

# Neuer Betriebskostenspiegel für Hessen

Bis zu 3,04 Euro pro Quadratmeter und Monat im Durchschnitt

Mieter müssen in Hessen im Durchschnitt 2,43 Euro pro Quadratmeter und Monat für Betriebskosten zahlen. Rechnet man alle denkbaren Betriebskostenarten mit den jeweiligen Einzelbeträgen zusammen, kann die sogenannte zweite Miete sogar bis zu 3,04 Euro pro Quadratmeter und Monat betragen. Das sind die Ergebnisse aus dem aktuellen Betriebskostenspiegel, den der DMB-Landesverband Hessen jetzt auf Grundlage der Abrechnungsdaten des Jahres 2022 vorlegt. Für eine 80 m<sup>2</sup> große Woh-

nung müssten bei Anfallen aller Betriebskostenarten knapp 3.000 Euro für das Abrechnungsjahr 2022 aufgebracht werden, dies entspricht monatlichen Kosten von rund 250 Euro.

## Heizung und Warmwasser

Die Kosten für Heizung und Warmwasser im Abrechnungsjahr 2022 lagen im Durchschnitt bei 1,03 Euro/m<sup>2</sup>. Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Höhe der Kosten vor allem durch klimatische Einflüsse, den energetischen Zustand der Woh-

nung und von starken Preisunterschieden sowohl zwischen Heizöl, Gas und Fernwärme als auch zwischen den einzelnen Gas- und Fernwärmeversorgern bestimmt wird.

Die vom Mieterbund ausgewerteten Daten weisen eine Bandbreite von 0,33 bis 1,73 Euro je Quadratmeter und Monat aus. Für eine 80 m<sup>2</sup> große Wohnung ergeben sich somit durchschnittliche Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von rund 1.000 Euro im Jahr. Letztlich entfallen damit rund ein Drit-

tel der tatsächlich gezahlten Betriebskosten auf Heizung und Warmwasser.

Aufgrund steigender Energiekosten muss zudem mit weiteren Erhöhungen für die kommenden Jahre gerechnet werden. Teils liegen die Zahlen niedriger als in den Vorjahren. Dies hängt mit der neuen Art der Erfassung zusammen. Sie erfolgte auf Basis von Daten des Statistischen Bundesamts. Berücksichtigt wurden nicht nur Angaben von Mieterinnen und Mietern, sondern auch von Wohnungsbesitzern. ■

## Der Betriebskostenspiegel

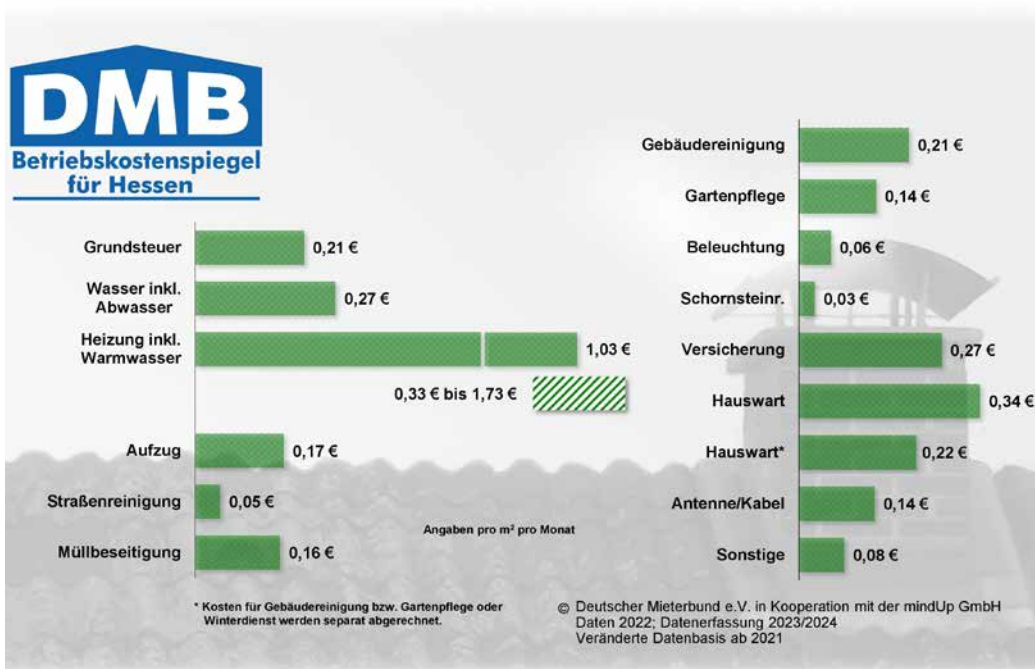
Der neue Betriebskostenspiegel für das Abrechnungsjahr 2022 wurde nunmehr durch den DMB-Landesverband Hessen vorgelegt. Dem aktuellen Betriebskostenspiegel liegen tausende von Betriebskostenabrechnungen aus ganz Hessen zugrunde. Die Daten aus diesen Abrechnun-

