

Betriebskostenspiegel – Vergleichsinstrument der Zukunft?

1. Einführung

Den Betriebskosten in der Wohnungswirtschaft wurde lange Zeit wenig Aufmerksamkeit zuteil. Die Vermieterseite betrachtete Betriebskosten, die umfassend auf die Mieter abgewälzt werden können, überwiegend nur als Durchlaufposten. Da die umgelegten Betriebskosten oft nur einen kleinen Bruchteil der Nettomiete betragen, lag das Augenmerk der Mieter ebenfalls nicht auf den Betriebskosten. Die Entwicklungen der vergangenen Jahre haben jedoch ein Umdenken auf breiter Front eingeleitet. Der im Vergleich zu den Nettomieten überproportionale Anstieg bei den Betriebskosten rechtfertigt inzwischen den Begriff „zweite Miete“, beträgt doch der Anteil der Betriebskosten an der Gesamtmiete im Schnitt rund 30 Prozent, in Einzelfällen schon über 50 Prozent der Nettomiete.

Diese Entwicklung hat zunehmend Einfluss auf den Mietwohnungsmarkt. Angebotsseitig bieten sich dem Vermieter höhere Gewinnchancen, wenn er seine Betriebskosten niedrig halten kann. Einerseits erleichtern ihm niedrige Betriebskosten die Durchsetzung einer höheren Nettomiete, andererseits kann er mit geringerem Leerstand innerhalb seines Wohnungsbestandes rechnen. Denn eine Wohnung, die niedrige Betriebskosten aufweist, hat bessere Chancen auf eine schnelle und langfristige Vermietbarkeit. Die Betriebskosten werden somit zum Wettbewerbsfaktor. Aus Nachfragesicht steht jedem Mieter für Wohnzwecke ein konkretes individuelles Gesamtbudget, nämlich das monatliche verfügbare Einkommen, zur Verfügung. Mit diesem Budget versucht er, eine Wohnung zu mieten, die seinen Ansprüchen und Anforderungen möglichst optimal entspricht. Stehen zwei ähnliche Wohnungen zur Auswahl, wird sich der Mieter für die Wohnung entscheiden, die die geringeren Betriebskosten aufweist. Die Höhe der Betriebskosten ist von entscheidender Bedeutung, wenn sich dem Mieter viele Alternativen zur Auswahl anbieten, also insbesondere bei entspanntem Wohnungsmarkt.

Jedes Jahr fallen in der BRD über 40 Mrd. Euro an Betriebskosten in der Wohnungswirtschaft an. Angesichts des hohen Betrags und des damit verbundenen großen Einsparpotentials für die gesamte Volkswirtschaft ist erstaunlich, wie wenig Mieter und Vermieter Bescheid wissen, ob ihre Betriebskosten hoch oder niedrig sind. In vielen anderen Branchen liegen die Vergleichspreise auf den Pfennig (bzw. Cent) genau offen. Man denke nur an Telefongebühren oder Benzinpreise. Der Verbraucher fährt sogar zielgerichtet zu der Tankstelle, an der der Liter Benzin um einen Cent billiger ist.

Doch wann sind Betriebskosten „niedrig“ und wann „hoch“? Dazu ist eine objektive Vergleichsbasis erforderlich. Wichtige Informationen über das lokale Betriebskostenniveau kann ein Betriebskostenspiegel liefern. Damit ist ein erstes Ziel des Betriebskostenspiegels formuliert: Er schafft Transparenz für alle Akteure auf dem Wohnungsmarkt im undurchsichtigen Betriebskosten-Dschungel.

Die neuen Bestimmungen des Mietrechtsreformgesetzes, mit dem 1. September 2001 in Kraft getreten, sehen erstmals ausdrücklich vor, dass Vermieter nur Betriebskosten umlegen dürfen, die dem Grunde und der Höhe nach wirtschaftlich geboten sind (§ 556 Abs. 3 BGB). Der Vermieter kann damit nicht mehr Betriebskosten in beliebiger Höhe auf den Mieter abwälzen, sondern unterliegt einer gesetzlich festgelegten Kontrollmöglichkeit. Vermieter und auch Mieter werden dadurch angehalten, Betriebskosten besser ins Visier zu nehmen und auf Kostensenkungspotentiale zu untersuchen. Damit ist ein zweites wichtiges Ziel eines Betriebskostenspiegels die Ermittlung von kritischen Werten, um Ausreißerwerte nach oben festzustellen und damit überhöhte Betriebskosten leichter zu erkennen. In Anlehnung an den Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete kann man bei den im Betriebskostenspiegel ausgewiesenen Größen von *ortsüblichen Betriebskosten* sprechen, indem eine Spannbreite für ortsübliche Werte festgelegt wird. Betriebskostenspiegel können also hinsichtlich

