



Betriebskosten in Leipzig 2014

Berichtsjahr 2016

Vorwort



Liebe Leipzigerinnen und Leipziger,

ich freue mich, Ihnen die Leipziger Betriebskostenbroschüre 2014 präsentieren zu können. Sie soll Vermietern und Mietern Orientierung und Hilfestellung geben, Betriebskostenabrechnungen ordnungsgemäß zu erstellen und 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 Großvermieter und Hausverwaltungen gewonnen, für deren Unterstützung ich mich bedanke. Für das Abrechnungsjahr 2014 können so die typischen Betriebskostenpositionen von Wohngebäuden jeder Baualtersklasse ausgewiesen und erläutert werden. Da der marktaktive Gebäudebestand in Leipzig fast vollständig saniert ist, sind nur die Daten solcher Wohnhäuser in die Auswertung eingeflossen. Ausgenommen davon ist der Wohnungsbau aus den Jahren 1961 bis 1990, hier befinden sich auch noch un- und teilsanierte Objekte in der Vermietung.

In der Broschüre wird ausführlich auf die Kosten für Wasser, Heizung und Wassererwärmung eingegangen, da diese einen großen Teil der gesamten Betriebskosten ausmachen und durch Ihr individuelles Verbrauchsverhalten beeinflusst werden können. Gegenüber dem Abrechnungsjahr 2012 haben sich die Heizkosten erheblich verringert. Ursache dafür war vor allem das wärmere Klima.

Darüber hinaus werden die Kostenentwicklung ausgewählter Betriebskostenpositionen seit 2006 verglichen und Tendenzen im Jahr 2015 beschrieben.

Ich wünsche eine anregende Lektüre.

A handwritten signature in black ink, which reads 'Fabian'. The signature is written in a cursive, flowing style.

Prof. Dr. Thomas Fabian
Bürgermeister und Beigeordneter für Jugend, Soziales, Gesundheit und Schule

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Grundsätzliche Hinweise zu Betriebskosten | 3 |
| Kostenentwicklung ausgewählter Positionen und Ausblick | 4 |
| Vorbemerkung zu Tabelle 2 und Hinweise zum Vergleich mit der eigenen Betriebskostenabrechnung | 5 |
| Tabelle 2 - Betriebskosten 2014 nach Gebäudetypen | 6 |
| Erläuterungen zur Tabelle 2 | 8 |
| Brennstoffarten nach Kosten und Verbrauch | 12 |
| Datenerhebung und Methodik | 16 |
| Auskünfte und Beratung zu Betriebskosten | 17 |

Impressum

| | |
|--------------------|--|
| Herausgeber: | Stadt Leipzig, Sozialamt |
| Verantwortlich: | Martina Kador-Probst, Amtsleiterin |
| Redaktion: | Tom Hübner Stefan Adams |
| Mitarbeit: | Lysann Döring Yvon-Bernadus Heinikel |
| Layout: | Stadt Leipzig, Sozialamt |
| Abbildungen: | Stadt Leipzig |
| Druck: | Stadt Leipzig, Hausdruckerei Gedruckt auf 100% Recyclingpapier. |
| Redaktionsschluss: | 29.02.2016 |
| Druckexemplar: | 2,- € |

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

- Baugenossenschaft Leipzig eG
- DMB Mieterverein Leipzig e.V.
- Dr. Reise & Partner GmbH
- Haus & Grund Leipzig e.V.
- Hummelsheim Immobilien GmbH
- Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft 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

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 vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden.

Die Umlage von Betriebskosten ist in den §§ 556 ff. BGB für den freifinanzierten Wohnungsbau geregelt.

Voraussetzung für die Umlage von Betriebskosten auf den Mieter ist, 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 17.06.1991 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 01.01.2004 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 13, Praxisteil).
- Weiterführende Hinweise zur rechtlichen Betrachtung rund um das Thema Betriebskosten enthält „Das Mieterlexikon“ des Deutschen Mieterbundes.

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.

Grundsätzlich raten wir Vermietern und Mietern 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 2006 bis 2014 dargestellt. Aus den dort angegebenen Werten kann aber nur auf die allgemeine Tendenz der Kostenentwicklung geschlossen werden.

Im Vergleich zum Abrechnungsjahr 2012 sind die Kosten für die Heizung deutlich gesunken.

