

# Pressemitteilung

Düsseldorf, 07. März 2007

## **Neuer Betriebskostenspiegel für Nordrhein-Westfalen 2,70 Euro pro Quadratmeter und Monat im Durchschnitt**

In Nordrhein-Westfalen müssen Mieter durchschnittlich 2,70 Euro pro Quadratmeter im Monat für die so genannte zweite Miete zahlen.

Damit sind die Betriebskosten im Vergleich zum Bundesdurchschnitt um 0,04 Euro pro Quadratmeter niedriger. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung müssen die Mieter für die Betriebskostenabrechnung 2005 durchschnittlich 2 592 Euro im Jahr zahlen. Nach unseren Berechnungen entfallen etwa 32,4 Prozent der Gesamtwohnenkosten auf die Betriebskosten.

Erstmalig hat der Deutsche Mieterbund im Januar 2006 einen Betriebskostenspiegel veröffentlicht. Die Resonanz und die Nachfrage bei Mietern und Verbrauchern waren überwältigend. Nicht nur Mieter haben den Betriebskostenspiegel nachgefragt, sondern auch viele Eigentümer und Vermieter, Hausverwaltungen, Makler und Kommunen. Sie haben vielfach auch ihre Unterlagen für den jetzt vorgelegten neuen Betriebskostenspiegel zur Verfügung gestellt.

Dem Betriebskostenspiegel Nordrhein-Westfalen liegen Datensätze zugrunde, die sich auf zirka eine Million Quadratmeter Mietwohnungsfläche beziehen. Damit ist eine umfassende und repräsentative Aussage zur Durchschnittshöhe von Betriebskosten in Nordrhein-Westfalen möglich.

Ziel des Betriebskostenspiegels ist es, Transparenz und Vergleichbarkeit sowohl für Wohnungssuchende als auch für die Mieterhaushalte in Nordrhein-Westfalen herzustellen, die jährlich Betriebskostenabrechnungen erhalten. Gleichzeitig soll der Betriebskostenspiegel Anhaltspunkte für eine Überprüfung der Abrechnung nach Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten liefern und er soll Vermietern Hinweise geben, wo Einsparmöglichkeiten existieren und Maßnahmen eingeleitet werden sollten, um überhöhte Betriebskosten zu reduzieren.

Die wichtigsten Vorteile des Betriebskostenspiegels NRW sind, so Jürgen Becher, Geschäftsführer des Deutschen Mieterbunds NRW:

- Mithilfe des Betriebskostenspiegels können Mieter überblicken, ob die einzelnen Kosten der Höhe nach plausibel sind.
- Wohnungssuchende können vor Abschluss des neuen Mietvertrags erkennen, ob die vorgegebenen Vorauszahlungen realistisch sind bzw. sie erhalten Informationen, mit welcher Gesamtmietbelastung tatsächlich zu rechnen ist.

- Im Zuge der Überprüfung von Nebenkostenabrechnungen bieten Betriebskostenspiegel Anhaltspunkte für überhöhte oder unwirtschaftliche Kostenpositionen.
- Vermieter haben die Chance, Ausreißerpositionen zu erkennen, vergleichsweise hohe Ausgaben für Betriebskostenarten zu identifizieren und gegebenenfalls Maßnahmen zur Kostenreduzierung einzuleiten.

„Mithilfe des Betriebskostenspiegels können keine verbindlichen Überprüfungen der Abrechnungen oder der einzelnen Kostenhöhen durchgeführt werden“, stellte Becher fest. „Abweichungen von den Durchschnittswerten des Betriebskostenspiegels können aber für den Mieter beziehungsweise den Rechtsberater des Mietervereins Anlass sein, einzelne Kostenpositionen genauer zu überprüfen. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Abrechnung Werte aufweist, die mehr als zehn Prozent über den Daten des Betriebskostenspiegels liegen. In diesem Fall sollten beim Vermieter zusätzliche Erläuterungen und Erklärungen abgefragt oder Einblick in die Originalrechnungsunterlagen gefordert werden“.

### **Prognose 2006**

Zwischenzeitlich liegen den Rechtsberaterinnen und Rechtsberatern der 52 dem Landesverband angeschlossenen Mietervereine die ersten Betriebskostenabrechnungen für 2006 vor. Hierbei wurde festgestellt, dass die Kosten im Jahre 2006 weiter gestiegen sind. Zwar hat sich die Preisentwicklung bei Heizöl zwischenzeitlich beruhigt, im Jahresdurchschnitt ist Heizöl trotzdem 16 Prozent teurer geworden.

Bei Gas liegt die Preissteigerungsrate fast doppelt so hoch wie im Vorjahr. Im Jahresdurchschnitt 2006 mussten für Gas 8,4 Prozent mehr bezahlt werden.