gen beziehen sich auf rund 801.000 Quadratmeter Mietwohnungsfläche, so dass eine umfassende und repräsentative Aussage zur Durchschnittshöhe von Betriebskosten in Hessen möglich ist. Ziel des Betriebskostenspiegels ist es, Transparenz und Vergleichbarkeit sowohl für

Wohnungssuchende als auch für die Hunderttausenden von Haushalten in Hessen herzustellen, die jährlich Betriebskostenabrechnungen erhalten. Gleichzeitig soll der Betriebskostenspiegel Anhaltspunkte für eine Überprüfung der Abrechnung nach Wirtschaftlichkeitsge-

sichtpunkten liefern und Vermietern Hinweise geben, wo Einsparmöglichkeiten existieren und Maßnahmen eingeleitet werden sollten, um überhöhte Betriebskosten zu reduzieren, teilt Rechtsanwältin Eva-Maria Winkelmann, Verbandsdirektorin beim DMB-Landesverband Hessen, mit.

Mit Hilfe des Betriebskostenspiegels können zwar keine verbindlichen Überprüfungen der Abrechnungen oder der einzelnen Kostenhöhen durchgeführt werden. Abweichungen von den Durchschnittswerten des Betriebskostenspiegels können aber für den Mieter oder den Rechtsberater des jeweiligen Mietervereins Anlass sein, einzelne Kostenpositionen genauer zu überprüfen. Das gilt insbesondere dann, wenn die Abrechnung Werte ausweist, die deutlich über den Daten des Betriebskostenspiegels liegen. ■



## Alle Betriebskostenarten im Überblick

Nach der Betriebskostenverordnung dürfen – soweit im Mietvertrag wirksam vereinbart – nachfolgende Kosten in tatsächlich angefallener Höhe abgerechnet werden. Die hier genannten Vergleichswerte des aktuellen Betriebskostenspiegels sind Angaben pro Quadratmeter und Monat aus dem Abrechnungsjahr 2022 für Hessen.

### Heizung inkl. Warmwasser 1,03 EUR

(Bandbreite 0,33 bis 1,73 Euro) Heizkosten müssen immer dann, wenn eine Heizungsanlage mindestens zwei Wohnungen versorgt, verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Bei der Heizkostenabrechnung müssen Mieter nicht nur die reinen Brennstoffkosten für Gas, Öl oder Fernwärme zahlen, sondern auch die sogenannten Heizungsnebenkosten wie Betriebsstrom, Heizungswartung und Kosten für Wärmemessdienstfirmen.

Die Kosten für die zentrale Warmwasserversorgung werden in aller Regel ebenfalls verbrauchsabhängig abgerechnet. Hier gelten die gleichen Grundsätze wie bei der Heizkostenabrechnung. In den nächsten Jahren ist mit weiteren Erhöhungen zu rechnen.

