



Stadt Leipzig

Leipziger Betriebskosten- und Heizspiegel

Berichtsjahr 2023



Leipziger Betriebskosten- und Heizspiegel – Berichtsjahr 2023

Unser
Auftrag
Euer
Zuhause.

Dezernat Soziales, Gesundheit und Vielfalt
Sozialamt

Leipziger Betriebskosten- und Heizspiegel - Berichtsjahr 2023

Impressum

Herausgeber: Stadt Leipzig, Sozialamt
Verantwortlich: Martina Kador-Probst, Sozialamt
Redaktion: Tom Hübner, Sozialamt
Franziska Seifert, Sozialamt
Mitarbeit: Willi Kermes, Sozialamt
Felix Schrimpf, Personalamt

Layout: Stadt Leipzig
Titelfoto: Sozialamt
Redaktionsschluss: 30.06.2025

Vorwort

Liebe Leipzigerinnen und Leipziger,

ich freue mich, Ihnen die Broschüre „Betriebskosten- und Heizspiegel – Berichtsjahr 2023“ präsentieren zu können. Sie soll Vermieterinnen und Vermietern sowie Mieterinnen und Mietern Orientierung und Hilfestellung geben, Betriebskostenabrechnungen ordnungsgemäß zu erstellen sowie zu überprüfen.

Die dargestellten Ergebnisse wurden aus Betriebskostenabrechnungen vieler Leipziger Wohnungsunternehmen und Hausverwaltungen gewonnen, für deren Unterstützung ich mich bedanke. Erstmals waren Mieterinnen und Mieter aufgerufen, uns Ihre Betriebskostenabrechnung zur Auswertung für diese Broschüre zur Verfügung zu stellen. Allen Leipzigerinnen und Leipzigern, die uns ihre Abrechnung zur Auswertung übersandt haben, gilt mein besonderer Dank.



Das Jahr 2023 war besonders von der Energiekrise als unmittelbare Auswirkung des Krieges in der Ukraine geprägt. Diese Krise hatte stark steigende Preise für Öl, Gas und Fernwärme zur Folge. Um die Kosten für Verbraucher und Unternehmen während der Energiekrise zu dämpfen, hat die Bundesregierung mit der Energiepreisbremse reagiert. Sie umfasste sowohl Strom- als auch Gaspreisbremsen und zielte darauf ab, die steigenden Energiepreise abzufedern. Die Preisbremsen sind am 31. Dezember 2023 ausgelaufen. Ab Ende 2023 sind die Energiepreise wieder sukzessive gesunken. Dennoch müssen sich Mieterinnen und Mieter darauf einstellen, dass die Kosten für Energie in den nächsten Jahren steigen werden. Die weiteren Anpassungen des gesetzlichen Mindestlohns werden insbesondere bei den Kosten für die Hausreinigung, die Gartenpflege oder den Hausmeisterservice zu Steigerungen führen. Der Anteil der Betriebskosten an der Gesamtmiete nimmt zu.

Die Broschüre „Betriebskosten in Leipzig und Heizspiegel – Berichtsjahr 2023“ soll Wohnungssuchenden, Mietparteien, Vermietungen und Verwaltungen als Orientierungshilfe dienen. Sie schafft Transparenz, liefert Anhaltspunkte für die Prüfung von Abrechnungen und gibt Hinweise über mögliche Einsparmöglichkeiten. In der Broschüre wird ausführlich auf die Kosten für Wasser, Heizung und Wassererwärmung eingegangen, da diese einen großen Teil der gesamten Betriebskosten darstellen und durch individuelles Verbrauchsverhalten beeinflusst werden können.

Erneut beinhaltet die Broschüre den Heizspiegel für die Stadt Leipzig. Dieser stellt den Heizenergieverbrauch und die Heizkosten detailliert nach Gebäudefläche sowie Energieträger dar.

Darüber hinaus werden die Kostenentwicklung ausgewählter Betriebskostenpositionen seit 2014 verglichen und Tendenzen für die Folgejahre beschrieben.

Ich wünsche eine interessante und hilfreiche Lektüre.



Dr. Martina Münch

Bürgermeisterin und Beigeordnete für Soziales, Gesundheit und Vielfalt

Inhaltsverzeichnis

Grundsätzliche Hinweise zu Betriebskosten	2
Datenerhebung und Methodik	3
Leipziger Betriebs- und Heizkostenspiegel – Berichtsjahr 2023	4
Heiz- und Warmwasserkosten	7
Leipziger Heizspiegel – Berichtsjahr 2023	9
Brennstoffarten nach Kosten und Verbrauch	10
Kostenentwicklung seit 2014 bis 2023 und Tendenz für 2024	11
Tendenz für 2025	12
Stichwortverzeichnis und Erläuterungen zu einzelnen Betriebskostenarten	13
Auskünfte und Beratung zu Betriebs- und Heizkosten	17

Kostenfreier Download

Die Broschüre „Leipziger Betriebs- und Heizkostenspiegel – Berichtsjahr 2023“ steht auf der Website www.leipzig.de/betriebskosten als kostenfreier Download zur Verfügung.

Alle Rechte vorbehalten

Es ist nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung des Sozialamtes diese Veröffentlichung oder Teile daraus für gewerbliche Zwecke zu vervielfältigen oder in elektronische Systeme einzuspeichern. Die Vervielfältigung dieser Veröffentlichung oder von Teilen daraus ist für nicht gewerbliche Zwecke mit Angabe der Quelle gestattet.

Vorbemerkung

Die Erstellung der Broschüre „Betriebskosten in Leipzig und Heizspiegel – Berichtsjahr 2023“ wurde fachlich vom Arbeitskreis Betriebskosten begleitet. Es arbeiteten mit:

- Baugenossenschaft Leipzig eG
- DMB Mieterverein Leipzig e.V.
- Dr. Reise & Partner GmbH
- Hildebrand & Partner GmbH
- Hummelsheim Immobilien GmbH
- Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH
- RENTA-Servicegesellschaft mbH
- Stiftung Meyer'sche Häuser Leipzig
- trend Hausverwaltung GmbH
- Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG
- Vonovia SE
- Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e. G.
- Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG
- Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig
- Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG

Daneben haben mehrere private Haushalte ihre Betriebs- und Heizkostenkostenabrechnung der Stadt Leipzig zur Auswertung für den Betriebskosten- und den Heizspiegel zur Verfügung gestellt.

Ausgewertet wurden nur Betriebskostenabrechnungen von Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohneinheiten. Ein- und Zweifamilienhäuser sind in dieser Auswertung nicht erfasst.

Grundsätzliche Hinweise zu Betriebskosten

Betriebskosten sind Kosten, die der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer durch das Eigentum an einem Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes laufend entstehen, soweit sie nicht von Mieterinnen und Mietern außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden.

Voraussetzung für die Umlage von Betriebskosten auf Mieterinnen und Mieter ist, dass zwischen den Mietparteien im abgeschlossenen Wohnungsmietvertrag eine Vereinbarung zur Umlage dieser Kosten getroffen wurde. Die Vereinbarung über Betriebskosten ist in den §§ 556 ff. BGB geregelt.

Für die Aufstellung der umlagefähigen Betriebskosten gilt seit dem 1. Januar 2004 die Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist.

Spezielle Festlegungen für die Erstellung der Heizkostenabrechnung finden sich in der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3250), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist.

Weiterführende Hinweise zur rechtlichen Betrachtung rund um das Thema Betriebskosten enthält u.a. „Das Mieterlexikon“ des Deutschen Mieterbundes (ISBN 978-3-944608-22-8).