Betriebskosten das sein, was Mietspiegel in vielen Gemeinden schon für Nettomieten sind: ein Abbild der Realität üblicherweise gezahlter Betriebskosten. Bei den Fällen, die über der festgelegten kritischen Grenze liegen, ist dann besonderer Handlungsbedarf hinsichtlich Einsparmaßnahmen gegeben. Die Grenzwerte können Hinweise zu Überteuerung und Wirtschaftlichkeit geben.

Die Ermittlung ortsüblicher Betriebskosten ist auch von umweltpolitischer Bedeutung. Zu den Betriebskosten zählen u. a. Heizkosten, Müllgebühren und Entwässerungskosten. Sowohl hoher Energieverbrauch beim Heizen als auch verstärktes Müll- und Abwasseraufkommen beeinträchtigen die Umwelt. Sind durchschnittliche Kosten für einzelne Wohnungen bekannt, können Haushalte, Wohnungen oder auch Gebäude mit besonders hohem Müllaufkommen oder Wasserverbrauch identifiziert und zu Maßnahmen bezüglich Müll- bzw. Abwasserreduzierung angehalten werden. Auch dazu kann der Betriebskostenspiegel beitragen.

2. Der Betriebskostenspiegel von Regensburg

Der Deutsche Mieterbund Regensburg e.V. hat als einer der maßgeblichen wohnungspolitischen Akteure in Regensburg die ökonomischen, ökologischen und sozialen Vorteile eines solchen Betriebskostenspiegels erkannt und seine Verwirklichung im Rahmen der lokalen Regensburger Agenda 21 initiiert. Die Erstellung des Betriebskostenspiegels im Herbst 2001 erfolgte mit Unterstützung vieler lokaler Wohnungsunternehmen, der Stadt Regensburg, des lokalen Energieversorgungsunternehmens und vieler weiterer Sponsoren. Die wissenschaftliche Bearbeitung des Betriebskostenspiegels lag in den Händen des EMA-Instituts. Der Betriebskostenspiegel ist auch im Internet unter www.mieterbund-regensburg.de einsehbar.

2.1 Datengrundlage und Auswertungsmethodik

Der Regensburger Betriebskostenspiegel wurde auf der Basis von Daten aus Primärerhebungen entwickelt. Das Zahlenwerk beruht auf der Auswertung von Betriebskostenabrechnungen von ca. 17 000 Wohnungen mit insgesamt ca. 1,1 Mio. m² Wohnfläche aus dem Stadtbezirk von Regensburg. Das entspricht rund einem Drittel aller Regensburger Mietwohnungen. 85 Prozent des Datenmaterials wurde von Regensburger Wohnungsunternehmen, Baugenossenschaften und Bauvereinen zur Verfügung gestellt. 15 Prozent der zugrunde liegenden Betriebskostenabrechnungen stammten von Verwaltungsgesellschaften und privaten Vermietern. Zur Kontrolle der ermittelten Werte des Betriebskostenspiegels konnten Angaben aus der Haushaltsbefragung, die zur Erstellung des neuen Regensburger Mietspiegels durchgeführt wurde, verwendet werden. Die Angaben des Betriebskostenspiegels beziehen sich auf das Jahr 2000.