Der Rückgang bei den Heizkosten muss differenziert nach den konkreten Gebäudetypen (siehe Tabelle 2) betrachtet werden, ist aber durchgängig aufgetreten. Die gesunkenen Kosten resultieren insbesondere aus dem wärmeren Klima im Jahr 2014 und aus einem etwas geringeren Preis für Erdgas.

Die Kosten für Wasser- und Abwasser sind bei einigen Gebäudetypen geringfügig gestiegen. Neben den leicht erhöhten Preisen wirken sich auch der etwas höhere Wasserverbrauch pro Kopf und der Zuzug neuer Einwohner aus. Im Durchschnitt lebten in 2014 mehr Bewohner als noch vor einigen Jahren in einem Haus.

Die gestiegenen Kosten für die Sach- und Haftpflichtversicherung sind auf höhere Einstufungen durch die Versicherer und höhere Prämien 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 €/m²/Monat – Kostenentwicklung seit 2006

| Betriebskostenpositionen | 2006 | 2010 | 2012 | 2014 |
|--|------|------|------|-------------|
| Heizung und Wassererwärmung ¹ | 0,92 | 1,13 | 1,14 | 0,98 |
| Wasser/Abwasser | 0,38 | 0,28 | 0,28 | 0,28 |
| Grundsteuer | 0,14 | 0,13 | 0,18 | 0,18 |
| Müllbeseitigung | 0,12 | 0,13 | 0,13 | 0,14 |
| Sach- und Haftpflichtversicherung | 0,10 | 0,08 | 0,09 | 0,11 |
| Beleuchtung | 0,06 | 0,06 | 0,07 | 0,06 |
| Gartenpflege | 0,08 | 0,05 | 0,07 | 0,07 |
| Gebäudereinigung | 0,15 | 0,09 | 0,09 | 0,11 |
| Aufzug | 0,16 | 0,13 | 0,15 | 0,18 |

¹ Angaben für 2012 und 2014 als gewichteter Mittelwert

Tendenzen für 2015/2016

Die Heizkosten werden aufgrund des anhaltend warmen Klimas und den stabilen Preisen für Erdgas und Fernwärme voraussichtlich unverändert bleiben.

Kostensteigerungen sind für alle Dienstleistungen wie Gartenpflege, Gebäudereinigung, Hauswart und Winterdienst zu erwarten. Gründe dafür sind die Einführung des flächendeckenden Mindestlohnes zum 01.01.2015 und die weitere Anpassung des seit 2007 für den Gebäudereinigungssektor geltenden Mindestlohns.

Mit der Einführung des neuen Abrechnungsmodells der Leipziger Wasserwerke zur Ermittlung des Entgeltes für die Einleitung von Niederschlagswasser werden ab 2016 Preisänderungen eintreten.

Für alle anderen Kostenpositionen sind derzeit keine wesentlichen Veränderungen vorhersehbar.

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

Eine differenzierte Aussage zur Höhe einzelner Betriebskostenpositionen des Abrechnungsjahres 2014 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.

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 63,00 € für die Gartenpflege im Abrechnungsjahr berechnet und auf eine Wohnfläche von 75 m² umgelegt.

Daraus ergibt sich:

$$63,00 \text{ €} : 12 \text{ Monate} : 75 \text{ m}^2 = 0,07 \text{ €/m}^2 \text{ monatlich}$$

Dieser Wert kann nun mit dem Ergebnis des entsprechenden Gebäudetyps verglichen werden. Dabei sind der Mittelwert 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 zur Tabelle 2 Aufschluss über die errechnete Abweichung ergeben oder die Abweichung ohnehin im Bagatellbereich liegt.

Die Kosten für Heizung, Wassererwärmung und für Wasser/Abwasser können zunächst genauso verglichen werden. Sobald sich spürbare Abweichungen von den Tabellenwerten ergeben, muss zur Vermeidung von Fehlinterpretationen der rechnerischen Prüfung der konkrete Verbrauch für Kalt- und Warmwasser in Kubikmeter sowie der Heizungsverbrauch in Kilowattstunden (kWh) zugrunde gelegt werden (vgl. a. Praxisteil Seite 13).