### Wasser/Abwasser 0,27 Euro

Zu den Wasserkosten gehören neben dem reinen Wassergeld auch die Kosten einer Wasseruhr inklusive regelmäßiger Eichkosten, Kosten der Berechnung und Aufteilung, unter Umständen auch Kosten für eine Wasseraufbereitungs- oder eine Wasserhebeanlage. In den meisten

Fällen erfolgt die Abrechnung der Wasserkosten nach dem Verteilerschlüssel „Kopffzahl“ oder „Wohnfläche“. Nur im Neubaubereich muss zwingend verbrauchsabhängig anhand von Wasseruhren in den Wohnungen abgerechnet werden.

Zu den Entwässerungskosten gehören die städtischen Kanalgebühren. Hierzu können aber auch die Kosten für eine private Anlage bzw. die Kosten für Abfuhr und Reinigung einer eigenen Klär- und Sickergrube gezahlt werden. Auch von der Gemeinde per Abgabenbescheid erhobene Kosten, wie Sielgebühren, Oberflächenentwässerung, Regenwasser oder Niederschlagswasser, gehören zu den Entwässerungskosten.

### Grundsteuer 0,21 Euro

In der Betriebskostenverordnung ist von „laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks“ die Rede, gemeint ist die Grundsteuer.

### Hauswart 0,34 Euro

(Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst werden nicht separat abgerechnet.)

### Hauswart 0,22 Euro

(Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst werden separat abgerechnet.)

Zu den typischen Hausmeister- oder Hauswartaufgaben gehören körperliche Arbeiten, wie Haus-, Treppen- und Straßenreinigung, Gartenpflege, Bedienung und Überwachung der Sammelheizung, der Warmwasserversorgung und des

Fahrstuhls. Soweit der Hausmeister auch für Reparaturen oder Verwaltungsarbeiten im Haus zuständig ist, gehören diesbezügliche nicht in die Betriebskostenabrechnung.

Ist der Hausmeister auch für Gartenpflegearbeiten oder die Hausreinigung verantwortlich, dürfen diese Betriebskostenpositionen in der Regel nicht mehr eigenständig abgerechnet werden, es sei denn, zusätzliche Arbeitskräfte oder Dienstleistungen werden als Hausreinigung bzw. Gartenpflege abgerechnet.

### Müllbeseitigung 0,16 Euro

Hierunter fallen die Kosten der Müllabfuhr, auch die laufenden Kosten für einen Müllschlucker, eine Müllschleuse oder andere Systeme zur Erfassung der Müllmengen. Keine Kosten der Müllbeseitigung sind es, wenn Container aufgestellt werden, um nach Umbau- oder Modernisierungsarbeiten Bauschutt abzufahren oder Sperrmüll zu entsorgen.

### Aufzug 0,17 Euro

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, der Aufsichtigung, Bedienung, Überwachung und Pflege der Aufzugsanlage, der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit, einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und die Kosten einer Notrufbereitschaft. Reparaturkosten für den Aufzug sind niemals Betriebskosten und dürfen nicht abgerechnet werden.

### Gebäudereinigung 0,21 Euro

Kosten für die Säuberung der gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen oder Aufzug. Soweit Mieter laut Mietvertrag verpflichtet sind, die Gemeinschaftsräume selbst in regelmäßigen Abständen zu reinigen, fallen keine umlagefähigen Gebäudereinigungskosten an.

### Sach- und Haftpflichtversicherungen 0,27 Euro

Gemeint sind Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden, Kosten der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für Gebäude, Öltank und Aufzug. Auch Kosten für eine Versicherung gegen Elementarschäden, wie Überschwemmungen oder Erdbeben, zählen hierzu. Dagegen sind die Prämien für die Rechtsschutzversicherung oder die Hausratversicherung des Vermieters keine Betriebskosten.