Die im Regensburger Betriebskostenspiegel ausgewiesenen Inhalte sind durch Anlage 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung festgelegt. Obwohl die dort aufgelisteten Betriebskosten originär nur für den sozialen Wohnungsbau gelten, finden sie auch im freien Wohnungsmarkt Anwendung. Aus pragmatischen Gründen werden im Regensburger Betriebskostenspiegel an der vorgegebenen Gliederung feine Korrekturen vorgenommen. So werden die Positionen Straßenreinigung und Müllentsorgung, die laut II. BV eine gemeinsame Position bilden, aufgeteilt. Die in der II. BV dagegen detaillierter aufgelisteten Betriebskostenpositionen zu Heizung und Warmwasser werden mangels genauerer Information zusammengefasst. Die Kosten des Betriebs von maschinellen Wascheinrichtungen konnten nicht analysiert werden, da diese Position in Regensburg nicht auf Mieter umgelegt wird.

Die statistischen Auswertungen der erhobenen Betriebskosten verfolgen zwei Zielrichtungen:

1. die Bereitstellung allgemeiner Vergleichswerte,
2. die Ermittlung spezieller Detailinformationen.

Für die erste Zielrichtung wurden Minimal-, Mittel- und Maximalwert sowie 20%- und 80%-Perzentile pro Betriebskostenposition in Euro/m² pro Monat ermittelt. Minimal- bzw. Maximalwert entsprechen den jeweils niedrigsten bzw. höchsten festgestellten Betriebskosten in Regensburg. Die Perzentile dienen als sogenannte „kritische Werte“. Von besonderem Interesse ist das obere 20%-Perzentil. Dabei handelt es sich um einen Grenzwert, über dem nur noch 20 Prozent der ausgewerteten Betriebskosten pro m² liegen. Dieser kritische Wert dient der Feststellung von vergleichsweise hohen Betriebskosten und kann als Anhaltspunkt für das Verlassen des ortsüblichen Kostenrahmens gelten. Die Festlegung dieses Grenzwertes ist willkürlich, orientiert sich jedoch an Erfahrungswerten. So ist z. B. beim Energieverbrauch bekannt, dass Gebäude, deren Heizenergieverbrauch oberhalb einer 10-Prozent-Grenze liegt, gravierende Defizite an Wärmeschutz und/oder Wärmeerzeugung aufweisen. Aus Präventivgründen wurde die kritische Grenze nochmals um 10 Prozentpunkte nach unten verlagert.

Für die zweite Zielrichtung wurde mittels regressionsanalytischer Methoden untersucht, ob objektive Einflussfaktoren wie Gebäudegröße, Baualter, Art des Heiz- und Warmwassersystems, Gartenfläche usw. einen signifikanten Einfluss auf die Höhe einzelner Betriebskosten haben. Falls solche Einflussfaktoren festgestellt werden könnten, wurde die Höhe des Einflusses in Form von Zu- und Abschlägen auf die zuvor ermittelten mittleren Werte ausgewiesen.

2.2 Allgemeine Vergleichswerte

Tabelle 1 enthält einzelne allgemeine Vergleichsangaben (Minimalwert, Durchschnittswert und kritischer Wert in Euro/qm pro Monat) für verschiedene Betriebskostenpositionen in Regensburg.

Werden alle umlegbaren Betriebskosten addiert, fallen in Regensburg im Schnitt 1,93 Euro/m² pro Miethaushalt und Monat an. Der größte Teil der Betriebskosten entfällt auf die Kostenposition Heizung/Warmwasser mit durchschnittlich 0,61 €/m² (das entspricht 32 Prozent aller Betriebskosten). Von großer Bedeutung sind ferner die Betriebskostenarten Grundsteuer, Wasserversorgung, Entwässerung, Müllentsorgung und Versicherung mit Durchschnittsbeträgen zwischen 0,17 und 0,13 €/m² (9 bzw. 7 Prozent). Eine untergeordnete Rolle spielen die Positionen

Straßenreinigung, Hausbeleuchtung/Allgemeinstrom, Gemeinschaftsantenne und sonstige Betriebskosten mit im Schnitt jeweils unter 0,04 €/m².

Selbstverständlich werden nicht immer alle Betriebskostenpositionen gemäß II. Berechnungsverordnung auf die Mieter umgelegt. Das liegt zum einen daran, dass einzelne Betriebskostenarten nicht anfallen – z. B. gibt es oft keinen Aufzug oder keinen Hausmeister, zum anderen werden nicht in jedem Fall alle Betriebskosten gesondert abgerechnet. Im Schnitt werden bei Gebäuden mit zentraler Heizungsanlage 1,62 € an Betriebskosten pro Quadratmeter und Monat von den an der Untersuchung beteiligten Wohnungsunternehmen auf die Mieter umgelegt.

