



B.I.C. Bachhäubl-Immobilien-Consulting GmbH

..... Ihr Immobilienberater für den Großraum München

15.04.2011

Neuer Betriebskostenspiegel für Deutschland

Mieter zahlen in Deutschland durchschnittlich 2,19 Euro pro Quadratmeter im Monat für Betriebskosten. Rechnet man alle denkbaren Betriebskostenarten zusammen, kann die so genannte zweite Miete bis zu 2,94 Euro pro Quadratmeter und Monat betragen. Dies sind Ergebnisse aus dem aktuellen Betriebskostenspiegel, den der Deutsche Mieterbund jetzt auf Grundlage der Abrechnungsdaten des Jahres 2009 vorlegt. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung mussten bei Anfallen aller Kosten 2 822,40 Euro im Jahr 2009 nur an Betriebskosten aufgebracht werden.

Regionale Unterschiede beachten:

Die im Durchschnitt tatsächlich gezahlten Betriebskosten liegen in den östlichen Bundesländern bei 2,17 Euro, gegenüber 2,22 Euro in den westlichen Ländern, sind damit rund 2,5 Prozent niedriger. Die deutlichsten Preisunterschiede gibt es bei der Grundsteuer und den Kosten der Müllbeseitigung. Rechnet man alle denkbaren Betriebskostenarten mit den entsprechenden Durchschnittswerten zusammen, kommt man in den westlichen Bundesländern auf 3,01 Euro, das sind etwa 16 Prozent mehr als in den östlichen Ländern. Hier müssten 2,59 Euro pro Quadratmeter und Monat gezahlt werden.

Heizung und Warmwasser 2009:

Nachdem im Abrechnungsjahr 2008 die Kosten noch um 19 Prozent gestiegen waren, fielen die Heizkosten im Abrechnungsjahr 2009 um durchschnittlich 7 Prozent, die Kosten für Warmwasser sogar um 11 Prozent.

Trotz geringfügig kälterer Durchschnittstemperaturen ist 2009 der Energieverbrauch um etwa 2 Prozent zurückgegangen. Energetische Modernisierungen vieler Vermieter, aber auch sparsameres Heizverhalten der Mieterinnen und Mieter sind hierfür die Gründe. Hauptursache für die niedrigeren Heizkosten 2009 war aber die Entwicklung der Energiepreise. Heizöl war 30,7 Prozent preiswerter als 2008, und die Gaspreise lagen im Durchschnitt 1,5 Prozent tiefer. Nur die Kosten für Fernwärme stiegen um 4 Prozent an. Das bedeutet, je nach Energieträger mussten stark unterschiedliche Heizkosten gezahlt werden. Das zeigt sich auch an der unterschiedlichen Preisentwicklung im Westen und Osten. Die westlichen Bundesländer – vielfach noch mit Ölheizung – profitierten von dem drastischen Preisrückgang ganz besonders. Dagegen sind in den östlichen Ländern die Preise überwiegend stabil geblieben (Gas) bzw. sogar teurer geworden (Fernwärme). Im Ergebnis liegen – anders als noch 2008 – die Kosten der Heizung in den östlichen Ländern höher als im Westen.



Prognose 2010

Die Achterbahnfahrt bei den Heizkosten setzt sich weiter fort. Die Tendenzen des Jahres 2009 kehren sich ins Gegenteil um, vielfach wird mit deutlich höheren Heizkosten gerechnet werden müssen. Zum einen waren die Wintermonate 2010 drastisch kälter als der Winter 2009. Folge war ein spürbarer Anstieg des Energieverbrauchs im Jahr 2010 um rund 4 Prozent. Zum anderen sind 2010 die Ölpreise um 22,6 Prozent gestiegen. Die Kosten für Gas fielen dagegen um 8,6 Prozent, und auch die Kosten für Fernwärme sanken um 8,4 Prozent.

Kalte Betriebskosten 2009:

Die kalten Betriebskosten, wie Grundsteuer, Wasser, Abwasser, Aufzug, Straßenreinigung, Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Schornsteinreinigung, Versicherung, Hauswart, Antenne/Kabel oder Sonstiges, sind 2009 „durch die Bank“ teurer geworden. Allerdings ist im Bundesdurchschnitt keine dieser Kostenpositionen sprunghaft gestiegen. Vor Ort, das heißt in einzelnen Städten und Gemeinden, kann es aber zu deutlichen Preisschwankungen gekommen sein.

Prognose 2010

Hier ist die Tendenz eindeutig. Die kalten Betriebskosten werden auch 2010 weiter steigen. Kosten für Wasser sind um 1,6 Prozent, für Abwasser sogar um 2,7 Prozent gestiegen. Strom wurde um 3,2 Prozent teurer, und Hausmeisterarbeiten, Gebäudereinigung oder sonstige Dienstleistungen rund um die Wohnung sind um 1,6 Prozent gestiegen.

Quelle: Pressemitteilung Deutscher Mieterbund e.V. vom 30.03.2011