Hinweis

Mietrechtlich sind aus den Ergebnissen der Tabelle 1 ab Seite 5 – im Unterschied zu Mietspiegelergebnissen, die die Grundlagen für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete darstellen – keine grundsätzlichen Ansprüche ableitbar, da hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit des Gebäudes und der Legitimität einer Rechnungsstellung (Betriebskostenforderung) nur die tatsächlichen Kosten- und Vertragsverhältnisse maßgeblich sind.

Grundsätzlich raten wir Vermietern/-innen und Mietern/-innen aus der eigenen Praxiserfahrung: Suchen Sie bei Problemen zunächst das Gespräch miteinander.

Datenerhebung und Methodik

Die in den Tabellen ausgewiesenen Ergebnisse für den **Abrechnungszeitraum 2023** wurden über eine Datenerhebung aller Betriebskostenarten **von Mehrfamilienhäusern** mit mehr als zwei Wohneinheiten und einer Zentralheizung mit integrierter Warmwasseraufbereitung gewonnen.

Untersucht wurden die Betriebskosten der verschiedenen Leipziger Gebäudetypen so, wie diese auch im Leipziger Mietspiegel enthalten sind. Dies sind die Altbauten der Baujahre vor 1919, von 1919 bis 1945, von 1946 bis 1960, die neueren Gebäude der Jahre 1961 bis 1991 und die Neubauten von 1992 bis 2004, von 2005 bis 2014 bzw. ab 2015. Der Gebäudetyp - *Wohnungsbau 1961 bis 1991* - wird zusätzlich (abweichend vom Leipziger Mietspiegel) in *Plattenbau*, *kein Plattenbau* und *Hochhäuser*¹ unterschieden, da sich die unterschiedlichen Bauweisen auf die Betriebskosten dieser Baualtersklasse auswirken.

In Leipzig gibt es ca. 29.905 Mehrfamilienhäuser², die den o. a. ausgewerteten Gebäudetypen entsprechen. Die einzelnen Gebäudetypen sind in diesem Bestand unterschiedlich häufig vertreten. Für die Broschüre „Leipziger Betriebskosten- und Heizspiegel – Berichtsjahr 2023“ wurden von jedem Gebäudetyp Betriebskostenabrechnungen im Umfang von mindestens 3,3 % seines tatsächlichen Anteils ausgewertet, jedoch wenigstens Abrechnungen von 30 Gebäudeeinheiten.

Insgesamt wurden Betriebskostenabrechnungen von 1.117 Gebäuden bzw. Wirtschaftseinheiten des Abrechnungsjahres 2023 erhoben. Daraus wurden für jedes Gebäude bis zu 50 Angaben erfasst, so dass in Summe etwa 50.000 Einzeldaten verarbeitet wurden.

Im Anschluss der Erfassung der Einzeldaten aus diesen Betriebskostenabrechnungen wurden die Daten getrennt nach Gebäudetyp und Betriebskostenart ausgewertet. Für alle Betriebskostenarten wurde der Median³ und der Spannbereich bestimmt und in tabellarischer Form dargestellt. Zur Ermittlung des Spannbereichs wurde für jede Betriebskostenart für den unteren Spannwert das 1/6 Quantil⁴ bzw. für den oberen Spannwert das 5/6 Quantil ermittelt. Die Ergebnisse sind in der Tabelle 1 dargestellt.

Die so ermittelten Werte können als Orientierung für übliche Betriebs- und Heizkosten und zur Plausibilitätskontrolle herangezogen werden.

Darüber hinaus wurde aus jeder ausgewerteten Betriebskostenabrechnung ermittelt, wie hoch die monatlichen kalten Betriebskosten je Quadratmeter Wohnfläche des jeweiligen Gebäudes im Abrechnungsjahr 2023 waren. Aus den so gewonnenen Einzelwerten aller Gebäude wurde im Anschluss, sortiert nach Gebäudetyp, ein Medianwert gebildet. Dieser Wert gibt Aufschluss über die monatlich durchschnittlich angefallenen kalten Betriebskosten je Quadratmeter Wohnfläche eines jeden Gebäudetyps. Bei Anmietung einer Wohnung kann dieser als Anhaltspunkt für die voraussichtlich zu erwartenden kalten Betriebskosten dienen. In die Bildung des Medianwertes wurden die Kosten für den Aufzug nicht einbezogen, da Aufzüge nicht in allen Häusern vorhanden sind. Nicht inbegriffen sind auch die Kosten für den Kabel-/Antennenanschluss, da diese Ausgaben ebenfalls nur bei einem geringen Teil aller Gebäude direkt mit den Betriebskosten abgerechnet werden und seit 01.07.2024 nur noch in Ausnahmefällen als Betriebskosten gelten.

Die monatlich angefallenen Gesamtkosten für die Heizung und Wassererwärmung je Quadratmeter Heizfläche wurden aus der Addition beider Medianwerte getrennt nach Gebäudetypen gebildet.

¹ Hochhäuser sind gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 1 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) Gebäude mit einer Höhe von mehr als 22 Metern, im Regelfall somit Gebäude mit mehr als 6 Etagen

² eigene Datenerhebung aus dem Wohn- und Gebäudeverzeichnis der Stadt Leipzig

³ Median: Der Wert, der genau in der Mitte einer Datenverteilung liegt, nennt sich Median oder Zentralwert. Die eine Hälfte aller Individualdaten ist immer kleiner, die andere größer als der Median. Bei einer geraden Anzahl von Individualdaten ist der Median die Hälfte der Summe der beiden in der Mitte liegenden Werte.

⁴ Ein Quantil teilt die Menge der gesamten Daten in bestimmte Teile ein. Hier in 6 Teile. Das hilft zu verstehen, wo sich bestimmte Werte im Vergleich zu den gesamten Daten befinden.

Anwendung der Tabelle 1

Eine differenzierte Aussage zur Höhe einzelner Betriebskostenarten des Abrechnungsjahres 2023 in Abhängigkeit vom Gebäudetyp wird in der **Tabelle 1** ab Seite 5 getroffen. Zu den einzelnen Betriebskostenarten wird jeweils ein Durchschnitt (Median) sowie die obere und untere Spanne ausgewiesen.

Davon abweichende Kosten sind kein automatischer Beleg für die Unwirtschaftlichkeit des Gebäudes, aber ein möglicher Indikator für Plausibilitätsfragen. Darüber liegende Kosten können auch ein Anhaltspunkt für einen höheren Aufwand z. B. für die Gartenpflege oder bei der Gebäudereinigung sein.

Nach oben abweichende Werte bei den verbrauchsabhängigen Kosten (Wasser, Heizung und Wasssererwärmung) können an einem erhöhten Verbrauch und/oder einer hohen Anzahl an Bewohnerinnen bzw. Bewohnern in einer Wohnung liegen. Es zeigt sich tendenziell ein sparsames Verbrauchsverhalten der Mieterhaushalte.⁵

Um die nachfolgend abgebildeten Ergebnisse mit der Höhe der einzelnen Betriebskostenarten der eigenen Wohnung vergleichen zu können, ist die letzte Betriebskostenabrechnung notwendig. Die darin enthaltenen Beträge für die einzelnen Betriebskostenarten beziehen sich grundsätzlich auf das Abrechnungsjahr und die gesamte Wohnung. Sie müssen daher auf den Quadratmeter Wohnfläche und Monat umgerechnet werden.