Aus Tabelle 1 wird deutlich, dass es Betriebskostenpositionen mit z.T. erheblichen Spannweiten gibt. Selbstverständlich hängen einzelne Betriebskosten von objektiven und subjektiven Einflussfaktoren ab. Ist ein Mietgebäude beispielsweise von einer großen Parkanlage umgeben, welche von einem Hausmeister gepflegt wird, ergeben sich notwendigerweise höhere Betriebskosten für Gartenpflege und/oder für einen Hausmeister als bei einem Gebäude ohne Gartenflächen. Solche individuellen Verhältnisse müssen bei der Anwendung der allgemeinen Vergleichswerte natürlich berücksichtigt werden. Ferner sind einzelne Betriebskostenpositionen auch von individuellem Nutzungs- und Verbraucherverhalten abhängig. Allerdings stellt sich bei Mehrfamilienhäusern erfahrungsgemäß ein Ausgleich bei verbrauchsabhängigen Betriebskostenarten ein, da sich sowohl verbrauchsintensive als auch weniger verbrauchsintensive Mieter im gleichen Wohngebäude befinden.

2.3 Spezielle Detailinformationen zu einzelnen Betriebskosten

Die regressionsanalytischen Auswertungen zeigen auf, dass die Höhe einzelner Betriebskostenpositionen meist von *objektiven* Einflussfaktoren abhängt. Als potentielle Einflussfaktoren auf die Höhe einzelner Betriebskosten standen für die Auswertung in Regensburg lediglich die Kennzahlen Gebäudegröße, Anzahl der Wohnungen pro Gebäude, Baujahr bzw. Modernisierungsjahr, Art der Heizung und Warmwasserversorgung sowie Vorhandensein eines Bades zur Verfügung. Nachfolgend werden ausgewählte Untersuchungsergebnisse präsentiert. Die Ergebnisse liefern Hintergrundinformationen für die Interpretation der Höhe von individuellen Betriebskosten beim Vergleich mit den ortsüblichen Betriebskosten aus Tabelle 1.

Tabelle 1: Ortsübliche monatliche Betriebskosten pro m² im Jahr 2000 in Regensburg

Betriebskostenart	Minimalwert	Durchschnittswert	kritischer Wert
	(Euro/m ²)	(Median) (Euro/m ²)	(20%-Obergrenze) (Euro/m ²)
Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer)	0,01	0,13	0,18
Kosten der Wasserversorgung	0,08	0,17	0,22
Kosten der Entwässerung	0,03	0,13	0,16
Kosten für Heizung und Warmwasser	0,31	0,61	0,70
Kosten des Betriebs eines Aufzugs	0,02	0,12	0,18
Kosten der Straßenreinigung	0,01	0,03	0,04
Kosten der Müllentsorgung	0,04	0,16	0,22
Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung	0,01	0,11	0,16
Kosten der Gartenpflege	0,01	0,07	0,13
Kosten der Hausbeleuchtung bzw. des Allgemeinstroms	0,01	0,02	0,04
Kosten der Schornsteinreinigung	0,01	0,06	0,07
Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung	0,02	0,13	0,15
Kosten für den Hausmeister	0,01	0,09	0,17
Kosten des Betriebs einer Gemeinschaftsantenne	0,01	0,02	0,07
Kosten für Breitbandkabel	0,01	0,10	0,16
Sonstige Betriebskosten	0,00	0,01	0,02
Betriebskosten insgesamt	–	1,93	–

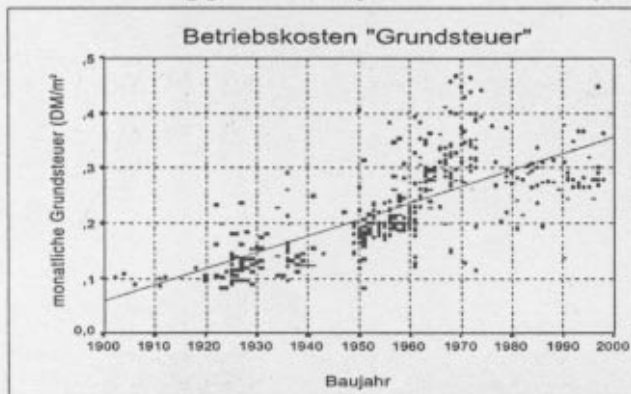
2.3.1 Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer)