### Antenne/Kabel 0,14 Euro

Die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage oder die Kosten des Betriebs des Breitbandkabelnetzes sind umlagefähige Betriebskostenpositionen.

### Gartenpflege 0,14 Euro

Das sind Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen, einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen sowie der Neuanlegung des Rasens. Hierunter können auch Kosten für die Pflege von Spielplätzen fallen, einschließlich der Erneuerung von Sand. Die Kos-

ten für die Neugestaltung eines Gartens gehören nicht hierzu.

#### Beleuchtung 0,06 Euro

Das sind die Stromkosten für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie zum Beispiel Zugänge, Flur, Treppen, Keller, Boden-

räume und Waschküche.

#### Straßenreinigung 0,05 Euro

Hierzu gehören die von der Gemeinde erhobenen Gebühren und die Kosten, die für die Säuberung der Straßen und Fußwege aufgewendet werden müssen.

#### Schornsteinreinigung

#### 0,03 Euro

Hierunter fallen die Schornsteinfegerkosten und die Kosten der ggf. notwendig werdenden Immissionsmessungen.

#### Sonstige Kosten 0,08 Euro

Hierunter können die Kosten für ein Schwimmbad, eine Sauna oder andere Gemein-

schaftseinrichtungen im Haus fallen. Auch Prüfgeldern für einen Feuerlöscher oder die Dachrinnenreinigung sind denkbare „sonstige Betriebskosten“. Voraussetzung ist aber immer, dass im Mietvertrag ausdrücklich geregelt ist, welche Kosten unter „Sonstiges“ abgerechnet werden dürfen. ■

## Was machen die Wiener besser?

Gemeinsam mit vier Kolleginnen trat die Verbandsdirektorin des Landesverbands und Geschäftsführerin des Mieterbunds Wiesbaden am letzten Wochenende im Februar die weite Reise nach Wien an, um sich über den dortigen Mietmarkt und die Situation für Mieterinnen und Mieter in Österreich und europaweit zu informieren und auszutauschen.

Nach einem Besuch der katalanischen Vertretung am Freitagnachmittag und spannenden Gesprächen über die Möglichkeit der Nutzung von künstlicher Intelligenz zur Entlastung der Rechtsberaterinnen und Rechtsberater stand für Samstag ein Treffen mit der Österreichischen Mietervertretung bei der Mietervereinigung Wien an. Wieso funktioniert der soziale Wohnungsbau in Wien so viel besser als bei uns? Wie sind die dortigen Erfahrungen mit dem Mietpreisdeckel und wie lässt sich die mietrechtliche Beratung im Zeitalter der Digitalisierung und von künstlicher Intelligenz weiter verbessern? Das waren unter anderem die Besprechungsthemen.

Bei informativen Gesprächen mit dem Präsidenten der Österreichischen Mieterverei-



Jessica Jonas, DMB Rechtsschutzversicherung, Angela Lutz-Plank, MV München, Eva-Maria Winkelmann, LV Hessen/MB Wiesbaden, Dr. Melanie Weber-Moritz, DMB Berlin, Marisa Herzog-Perchtold, Landesorganisation Wien, Georg Niedermühlbichler, Österreichische Mietervereinigung, Elke Hanel-Torsch, Landesorganisation Wien (v.l.)

nigung und Landtagsabgeordneten der SPÖ, Georg Niedermühlbichler, der Vorsitzenden der Landesorganisation Wien, Elke Hanel-Torsch, sowie der Wiener Rechtsberatungsteamleiterin Marisa Herzog-Perchtold und auf deutscher Seite mit der Bundesdirektorin Dr. Melanie Weber-Moritz, der Hessischen Verbandsdirektorin und Geschäftsführerin des Mieterbundes Wiesbaden, Eva-Maria Winkelmann, den Geschäftsführerinnen des Mietervereins München, Angela Lutz-Plank und des Mieterbunds Bonn/Rhein-Sieg/Ahr, Heike Keilhofer, sowie der Vorständin der DMB Rechtsschutzversicherung,

Jessica Jonas, konnten sich alle Beteiligten austauschen und voneinander lernen. Die Zeit verging wie im Flug, so dass für touristische Aktivitäten leider kaum mehr Zeit blieb.