Beispiel:

Laut der letzten Betriebskostenabrechnung wurden 36,00 € für die Beleuchtung im Abrechnungsjahr berechnet und auf eine Wohnfläche von 75 m² umgelegt. Zum Vergleich mit den Werten aus Tabelle 1 müssen die monatlichen Kosten je Quadratmeter (m²) wie folgt umgerechnet werden:

$$\text{Kosten für Beleuchtung laut Abrechnung von } 36,00 \text{ €} \div 75 \text{ m}^2 \div 12 \text{ Monate} = 0,04 \text{ €/m}^2 \text{ monatlich}$$

Der so berechnete Wert kann nun mit dem Ergebnis des entsprechenden Gebäudetyps verglichen werden. Dabei sind der Medianwert sowie der untere und obere Spannwert zu beachten. Liegt das eigene Ergebnis außerhalb der Tabellenwerte, werden in den Erläuterungen ab Seite 11 mögliche Ursachen dafür aufgeführt.

⁵ Auskunft durch Vermietervertretungen im Arbeitskreis „Betriebskostenspiegel“

Tabelle 1 (Teil 1):

Betriebskostenarten und deren monatliche Kosten in € je m², Berichtsjahr 2023

Betriebskostenart \ Gebäudetyp	Art	Altbau vor 1919	Altbau 1919 - 1945	Altbau 1946 - 1960	Wohnungsbau 1961 - 1991 kein Plattenbau	Wohnungsbau 1961 - 1991 Plattenbau
Σ Kosten für Heizung und Wassererwärmung		1,38	1,09	1,00	0,95	0,98
Heizung	E	0,70 - 1,36 0,98	0,57 - 1,05 0,76	0,59 - 0,83 0,68	0,53 - 0,74 0,64	0,53 - 0,83 0,67
Wassererwärmung	E	0,28 - 0,55 0,40	0,27 - 0,46 0,33	0,18 - 0,38 0,32	0,21 - 0,38 0,31	0,26 - 0,38 0,31
Ø Betriebskosten (ohne Aufzug und Kabel / Antenne)		1,54	1,39	1,46	1,52	1,50
Wasser / Abwasser	E	0,28 - 0,45 0,36	0,30 - 0,40 0,35	0,31 - 0,43 0,35	0,33 - 0,41 0,36	0,30 - 0,40 0,34
Niederschlagswasser	G	0,03 - 0,06 0,03	0,03 - 0,06 0,04	0,03 - 0,04 0,04	0,03 - 0,04 0,03	0,02 - 0,03 0,02
Grundsteuer	G	0,13 - 0,19 0,17	0,11 - 0,17 0,13	0,18 - 0,19 0,18	0,17 - 0,19 0,18	0,18 - 0,19 0,19
Müllbeseitigung	G	0,10 - 0,19 0,14	0,12 - 0,21 0,17	0,14 - 0,24 0,18	0,14 - 0,21 0,17	0,16 - 0,27 0,20
Straßenreinigung	G	0,02 - 0,05 0,02	0,02 - 0,05 0,03	0,02 - 0,05 0,03	0,01 - 0,04 0,03	0,01 - 0,03 0,02
Sach- und Haftpflichtversicherung	G	0,18 - 0,45 0,28	0,17 - 0,26 0,19	0,13 - 0,23 0,15	0,14 - 0,19 0,17	0,14 - 0,24 0,18
Beleuchtung	E	0,02 - 0,08 0,04	0,02 - 0,06 0,04	0,02 - 0,04 0,03	0,02 - 0,04 0,03	0,02 - 0,11 0,06
Ø Dienstleistungen⁶		0,26 - 0,59 0,38	0,19 - 0,45 0,30	0,27 - 0,54 0,43	0,31 - 0,65 0,44	0,22 - 0,48 0,33
Hauswart	D	0,07 - 0,44 0,19	0,06 - 0,12 0,06	0,02 - 0,10 0,04	0,02 - 0,06 0,03	0,02 - 0,12 0,06
Winterdienst	D	0,01 - 0,05 0,03	0,02 - 0,05 0,02	0,02 - 0,04 0,03	0,02 - 0,03 0,03	0,02 - 0,04 0,03
Gebäudereinigung	D	0,11 - 0,27 0,17	0,11 - 0,25 0,18	0,14 - 0,25 0,20	0,19 - 0,25 0,22	0,12 - 0,22 0,16
Gartenpflege	D	0,03 - 0,14 0,07	0,06 - 0,18 0,11	0,11 - 0,28 0,17	0,13 - 0,40 0,22	0,09 - 0,22 0,13
Schornsteinreinigung / Abluft / Entlüftung	G/D	0,01 - 0,02 0,01	0,00 - 0,02 0,01	0,00 - 0,01 0,01	0,00 - 0,01 0,01	0,04 - 0,09 0,04
sonstige Betriebskosten ⁷	D	0,03	0,02	0,03	0,03	0,03
eigene Kosten zum Vergleich						
Aufzug	E/D	0,17 - 0,38 0,25	0,06 - 0,49 0,15	0,33 - 0,34 0,34	0,44 - 0,44 0,44	0,17 - 0,45 0,33
Kabel / Antenne mtl. Kosten je Anschluss		6,06	8,37			15,63

⁶ Die durchschnittlich aufgetretenen Kosten für die Dienstleistungen des Hauswartes, des Winterdienstes, der Gebäudereinigung und der Gartenpflege sind für jeden Gebäudetyp in einem Wert zusammengefasst. Weitere Erläuterungen zu den Kosten für die Dienstleistungen finden sich ab Seite 13.

⁷ sonstige Betriebskosten werden auf Seite 15 erläutert.

Tabelle 1 (Teil 2):

Betriebskostenarten und deren monatliche Kosten in € je m², Berichtsjahr 2023

Betriebskostenart \ Gebäudetyp	Art	Hochhaus 1961 - 1991	Neubau 1992 - 2004	Neubau 2005 - 2014	Neubau ab 2015
Σ Kosten für Heizung und Wassererwärmung		1,09	1,10	0,99	1,03
Heizung	E	0,68 - 1,10 0,81	0,58 - 1,07 0,77	0,59 - 1,00 0,69	0,46 - 1,07 0,65
Wassererwärmung	E	0,23 - 0,34 0,28	0,22 - 0,46 0,33	0,24 - 0,38 0,30	0,25 - 0,54 0,38
Ø Betriebskosten (ohne Aufzug und Kabel / Antenne)		1,67	1,60	1,33	1,61
Wasser / Abwasser	E	0,32 - 0,40 0,36	0,29 - 0,43 0,34	0,24 - 0,35 0,29	0,29 - 0,47 0,38
Niederschlagswasser	G	0,01 - 0,02 0,01	0,02 - 0,05 0,03	0,02 - 0,04 0,02	0,02 - 0,04 0,03
Grundsteuer	G	0,18 - 0,19 0,19	0,19 - 0,28 0,21	0,13 - 0,22 0,19	0,09 - 0,21 0,19
Müllbeseitigung	G	0,14 - 0,28 0,20	0,10 - 0,18 0,12	0,09 - 0,15 0,11	0,09 - 0,23 0,15
Straßenreinigung	G	0,01 - 0,02 0,01	0,01 - 0,03 0,02	0,01 - 0,03 0,02	0,01 - 0,03 0,02
Sach- und Haftpflichtversicherung	G	0,15 - 0,23 0,23	0,15 - 0,38 0,25	0,10 - 0,27 0,20	0,09 - 0,25 0,19
Beleuchtung	E	0,09 - 0,22 0,13	0,03 - 0,16 0,06	0,02 - 0,13 0,06	0,04 - 0,15 0,08
Ø Dienstleistungen⁸		0,28 - 0,44 0,37	0,33 - 0,64 0,49	0,26 - 0,46 0,36	0,22 - 0,57 0,38
Hauswart	D	0,06 - 0,17 0,08	0,11 - 0,49 0,32	0,08 - 0,37 0,16	0,06 - 0,17 0,10
Winterdienst	D	0,01 - 0,03 0,02	0,01 - 0,06 0,03	0,01 - 0,05 0,02	0,01 - 0,04 0,02
Gebäudereinigung	D	0,07 - 0,24 0,17	0,13 - 0,29 0,19	0,15 - 0,23 0,19	0,13 - 0,30 0,19
Gartenpflege	D	0,04 - 0,11 0,07	0,02 - 0,13 0,07	0,01 - 0,10 0,05	0,02 - 0,19 0,06
Schornsteinreinigung / Abluft / Entlüftung	G/D	0,03 - 0,21 0,05	0,00 - 0,03 0,01	0,00 - 0,02 0,01	0,01 - 0,07 0,02
sonstige Betriebskosten ⁹	D	0,09	0,03	0,04	0,05
eigene Kosten zum Vergleich					
Aufzug	E/D	0,11 - 0,20 0,14	0,13 - 0,38 0,19	0,14 - 0,30 0,26	0,14 - 0,35 0,23
Kabel / Antenne mtl. Kosten je Anschluss		8,67	8,70	11,57	7,96

