

Verwalterthema des Monats

Der Staat als Kostentreiber der Betriebskosten

Dipl.-Kfm. Rainer Hummelsheim MRICS, Leipzig

Seit dem 1. Juni 2015 gilt das Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG) zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (sog. Mietpreisbremse) und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung zugunsten der Mieter. Damit hat die Bundesregierung den ersten Schritt gemäß Koalitionsvertrag umgesetzt; weitere Schritte zur Einschränkung der Mieterhöhungsmöglichkeiten und der Modernisierungsumlage sind noch im Koalitionsvertrag zu Lasten der Vermieter formuliert.

Bei der Diskussion um die Bezahlbarkeit von Wohnungsmieten wird allerdings regelmäßig außer Acht gelassen, dass sich die Mietbelastung aus 2 Bestandteilen zusammensetzt: aus der Nettokaltmiete und den Betriebskosten. Daher ist eine kritische Analyse zwingend geboten.

Das statistische Bundesamt veröffentlicht regelmäßig die Entwicklung der Verbraucherpreise für das Wohnen. Die Entwicklung der Verbraucherpreise für das Wohnen in den Jahren 2000 – 2014 zeigt untenstehende Graphik.

Eine kurze Analyse der Verbraucherpreisentwicklung führt zu folgenden Kernaussagen:

1. Die **Nettokaltmieten** sind in 14 Jahren um 19 % gestiegen, das entspricht einer jährlichen Preissteigerung von 1,36 %. Unter Berücksichtigung

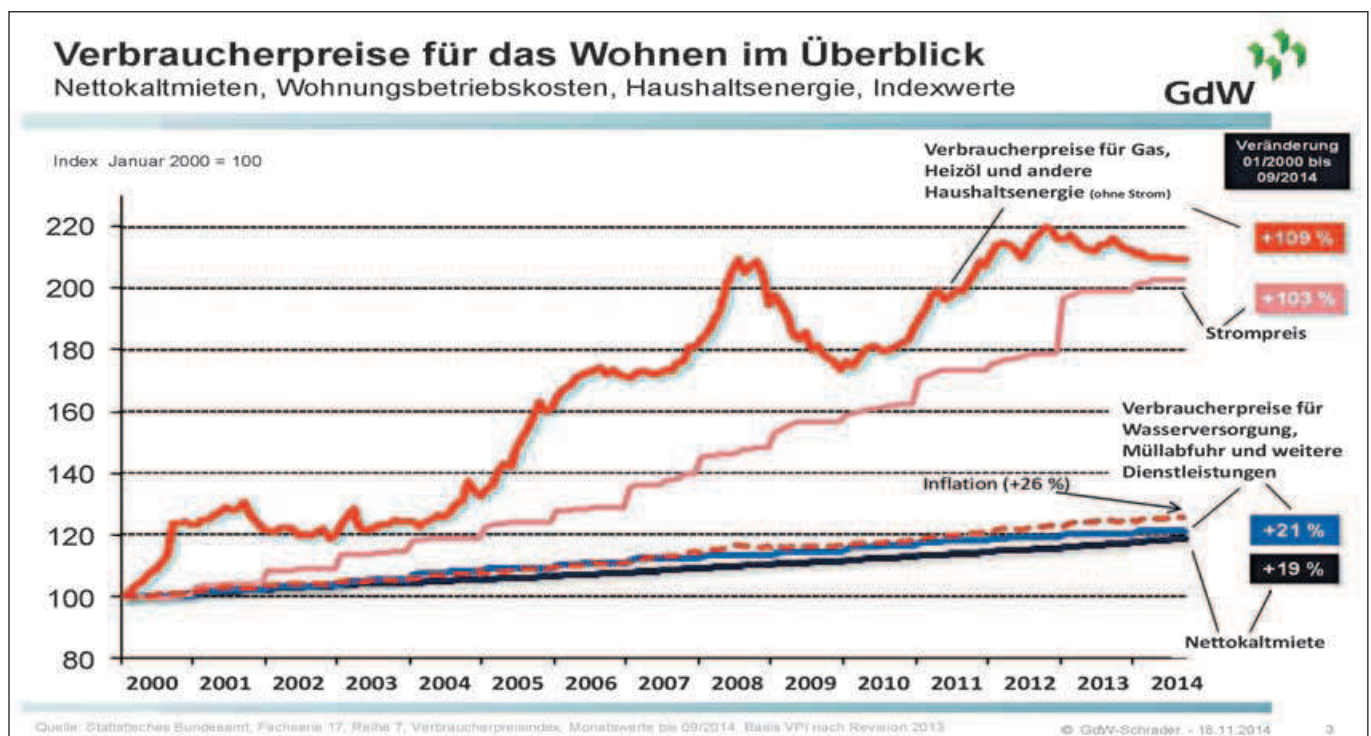
einer durchschnittlichen Inflationsrate von jährlich 1,86 % bedeutet das einen realen Einkommensverlust von jährlich 0,5 % für die Vermieter.