Tabelle 2: Betriebskosten 2014 in €/m²/Monat – Einzelpositionen nach Gebäudetypen

| Gebäudetyp BK-Position | Art | Altbau vor 1919 saniert | Altbau 1919 – 1945 saniert | Altbau 1946 – 1960 saniert | Wohnungsbau 1961 - 1990 unsaniert | Wohnungsbau 1961 - 1990 saniert | Hochhaus 1961 – 1990 saniert | Neubau ab 1991 |
|---|-----|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---|---------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| Σ Kosten für Heizung und Wassererwärmung | | 0,98 | 0,95 | 0,94 | 1,12 | 1,01 | 1,21 | 0,86 |
| Heizung | E | 0,54 - 0,93 0,72 | 0,52 - 0,88 0,67 | 0,51 - 0,82 0,65 | 0,52 - 0,91 0,77 | 0,55 - 0,89 0,70 | 0,73 - 1,13 0,93 | 0,49 - 0,79 0,63 |
| Wassererwärmung | E | 0,18 - 0,38 0,26 | 0,19 - 0,36 0,28 | 0,19 - 0,36 0,29 | 0,27 - 0,42 0,35 | 0,25 - 0,37 0,31 | 0,21 - 0,34 0,28 | 0,16 - 0,33 0,24 |
| Ø Betriebskosten * | | 1,13 | 0,99 | 1,02 | 1,07 | 1,06 | 1,18 | 1,23 |
| Wasser / Abwasser | E | 0,24 - 0,35 0,29 | 0,24 - 0,32 0,28 | 0,25 - 0,32 0,29 | 0,21 - 0,31 0,27 | 0,26 - 0,32 0,29 | 0,23 - 0,31 0,28 | 0,25 - 0,34 0,29 |
| Niederschlagswasser | G | 0,02 - 0,04 0,03 | 0,02 - 0,04 0,03 | 0,02 - 0,04 0,03 | 0,01 - 0,02 0,02 | 0,02 - 0,03 0,02 | 0,01 - 0,01 0,01 | 0,02 - 0,04 0,03 |
| Grundsteuer | G | 0,13 - 0,18 0,16 | 0,12 - 0,17 0,13 | 0,18 - 0,19 0,18 | 0,18 - 0,19 0,18 | 0,18 - 0,19 0,18 | 0,18 - 0,19 0,18 | 0,19 - 0,23 0,21 |
| Müllbeseitigung | G | 0,09 - 0,17 0,12 | 0,09 - 0,17 0,13 | 0,09 - 0,16 0,12 | 0,15 - 0,21 0,18 | 0,12 - 0,18 0,15 | 0,11 - 0,16 0,13 | 0,09 - 0,16 0,12 |
| Straßenreinigung | G | 0,01 - 0,03 0,02 | 0,02 - 0,04 0,03 | 0,02 - 0,04 0,03 | 0,01 - 0,02 0,02 | 0,01 - 0,03 0,02 | 0,01 - 0,01 0,01 | 0,01 - 0,02 0,01 |
| Sach- und Haftpflicht- versicherung | G | 0,10 - 0,19 0,14 | 0,07 - 0,13 0,09 | 0,07 - 0,11 0,10 | 0,07 - 0,13 0,11 | 0,07 - 0,13 0,10 | 0,08 - 0,13 0,11 | 0,09 - 0,18 0,12 |
| Beleuchtung | E | 0,02 - 0,07 0,04 | 0,02 - 0,05 0,03 | 0,02 - 0,04 0,03 | 0,04 - 0,09 0,07 | 0,02 - 0,07 0,04 | 0,08 - 0,18 0,13 | 0,03 - 0,14 0,08 |
| Ø Dienstleistungen * | | 0,19 - 0,39 0,28 | 0,12 - 0,30 0,21 | 0,15 - 0,31 0,23 | 0,11 - 0,23 0,18 | 0,16 - 0,32 0,23 | 0,20 - 0,30 0,24 | 0,24 - 0,41 0,31 |
| Hauswart | D | 0,07 - 0,33 0,20 | 0,04 - 0,12 0,06 | 0,02 - 0,08 0,05 | 0,04 - 0,06 0,05 | 0,03 - 0,09 0,06 | 0,06 - 0,11 0,08 | 0,11 - 0,35 0,24 |
| Winterdienst | D | 0,01 - 0,04 0,02 | 0,01 - 0,03 0,01 | 0,01 - 0,04 0,02 | 0,01 - 0,02 0,01 | 0,01 - 0,03 0,02 | 0,01 - 0,01 0,01 | 0,01 - 0,04 0,02 |
| Gebäudereinigung | D | 0,09 - 0,18 0,14 | 0,07 - 0,16 0,11 | 0,09 - 0,13 0,10 | 0,05 - 0,11 0,08 | 0,07 - 0,15 0,11 | 0,07 - 0,14 0,11 | 0,09 - 0,18 0,13 |
| Gartenpflege | D | 0,02 - 0,10 0,06 | 0,04 - 0,11 0,07 | 0,06 - 0,14 0,10 | 0,04 - 0,08 0,06 | 0,06 - 0,16 0,10 | 0,03 - 0,08 0,05 | 0,00 - 0,09 0,04 |