⁸ Die durchschnittlich aufgetretenen Kosten für die Dienstleistungen des Hauswärters, des Winterdienstes, der Gebäudereinigung und der Gartenpflege sind für jeden Gebäudetyp in einem Wert zusammengefasst. Weitere Erläuterungen zu den Kosten für die Dienstleistungen finden sich ab Seite 13.

⁹ sonstige Betriebskosten werden auf Seite 15 erläutert.

Heiz- und Warmwasserkosten

Die **Heizkosten** werden grundsätzlich durch die bauliche Beschaffenheit des Gebäudes, den Wirkungsgrad der Heizanlage, den eingesetzten Brennstoff und das individuelle Verbrauchsverhalten bestimmt.

Kosten für die Heizung und Wassererwärmung sind verbrauchsabhängig umzulegen. Die im Gebäude entstandenen Brutto-Kosten werden nach Grundkosten und Verbrauchskosten abgerechnet. Von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage sind mindestens 50 % und höchstens 70 % nach dem erfassten Wärmeverbrauch (Messergebnis) der Nutzerinnen und Nutzer zu verteilen. Der verbleibende Anteil wird als sog. Grundkosten Wohn- oder Nutzfläche umgelegt. Werden Heizungs- und Warmwasserkosten nicht verbrauchsabhängig abgerechnet, haben Mieterinnen und Mieter das Recht, den berechneten Anteil um 15% zu kürzen.

Bevor die insgesamt angefallenen Kosten auf die einzelnen Wohnungen umgelegt werden, erfolgt eine Aufteilung in Kosten für die Heizung und Kosten für die Wassererwärmung. Dazu ist die auf die Wassererwärmung entfallene Energie seit dem 31.12.2013 mit einem Wärmemengenzähler zu messen.

Sonderfall Rohrwärme

In Gebäuden, in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs durch die Messgeräte nicht erfasst wird, kann der Wärmeverbrauch der Nutzer/-innen nach den anerkannten Regeln der Technik (VDI 2077) bestimmt werden. Hierzu wird u. a. eine Differenzberechnung zwischen der nicht gemessenen Abwärme der ungedämmten Heizleitungen und dem tatsächlich gemessenen Verbrauch am Heizkörper durchgeführt und das Messergebnis abschließend korrigiert.

Es wird berechnet, wie viel Wärme die Rohre abgegeben haben. Nutzer/-in werden zusätzliche Verbrauchseinheiten für die Rohrwärme zugewiesen und in der Heizkostenabrechnung ausgewiesen. Da die Gesamtsumme der Verbrauchseinheiten steigt, sinken die Kosten pro Verbrauchseinheit. Für das gesamte Gebäude bleiben die Heizkosten jedoch gleich. Das Rohrwärme Korrekturverfahren nach VDI 2077 stellt somit sicher, dass die erzeugte Wärme in dem betroffenen Gebäude gerecht nach Nutzung verteilt wird.

Seit 01.01.2022 gilt für alle Mietwohnungen mit fernauslesbarer Messtechnik die Pflicht zur unterjährigen Verbrauchsinformation (UVI). Spätestens ab 01.01.2027 werden alle Mieterinnen und Mieter monatlich über ihren Verbrauch informiert. Darin enthalten sind Vergleiche zu Vorjahreswerten und Durchschnittsverbräuchen.¹⁰ Die Kosten dafür können auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden.

Möchten Mieterinnen und Mieter die Heizkostenabrechnung überprüfen, haben sie Anspruch auf Einsichtnahme in die Originalunterlagen.

Hinweis

Ein direkter Vergleich verbrauchsabhängiger Kosten innerhalb eines Hauses ist nicht immer möglich. Selbst wenn die baulichen Gegebenheiten und die Nutzung ähnlich sind, können immer noch erhebliche Unterschiede auftreten. Die konkrete Lage der Wohnung innerhalb des Hauses, die Umgebung mit ggf. kalten Außenwänden oder die direkte Nachbarschaft zu einer unbeheizten Wohnung können zu einem signifikanten Mehrverbrauch führen. Selbst bei vergleichbarem Heizverhalten in den Wohnungen sind Verbrauchsunterschiede bis zu 20 % nicht ungewöhnlich oder auch technisch (z. B. Hydraulik der Wärmeverteilung) bedingt.

Die **Kosten für Warmwasser** beinhalten die Brennstoffkosten zzgl. anteiliger Nebenkosten aus dem Betrieb der Heizungsanlage, die für die Erwärmung des Wassers aufgewandt wurden. Der Wasserverbrauch in der Wohnung wird deshalb für Kaltwasser und Warmwasser separat erfasst. In der Heizkostenabrechnung können der Warmwasserverbrauch in Kubikmetern des ganzen Gebäudes und der einzelnen Wohnung abgelesen werden.

¹⁰ § 6a Absatz 2, 3 Verordnung über Heizkostenabrechnung (HeizkostenV); in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3250), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

Die Gesamtkosten des Gebäudes, die auf die Wassererwärmung entfallen, werden wie bei den Heizkosten nach Grundkosten und Verbrauchskosten aufgeteilt (z.B. 30 % zu 70 %). Die Grundkosten werden nach Wohn- oder Nutzfläche und die Verbrauchskosten nach dem Anteil am Gesamtverbrauch umgelegt.

Die Kosten für die Wassererwärmung betragen einen erheblichen Anteil an den Heizkosten. Die Auswertung hat jährliche Kosten für die Wassererwärmung von 3,06 €/m² bis 5,80 €/m², im Durchschnitt (Medianwert) 4,11 €/m² ergeben.



Wirtschaftliches Verhalten beim Warmwasserverbrauch ist besonders sinnvoll. Im Verbrauchsverhalten können Einsparpotenziale liegen. Der tatsächliche Verbrauch kann über die unterjährige Verbrauchsinformation (UVI) oder die eigene Warmwasseruhr kontrolliert werden.

Leipziger Heizspiegel – Berichtsjahr 2023

Der Heizspiegel liefert Vergleichswerte zum Energieverbrauch von Heizungen, die mit Erdgas oder Fernwärme betrieben werden sowie den damit verbundenen Kosten pro Jahr. Darüber können Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter ermitteln, ob der Verbrauch des Gebäudes niedrig, mittel, erhöht oder zu hoch ist.

