

München, den 09.01.2018

Pressemitteilung des DMB Landesverband Bayern e.V. Neuer Betriebskostenspiegel für Bayern 2015

2,10 Euro pro Quadratmeter und Monat im Durchschnitt

Mieter zahlen in Bayern im Durchschnitt 2,10 Euro pro Quadratmeter und Monat für Betriebskosten, also 7 Cent weniger als im Bundesdurchschnitt.

Rechnet man alle denkbaren Betriebskostenarten mit den jeweiligen Einzelbeträgen zusammen, kann die so genannte zweite Miete hier bis zu 2,86 Euro pro Quadratmeter und Monat betragen. Das sind die Ergebnisse aus dem aktuellen Betriebskostenspiegel, den der DMB Bayern jetzt auf Grundlage der Abrechnungsdaten des Jahres 2015 vorlegt. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung müssten beim Anfallen aller Betriebskostenarten 2.745,60 Euro für das Abrechnungsjahr 2015 allein an Betriebskosten aufgebracht werden.

Der Betriebskostenspiegel wurde vom Deutschen Mieterbund in Berlin jetzt auf Grundlage der Abrechnungsdaten des Jahres 2015 erstellt, wobei allein in Bayern die Abrechnungen von insgesamt mehr als 500.000 Quadratmetern Wohnraum zu Grunde lagen.

Zum Vergleich: Im Jahr 2012 ergaben die Durchschnittswerte aller denkbaren Betriebskosten 2,16 € pro Quadratmeter und Monat, im Jahr 2013 betragen diese 2,19 Euro pro Quadratmeter und Monat und im Jahr 2014 betragen diese 2,10 Euro pro Quadratmeter und Monat. Damit ist die durchschnittliche Betriebskostenbelastung für Bayerns Mieter 2015 im Vergleich zum Vorjahr um 6 Cent pro Monat und Quadratmeter oder rund um 2,8 Prozent gesunken. Das bedeutet bei einer 80 m² großen Wohnung eine Entlastung von rund 60,-- € im Jahr.

Kalte Betriebskosten

Die Preise der so genannten kalten Betriebskosten waren in Bayern weitgehend stabil.

Heizung und Warmwasser

Die Kosten für Heizung und Warmwasser sind im Abrechnungsjahr 2015, im Vergleich zum Abrechnungszeitraum 2014 stagniert und liegen in Bayern im Durchschnitt bei 1,08 Euro/qm/Monat. Letztlich entfallen fast 50 Prozent der tatsächlich gezahlten Betriebskosten auf Heizung und Warmwasser.

**DMB Landesverband
Bayern e.V.**

Landesvorsitzende:
Beatrix Zurek

Geschäftsführerin:
Monika Schmid-Balzert
Syndikusanwältin

Hausanschrift:
Levelingstraße 12
81673 München

Tel.: 089/8905738-0
Fax: 089/8905738-11

info@mieterbund-bayern.org
www.mieterbund-bayern.org

Geschäftszeiten:
Mo-Do 09:00-15:30 Uhr
Fr 09:00-13:30 Uhr

Amtsgericht München:
VR 5121

Bankverbindung:
GläubigerID:
DE85ZZZ00000521657
IBAN:
DE57 7015 0000 1003 1099 96
BIC:
SSKMDEMXXX

Ausblick 2016

Die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2016 dürften aus Mietersicht ebenfalls keine „böse Überraschung“ enthalten, eher im Gegenteil. Während bei den „kalten Betriebskosten“ keine nennenswerten Preissteigerungen aufgetreten sind, dürften die Heizkosten noch einmal gesunken sein. Hauptverantwortlich hierfür sind die um 23,1 Prozent gesunkenen Heizölpreise, die im Vergleich zu 2014 um 5,6 Prozent niedrigeren Preise für Fernwärme und die um 1,5 Prozent gesunkenen Gaspreise.