| BK-Position \ Gebäudetyp | Art | Altbau vor 1919 saniert | Altbau 1919 – 1945 saniert | Altbau 1946 – 1960 saniert | Wohnungsbau 1961 - 1990 unsaniert | Wohnungsbau 1961 - 1990 saniert | Hochhaus 1961 – 1990 saniert | Neubau ab 1991 |
|--|-----|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Schornsteinreinigung / Abluft / Entlüftung | G/D | 0,01 - 0,01 0,01 | 0,01 - 0,02 0,02 | 0,00 - 0,02 0,01 | 0,03 - 0,06 0,04 | 0,02 - 0,05 0,03 | 0,03 - 0,09 0,05 | 0,00 - 0,03 0,01 |
| Sonstige Betriebskosten | D | 0,02 | 0,02 | 0,04 | 0,01 | 0,01 | 0,03 | 0,03 |
| Aufzug | E/D | 0,15 - 0,34 0,24 | 0,05 - 0,16 0,11 | | 0,18 - 0,18 0,18 | 0,17 - 0,32 0,24 | 0,08 - 0,13 0,11 | 0,11 - 0,26 0,18 |
| Kabel / Antenne mtl. Kosten je Nutzer | | 7,06 - 11,17 9,14 | 5,44 - 13,62 9,53 | | | | | 6,18 - 9,94 8,21 |

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 geringen Anteil aller Gebäude tatsächlich anfallen. Die Berechnung der durchschnittlichen Betriebskosten ist im Abschnitt Datenerhebung und Methodik (Seite 16) detailliert erläutert.

Bei sämtlichen Dienstleistungen ist eine Erhöhung der Kosten aufgrund der Einführung des flächendeckenden Mindestlohns zum 01.01.2015 möglich.

Erläuterungen zu Tabelle 2

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 13.

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. a. Praxisteil Seite 13).

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 4,39 €/m³ ermittelt. Die Preisspanne liegt etwa zwischen 4,02 und 4,94 €/m³. Der Wasserpreis (netto) hat sich durch eine neue Gebührenkalkulation der Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL) im Vergleich zu 2012 geringfügig 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 1990 liegen die durchschnittlichen Grundsteuerkosten bei monatlich 0,18 €/m². Bei Altbauten vor 1946 und Neubauten ab 1991 wurden Abweichungen von bis zu +/- 0,05 €/m² festgestellt.

Grundsteuerkosten für vermietete Eigentumswohnungen liegen signifikant höher. Daraus resultiert beim Gebäudetyp Neubau ab 1991 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.

Müllbeseitigung

Die gegenüber 2012 kaum veränderten Gebührensätze für Restabfall und Biotonnen haben nur bei einigen Gebäudetypen zu minimalen Kostensteigerungen geführt.

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 jedoch nicht getroffen werden, die Erfahrungen der Vermieter und Verwalter hierzu sind sehr unterschiedlich.

Straßenreinigung

Die Kosten der Straßenreinigung sind gegenüber der letzten Untersuchung nahezu unverändert. Abweichungen vom Mittelwert und der ausgewiesenen Spanne können dann auftreten, wenn es sich beispielsweise um Eckgrundstücke mit wenigen Mietbereichen handelt oder das Grundstück insgesamt so zugeschnitten ist, dass die Anzahl und Größe der Verkehrsflächen aus dem üblichen Rahmen fällt.

Sach- und Haftpflichtversicherung

Die Versicherungskosten haben sich um bis zu 0,03 €/m² erhöht.

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, Bodenräume und Waschküchen (Hausstrom). Sie sind abhängig vom Gebäudetyp. Deutlich höhere Kosten liegen bei Wohngebäuden des industriellen Wohnungsbaus mit Aufzug und/oder Lüftungsanlagen vor, wenn deren Energieverbrauch nicht über einen separaten Stromzähler abgerechnet wird.