Insgesamt wurden Heizkostenabrechnungen von 1.117 Gebäuden und Wirtschaftseinheiten des **Abrechnungszeitraumes 2023** erhoben. Davon wurden 486 Gebäude mit einer Heizfläche über 500 m² mit Fernwärme beheizt. 587 Gebäude mit einer Heizfläche über 250 m² wurden mit Erdgas beheizt. Für die Auswertung von mit Fernwärme oder Erdgas beheizten Gebäuden mit einer Gebäudefläche von 100 m² bis 500 m² bzw. 100 m² bis 250 m² lagen keine statistisch belastbaren Fallzahlen vor. Die Beheizung mit Öl, Holzpellets oder über eine Wärmepumpe erfolgt nur in geringem Umfang. Die ausgewiesenen Ergebnisse in der untenstehenden Tabelle sind ebenso Verbräuche bzw. Kosten von Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohneinheiten.

Tabelle 2: Heizenergieverbrauch und Heizkosten je m² und Jahr

Energieträger	Gebäudefläche in m ²	Verbrauch in kWh je m ² und Jahr				Kosten in € je m ² und Jahr			
		niedrig	mittel	erhöht	zu hoch	niedrig	mittel	erhöht	zu hoch
 Fernwärme	100 - 250	keine Vergleichswerte verfügbar				keine Vergleichswerte verfügbar			
	251 - 500	keine Vergleichswerte verfügbar				keine Vergleichswerte verfügbar			
	501 - 1000	bis 59	bis 80	bis 103	ab 121	bis 12,07	bis 14,77	bis 17,60	ab 17,60
	über 1000	bis 68	bis 84	bis 113	ab 113	bis 9,94	bis 12,29	bis 16,29	ab 16,29
 Erdgas	100 - 250	keine Vergleichswerte verfügbar				keine Vergleichswerte verfügbar			
	251 - 500	bis 103	bis 141	bis 170	ab 170	bis 13,10	bis 22,67	bis 27,61	ab 27,61
	501 - 1000	bis 90	bis 113	bis 147	ab 147	bis 10,89	bis 16,84	bis 22,10	ab 22,10
	über 1000	bis 85	bis 101	bis 131	ab 131	bis 8,61	bis 12,83	bis 19,05	ab 19,05

Für die Berechnung der eigenen Vergleichswerte müssen der Heizenergieverbrauch bzw. die Heizkosten des gesamten Gebäudes durch die Gebäudefläche geteilt werden.

Gesamtverbrauch in kWh	=	Verbrauch in kWh/m ²
Gebäudefläche in m ²		im Jahr

Gesamtkosten in €	=	Kosten in €/m ²
Gebäudefläche in m ²		im Jahr

Beispiel:

Laut der letzten Betriebskostenabrechnung wurden 11.056 € für 66.195 kWh Erdgas im Abrechnungsjahr berechnet und auf eine Gebäudefläche von 603 m² umgelegt. Daraus ergibt sich:

66.195 kWh	=	109,78 kWh/m ² im Jahr
603 m ²		

11.056,00 €	=	18,34 €/m ² im Jahr
603 m ²		

Zu beachten ist: Bei dezentraler Wassererwärmung (Durchlauferhitzer, Boiler etc.) muss sowohl bei Fernwärme als auch bei Erdgas ein Zuschlag von 24 kWh bzw. 2,80 € dazu addiert werden.¹¹

In dem oben genannten Beispiel liegen bei einer Wassererwärmung mit Durchlauferhitzer ein Verbrauch von 133,78 kWh/m² bzw. Kosten von 21,14 €/m² im Jahr vor.

¹¹ Heizspiegel für Deutschland 2024, Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2023, Herausgeber: co2online gGmbH, www.heizspiegel.de

Brennstoffarten nach Kosten und Verbrauch

Die Brennstoffarten Fernwärme und Erdgas sind je nach Gebäudetyp unterschiedlich dominant und teilen sich nahezu den Markt.

Der Verbrauch und die Heizkosten sind stark vom Gebäudetyp und dem dort vorherrschenden Brennstoff abhängig. Beim Vergleich des Verbrauches der Brennstoffarten Fernwärme und Erdgas sind Unterschiede festzustellen. Auf die Kosten wirkt sich auch aus, mit welchem Brennstoff das Gebäude beheizt wird. Der Brennstoff wird durch Lage des Hauses im Stadtgebiet und der dort vorherrschenden Situation beeinflusst.

Der Fernwärmeverbrauch fällt gegenüber dem Erdgasverbrauch deutlich geringer aus. Dies begründet sich hauptsächlich dadurch, dass die Fernwärme „fertige“ Heizenergie liefert, die dem sofortigen Verbrauch zur Verfügung steht. Energieverluste bei der Herstellung der Wärme sind bereits vor der Übergabe in das Wohngebäude angefallen.

Anders verhält es sich bei der Verwendung von Erdgas. Hier erfolgt die Wärmeerzeugung im Gebäude und die angefallenen Energieverluste (Systemverluste) werden mit auf die Verbraucherinnen und Verbraucher umgelegt. Da bei Fernwärmelieferung die Energieverluste bei der externen Produktion und auf dem Lieferweg entstehen, muss dies jedoch bei der Preisbildung berücksichtigt werden. Die Kosten der Fernwärme sind daher je kWh zwangsläufig höher, aber der im Gebäude entstandene Energieverbrauch in der Regel geringer.

Die flächendeckende Sanierung der Bestandsgebäude in den vergangenen 30 Jahren hat dafür gesorgt, dass der Heizenergieverbrauch in Leipzig im Vergleich geringer als der Durchschnitt im gesamten Bundesgebiet ist. Das belegt auch der im Rahmen dieser Datenerfassung erstellte Heizspiegel.¹² Demnach verbrauchten mit Erdgas beheizte Häuser im Jahr 2023 je nach Gebäudefläche im Durchschnitt 114 kWh/m². Erfolgte die Beheizung über Fernwärme, war der durchschnittliche jährliche Energieverbrauch noch niedriger und betrug etwa 87 kWh/m².

Eine mittelfristige Wirtschaftlichkeitsprognose ist nicht pauschal erstellbar, da sich die Kosten beider Brennstoffarten in den zurückliegenden Jahren nicht gleichförmig und parallel, sondern abwechselnd und unterschiedlich verändert haben.

Deutlich wird aber, dass der Verminderung von systembedingten Energieverlusten bei der Wärmeerzeugung eine sehr große Bedeutung zukommt, da nur so Effizienzgewinne erzielbar sind.

¹² Siehe Seite 9

Kostenentwicklung seit 2014 bis 2023 und Tendenz für 2024

In der **Tabelle 3** wird die Entwicklung ausgewählter Betriebskosten in einer Zeitreihe von 2014 bis 2023 dargestellt. Aus den dort angegebenen Werten kann aber nur auf die allgemeine Tendenz der Kostenentwicklung geschlossen werden.

Im Betrachtungszeitraum sind die Kosten für die Heizung und Wassererwärmung gestiegen. Die Heizkosten müssen allerdings differenziert nach den konkreten Gebäudetypen (siehe Tabelle 1) betrachtet werden. Die Kostensteigerung resultiert insbesondere aus gestiegenen Brennstoffpreisen und einer höheren Besteuerung. Die gestiegenen Kosten können nicht durch einen geringeren Verbrauch – aufgrund des milderen Klimas und einer weiter voranschreitenden energetischen Qualität des Wohnungsbestandes – kompensiert werden.

Die Kosten für den Wasser- und Abwasserverbrauch haben sich gegenüber der letzten Datenauswertung im Jahr 2022 kaum verändert. Auf die Kosten für Wasser und Abwasser können sich auch der individuelle Wasserverbrauch und eine dichtere Belegung der Wohnung auswirken.