Allerdings auch diese Energiepreissteigerungen führen nicht 1:1 zu entsprechenden Heizkostensteigerungen. Zudem kann auch im Jahre 2006 mit rückläufigen Verbräuchen gerechnet werden. Ob sich die Herbsttemperaturen beziehungsweise der milde Winteranfang tatsächlich in niedrigeren Heizkosten ausdrücken werden, hängt in erster Linie von der konkreten Abrechnungsperiode ab. Soweit Vermieter das Kalenderjahr abrechnen, stehen den milden Temperaturen von Oktober bis Dezember 2006 deutlich niedrigere Temperaturen zwischen Januar und März 2006 gegenüber.

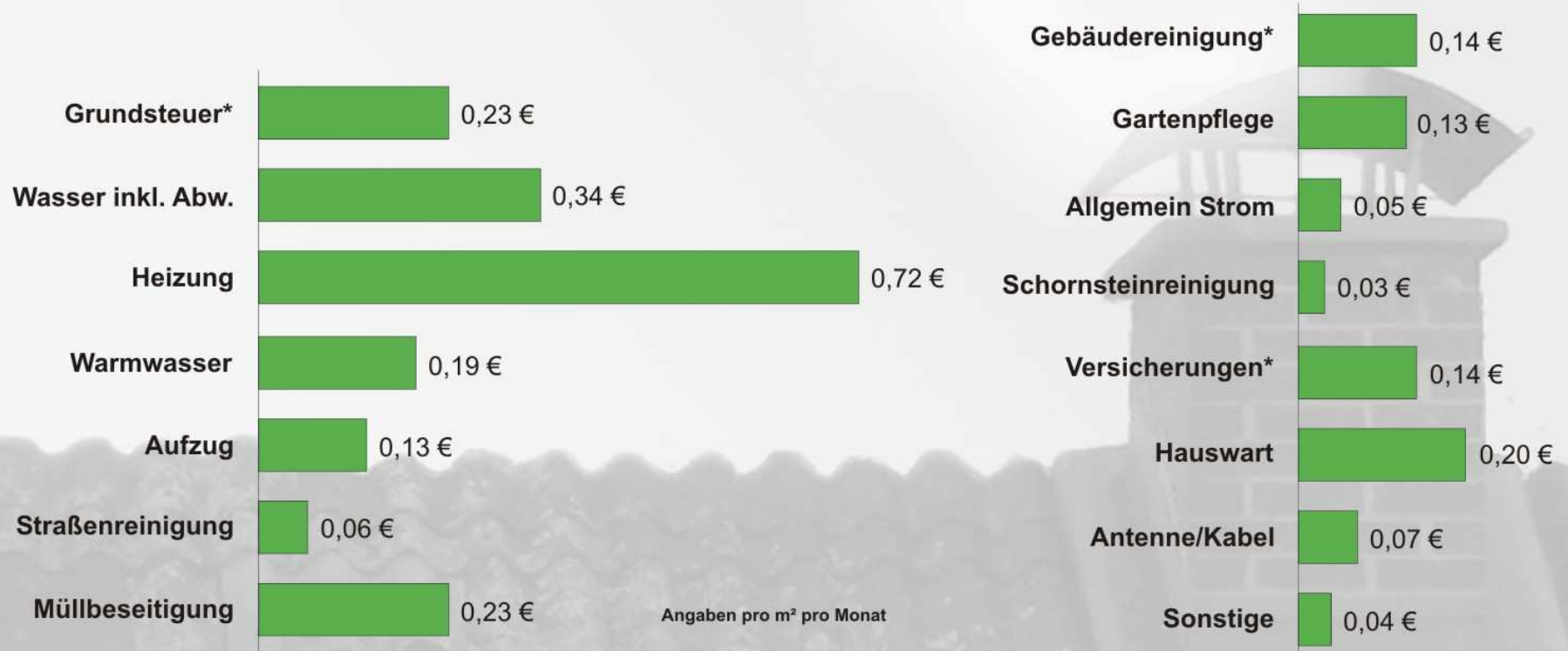
### **Prognose 2007**

Zu erwarten ist, dass die Gaspreise im zweiten Quartal wieder sinken werden. Durch die Mehrwertsteuererhöhung werden Betriebskostenarten wie Heizung, Versicherung oder Aufzug teurer werden. Soweit Hausmeisterarbeiten oder Hausreinigung und Gartenpflege nicht von Angestellten des Vermieters übernommen werden, sondern von Drittfirmen, führt auch hier die Anhebung der Mehrwertsteuer zu höheren Betriebskosten.

„Im Durchschnitt dürften diese mehrwertsteuerbedingten Erhöhungen bei etwa vier bis fünf Prozent pro Quadratmeter und Monat liegen. Das sind für Mieter einer 80 Quadratmeter großen Wohnung 38 bis 48 Euro im Jahr“, informierte Verbandsgeschäftsführer Becher.

# DMB

## Betriebskostenspiegel für Nordrhein-Westf.



\* Kein ausreichendes Datenmaterial verfügbar, deshalb Ergebnis aus Betriebskostenspiegel für westliche Bundesländer entnommen.

© Deutscher Mieterbund e.V. in Kooperation mit der mindUp GmbH  
Daten 2005; Datenerfassung 2006