Am Sonntag vor der Abreise stand dann noch die Führung durch die Wiener Karl-Marx-Höfe an, so dass sich die kleine DMB-Reisegruppe auch ein persönliches umfassendes Bild über den Wiener Sozialwohnungsbau machen konnte. Rund ein Viertel der Wiener Wohnungen gehören als sogenannte Gemeinwohnungen der öffentlichen Hand und sorgen dafür, dass ein Großteil der Wiener Bevölkerung angemessen und

kostengünstig in der Stadt leben kann. Der Bestand vergrößert sich weiter und weiter, denn im Gegensatz zu unseren geförderten Wohnungen bleiben diese dauerhaft in der Sozialbindung. Damit bleiben die Mieten stabil und bezahlbar. Am freien Wohnungsmarkt, den neu zugezogene Menschen nutzen müssen, da ein Anspruch auf eine geförderte Wohnung erst nach zwei Jahren in Wien entsteht, gibt es allerdings leider ähnliche Probleme wie bei uns. Daher braucht es auch dort einen Mietendeckel, zumal auch in Wien nach Berechnungen der DIW Econ mehr als 100.000 Wohnungen fehlen.

Fazit des arbeitsreichen Wochenendes: Es lohnt sich, über den deutschen Tellerand hinauszuschauen. Ein regelmäßiger Austausch bringt die Organisationen weiter. Es gibt viel, was voneinander gelernt werden kann – zum Nutzen aller Mieterinnen und Mieter.

Ein großes Dankeschön geht an die überaus gastfreundlichen Kolleginnen und Kollegen aus Österreich, verbunden mit der Gegeneinladung, den nächsten Austausch in Deutschland stattfinden zu lassen. ■



# Einladung

## Mieterverein Marburg und Umgebung e.V.

Die Mitgliederversammlung (Jahreshauptversammlung) des Mietervereins Marburg und Umgebung e.V. findet statt **am Dienstag, den 7. Mai 2024** in der Geschäftsstelle Bahnhofstraße 15, 35037 Marburg. **Beginn: 19.00 Uhr**

### Tagesordnung:

- |  |                                      |   |   |
|--|--------------------------------------|---|---|
| 1. Begrüßung der Mitglieder durch die Vorsitzende  | 3. Aussprache über die Berichte      | 7. Entlastung des Vorstandes  | 9. Beschlussfassung über Anträge gemäß § 9 Absatz I Satz 5 der Satzung (Auf die Frist zu deren Einreichung (acht Tage vor der Versammlung) wird hingewiesen.) |
| 2. Feststellung der Tagesordnung/Feststellung der Beschlussfähigkeit der Versammlung/Wahl des Protokollführers/der Protokollführerin | 4. Geschäftsbericht der Vorsitzenden | 8. Beschlussfassung über die Änderung bzw. Ergänzung des § 5 Absatz III der Satzung (Austritt aus dem Verein) | 10. Verschiedenes   |
|  | 5. Kassenbericht der Schatzmeisterin |   |   |
|  | 6. Prüfbericht der Kassenprüferinnen |   |   |

Der Vorschlag des Vorstandes zur Satzungsänderung/Ergänzung des § 5 Absatz III liegt in der Geschäftsstelle in der Bahnhofstraße 15 in Marburg aus.

Der Vorstand

## Viel Leerstand in Gießen trotz Wohnungsnot

Vierorts in Deutschland, auch in Gießen, fehlt es an Wohnungen. Andererseits stehen aber viele Wohnungen leer – oft jahrelang. Der Mieterverein fordert deshalb einen Leerstandsmelder für die Stadt und ein Vorgehen gegen Hauseigentümer, die Wohnungen länger leer stehen lassen.

