

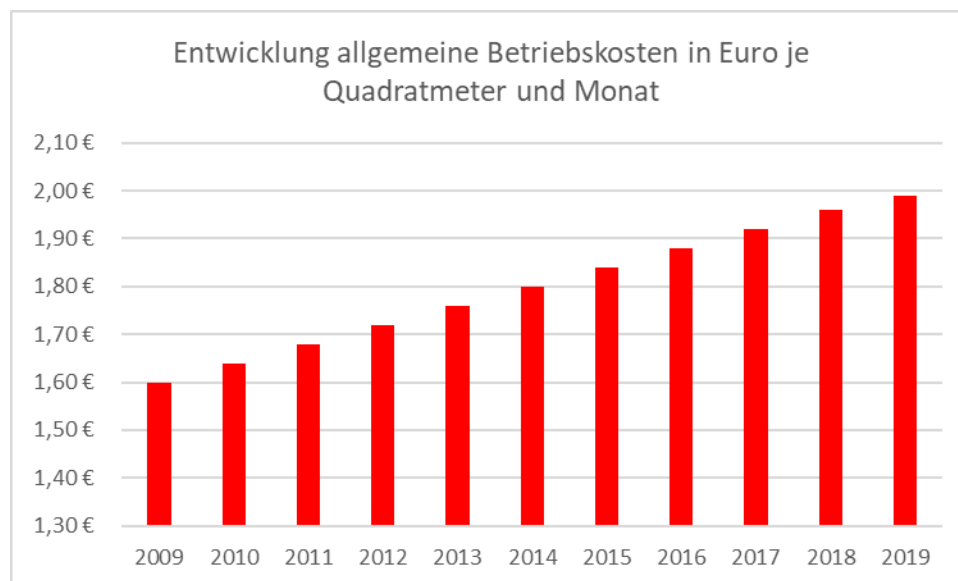
Entwicklung der Betriebs- und Energiekosten

Mit unserer Analyse möchten wir die Entwicklung der Betriebskosten sowie der Energiekosten, die bei einem Bestandsobjekt üblicherweise anfallen, darstellen.

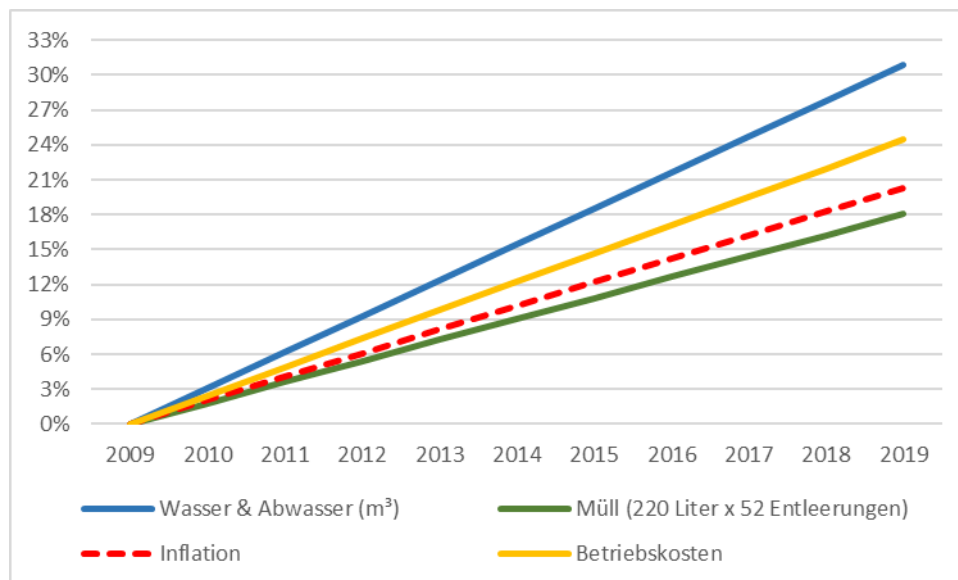
Auf Basis der Betriebskostenabrechnungen von Mehrfamilienhäusern in Wien haben wir die geläufigsten Betriebskostenpositionen (dazu zählen unter anderem öffentliche Abgaben, Wasser und Abwasserkosten, Müllgebühren und Versicherungskosten), die laut Mietrechtsgesetz dem Mieter weiterverrechnet werden dürfen, ausgewertet und in den nachfolgenden Tabellen zusammengefasst dargestellt. Das diesbezügliche zur Verfügung stehende Datenmaterial reicht bis in das Jahr 2009 zurück. Die ausgewiesenen Werte verstehen sich jeweils als Nettowerte je Quadratmeter Nutzfläche und Monat.

Die Ergebnisse unserer Analyse zeigen, dass die durchschnittlichen monatlichen Betriebskosten im Jahre 2009 bei € 1,60 netto je Quadratmeter Wohnnutzfläche lagen und bis zum Jahr 2019 auf € 1,99 netto je Quadratmeter Wohnnutzfläche gestiegen sind. Die Preissteigerung betrug somit knapp 24,5 Prozent, die Inflation im selben Zeitraum rund 20,3 Prozent.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die lineare Entwicklung der allgemeinen Betriebskosten des erwähnten Zeitraumes von 2009 bis 2019.



Die nachfolgende Tabelle zeigt die erwähnte Steigerung der Betriebskosten seit dem Jahr 2009 im Ausmaß von 24,5 Prozent. Die inflationsbedingte Preissteigerung betrug im gleichen Zeitraum 20,3 Prozent. In Wien sind dabei die Wasser- und Abwasserkosten um knapp 31 Prozent, die Müllgebühren um rund 18 Prozent gestiegen. Dabei ist zu erwähnen, dass es sich bei diesen Betriebskostenpositionen um Bereiche handelt, die insofern maßgeblich sind, als diese zusammen rund ein Drittel der Betriebskosten ausmachen. Um die besagten Erhöhungen zu verdeutlichen, wurden diese im langfristigen Vergleich der Inflation gegenübergestellt.



Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die allgemeinen Betriebskosten in den letzten Jahren stärker gestiegen sind als die Inflation. Die Ursache darin liegt insbesondere in Gebührenerhöhungen der Stadt Wien, wobei Wasser und Abwasser die tatsächlichen Preistreiber sind.

Hausverwaltungen können Preisanstiege wie Gebührenerhöhungen hingegen nur indirekt beeinflussen, indem sie beispielsweise nicht verwendete Müllcontainer entfernen lassen. Die Wasser- und Abwasserkosten lassen sich nur durch eine Herabsetzung der Abwassergebühr aufgrund von Grünflächenbewässerung senken, wenn also ein Teil des Wassers nicht in den Kanal gelangt. Hingegen haben Eigentümer respektive deren Hausverwaltungen bei externen Dienstleistern, wie Strom- und Gasanbietern, Reinigungsunternehmen und Versicherungen, die Möglichkeit, Preise zu vergleichen und auf Basis regelmäßiger Ausschreibungen Einsparungen zu generieren.