Zum einen verursachen die z. T. durchgehende Hausbeleuchtung, zum anderen zusätzliche technische Einrichtungen höhere Kosten. Die Anzahl der Haushalte und damit die Häufigkeit der Treppenhausbenuztung sind weitere kostenerhöhende Gründe und erklären die relativ hohe Schwankungsbreite bei den verschiedenen Gebäudetypen.

Dienstleistungen

Erstmals werden die durchschnittlich aufgetretenen Kosten für die Dienstleistungen des Hauswarts, des Winterdienstes, der Gebäudereinigung und der Gartenpflege 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.

- 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 haben sich witterungsbedingt durch weniger Schneefälle nochmals verringert. Wie bei der Straßenreinigung können Abweichungen vom Mittelwert und der ausgewiesenen Spanne auftreten, wenn die Anzahl und Größe der zu beräumenden Verkehrsflächen aus dem üblichen Rahmen fällt.

- Gebäudereinigung

Im Jahr 2014 sind die Kosten für die Gebäudereinigung aufgrund der stetigen Anpassung des seit 2007 für diesen Sektor geltenden Mindestlohns gestiegen. Zwischen den einzelnen Gebäudetypen sind nur geringe Unterschiede erkennbar. Nach wie vor gibt es einen hohen Anteil an Gebäuden, in denen die Hausreinigung durch die 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 immer mehr Aufgaben an Dienstleistungsunternehmen 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 0,01 bis 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 anfallen. Sonstige Betriebskosten können auch nur in einem mehrjährigen Turnus (bis zu 6 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 mit umfangreicher technischer Ausstattung können die sonstigen Betriebskosten deutlich über den abgebildeten Werten liegen (bspw. Elektrorevision).

Aufzug

Aufzüge gehören außer bei Hochhäusern 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 vor. In Gründerzeithäusern und Neubauten 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 0,18 €/m² (alle Gebäudetypen). Für die Gebäudetypen Altbau 1919 bis 1945 und Wohnungsbau 1961 bis 1990 lag nur eine geringe Anzahl von Betriebskostenabrechnungen, die Kosten für den Betrieb des Aufzugs enthielten, vor. Ursache dafür ist, dass der Einbau von Aufzügen in diese Gebäude bislang eher selten vorgenommen wurde. Die für diese Gebäudetypen ausgewiesenen Werte sind statistisch nicht ausreichend belegt und können ggf. in der Praxis abweichen.

Kabel / Antenne

Kosten für die Bereitstellung von Kabel- oder Satellitenfernsehen war nur bei Altbauten der Baujahre vor 1946 und im Neubau ab 1991 Bestandteil der ausgewerteten Betriebskostenabrechnungen. Analog dieser Abrechnungen werden die monatlichen Kosten je Anschluss (i.d.R. Wohneinheit) ausgewiesen.

Brennstoffarten nach Kosten und Verbrauch

Je nach Gebäudetyp unterschiedlich sind die Brennstoffarten Fernwärme und Erdgas dominant. Die Brennstoffart Öl hat auf dem Energiemarkt der Stadt Leipzig relativ wenig Bedeutung und wurde für insgesamt 11 Mehrfamilienhäuser (überwiegend 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 Gebäudetyp und dem dort vorherrschenden Brennstoff abhängig. Beim Vergleich des Verbrauches der Brennstoffarten Fernwärme und Erdgas sind Unterschiede festzustellen.

Der Fernwärmeverbrauch fällt gegenüber dem Erdgas 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 (Zentralheizung) 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 dafür geringer.

Die flächendeckende Sanierung der Bestandsgebäude in den vergangenen 20 Jahren hat dafür gesorgt, dass der Heizenergieverbrauch in Leipzig im Vergleich deutlich geringer als im gesamten Bundesgebiet ist. Das belegt auch der im Auftrag der Stadt Leipzig erstellte Heizspiegel². Demnach verbrauchten mit Erdgas beheizte Häuser im Jahr 2014 je nach Gebäudefläche im Durchschnitt zwischen 106 bis 138 kWh/m². Erfolgte die Beheizung über Fernwärme, war der durchschnittliche jährliche Energieverbrauch noch niedriger und betrug etwa 90 kWh/m². Beide Ergebnisse liegen erheblich unter den bundesweiten Durchschnittsverbräuchen von 146 bis 163 kWh/m² bei Erdgas und rund 130 kWh/m² bei der Fernwärme.³

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.