Die gestiegenen Kosten für die Sach- und Haftpflichtversicherung sind auf höhere Versicherungsbeiträge zurückzuführen. Diese Entwicklung wird mit einem weiteren Anstieg der Baupreise und die zunehmende Häufigkeit von Schadensfällen u.a. durch Extremwetterereignisse anhalten.

Ein unmittelbarer Bezug auf die in Tabelle 3 ausgewiesenen Werte zur Einschätzung der Kostenhöhe und Wirtschaftlichkeit ist nicht sachgerecht. Die Höhe der einzelnen Positionen hängt von einer Vielzahl von Einflussfaktoren ab. Die Übersicht dient ausschließlich der Darstellung der Kostenentwicklung und wurde aus dem Durchschnitt (gewichteter Mittelwert) der Vorjahresergebnisse aller Gebäudetypen gebildet.

Tabelle 3: Ausgewählte Betriebskosten in €/m²/Monat – Kostenentwicklung seit 2014

Betriebskostenpositionen	2014	2016	2019	2021	2023
Heizung und Wassererwärmung	0,98	1,04	0,90	0,91	1,19
Wasser/Abwasser	0,28	0,31	0,32	0,35	0,35
Grundsteuer	0,18	0,17	0,17	0,17	0,17
Müllbeseitigung	0,14	0,13	0,15	0,14	0,15
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,11	0,14	0,15	0,16	0,23
Beleuchtung	0,06	0,04	0,04	0,04	0,04
Gartenpflege	0,07	0,07	0,09	0,08	0,10
Gebäudereinigung	0,11	0,14	0,16	0,18	0,18
Aufzug	0,18	0,17	0,22	0,24	0,26

Sieben der neun aufgezeigten Einzelwerte sind im Berichtsjahr 2023 im Vergleich seit 2014 am höchsten. Diese gehäuften Steigerungen wirken sich auf die Höhe der Betriebs- und Heizkostenabrechnung und in der Folge auch auf die Höhe der künftigen Vorauszahlungen aus.

Tendenz für 2025

Die Reform der Grundsteuer wird sich auf Wohngebäude mit mehreren Mietwohnungen unterschiedlich auswirken. Die Grundsteuer kann im Einzelfall um bis zu 20 % sinken. Bei Wohngebäuden mit einem sehr großen Grundstück ist aber auch ein Anstieg um bis zu 35 % möglich. Die Grundsteuer für vermietete Eigentumswohnungen und Gewerbeobjekte, auch gemischt genutzte Objekte, wird voraussichtlich steigen.

Die Heizkosten werden durch den Weltmarktpreis für Gas und Öl, das Auslaufen der Energiepreisbremse für Fernwärme und Gas zum 31.12.2023 und die weitere schrittweise Erhöhung der CO₂-Steuer in den Jahren 2024, 2025 und 2026 maßgeblich beeinflusst. Die CO₂-Steuer für fossile Energieträger wie Erdgas wird je nach Verbrauch auf die Mieter/-innen und Vermieter/-innen umgelegt. Je niedriger die CO₂-Emissionen pro Quadratmeter Wohnfläche des Gebäudes sind, desto niedriger ist der Anteil der Vermieter/-innen an den CO₂-Kosten. Bei denkmalgeschützten Wohngebäuden wird der Vermieteranteil an der CO₂-Steuer um die Hälfte gekürzt.

Für die Jahresabrechnung 2024 wird eine weitere Entlastung bei den Heizkosten für Gas (zwischen -15 und -25 %), Wärmepumpen (-18 %), Holzpellets (-6 %) und Heizöl (-4 %) prognostiziert. Eine Ausnahme bildet die Fernwärme: Hier werden die Kosten voraussichtlich zwischen 15 und 21 % steigen.¹³ Für das Jahr 2025 ist mit einem Kostenanstieg zu rechnen. Es wird erwartet, dass die Kosten für Gas durchschnittlich um bis zu 25 % steigen. Die Kosten für Fernwärme können sich durchschnittlich um bis zu 7 % erhöhen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der geminderte Umsatzsteuersatz für Gas und Fernwärme zum 01.04.2024 von 7 % wieder auf 19 % angehoben wurde.

Seit dem 01.01.2022 können zudem die Kosten für die unterjährige Verbrauchsinformation (UVI), für die die Vermieter/-innen bis Ende 2026 die technischen Voraussetzungen wie die gesetzlich geforderte Umrüstung auf Funktechnologie schaffen müssen, auf die Mieter/-innen umgelegt werden. Das führt zu höheren Kosten für Heizung, Warm- und Kaltwasser.

Die Preise für Trink- und Abwasser wurden durch die Leipziger Wasserwerke ab Januar 2024 um ca. 20 % erhöht. Grund dafür sind gestiegene Investitionskosten, ein Anstieg an Reparaturleistungen und die Modernisierung der Steuerungs- und Prozesstechnik.¹⁴

Ebenso sind Kostensteigerungen im Bereich der Dienstleistungen u.a. für Gebäudereinigung oder Hauswart durch die Anhebung des gesetzlichen Mindestlohns zu erwarten. Der milde Winter im Jahr 2024 führt zu sinkenden Kosten für den Winterdienst.

Tendenziell höhere Kosten sind auch bei den Sach- und Haftpflichtversicherungen zu erwarten. Hauptgründe dafür sind die gestiegenen Baupreise und die zunehmende Häufigkeit von Schadensfällen u.a. durch Extremwetterereignisse.

Die Kosten für die Müllbeseitigung und Straßenreinigung werden sich voraussichtlich erhöhen. Eine neue Abfallwirtschafts- und Straßenreinigungssatzung ist zum 01.01.2025 in Kraft getreten. Die Anpassungen berücksichtigen aktuelle gesetzliche Änderungen sowie gestiegene Kosten in der Abfallwirtschaft und der Straßenreinigung.¹⁵

Aufgrund einer gesetzlichen Neuregelung – Gesetz zur Abschaffung des Nebenkostenprivilegs – dürfen die Kabelgebühren ab dem 01.07.2024 nur noch in Ausnahmefällen über die Betriebskosten auf die Mieter/-innen umgelegt werden.

Für alle anderen Kostenpositionen sind derzeit keine wesentlichen Veränderungen vorhersehbar.

¹³ co2online, Medieninformation vom 24.09.2024, www.co2online.de – Heizspiegel 2024

¹⁴ Leipziger Gruppe, Pressemitteilung vom 19.09.2023, <https://www.l.de/presse/meldung/leipziger-stadtwerke-und-wasserwerke-passen-preise-an-7961/>

¹⁵ Stadt Leipzig, Medieninformation vom 19.12.2024, <https://www.leipzig.de/newsarchiv/news/aenderungen-fuer-abfallgebuehren-und-strassenreinigung-ab-1-januar-2025>

