

# Verwalterthema des Monats

## Die Betriebskosten als „2.“ Miete – eine Betriebskostenbremse ist überfällig

Dipl.-Kfm. Rainer Hummelsheim MRICS, Leipzig

**Die polemische Diskussion und mediale Berichterstattung über den Mietenanstieg ist offensichtlich unendlich. Die Politik übertrifft sich gegenseitig mit Forderungen und Vorschlägen für eine Begrenzung des Anstiegs der Mieten. Aktuelle Änderungen gemäß Wohnpaket der Bundesregierung aus August 2019 sind die Verlängerungen der Mietpreisbremse und die Verlängerung des Betrachtungszeitraums von Mietspiegeln von bisher 4 Jahren auf neu 6 Jahre sowie eine Verschärfung bei Verstößen gegen Mietpreisüberhöhungen. Die Fokussierung der Politik auf Mieter ist nicht überraschend, da die Mieterquote in Deutschland ca. 57 % beträgt und somit die größere Wählergruppe darstellt. Eine Versachlichung der Mietendiskussion ist zwingend erforderlich. Ebenfalls eine bundesweite Gesamtschau der Auswirkungen.**

### Gesamtmiete, Nettokaltmiete und Betriebskosten

Die Gesamtmiete setzt sich zusammen aus der Nettokaltmiete (Grundmiete) und den Betriebskosten.

- Die Nettokaltmiete ist das Entgelt für die Überlassung der Mietsache und wird für die laufende Bewirtschaftung wie Verwaltung und Instandhaltung sowie für Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals verwendet.
- Die Betriebskosten sind gemäß normierter Betriebskostenverordnung (BetrKV) die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum des Grundstücks und den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes laufend entstehen, ohne Verwaltungs- und Instandhaltungskosten. Der Betriebskostenkatalog ist gesetzlich auf 17 Betriebskostenarten beschränkt. Diese Betriebskosten muss der Vermieter an die Institutionen, Dienstleister und Versorger bezahlen, Leerstandskosten und Mietausfälle muss der Vermieter selbst tragen. Die Umlagefähigkeit der Betriebskosten ist im § 556 BGB geregelt und bedarf der mietvertraglichen Vereinbarung. Die Betriebskosten sind dann für den Vermieter aufgrund der Umlagefähigkeit eine „durchlaufende“ Position. Die Betriebskostenvorauszahlungen leistet der Mieter an den Vermieter und sind damit Bestandteil der Gesamtmiete.

### Was sagt die Statistik?

Das Bundesamt für Statistik hat die durchschnittliche Nettokaltmiete auf Basis des Mikrozensus 2018 mit 6,90 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Der Zentralverband Haus & Grund Deutschland (Haus & Grund) hat auf der gleichen Basis die durchschnittliche Mietbelastungsquote der Haushalte mit 27,2% berechnet. Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) hat im September 2019 veröffentlicht, dass seit Mitte der 2000er Jahre die durchschnittliche Mietkostenbelastung aufgrund der erfreulicherweise gestiegenen Haushaltsnettoeinkommen nahezu unverändert ist. Der Deutsche Mieterbund (DMB) hat im aktuellen Betriebskostenspiegel mit Datenbasis 2018/2019 die durchschnittlichen Betriebskosten

mit 2,16 €/m<sup>2</sup> (davon 1,03 €/m<sup>2</sup> Heiz- und Warmwasserkosten) ermittelt. In Relation zur Nettokaltmiete betragen die Betriebskosten somit ca. 32 % der Gesamtmietbelastung. Dieses Betriebskostendrittel an der Gesamtmiete wird aber regelmäßig bei der politischen Diskussion über die Mietentwicklungen komplett ausgeblendet.

### Vermieter und Mieter können profitieren

Für Vermieter sind die Betriebskosten sehr wohl eine relevante Kostengröße aufgrund der Gesamtmietbelastung für den Mieter als Vertragspartner. Eine Optimierung der Betriebskosten kann das Verhältnis der Zusammensetzung der Gesamtmiete zugunsten der Nettokaltmiete verschieben bzw. die Gesamtmiete für die Mieter reduzieren, also eine Win-Win-Situation.

Eine kritische Auseinandersetzung mit den Betriebskosten und deren Beeinflussbarkeit ist dringend erforderlich, und zwar sowohl zur Aufklärung der Mieter als Verbraucher als auch der Politik als Grundlage für künftige Entscheidungen.