² Heizspiegel Leipzig 2015, Herausgeber: co2online gGmbH, Seite 6, www.leipzig.de/heizspiegel

³ Heizspiegel Bundesweit 2015, Herausgeber: co2online gGmbH, Seite 6, www.heizspiegel.de

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 Seite 15).

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 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. Nur im Ausnahmefall ist eine Aufteilung der Kosten über eine Formel zulässig.

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 31,4% der insgesamt verbrauchten Energie.

Möchte der Mieter 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.

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 Kosten für die Wassererwärmung von 10,06 €/m³ bis 19,91 €/m³, im Durchschnitt 14,55 €/m³ ergeben. Der durchschnittliche jährliche Warmwasserverbrauch pro Person liegt bei etwa 11 m³.

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

Wasser/Abwasser

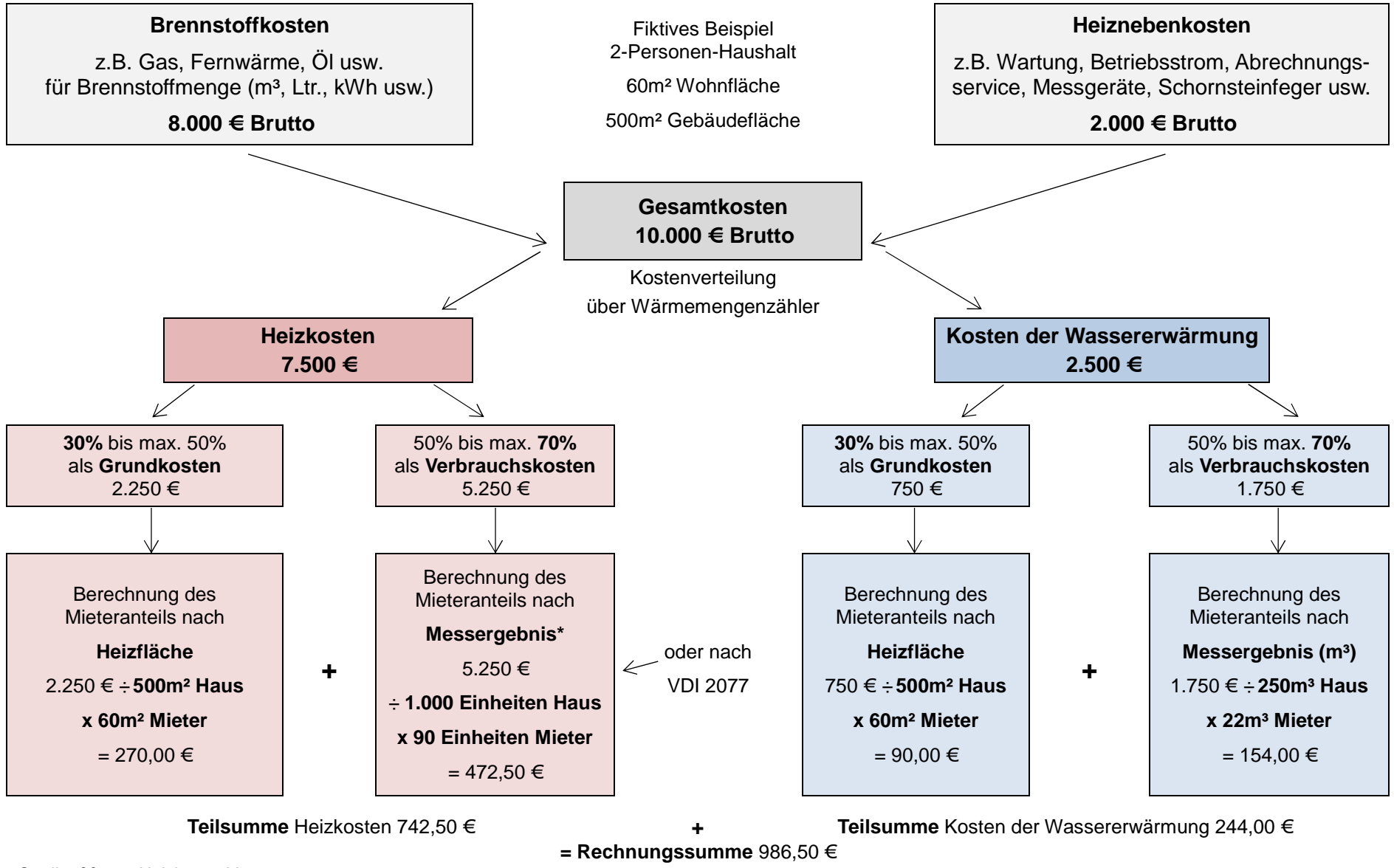
Die in Tabelle 2 (Seite 6) dargestellten Kosten für Wasser und Abwasser sind eine kalkulatorische Bezugsgröße bei einer idealtypischen Konstellation von Wohnungsfläche und Anzahl der Personen im Haushalt. Maßgeblich ist jedoch das tatsächlich verbrauchte Wasser.