Stichwortverzeichnis und Erläuterungen zu einzelnen Betriebskostenarten

Aufzug	<p>Aufzüge gehören zu einer wohnwertsteigernden Ausstattung und bedingen insoweit auch höhere Mietkosten. In Abhängigkeit von der Anzahl der Aufzüge im Gebäude und der für die Verteilung der Kosten zugrunde gelegten Gesamtwohnfläche des Gebäudes liegt hier eine relativ große Schwankungsbreite bei den Kosten, die für den Betrieb der Aufzüge anfallen, vor. In Gebäuden mit einer relativ kleinen Wohnfläche können daher höhere Kosten je Quadratmeter entstehen als in Hochhäusern.</p> <p>Weiterhin kann die Höhe der Kosten davon beeinflusst sein, ob darin bereits der Strom zum Betrieb des Aufzugs enthalten ist. Im Regelfall sind hier Brutto-Kosten angesetzt.</p> <p>Eine umfangreichere Wartung sowie eine komfortablere Bedienung einschließlich Überwachung mit Notrufbereitschaft verursachen bei neu eingebauten Aufzügen (auch nach Sanierung des Gebäudes) deutlich höhere Betriebskosten.</p> <p>Die zum Betrieb eines Aufzugs anfallenden durchschnittlichen monatlichen Kosten betragen im Mittel 0,26 €/m².</p>
Beleuchtung	<p>Die Beleuchtung beinhaltet die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume und Waschküchen (Hausstrom). Die Kosten sind abhängig vom Gebäudetyp. Sie sind deutlich höher bei Wohngebäuden des industriellen Wohnungsbaus mit Aufzügen und/oder Lüftungsanlagen, wenn deren Energieverbrauch nicht über einen separaten Stromzähler erfasst und abgerechnet wird.</p> <p>Eine ununterbrochene Hausbeleuchtung und/oder zusätzliche technische Einrichtungen können höhere Kosten verursachen. Die Anzahl der Personen je Wohnung und damit die Häufigkeit der Treppenhausbenutzung sind weitere kostenerhöhende Gründe und erklären die Unterschiede bei den einzelnen Gebäudetypen.</p>
Gartenpflege	<p>Die Kosten für die Gartenpflege sind im Jahr 2023 aufgrund der Anpassung des Mindestlohns gestiegen.</p> <p>Die Schwankungsbreite der möglichen Kosten ist bei dieser Position relativ groß, da diese zwangsläufig von der zum Haus bzw. zur Wirtschaftseinheit zugehörigen Grünfläche und deren Art und Umfang der Bepflanzung abhängig ist. In der Stadt Leipzig gibt es Wohnanlagen, die über großzügige, parkähnliche Gärten verfügen. Hier können die Kosten weit über dem oberen Spannwert liegen.</p>
Gebäudereinigung	<p>Im Jahr 2023 sind die Kosten für die Gebäudereinigung aufgrund der Anpassung des Mindestlohns gestiegen.</p> <p>Nach wie vor gibt es Gebäude, in denen die Hausreinigung durch die Mieter/-innen selbst erfolgt und daher keine Kosten anfallen.</p> <p>Kosten für die Gebäudereinigung können sowohl nach Wohnfläche als auch nach Anzahl der Wohnungen umgelegt werden. Tendenziell ist ein Ansteigen der Kosten immer dann zu beobachten, wenn Vermieter/-innen immer mehr Aufgaben an Dienstleistungsunternehmen übertragen. Geringere Kosten für die Gebäudereinigung spiegeln insoweit keine niedrigeren Preise, sondern eher einen geringeren Leistungsumfang wieder.</p> <p>Die Kosten für die Ungezieferbekämpfung wurden unter den sonstigen Betriebskosten erfasst.</p>

Grundsteuer	<p>Die durchschnittliche Grundsteuer beträgt in Abhängigkeit vom Gebäudetyp monatlich zwischen 0,13 €/m² und 0,22 €/m². Für vermietete Eigentumswohnungen liegt die Grundsteuer höher als für andere Mietwohnungen. Daraus resultiert beim Gebäudetyp Neubau von 1992 bis 2004 auch ein höherer oberer Spanwert.</p> <p>Die Höhe des Einheitswertes, welcher durch die Finanzbehörde nach dem Grundsteuergesetz (GrStG) festgelegt wird, bildet die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuerfestlegung der Stadt Leipzig. Alt- und Neubauten werden unterschiedlich hoch bemessen. Der sog. Hebesatz für die Grundsteuer B wird von den Gemeinden selbst festgesetzt und betrug für den Zeitraum der Datenerhebung des Jahres 2023 650 %. Im Zuge der geänderten Grundsteuerberechnung sinkt der Hebesatz ab dem 01.01.2025 in Leipzig auf 450 %.</p>
Hauswart	<p>Diese Kosten sind stark abhängig von den Leistungen, die durch den Hauswart im Einzelfall tatsächlich erbracht werden. Der Leistungsumfang reicht von reinen Kontrollaufgaben und Bereitstellung der Müllbehälter bis zur zusätzlichen vollständigen Erbringung aller im Gebäude regelmäßig anfallenden Dienstleistungen wie Gartenpflege, Gebäudereinigung und Winterdienst.</p> <p>Zu den allgemeinen Aufgaben der Hausmeistertätigkeit werden die Arbeiten gezählt, die den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes und des Gebäudes gewährleisten sollen sowie die pflegliche Behandlung und die ordnungsgemäße Benutzung absichern, also demnach alle Arbeiten, die unmittelbar dem Erhalt der Mietsache dienen.</p> <p>Tätigkeiten im Rahmen der Gebäudeverwaltung und vom Hauswart erbrachte Instandsetzungsarbeiten sind nicht umlagefähig.</p> <p>Großvermieter können durch entsprechende Rahmenverträge insgesamt günstigere Konditionen aushandeln. Für Privat- und Kleinvermieter sind solche Rahmenverträge in der Regel nicht realisierbar.</p>
Heizung/Wassererwärmung	<p>Die Kosten für Heizung und Wassererwärmung stellen zusammen die größte Einzelposition der Betriebskosten dar. Die ermittelten Werte zeigen, dass es bei den Heizkosten der verschiedenen Gebäudetypen deutliche Unterschiede gibt. Die Kosten für die Legionellenuntersuchung sind in den Wassererwärmungskosten enthalten.</p> <p>Weitere Ausführungen zu diesem Thema finden sich ab Seite 7.</p>
Kabel/Antenne	<p>Aufgrund einer gesetzlichen Neuregelung – Gesetz zur Abschaffung des Nebenkostenprivilegs – dürfen die Kabelgebühren ab dem 01.07.2024 nur noch in Ausnahmefällen über die Betriebskosten auf die Mieter/-innen umgelegt werden.</p>
Müllbeseitigung	<p>Bei Wohngebäuden mit kontrollierter Müllentsorgung und Mülltrennung (z. B. abschließbare Behälter) liegen die verursachten Kosten teilweise unter dem allgemeinen Durchschnitt. Eindeutige Aussagen zu den Auswirkungen eines organisierten Müllmanagements können nicht getroffen werden. Die Erfahrungen der Vermietungen und Verwaltungen hierzu sind sehr unterschiedlich, auch vor dem Hintergrund unterschiedlicher Urteile der Gerichte zur Umlagefähigkeit der Kosten für das Müllmanagement.</p>
Niederschlagswasser	<p>Hierunter zählt das auf dem Grundstück und Gebäudedach anfallende Regenwasser, welches über die Kanalisation entsorgt wird. Die Kosten pro Quadratmeter sind von der Art der Versiegelung des Grundstücks abhängig. Dicht versiegelte Flächen gehen zu 100 Prozent und teilweise versiegelte Flächen gehen zu 50 Prozent in die Berechnung ein.</p>