Die Festlegung der Grundsteuer erfolgt grundsätzlich durch die Ermittlung des Steuermessbetrags auf die Bemessungsgrundlage (Einheitswert des Grundstücks), wobei eine von der Art der Bebauung und des Betriebs abhängige Steuermesszahl angewandt wird, gewichtet mit einem von der Gemeinde festgelegten Hebesatz. In Regensburg wurden für das Jahr 2000 durchschnittliche Kosten in Höhe von 0,13 €/m² für Grundsteuer ermittelt.

Die Berechnung des Einheitswerts erfolgt weitgehend über das Ertragswert- bzw. das Sachwertverfahren. Während bei ersterem Verfahren die Reinerträge (insbesondere Mieteinnahmen abzüglich Bewirtschaftungskosten) die Basis der Wertermittlung bilden, liegen letzterem die Herstellungskosten und das Alter der baulichen Anlagen zugrunde. Da sowohl die Reinerträge als auch die Herstellungskosten wesentlich von der Größe der baulichen Anlagen abhängen, liegt eine Abhängigkeit der Grundsteuer von der Wohnfläche und, sofern vorhanden, von der gewerblichen Nutzfläche vor. Ebenso spielt das Alter des Gebäudes über die zugrunde liegende Wertminderung eine wichtige Rolle.

Regressionsanalytische Untersuchungen an den vorhandenen Datenmaterialien zu den Grundsteuerbeträgen bestätigen diese Abhängigkeiten. Alter und Gebäudefläche zeigen einen deutlich signifikanten Einfluss auf die Höhe der Grundsteuer (vgl. Grafik 1).

Grafik 1: monatliche Kosten (DM/m²) für Grundsteuer in Abhängigkeit vom Baujahr



Weitere mögliche Einflussgrößen konnten nicht ermittelt werden. Tabelle 2 gibt einen Überblick über Abweichungen vom Durchschnittswert in Abhängigkeit von Baualters- und Gebäudegrößenkategorien.

Tabelle 2: Durchschnittliche Abweichungen von den ortsüblichen Kosten für laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (0,13 €/m²) in Abhängigkeit von Gebäudeflächen- und Baualterskategorien

Gebäudefläche	Baujahr bis 1939	Baujahr 1939-1979	Baujahr ab 1980
	Prozent	Prozent	Prozent
50-500 m ²	-45%	+ 5%	+18%
500-2000 m ²	-40%	+14%	+27%
über 2000 m ²	-30%	+23%	+35%

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass mit zunehmender Gebäudegröße tendenziell auch die Höhe der Grundsteuer steigt. Je älter das Gebäude ist, desto niedriger ist im Schnitt auch die Höhe der Grundsteuer. Grundsätzlich wird die Grundsteuer zwar vom Finanzamt nach festen Regeln bestimmt und ist nicht direkt beeinflussbar. Aber auch ein Finanzbeamter kann sich mal verrechnen, so dass sich ein Blick auf einen Vergleichswert durchaus lohnen kann.

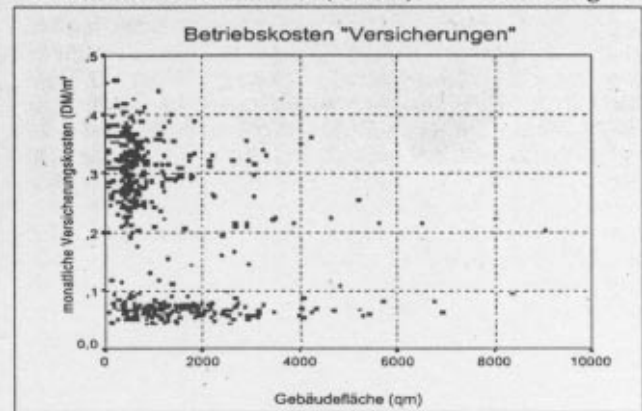
2.3.2 Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

Unter die umlegbaren Versicherungskosten fallen die Kosten für Sachversicherungen (insbesondere gegen Feuerschäden, Sturm- und Wasserschäden) und Haftpflichtversicherungen zum Gebäude und zu gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen (z. B.