„Leerstand trotz Wohnungsnot – das Phänomen gibt es in Gießen und vielen anderen Landkreisgemeinden. Es zu beziffern ist nicht ganz leicht, da leer stehender Wohnraum leider nicht systematisch erfasst wird“, sagt der Sprecher des Mietervereins, Stefan Kaisers.

Das Forschungs- und Beratungsinstitut Empirica schätzte auf Basis eigener Zahlenreihen, Ergebnissen der Volkszählung Zensus und Angaben großer Immobilieneigentümer, dass 2022 in deutschen Städten durchschnittlich 2,8 Prozent der Geschosswohnungen leer standen. Bauruinen blieben dabei außen vor, gemeint sind nur Objekte, die sofort

bewohnbar wären. „Bezieht man die Schätzung auf Gießen mit seinem Wohnungsbestand von ca. 45.000 Wohnungen, so stehen hier 1.260 Wohnungen leer, das ist keine Bagatelle.“

„Jede Wohnung wird gebraucht. Es stehen viel mehr Wohnungen leer als offiziell bekannt ist. Leider fehlt ein bundesweites Gebäude- und Wohnungsregister“, beklagt der Mieterverein. Als Beispiel nennt man Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern: „Dass es eine ganze Menge Leerstand gab, hat sich zu Beginn des Ukrainekrieges gezeigt, als viel mehr Wohnungen angeboten werden konnten, als man zuvor vermutet hatte. Das ‚schlummernde Potenzial‘ muss man heben.“

Sinnvoll sei auch ein Leerstandsmelder für Gießen, wie er in Frankfurt zum Einsatz komme. Dort können Bürger Wohnungsleerstand melden. Die Stadtverwaltung müsse dem nachgehen und sich mit dem Eigentümer in Verbindung setzen. Personalnot in

Gießen könne keine Ausrede sein, die gebe es auch in den gegen Leerstand aktiven Kommunen.

So haben viele Städte mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt seit Jahren kommunale Leerstandssatzungen erlassen, darunter Mainz, Stuttgart, Hamburg, München oder Landau. In München gelang es Wohnraumermittlern im Jahr 2022, 450 Wohnungen wieder ihrem Zweck zuzuführen – nachdem sie Strafen von insgesamt einer Million Euro verhängt und weitere 1,4 Millionen angedroht hatten. Hamburg machte 2023 von sich reden, als sie wegen jahrelangen Leerstands dutzender Wohnungen eine Strafe in sechsstelliger Höhe verhängte – ein landesweiter Rekord. Der Oberbürgermeister von Landau in der Pfalz mit rund 47.000 Einwohnern geht davon aus, dass in seiner Stadt ca. 800 Wohnungen leer stehen. Zum Vergleich: Auf dem Portal ImmoScout24 zum Mieten oder Kaufen angeboten werden rund 150.

So soll es nicht weitergehen: „Angesichts des sehr angespannten Wohnungsmarkts hier ist jede leer stehende Wohnung eine zu viel“, sagt OB Geißler. Der Landauer Stadtrat stimmte mehrheitlich für eine sogenannte Zweckentfremdungsverbotssatzung, die auch Leerstand einschließt. Sie verpflichtet Eigentümer, Leerstand zu melden. Unter gewissen Umständen kann dieser genehmigt werden – wenn nicht, muss die Wohnung zurück auf den Markt. Wer sich nicht kümmert, wird mit einem Bußgeld bestraft. Das Gesetz erlaubt bis zu 500.000 Euro. ■

### Neue Postanschrift

#### DMB-Vogelsbergkreis

Bitte beachten:  
Der DMB-Mieterbund Vogelsbergkreis hat ab dem 1. April 2024 eine neue Postanschrift:

**DMB-Vogelsbergkreis  
Ludwigstraße 8  
35327 Ulrichstein ■**