### Betriebskostengruppen

Die 17 Betriebskostenarten lassen sich wie folgt gliedern (Mehrfachnennung möglich) und werden im Anschluss auszugswise näher betrachtet:

Merkmal	Betriebskostenarten
Verbrauchsabhängig	Heizkosten, Beleuchtungskosten (Strom), Wasser, Müll
Serviceabhängig	Hauswart, Gartenpflege, Reinigung
Technikabhängig	Aufzug, Antenne, Heizkosten, Schornsteinfeger, Wäschepflegeeinrichtungen
Vermieterabhängig	Versicherung, sonstige Betriebskosten
Kommunalabhängig	Grundsteuer, Müll, Straßenreinigung, Abwasser, Heiz- und Wasserkosten über die kommunalen Energieversorger
Länderabhängig	Rauchwarnmelder (sonstige Betriebskosten)

Bei den verbrauchsabhängigen Betriebskosten wird zusätzlich regelmäßig in „kalte“ und „warme“ Betriebskosten unterschieden. Die warmen Betriebskosten beinhalten die Heizkosten, ggf. mit Warmwasserkosten bei verbundenen Zentralversorgungsanlagen. Gesetzliche Regelungen über die warmen Betriebskosten sind in der Heizkostenverordnung (HeizKV) normiert. Die warmen Betriebskosten bleiben regelmäßig bei den Berechnungen der Transferstellen für die Mietbelastungen außer Betracht, so z.B. beim Wohngeld. Die warmen Betriebskosten fließen somit gar nicht in die Wohnkostenbetrachtung mit ein. Dies ist insofern von Bedeutung, da die warmen Betriebskosten knapp die Hälfte der gesamten Betriebskosten ausmachen und auf diese Weise amtlich einfach ausgeblendet werden.

### Anstieg Nettokaltmiete contra Inflationsrate

Die Nettokaltmiete und die kalten Betriebskosten sind in 18 Jahren um 26 % gestiegen, das entspricht einer jährlichen Erhöhung von 1,45 %. Die Inflationsrate ist im gleichen Zeitraum um 32 % gestiegen. Somit ist die Erhöhung der Nettokaltmieten und der kalten Betriebskosten geringer als die Inflationsrate. Für Vermieter bedeutet dies einen realen Nettokaltmieteneinnahmeverlust!

### Energiekosten

Die Energiekosten sind vergleichsweise exorbitant gestiegen. So sind die warmen Betriebskosten um 89 % in 18 Jahren, also 4,94 % jährlich gestiegen. Der Anteil der Steuern und Abgaben bei den Heizkosten liegt bei ca. 25 %. Ab 2021 erhöht sich der CO<sub>2</sub>-Preis auf 25 €/t und steigt bis 2025 auf 55 €/t an. Geplant ist eine Kompensation der Mehrbelastung der Bürger durch eine Strompreissenkung, wir werden sehen...

### Stromkosten

Die Stromkosten sind in 18 Jahren sogar um 109 % gestiegen, somit um 6,06 % jährlich. Der Anteil der Steuern und Abgaben sowie Umlagen bei den Stromkosten beträgt ca. 52 %. Anfang 2020 ist die EEG-Umlage für den Ausbau der erneuerbaren Energien auf 6,756 ct/kWh gestiegen, die Strompreise werden also weiter steigen. Die EEG-Umlage hat sich seit 2010 mehr als versechsfacht. Der Staat beeinflusst somit die Energiekosten und demzufolge die Betriebskosten erheblich.

### Wasserkosten

Die deutschen Wasserkosten sind im europäischen Vergleich Spitze, leider. Die verbrauchsbedingten Wasserkosten werden im Wesentlichen durch die Kommunen beeinflusst. Die Wasserversorgung ist eine kommunale Pflichtaufgabe und wird von den Gemeinden in eigener Verantwortung (und Kostengestaltung) wahrgenommen. Aufgrund der individuellen Preisgestaltungsmöglichkeiten über die Kommunalsatzungen spreizen die Wasserpreise in den Kommunen erheblich. Die Einführung der Legionellenprüfung seit 2013 belastet die Mieter dreijährlich mit diesen Zusatzkosten. Hierauf hat der Vermieter keinen Einfluss.

### Müllabfuhr

Die Kosten für die Müllabfuhr müssten nicht so hoch sein, sind es aber in vielen Städten aufgrund der jeweiligen kommunalen Abfallgebührensatzungen. Laut einer Studie des IW Köln im Auftrag von Haus & Grund aus 2019 liegen die Müllkosten für eine 4-köpfige Familie bundesweit zwischen 130,20 € und 562,16 € bei einem 14-tägigen Vollservice. Dies ist eine Kostenspreizung von ca. 432 %. Der Einfluss der Vermieter ist hier eher gering und von den individuellen Gebührensatzungen der Gemeinden abhängig. Durch eine strikte Mülltrennung können die Mieter die Müllgebühren beeinflussen.

### Technische Betriebskosten

Die technisch bedingten Betriebskosten werden beeinflusst vom Umfang und Standard der Technik. Mehr (auch servicebedingte) Gebäudetechnik verursacht regelmäßig mehr Kosten. Die zunehmenden Vorschriften und Auflagen über durchzuführende Wartungen und Inspektionen erhöhen die (Betriebs-)Kosten, beispielhaft sei die Gefährdungsanalyse bei Aufzugsanlagen und die Ausstattung von Aufzügen mit einem Notrufleitsystem bis Ende 2020 genannt. Auf diese gesetzlichen Verpflichtungen hat der Vermieter keinen Einfluss.