Aufzug, Gemeinschaftsantenne). Die durchschnittlich umgelegten Kosten beliefen sich in Regensburg im Jahr 2000 auf 0,13 €/m².

Bei den Versicherungskosten ist eine starke Streuung zu beobachten. Die auffällige Streuung bei den umgelegten Kosten für Versicherungen ist in der nachfolgenden Abbildung deutlich zu sehen.

Grafik 2: monatliche Kosten (DM/m²) für Versicherungen



Die Häufigkeitsverteilung ist zweigipfelig. Man kann daraus schließen, dass es eine Anzahl von Vermietern bzw. Wohnungsunternehmen gibt, die nur die vergleichsweise billigen Grundversicherungen abgeschlossen haben bzw. auf ihre Mieter umlegen. Es gibt ferner eine weitere Gruppe von Vermietern, die teure Zusatzversicherungen abgeschlossen haben und diese auf die Mieter übertragen. Das Datenmaterial lässt leider keine weiteren Rückschlüsse für diese Zweiteilung zu. Trotz dieser Aufspaltung in zwei Preisklassen lässt sich feststellen, dass die Versicherungskosten pro m² mit zunehmender Gebäudefläche abnehmen. Unterteilt nach Gebäudeflächenkategorien erhält man folgende Werte:

Tabelle 3: Durchschnittliche Zu- und Abschläge von den ortsüblichen Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung (0,13 €/m²) in Abhängigkeit von Gebäudeflächenkategorien

Gebäudefläche	bis 1000 m ²	1000-2000 m ²	über 2000 m ²
durchschnittliche Zu- und Abschläge	+7%	0%	-48%

3. Anwendungsmöglichkeiten

Der Betriebskostenspiegel dient insbesondere zur Herausfindung von Kostensenkungspotentialen. Der Kostenanstieg bei den Betriebskosten in den letzten Jahren hat für den Vermieter dazu geführt, dass die Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes und damit die Gewinnerzielung verstärkt von der Höhe der anfallenden Betriebskosten abhängt. Deshalb wird einem auf Kostensenkung zielendes Betriebskostenmanagement immer mehr Bedeutung zukommen.

Der Betriebskostenspiegel gibt mit seinen kritischen Werten wichtige Hinweise auf potentielle überhöhte und damit unwirtschaftliche Betriebskosten. Diesbezüglich ist der kritische Wert aus Tabelle 1 von Bedeutung. Überschreitet der individuelle Vergleichswert diesen kritischen Wert, sollte durch fachkundige Überprüfung die Ursache hierfür festgestellt werden. Eine Hilfestellung hierzu bietet die Detailinformation für einzelne Betriebskostenpositionen (vgl. Abschnitt 2.3). Bei der Beurteilung der eigenen Betriebskosten ist zu beachten, dass deren Höhe von vielen verschiedenen Faktoren abhängt wie etwa vom individuellen Nutzungs- und Verbrauchsverhalten (z. B. die Kosten für Heizung, Wasserverbrauch, Müllaufkommen), von Gebäude- und Wohnungsmerkmalen wie Größe, Alter und Ausstattung, von der Anzahl der Bewohner und deren Verhaltensweisen, von der Grundstücksgröße und -art (z. B. die Kosten für Gartenpflege, Hausmeister) usw.

Bei funktionierendem Betriebskostenmanagement des Vermieters ist ein Vergleich mit ortsüblichen Vergleichswerten aus dem Betriebskostenspiegel möglich. Die dort ausgewiesenen Durchschnittswerte und Obergrenzen liefern dem Vermieter wertvolle Hinweise zur Einordnung der eigenen Kostenstruktur im Hinblick auf andere Vermieter. Gleichzeitig kann auch eine Bewertung der Betriebskosten einzelner Gebäude vorgenommen werden. Unter Bewirtschaftungsaspekten gibt es ein großes Potential an Einsparmöglichkeiten bei den Betriebskosten. Von kostensenkender Bedeutung sind z. B. der Abschluss von Einheitsverträgen, die Vereinbarung günstiger Vertragslaufzeiten, die Nutzung direkter Abrechnungsmöglichkeiten, die Durchführung sorgfältiger Kontrollen hinsichtlich geleisteter Dienstleistungen durch Dritte, die Prüfung von Service- und Wartungsverträgen auf Notwendigkeit und pflichtgemäße Durchführung oder die Überprüfung von Umfang und Notwendigkeit von Versicherungen.