Die Beratungen wegen Betriebskosten sind der häufigste Beratungsgrund. Und: jede zweite bis dritte Betriebskostenabrechnung ist fehlerhaft.

„Daher können wir den Mietern nur empfehlen, die Abrechnungen von den Fachleuten in den Mietervereinen prüfen zu lassen, gerade bei steigenden Preisen macht sich dies besonders bemerkbar“, empfiehlt Monika Schmid-Balzert, Geschäftsführerin des DMB Bayern.

Der DMB Landesverband Bayern e.V. ist die Dachorganisation der 51 Mietervereine in Bayern und vertritt deren Interessen und somit auch die Interessen der mehr als 169.000 Mieterinnen und Mieter im DMB Bundesverband.

Der Deutsche Mieterbund steht für

- *bezahlbare Mieten*
- *Ausweitung des Wohnungsangebots, insbesondere bei Sozialwohnungen*
- *Eindämmung der Nebenkostenexplosion*
- *ein leistungsstarkes Wohngeld*

und vertritt diese Forderungen in Politik und Wirtschaft.

Der Landesverband strebt eine einheitliche Wahrnehmung in Miet- und Wohnungsangelegenheiten der ihm angeschlossenen Vereine an.

Auch setzt er sich für die Gestaltung eines sozialen Wohn-, Miet- und Bodenrechts im Rahmen einer sozialen Wohnungspolitik ein.

München, den 09.01.2018

Alle Betriebskostenarten im Überblick

Nach der Betriebskostenverordnung dürfen – soweit im Mietvertrag wirksam vereinbart – nachfolgende Kosten in tatsächlich angefallener Höhe abgerechnet werden. Die hier genannten Vergleichswerte des aktuellen Betriebskostenspiegels in Bayern sind Angaben pro Quadratmeter und Monat aus dem Abrechnungsjahr 2015.

Grundsteuer **0,13 Euro**

In der Betriebskostenverordnung ist von „laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks“ die Rede, gemeint ist die Grundsteuer.

Wasser / Abwasser **0,28 Euro**

Zu den Wasserkosten gehören neben dem reinen Wassergeld auch die Kosten einer Wasseruhr inklusive regelmäßiger Eichkosten, Kosten der Berechnung und Aufteilung, unter Umständen auch Kosten für eine Wasseraufbereitungs- oder eine Wasserhebeanlage. In den meisten Fällen erfolgt die Abrechnung der Wasserkosten nach dem Verteilerschlüssel „Kopfzahl“ oder „Wohnfläche“. Nur im Neubaubereich muss zwingend verbrauchsabhängig anhand von Wasseruhren in den Wohnungen abgerechnet werden.

Zu den Entwässerungskosten gehören die städtischen Kanalgebühren. Hierzu können aber auch die Kosten für eine private Anlage bzw. die Kosten für Abfuhr und Reinigung einer eigenen Klär- und Sickergrube gezahlt werden. Auch von der Gemeinde per Abgabenbescheid erhobene Kosten, wie Sielgebühren, Oberflächenentwässerung, Regenwasser oder Niederschlagswasser, gehören zu den Entwässerungskosten.

Heizung und Warmwasser **1,08 Euro**
Bandbreite 0,47 – 1,83 Euro

Heizkosten müssen immer dann, wenn eine Heizungsanlage mindestens zwei Wohnungen versorgt, verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Bei der Heizkostenabrechnung müssen Mieter nicht nur die reinen Brennstoffkosten für Gas, Öl oder Fernwärme zahlen, sondern auch so genannte Heizungsnebenkosten, wie Betriebsstrom, Heizungswartung und Kosten für Wärmemessdienstfirmen.

Die Kosten für die zentrale Warmwasserversorgung werden in aller Regel ebenfalls verbrauchsabhängig abgerechnet. Hier gelten die gleichen Grundsätze wie bei der Heizkostenabrechnung. Seit 2014 fallen auch die Kosten für die Untersuchung des Trinkwassers auf Legionellenbefall unter die Position „Warmwasser“.