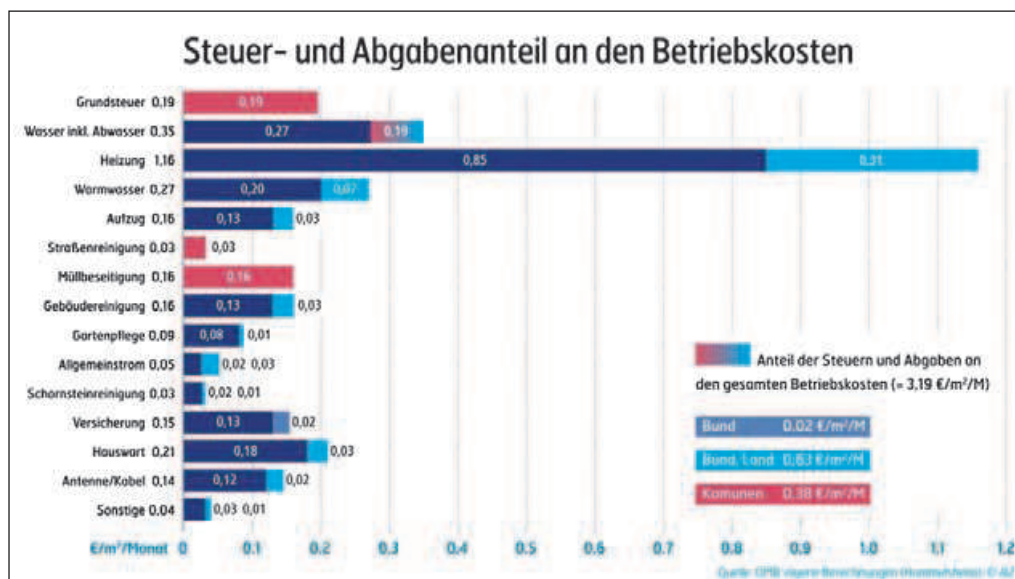
- Die **allgemeinen Betriebskosten** sind in 14 Jahren um 21 % gestiegen, dies entspricht einer jährlichen Preissteigerung von 1,50 % und liegt somit um 0,36 % unter der durchschnittlichen Inflationsrate.
- Die **Strompreise** sind in 14 Jahren um 103 % gestiegen, das entspricht einer jährlichen Preissteigerung von 7,36 % und trifft alle Bürger.
- Die **Heizkosten** sind in 14 Jahren um 109 % gestiegen, das entspricht einer jährlichen Kostensteigerung von 7,79 % und betrifft ebenfalls alle Bürger.

Im Auftrag des Gesamtverbands der Wohnungswirtschaft (GdW) hat das Institut Analyse & Konzepte die Durchschnittsnettokaltmiete in Deutschland im Januar 2014 mit 6,26 Euro/m²/monatlich ermittelt. Das F+B Marktforschungsinstitut hat in ihrem Mietspiegelindex 2014 vergleichsweise eine Durchschnittsnettokaltmiete von 6,28 Euro ermittelt.

Auch der Deutsche Mieterbund e.V. (DMB) als Interessenvertretung der Mieter ist besorgt über die Entwicklung der Betriebskosten. Der DMB veröffentlicht jährlich einen Betriebskostenspiegel für Deutschland, der sich für 2012 wie folgt darstellt:

■ Grundsteuer	0,19 Euro
■ Wasser inkl. Abwasser	0,35 Euro
■ Heizung	1,16 Euro
■ Warmwasser	0,27 Euro
■ Aufzug	0,16 Euro
■ Straßenreinigung	0,03 Euro
■ Müllbeseitigung	0,16 Euro
■ Gebäudereinigung	0,16 Euro
■ Gartenpflege	0,09 Euro
■ Allgmeinestrom	0,05 Euro
■ Schornsteinreinigung	0,03 Euro
■ Versicherung	0,15 Euro
■ Hauswart	0,21 Euro
■ Antenne/Kabel	0,14 Euro
■ Sonstige	0,04 Euro





Aufsummiert betragen die durchschnittlichen Betriebskosten (Daten 2012) in Deutschland 3,19 Euro/m²/monatlich. Zu Recht werden die Betriebskosten als „zweite Miete“ bezeichnet. Aktuell machen die Betriebskosten mehr als ein Drittel der Gesamtmietbelastung aus!