Besonders auffällig ist in einigen Fällen die große Streubreite an umgelegten Kosten bei der gleichen Betriebskostenposition. Hier lohnt sich für Vermieter durchaus die Überprüfung, ob die Betriebskosten im richtigen Umfang und Maße umgelegt werden. Sind die umgelegten Kosten sehr gering, werden die Kosten möglicherweise nicht im vollem Umfang auf den Mieter übertragen. Hier wäre zu kontrollieren, ob nicht bestimmte Kostenkomponenten, die den Betriebskosten zugeordnet werden können, übersehen wurden und daher unnötigerweise selbst vom Unternehmen getragen werden, obwohl eine Überwälzung auf den Mieter möglich wäre.

Sind die Betriebskosten dagegen unverhältnismäßig hoch, besteht ansatzweise der Verdacht, dass nicht umlegbare Betriebskostenbestandteile auf den Mieter übertragen wurden. Beispielsweise können nicht sämtliche Arbeitsleistungen eines Hausmeisters direkt als Betriebskosten umgelegt werden. Es besteht dann die Gefahr eines kostenintensiven Rechtsstreits für den Vermieter. Deshalb sollten Betriebskostenpositionen mit überdurchschnittlich hohen Beträgen auf deren Zusammensetzung überprüft werden und nicht erlaubte Kostenbestandteile entfernt werden.

Bei Betriebskosten, auf deren Höhe Einfluss genommen werden kann, geben die Vergleichswerte Anlass, auch dann über Möglichkeiten der Kosteneinsparung nachzudenken, wenn sich die eigenen Werte unterhalb der kritischen Grenze befinden. Mieter sollten die Werte eines Betriebskostenspiegels nutzen, um ihr eigenes Nutzerverhalten zu kontrollieren. Auf diese Weise können z. B. Wasser- und Heizkosten gesenkt werden.

Grundsätzlich würde sich die Ermittlung von Kostensenkungspotentialen ohne konkrete Kenntnisse und Informationen über ortsübliche Betriebskosten durch einen Betriebskostenspiegel deutlich schwieriger gestalten.

4. Grenzen eines Betriebskostenspiegels

Trotz der genannten Vorteile muss herausgestellt werden, dass es Grenzen bei der Erstellung und Anwendung eines Betriebskostenspiegels gibt.

Statistisch abgesicherte Werte können nur berechnet werden, wenn ein ausreichend großer Stichprobenumfang vorhanden ist. Zur Ermittlung der allgemeinen Vergleichswerte kann die Erhebung von Datenmaterial aus einer Mietspiegelerstellung ausreichend sein. Insbesondere zur Ermittlung spezieller Detailinformationen ist die Erhebung zusätzlicher Daten und Angaben in größerem Umfang erforderlich. Hilfreich ist hier die Zusammenarbeit mit Wohnungsunternehmen und Verwaltungsgesellschaften, die zusätzlich Daten über ihre Betriebskosten liefern können.

Die Analyse der Betriebskosten ist kein unaufwendiges Verfahren. Während die Ermittlung von deskriptiven Vergleichswerten wie Durchschnittswerten, Perzentilen, Maximal- und Minimalwerten noch relativ einfach ist, müssen zur Ermittlung der Detailinformationen für jede Betriebskostenart eigene Regres-

sionsanalysen durchgeführt werden. Hier stellt sich die Frage, ob sich die Detail-Auswertung für Betriebskostenpositionen, die sich nur im einstelligen Cent-Bereich bewegen, überhaupt lohnt.

