 04103 Leipzig
Telefon: 0341 2131-277 oder -278
Sprechzeiten:
Montag - Donnerstag: 8:00 – 19:00 Uhr
Freitag: 8:00 – 12:00 Uhr

und Vermieter bei

Haus & Grund Leipzig
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein
Leipzig und Umgebung e.V.
Zimmerstraße 1, 04109 Leipzig
Telefon: 0341 9602648
Sprechzeiten:
Dienstag: 9:00 – 12:00 und 14:00 – 18:00 Uhr

Beratung, welche sich auf Fragen der Energieeinsparung und wirtschaftlichen Umgang mit Heizung, Warmwasser und Kaltwasser bezieht, erfolgt durch

Verbraucherzentrale Sachsen e. V.
- Energieberatung -
Katharinenstraße 17, 04109 Leipzig
Termintelefon: 0341 261 04 50

und als Stromsparberatung (kostenlos für alle Leistungsberechtigten, die Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe oder Wohngeld beziehen) durch

Caritasverband Leipzig e. V.
- Stromspar-Check -
Alte Salzstraße 62, 04209 Leipzig
Telefon: 0341 974 17 67