Der Betriebskostenspiegel des DMB weist bundesweit durchschnittliche Betriebskosten aus. Infolge von regionalen Besonderheiten können die Betriebskosten durchaus höher oder auch niedriger ausfallen. Des Weiteren können die Betriebskosten unterschiedlich ausfallen in Abhängigkeit davon, ob der Vermieter die Serviceleistungen selbst oder durch Dritte erbringen lässt. Und schließlich ist die Höhe der Betriebskosten auch wesentlich davon abhängig, wie die Kommunen über ihre Kommunalentscheidungen und Hebesätze ihre Einnahmen generieren und damit die Bürger belasten. Zur Verdeutlichung: die Hebesätze für die Grundsteuer B (bebaute Grundstücke) haben eine Spreizung von 140 % - 825 %.

Die Analyse des Betriebskostenspiegels des DMB vor dem Hintergrund, ob und in welcher Höhe hier Steuern und Abgaben der öffentlichen Hand enthalten sind und vor allem, wer diese erhebt, führt zu einem ernüchternden Ergebnis gemäß obenstehender Graphik.

Der Anteil der Steuern und Abgaben an den Betriebskosten beträgt durchschnittlich fast ein Drittel der gesamten Betriebskosten für die Mieter.

1. Abgabenanteil der Kommunen

Der Abgabenanteil der Kommunen beträgt ca. 37 %. Die Kommunen haben über die Hebesätze und Kommunalentscheidung direkten Einfluss auf die Betriebskosten. Anteilmäßig ist dabei nicht erfasst, dass die Kommunen als regionale Versorger mehrheitlich als Gesellschafter auch Einfluss ausüben auf die kommunalen Wasserversorger und Energieversorger, um über deren Gewinne die kommunalen Haushalte zu entlasten auf Kosten der Einwohner.

2. Abgabenanteil von Bund und Ländern

Der Abgabenanteil von Bund und Ländern beträgt 63 %. Der Bund und die Länder profitieren über die Umsatzsteuer im wahrsten Sinne des Wortes von Kostensteigerungen, da sich mit jeder Kostensteigerung auch die anteilige Umsatzsteuer erhöht.

3. Betriebskostensteigerungen durch Gesetze und Verordnungen in 2015

Die öffentliche Hand verursacht durch immer neue gesetzliche Regelungen eine permanente Steigerung der Betriebskosten. Seit Januar 2015 gelten die Auflagen gemäß Mess- und Eichgesetz, wonach neue

Messgeräte beim zuständigen Eichamt zu melden sind. Ferner ist durch das seit Januar 2015 geltende Mindestlohngesetz mit weiteren Kostensteigerungen für die gebäude- und bedarfsgerechten Dienstleistungen zu rechnen, insbesondere für die Gebäudereinigung, den Hauswart, die Gartenpflege und den Winterdienst. Des Weiteren wird die seit Juni 2015 novellierte Betriebskostensicherungsverordnung (BetrSichV) zu weiteren Betriebskostensteigerungen führen, insbesondere für Gebäude mit Aufzugsanlagen.

Die Bundesländer tragen zu Betriebskostensteigerungen bei durch die länderspezifischen Regelungen zur Nachrüstpflicht von Rauchwarnmeldern in den Wohnungen.

Es ist mit weiteren Regelungen zu rechnen, die die Betriebskosten für die Mieter weiter ansteigen lassen werden, und das oftmals mit dem Hinweis auf den Schutz der Mieter als Verbraucher. Es stellt sich in der Tat die Frage, ob die Mieter als Verbraucher diesen Schutz wirklich wollen, da sie diesen Schutz dauerhaft teuer bezahlen müssen.

Der Ansatz der Politik, sich ausschließlich für die Begrenzung der Nettokaltmieten einzusetzen, greift somit im Ergebnis zu kurz. Die Betriebskosten als „zweite Miete“ betragen nachweislich mehr als 1/3 der Gesamtmietbelastung. Die Betriebskosten belasten bundesweit alle Mieter, nicht nur die Mieter in angespannten Wohnungsmärkten.

Die öffentliche Hand – Bund, Länder und Kommunen – ist dringend aufgefordert, endlich einen echten Beitrag zu leisten, dass die Betriebskosten als Bestandteil der Miete bezahlbar bleiben. Die öffentliche Hand soll sich daher endlich selber eine „Betriebskostenbremse“ verordnen, dadurch könnten alle Mieter bundesweit entlastet werden.

! Weiterführende Informationen:

Betriebskosten – Definition und Umlage auf den Mieter → **923259**

DER AUTOR

Rainer Hummelsheim ist Immobilienkaufmann und -fachwirt. Neben verschiedenen Lehraufträgen an den Hochschulen Mittweida und Anhalt sowie der BA Leipzig ist er auch als Honorarprofessor in der Ausbildung von IHK-Immobilienfachwirten und IHK-Immobilienkaufleuten tätig.



www.rainer-hummelsheim.de