Die im Gebäude anfallenden Kosten für Wasser/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 33 m³.⁴ Mit Zunahme der Haushaltsgröße verringert sich der Verbrauch pro Person.

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

⁴ Kommunale Wasserwerke Leipzig, www.l.de/wasserwerke/das-sind-wir/zahlen-daten-fakten, Wert 2014

Abbildung 1: Verteilung von Heiz- und Wassererwärmungskosten nach Heizkostenverordnung (HeizkostenV) - Standardsituation



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

Datenerhebung und Methodik

Die in den Tabellen ausgewiesenen Ergebnisse für den **Abrechnungszeitraum 2014** 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 1990 sowie Hochhäuser⁵ und die Neubauten ab 1991. Der Gebäudetyp - *Wohnungsbau 1961 bis 1990* - wird zusätzlich in saniert und unsaniert unterschieden. Da unsanierte Immobilien der anderen Gebäudetypen nur noch in sehr geringem Umfang bewohnt werden, ist keine Auswertung für diese Objekte erfolgt.

In Leipzig gibt es ca. 28.400 Mehrfamilienhäuser⁶, von denen rund 26.200⁷ den o.a. ausgewerteten Gebäudetypen entsprechen. Die einzelnen Gebäudetypen sind in diesem Bestand unterschiedlich häufig vertreten. Für die Betriebskostenbroschüre 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 1.055 Gebäuden bzw. Wirtschaftseinheiten des Jahres 2014 erhoben. Daraus wurden für jedes Gebäude bis zu 56 Angaben erfasst, so dass in Summe etwa 50.000 Einzeldaten verarbeitet wurden.

Für alle Kostenpositionen wurde der untere und obere Spannwert bzw. der arithmetische Mittelwert aller Werte - die sich innerhalb des unteren und oberen Spannwertes befinden - bestimmt. Damit die Darstellung untypisch niedriger oder hoher Resultate ausgeschlossen wird, wurde zuvor das untere und obere Sechstel jeder Datenreihe abgeschnitten. 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 2014 waren. Aus den so gewonnenen Einzelwerten wurde im Anschluss sortiert nach Gebäudetyp ein arithmetischer Mittelwert 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 diese Mittelwertbildung 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.

Bei etwa drei Viertel aller ausgewerteten Betriebskostenabrechnungen lagen zusätzlich Angaben zum Leerstand in dem jeweiligen Wohngebäude vor. Der durchschnittliche Leerstand dieser Objekte betrug im Jahr 2014 rund 4,2%. Dieser Wert entspricht einer normalen Fluktuationsreserve⁸. Eine Leerstandsberichtigung der Kosten für Heizung, Wassererwärmung und Wasser/Abwasser war daher nicht notwendig. Zu beachten ist aber, dass bei einem hohen Leerstand diese verbrauchsabhängigen Betriebskosten für den einzelnen Mieter deutlich über den dargestellten Ergebnissen liegen können.

⁵ 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.

⁶ Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Ergebnis des Zensus 2011 zum Berichtszeitpunkt 09.05.2011

⁷ eigene Datenerhebung

⁸ BMVI (Hrsg.): Kennzahlen in der Daseinsvorsorge. BMVI-Online-Publikation 01/2015, Seite 82

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: 0341/123-4610 oder -4612

E-Mail: soziale.wohnhilfen@leipzig.de

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

für Mieter 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 Vermieter 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:

0341/6962929 oder 0800/809802400 (kostenfrei)

E-Mail: bzl@vzs.de

www.vzs.de

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

Caritasverband Leipzig e. V.

- Stromspar-Check -

Alte Salzstraße 60, 04209 Leipzig

Telefon: 0341/96361-30

E-Mail: m.zschornack@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.