Ferner muss beachtet werden, dass die Höhe mancher Betriebskosten auch vom individuellen Nutzerverhalten beeinflusst ist, so z. B. bei den Heiz- und Frischwasserkosten. Insofern ist ein Betriebskostenspiegel nicht immer ein Vergleichsmaßstab, der für jeden individuellen Nutzer die richtigen Vergleichswerte widerspiegelt.

Die Datenlage erlaubt nicht immer die Auswertung aller Einflussfaktoren. Es ist unbestritten, dass bei einzelnen Betriebskostenpositionen noch mehr Einflussfaktoren eine Rolle spielen, als bei der Regensburger Studie für die Auswertung zur Verfügung standen. So mag beispielsweise die Position „Hausreinigung“ stark davon abhängen, in welchem Maße die Reinigungsarbeiten von Mietern selbst oder von Fremdfirmen oder Hausmeistern durchgeführt werden. So kann sich hinter gleichen Betriebskosten ein unterschiedliches Leistungsangebot verstecken, beispielsweise können unter der Rubrik „Sach- und Haftpflichtversicherungen“ unterschiedliche Versicherungsleistungen vom Vermieter auf den Mieter übertragen werden.

5. Zukunftsperspektive

Die Ergebnisse eines Betriebskostenspiegels stellen für alle Beteiligten am lokalen Wohnungsmarkt eine wichtige Informationsquelle dar. Mieter und Vermieter blicken verstärkt auf die Höhe der Betriebskosten, seit die durchschnittliche Preissteigerungsrate bei den Betriebskosten regelmäßig über der der Nettokaltmiete liegt. Daneben finden die Ergebnisse auch die Aufmerksamkeit von verschiedenen Interessenverbänden mit Bezug zum Wohnungsmarkt, von Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaften, Sachverständigen, von Maklern und deren Verbänden usw. Weiterhin ist die Verwendung der Ergebnisse zur Unterstützung von Gutachten und Gerichtsurteilen denkbar.

Um ständig aktuelle Vergleichswerte vorzufinden, sollte die Ermittlung ortsüblicher Vergleichswerte bei Betriebskosten regelmäßig erfolgen. Entsprechend der Bedeutung eines Mietspiegels über Nettokaltmieten, der im Normalfall alle zwei Jahre aktualisiert wird, sollten auch bei Betriebskostenspiegeln Aktualisierungen vorgenommen werden, um Entwicklungen und Veränderungen im Preisverhalten präzise und ohne Verzögerung festzustellen. Mietspiegel haben durch das Mietrechtsreformgesetz eine gesetzliche Aufwertung erhalten. Bei Erstellung nach wissenschaftlichen Grundsätzen auf der Basis von Primärdatenerhebungen und regelmäßiger zweijähriger Aktualisierung kann ein Mietspiegel als „qualifiziert“ anerkannt werden mit neuen weitreichenden Folgen: Einem qualifizierten Mietspiegel wird die Vermutungswirkung zugestanden, dass er die ortsüblichen Mietpreise richtig wiedergibt. Zudem müssen bei Mietpreiserhöhungen die im Mietspiegel aufgeführten Vergleichspreise, die vom tatsächlich geforderten Mietpreis abweichen, vom Vermieter genannt werden. Eine ähnliche Bedeutung wäre auch Betriebskostenspiegeln zu wünschen, obwohl noch keine rechtliche Grundlage zur Aufstellung von Betriebskostenspiegeln besteht.

Der Deutsche Mieterbund Regensburg e.V. hat im Rahmen der Erstellung des Betriebskostenspiegels gezeigt, wie verschiedene Interessengruppen wie die Interessensvertretung von Mietern, wie Wohnungsunternehmen, Stadtverwaltung, Medien und Wohnungsmarktanalysten für eine gemeinsame Sache zu gewinnen und zusammenzubringen sind. Dies sollte zur Nachahmung anregen. Allein das große Interesse an dem Betriebskostenspiegel hat das Informationsbedürfnis der Regensburger Bürger gezeigt. Die in der Öffentlichkeit aufgelegten Betriebskostenspiegel in einer Auflage von 10 000 Stück waren innerhalb einer Woche vergriffen. Damit sind in kürzester Zeit zweimal so viele Betriebskostenspiegel nachgefragt worden wie Mietspiegel innerhalb von zwei Jahren.