



AGW-Tagung /Arbeitskreis „Wohnungswirtschaft“ - Mannheim -

Zur Einführung sogenannter „Betriebskostenspiegel“



AGW-Tagung /Arbeitskreis „Wohnungswirtschaft“ - Mannheim -

1. Ausgangssituation / Grundlagen

1.1 „Im allgemeinen wird unter einem Spiegel eine reflektierende, Bild erzeugende Oberfläche verstanden, die – soweit sie eben ist – ein **unverzerrtes** Bild der Wirklichkeit wiedergibt“.

Betriebskostenspiegel, von denen es zur Zeit wohl nur 2 gibt (Leipzig, Regensburg), dürften nach dieser Definition eher als **Hohl- oder Zerrspiegel** gelten.



AGW-Tagung /Arbeitskreis „Wohnungswirtschaft“ - Mannheim -

1.2. Kritik an den Berechnungsmethoden.

- ➔ Reine mathematische (= statistische) Ermittlung von Vergleichswerten.
- ➔ Keine differenzierte Betrachtung von Minimal-/Durchschnitts- und Höchstwertn (= kritische Werte?).
- ➔ Keine Berücksichtigung von Basisgrößen, Leistungsinhalten und -umfängen der sich z.T. sehr heterogen zusammensetzenden Einzel-Betriebskostenarten.



AGW-Tagung /Arbeitskreis „Wohnungswirtschaft“ - Mannheim -

2. Einflußgrößen bei einzelnen Betriebskostenarten mit Auswirkung auf den Vergleichswert „€je m² p.a. .

■ Grundsteuer.

⇒ Unterschiedliche Baualtersklassen der Wohnanlagen.

⇒ Verhältnis preisgebundenem Wohnraum zu nicht preisgebundenem Wohnraum des untersuchten Wohnungsunternehmens.

■ Kosten der Wasserversorgung.

⇒ Berücksichtigung von zentralen Warmwasserversorgungsanlagen.

⇒ Einbau wohnungsweiser Wasserzähler.



AGW-Tagung /Arbeitskreis „Wohnungswirtschaft“ - Mannheim -

- Kosten der Entwässerung.
 - ⇒ Wie vor.
 - ⇒ Möglichkeit von Antragsstellungen zur (teilweisen) Erstattung von Sielgebühren.
- Kosten des Betriebs von Personen- oder Lastenaufzügen.
 - ⇒ Wartungsverträge vs. Vollwartungsverträge.
 - ⇒ Alter der Aufzugsanlagen (Wartungsintervalle, Stromaufnahme).
- Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung.
 - ⇒ Verhältnis lfd. (Straßen-) Frontmeter zu den Nutzflächen.
 - ⇒ Feste oder variable Gebührensätze.
 - ⇒ Möglichkeiten zur Ausschöpfung aller Recycling-Möglichkeiten.



AGW-Tagung /Arbeitskreis „Wohnungswirtschaft“ - Mannheim -

- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung.
 - ⇒ Verhältnis der Reinigungs- zu Wohn-/Nutzflächen.
 - ⇒ Leistungsumfänge/-intervalle aus Reinigungsverträgen.
- Kosten der Gartenpflege.
 - ⇒ Verhältnis Außen-(Pflege-) flächen zu Wohn-/Nutzflächen.
 - ⇒ Leistungsumfänge/-intervalle aus Pflegeverträgen.
- Kosten der Beleuchtung.
 - ⇒ Umfang und Intensität von Be-/Ausleuchtungseinrichtungen (Faktor Sicherheit!).
 - ⇒ Verwendung energiesparender Ausstattungen.



AGW-Tagung /Arbeitskreis „Wohnungswirtschaft“ - Mannheim -

- Kosten der Schornsteinreinigung.
 - ⇒ Erforderliche Kehrumfänge (Anteil der Fernwärmeversorgung).
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung.
 - ⇒ Umfang der versicherten Risiken.
 - ⇒ Schadenregulierungen auf Basis der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vs. Schadenregulierungen auf Basis Wiederbeschaffungskosten.
- Kosten für den Hauswart.
 - ⇒ Beschäftigung ehrenamtlicher, nebenamtlicher oder voll beschäftigter Hauswarte.
 - ⇒ Tätigkeitsbild der Hauswarte.



AGW-Tagung /Arbeitskreis „Wohnungswirtschaft“ - Mannheim -

- Kosten für den Betrieb einer Antennen-/Breitbandkabelanlage.
 - ⇒ Baum- oder Sternstruktur.
 - ⇒ Durchschnittliche Anzahl Anschlußdosen je Nutzeinheit.
- Sonstige Betriebskosten.
 - ⇒ Anzahl/Umfang der in Ansatz gebrachten sonstigen Betriebskosten.

3. Fazit im Sinne von Risikoeinschätzung.

Eine undifferenzierte, lediglich statistische Ermittlung von Betriebskosten als Basis für eine Einwertung **angemessener** Betriebskosten ohne Berücksichtigung einer Vielzahl der sehr heterogenen Einflußfaktoren läßt die Ermittlung sachgerechter Vergleichswerte nicht zu!



AGW-Tagung /Arbeitskreis „Wohnungswirtschaft“ - Mannheim -

Das hieraus durch Mietervertretungen bei „angeblich überhöhten Einzelwerten“ unter Hinweis auf § 556 Abs. (3) BGB („Grundsätze der Wirtschaftlichkeit“ bei Betriebskosten) Ansätze hergeleitet werden, daß daher im Einzelfall eine „Wohnung durch den Vermieter im Rahmen seiner Verpflichtungen nicht im vertragsgemäßen Zustand erhalten wurde/wird“, ist nach den derzeitigen Diskussionen mit Sicherheit nicht auszuschließen. Eine Veröffentlichung der so ermittelten Daten würde mit Sicherheit zu einer starken Verunsicherung der Mieter und einem damit zwangsläufig erhöhten Verwaltungsaufwand bei den Wohnungsunternehmen führen.



AGW-Tagung /Arbeitskreis „Wohnungswirtschaft“ - Mannheim -

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**