Aufzug

0,15 Euro

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, der Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung und Pflege der Aufzugsanlage, der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit, einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und die Kosten einer Notrufbereitschaft. Reparaturkosten für den Aufzug sind niemals Betriebskosten.

Straßenreinigung

0,03 Euro

Hierzu gehören die von der Gemeinde erhobenen Gebühren und die Kosten, die für die Säuberung der Straßen und Fußwege aufgewendet werden müssen. Auch die Kosten des Winterdienstes können hierunter fallen.

Müllbeseitigung

0,10 Euro

Hierunter fallen die Kosten der Müllabfuhr, auch die laufenden Kosten für einen Müllschlucker, eine Müllschleuse oder andere Systeme zur Erfassung der Müllmengen. Keine Kosten der Müllbeseitigung sind es, wenn Container aufgestellt werden, um nach Umbau- oder Modernisierungsarbeiten Bauschutt abzufahren oder Sperrmüll zu entsorgen.

Gebäudereinigung

0,14 Euro

Das sind Kosten für die Säuberung der gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen oder Aufzug. Soweit Mieter laut Mietvertrag verpflichtet sind, die Gemeinschaftsräume selbst in regelmäßigen Abständen zu reinigen, fallen keine umlagefähigen Gebäudereinigungskosten an.

Gartenpflege

0,08 Euro

Das sind Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen, einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen sowie der Neuanlegung des Rasens. Hierunter können auch Kosten für die Pflege von Spielplätzen fallen, einschließlich der Erneuerung von Sand.

Allgemeinstrom

0,05 Euro

Das sind die Stromkosten für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flur, Treppen, Keller, Bodenräume und Waschküche.

Schornsteinreinigung

0,06 Euro

Hierunter fallen die Schornsteinfegerkosten und die Kosten der ggf. notwendig werdenden Immissionsmessungen.

Versicherungen

0,14 Euro

Gemeint sind Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden, Kosten der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für Gebäude, Öltank und Aufzug. Auch Kosten für eine Versicherung gegen Elementarschäden, wie Überschwemmungen oder Erdbeben, zählen hierzu. Dagegen sind die Prämien für die Rechtsschutzversicherung oder die Hausratversicherung des Vermieters keine Betriebskosten.

Hauswart

0,11 – 0,45 Euro

Zu den typischen Hausmeister- oder Hauswartaufgaben gehören körperliche Arbeiten, wie zum Beispiel Haus-, Treppen- und Straßenreinigung, Gartenpflege, Bedienung und Überwachung der Sammelheizung, der Warmwasserversorgung und des Fahrstuhls. Soweit der Hausmeister auch für Reparaturen oder Verwaltungsarbeiten im Haus zuständig ist, gehört dies nicht in die Betriebskostenabrechnung.

Ist der Hausmeister auch für Gartenpflegearbeiten oder die Hausreinigung verantwortlich, dürfen diese Betriebskostenpositionen in der Regel nicht mehr eigenständig abgerechnet werden. Werden zusätzliche Arbeitskräfte oder Dienstleistungen als Hausreinigung, Gartenpflege oder Winterdienst abgerechnet betragen die Kosten durchschnittlich 0,11 Euro.

Gemeinschaftsantenne und Kabelfernsehen

0,13 Euro

Die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage oder die Kosten des Betriebs des Breitbandkabelnetzes sind umlagefähige Betriebskostenpositionen.