Sach- und Haftpflichtversicherung	<p>Die Kosten für die Gebäudeversicherung sind in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Hauptgründe dafür sind die gestiegenen Baupreise und die zunehmende Häufigkeit von Schadensfällen u.a. durch Extremwetterereignisse.</p> <p>Unterschiede in der Höhe der Versicherungskosten ergeben sich aus dem Leistungsumfang der Police, z. B. bei Absicherung gegen Elementarschäden. Auch die Absicherung der Ausstattung des Gebäudes selbst (z. B. kunstvolle Natursteinelemente, Edelparkett) oder besonderer technischer Einrichtungen (Solaranlagen, Photovoltaik, Wärmepumpen usw.), begründen höhere Kosten. Vermieter/-innen sind in der Auswahl des Versicherungsumfangs frei und haben auch unter den Bedingungen des Wirtschaftlichkeitsgebots den Anspruch auf Absicherung aller Gebäuderisiken.</p> <p>Die Höhe der Versicherungskosten ist auch abhängig von der Größe der Wirtschaftseinheit und der Eigentumsform.</p>
Schornsteinreinigung	<p>Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits in den Kosten der Heizung/Wassererwärmung enthalten sind. Da die Kosten für die Wartung und Reinigung der Lüftungsanlagen in den Abrechnungen häufig nicht von der Schornsteinreinigung getrennt werden, wurden diese Kosten auch unter der Schornsteinreinigung erfasst und ausgewertet.</p>
sonstige Betriebskosten	<p>Der Anteil sonstiger Betriebskosten liegt im monatlichen Durchschnitt bei 0,02 €/m² bis 0,09 €/m². Bei dieser Betriebskostenposition handelt es sich um einen Sammelbegriff. Er beinhaltet verschiedene Einzelpositionen, welche im Mietvertrag im Einzelnen auch bezeichnet sein müssen und laufend anfallen. Sonstige Betriebskosten können auch nur in einem mehrjährigen Turnus entstehen. Sie sind dann im Entstehungsjahr umlagefähig und durch die Rechtsprechung anerkannt. Einzelmaßnahmen oder Mängelbeseitigungen dürfen nicht unter dieser Position abgerechnet werden.</p> <p>Folgende Einzelpositionen sind nach anerkannter Rechtsprechung umlagefähig (Aufzählung nicht abschließend):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dachrinnenreinigung • Prüfung Betriebssicherheit von Elektroanlagen • Wartung Feuerlöscher • Wartung Brandmeldeanlagen • Wartung Rauchwarnanlagen • Wartung Blitzschutzanlagen <p>Insbesondere bei Hochhäusern und Neubauten ab 2015 mit umfangreicher technischer Ausstattung können die sonstigen Betriebskosten deutlich über den abgebildeten Werten liegen (bspw. Elektrorevision).</p>
Straßenreinigung	<p>Die Kosten der Straßenreinigung sind gegenüber der letzten Untersuchung nahezu unverändert. Abweichungen vom Medianwert und der ausgewiesenen Spanne können dann auftreten, wenn die Anzahl und Größe der Verkehrsflächen, an die das Gebäude angrenzt, über dem Durchschnitt liegen.</p>
Wasser/Abwasser	<p>Die in Tabelle 1 (Seite 5) angegebenen monatlichen Wasserkosten je Quadratmeter Wohnfläche sind immer vom konkreten Verbrauch und der tatsächlichen Haushalts- und Wohnungsgröße abhängig. Maßgeblich ist das tatsächlich verbrauchte Wasser.</p>

Die im Gebäude anfallenden Kosten für Wasser und Abwasser setzen sich aus dem Grundpreis, dem Preis pro Kubikmeter (Frischwasser und Abwasser), den Kosten der Messeinrichtung und den Abrechnungskosten zusammen. Abhängig von der insgesamt verbrauchten Menge und den tariflichen Grundkosten können die Preise pro Kubikmeter deutlich voneinander abweichen. Der jährliche Wasserverbrauch pro Person liegt in Leipzig bei durchschnittlich 34,2 m³.¹⁶ Mit Zunahme der Haushaltsgröße verringert sich der Verbrauch pro Person. Über alle Gebäudetypen wurde ein Bruttopreis inkl. der Kosten für die Miete der Messgeräte und den Abrechnungskosten von durchschnittlich 5,33 €/m³ ermittelt. Die Preisspanne liegt zwischen 4,82 €/m³ und 6,18 €/m³.

Weitergehende Beratung zu einem sparsamen Verbrauchsverhalten und zu technischen Maßnahmen, die beim Sparen helfen, erhalten Sie u. a. von den ab Seite 17 benannten Ansprechpartnern.

Winterdienst

Die Kosten für den Winterdienst sind leicht gesunken und bestehen bei ausbleibenden Schneefällen überwiegend aus Bereitschaftskosten. Wie bei der Straßenreinigung können Abweichungen vom Medianwert und der ausgewiesenen Spanne auftreten, wenn Anzahl und Größe der zu beräumenden Verkehrsflächen aus dem üblichen Rahmen fallen.

¹⁶ Kommunale Wasserwerke Leipzig, <https://www.l.de/wasserwerke/ueber-uns/zahlen-fakten/>, abgerufen am 12.06.2025

Auskünfte und Beratung zu Betriebs- und Heizkosten

Auskünfte, welche sich im Zusammenhang mit der Anwendung der Betriebskostenbroschüre ergeben, werden erteilt durch

Stadt Leipzig

Sozialamt

Abteilung Soziale Wohnhilfen

Telefon: 0341/123-9139

E-Mail: soziale.wohnhilfen@leipzig.de

Beratung und außergerichtliche Vertretung zu mietrechtlichen Fragen der Betriebs- und Heizkosten erfolgt unter anderem im Rahmen einer Mitgliedschaft

für Mieterinnen und Mieter durch

DMB Mieterverein Leipzig e.V.

Hans-Poeche-Straße 9, 04103 Leipzig

Telefon: 0341/ 2131-277 oder -278

E-Mail: info@mieterverein-leipzig.de

www.mieterverein-leipzig.de

Beratungszeiten:

Montag - Donnerstag: 8:00 – 19:00 Uhr

Freitag: 8:00 – 12:00 Uhr

und für Vermieterinnen und Vermieter bei

Haus & Grund Leipzig

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein

Leipzig und Umgebung e. V.

Zimmerstraße 1, 04109 Leipzig

Telefon: 0341/ 9602648

E-Mail: verein@hug-leipzig.de

www.hug-leipzig.de

Beratung zu Fragen der Energieeinsparung und dem wirtschaftlichen Umgang mit Heizung, Warmwasser und Kaltwasser erfolgt unter anderem durch

Verbraucherzentrale Sachsen e.V.

- Energieberatung -

an drei Standorten in Leipzig

nähere Auskünfte und Termine unter:

0341/ 6 96 29 90 oder 0800/ 809 802 400 (kostenfrei)

www.verbraucherzentrale-energieberatung.de

und als Stromspar-Check zur Unterstützung zur Senkung des Strom- und Wasserverbrauchs durch

Caritasverband Leipzig e. V.

- Stromspar-Check -

Ruth-Pfau-Straße 2, 04107 Leipzig

Telefon: 0341/ 9 63 61 57

E-Mail: stromspar-check@caritas-leipzig.de

www.stromspar-check.de

Die Energieberatung der Verbraucherzentrale Sachsen e.V. und der Stromspar-Check des Caritasverbandes Leipzig e. V. sind für Haushalte, die Grundsicherungsleistungen nach dem SGB II und SGB XII oder Wohngeld beziehen, sowie für Inhaberinnen und Inhaber des Leipzig-Passes kostenfrei.

Informationen für Mieterinnen und Mieter sowie Vermieter und Vermieterinnen zu Fragen der Energieeinsparung und dem wirtschaftlichen Umgang mit Heizung, Warmwasser, Kaltwasser u. v. m. erfolgt unter anderem durch

co2online gemeinnützige GmbH

Hochkirchstraße 9

10829 Berlin

E-Mail: kontakt@co2online.de

www.co2online.de

Beratung zu Fragen des Neubaus, der Sanierung oder Energieeinsparung und dem wirtschaftlichen Umgang mit Heizung und Warmwasser erfolgt unter anderem durch

Sächsische Energieagentur – SAENA GmbH

Pirnaische Straße 9

01069 Dresden

Telefon: 0351/ 4910 - 3152

E-Mail: info@saena.de

www.saena.de