### Versicherung und sonstige Betriebskosten

Die vermietetabhängigen Betriebskosten beschränken sich auf die Versicherungskosten und die sonstigen Betriebskosten. Die Versicherungsprämien steigen regelmäßig. Dies erklärt sich aus den erhöhten Schadensquoten vor allem im Elementarschadensektor durch die extremeren Witterungsbedingungen. Die sonstigen Betriebskosten bedürfen einer ausdrücklichen vertraglichen Auflistung und differenzieren nach den gebäudebezogenen Notwendigkeiten. Durch die Auswahl der Dienstleister und Servicepartner hat der Vermieter allerdings auch Einfluss auf alle übrigen, nicht kommunal bedingten Betriebskostenarten.

### Grundsteuer

Die Grundsteuer als Bestandteil der Betriebskosten ist bundesweit sehr unterschiedlich. Die Kommunen erheben die Grundsteuer durch Satzung, die Hebesätze in Deutschland haben eine Spreizung von 0 – 995 %. Gemäß Erhebung von EY (ehemals Ernest & Young) in 2018 differenziert sich die Grundsteuerbelastung je Einwohner in den Bundesländern in 2018 von 106 € – 299 €, eine Kostenspreizung von 282 %. Durch die Einigung der Politik bei der Neubemessung der Grundsteuer Ende 2019 wird die künftige Grundsteuerbelastung spätestens ab 2025 spannend. Bedauer-

licherweise ist die künftige Neuberechnung der Grundsteuer nicht bundesweit einheitlich, sondern kann bundeslandindividuell erfolgen. Da die Grundsteuer von den Gemeinden unverändert per Satzung geregelt wird, hat allein die jeweilige Kommune die Erhebungshoheit. Das Ansinnen der Politik, die Grundsteuerreform für die Bürger aufkommensneutral zu gestalten, liegt im Ergebnis allein in der Verantwortung der Kommunen, da diese die Einnahmen aus der Grundsteuer über die jeweiligen Hebesätze festsetzt. Hierauf haben die Vermieter keinen Einfluss.

### Weitere öffentlich-rechtlich verursachte Kosten

Die Straßenreinigungsgebühren werden ebenfalls auf der Basis kommunaler Satzungen erhoben. Auf die Straßenreinigungsgebühren haben die Vermieter keinen Einfluss.

Bei der Betrachtung der Preisentwicklung der Energiekosten ist der Vollständigkeit halber darauf hinzuweisen, dass die Energiepreise für Wärme (Gas und Fernwärme) und Strom auch über die kommunalen Energieversorger beeinflusst werden. Die Kommunen als regelmäßige Gesellschafter der örtlichen Energieversorgungsgesellschaften nehmen indirekt Einfluss auf die Preisgestaltung, um über die Gewinne der stadteigenen Gesellschaften die kommunalen Haushalte zu gestalten. Dies geht zulasten der Bürger.

Und schließlich beeinflussen auch die Bundesländer jeweils die Mieter mit landeseigenen Gesetzen und Verordnungen. Beispielhaft sei hier die Rauchwarnmelderpflicht in den Wohnungen genannt. Die Installation der Rauchwarnmelder ist kostenpflichtig und vom Grundsatz her auch modernisierungsumlagefähig, die laufende Wartung erhöht die Betriebskosten. Auf diese gesetzliche Verpflichtung hat der Vermieter keinen Einfluss.

### Resümee

- Die Betriebskosten betragen durchschnittlich ca. 32 % in Relation zur Nettokaltmiete.
- In der politischen Diskussion werden die Betriebskosten regelmäßig ausgeblendet.
- Auf die meisten Betriebskostenarten hat der Vermieter nur bedingt bzw. gar keinen Einfluss.
- Über die Gebührensatzungen bzw. Gesellschafterstellungen haben die Kommunen einen wesentlichen Einfluss auf die Betriebskostenbelastung.
- Der Bund und die Bundesländer beeinflussen über Gesetze und Verordnungen direkt wie indirekt alljährlich die Betriebskostenarten und -steigerungen.

Der Fokus der Politik nur auf die Nettokaltmiete ist zu einseitig, möglicherweise aber bewusst. Die (steigenden) Betriebskosten spülen nämlich (mehr) Geld in die öffentlichen Kassen (zulasten der Bürger).

Die öffentliche Hand – Bund, Länder und insbesondere die Kommunen – ist dringend aufgefordert, endlich einen echten Beitrag zu leisten, dass die Betriebskosten als Bestandteil der Gesamtmiete bezahlbar bleiben. Die öffentliche Hand soll sich endlich selber eine „Betriebskostenbremse“ verordnen. Mit einer Betriebskostenbremse werden nicht nur die Mieter entlastet, sondern auch alle selbstnutzenden Eigentümer.

#### 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 Honorar Dozent in der Ausbildung von IHK-Immobilienfachwirten und IHK-Immobilienkauleuten tätig.



[www.rainer-hummelsheim.de](http://www.rainer-hummelsheim.de)