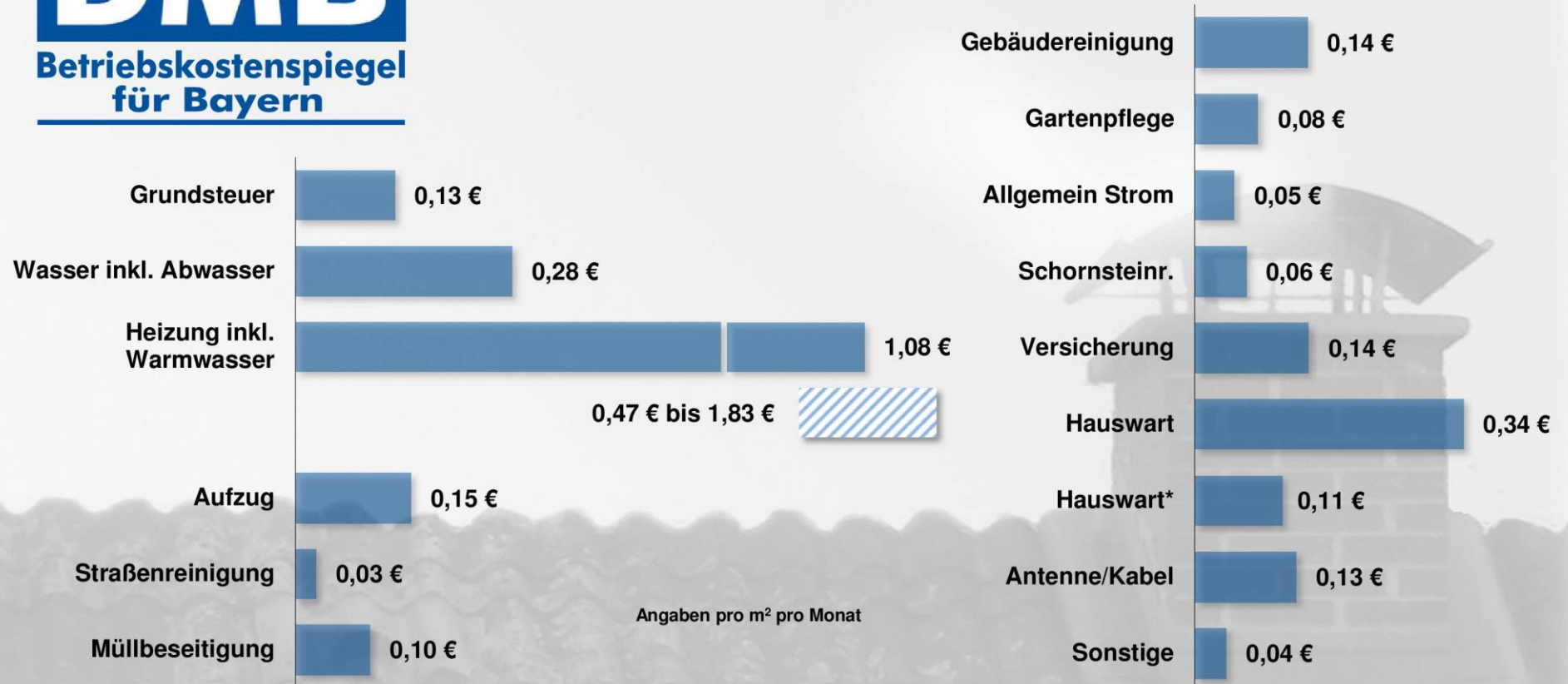
Sonstige Kosten

0,04 Euro

Hierunter können die Kosten für ein Schwimmbad, eine Sauna oder andere Gemeinschaftseinrichtungen im Haus fallen. Auch Prüfgebühren für einen Feuerlöscher oder die Dachrinnenreinigung sind denkbare „sonstige Betriebskosten“. Voraussetzung ist immer, dass im Mietvertrag ausdrücklich geregelt ist, welche Kosten unter „Sonstiges“ abgerechnet werden dürfen.

DMB

Betriebskostenspiegel für Bayern



* Kosten für Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst werden separat abgerechnet.

© Deutscher Mieterbund e.V. in Kooperation mit der mindUp GmbH
Daten 2015; Datenerfassung 2016/2017