

Aktuelle Entwicklungen der Betriebskosten

Rückblick und Ausblick

Ende Oktober haben alle unsere Mieter Ihre Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2024 erhalten.

Dass die Abrechnung erst so spät im Jahr erstellt wurde, hat zwei Gründe. Erstens müssen zur Erstellung einer korrekten Abrechnung alle relevanten Schlussrechnungen für das betreffende Jahr vorliegen und zweitens müssen diese dann noch verarbeitet werden. Letzteres hat sich durch technische Probleme beim Abrechnungsdienstleister verzögert. Zusätzliche Einschränkungen gab es durch die bereits seit 3 Jahren geplante Umstellung unserer wohnwirtschaftlichen Software, welche zwar bereits Ende 2024 stattgefunden hat, jedoch diverse Umstellungsprobleme noch in diesem Jahr u. a. bei der Betriebskostenerstellung nachgewirkt haben.

und Dienstleister entschieden. Diese Anpassungen entsprechen den Preisen von 2025 und ihrem tatsächlichen Verbrauch 2024. In der Annahme, dass sich Ihr Verbrauch nicht wesentlich ändert, sind diese Kosten bereits ausreichend bis zur nächsten Abrechnung.

Haben Sie Fragen zu Ihrer Betriebskostenabrechnung, dann kommen Sie gerne auf uns zu.

durchschnittliche Betriebskosten pro m²/Monat

1,80 € 2023  2,38 € 2024

Insgesamt war das Jahr 2024 von deutlichen Kostensteigerungen in mehreren Bereichen der Gebäudebewirtschaftung – insbesondere infolge politischer Entscheidungen, teilweise gestiegener Verbräuche und neu verhandelter Dienstleistungsverträge geprägt. Auch für die Folgejahre zeichnen sich wichtige Veränderungen ab, die Auswirkungen für Ihre Betriebskostenabrechnung haben.

Wir haben uns auch bei der aktuellen Betriebskostenabrechnung für eine Erhöhung der Vorauszahlungen bei den uns bekannten Preisanpassungen der Versorger





Heizung und Warmwasser

Die Heizkosten sind 2024 spürbar gestiegen. So erhöhten sich die durchschnittlichen Kosten für Heizung und Warmwasser pro m²/Monat von 0,71 EUR auf 1,21 EUR. Maßgeblich dazu beigetragen hat der Wegfall der Energiepreisbremsen und die Erhöhung der Umsatzsteuer auf Gas und Fernwärme (von 7 % auf 19 %) im Jahr 2024.

Ebenso ist die CO₂ – Umlage für fossile Brennstoffe von 30 EUR/t auf 45 EUR/t gestiegen. Weiterhin sind die Lieferverträge für Gas und Fernwärme aus dem Jahre 2021 per 31.12.2023 ausgelaufen. Trotz intensiver Verhandlungen konnten die Anschlussverträge nur zu einem deutlich höheren Preisniveau für 2024 abgeschlossen werden.

Bereits Ende 2024 konnten wir für die Jahre 2025 und 2026 Verträge zu deutlich günstigeren Konditionen abschließen. Dementgegen steht die weiter ansteigende CO₂ – Umlage.



Müllentsorgung

Obwohl die Preise der Abfallentsorgung im Jahr 2024 stabil waren, sind die Kosten für die Müllentsorgung insgesamt gestiegen. Verantwortlich dafür ist das gestiegene Müllaufkommen.

Das Thema Müll beschäftigt auch uns täglich. Trotz mehrfacher Hinweise und Aufforderungen kommt es leider immer wieder zu Müllablagerungen neben den Müllbehältern an unseren Müllplätzen. Ebenso müssen wir regelmäßig illegale Sperrmüllablagerungen in unseren Liegenschaften beseitigen lassen. Beides führt zu spürbaren Mehrbelastungen.

Durch eine konsequente Mülltrennung und den Verzicht auf solche Ablagerungen können alle Mieter mithelfen, die Müllgebühren dauerhaft zu senken.



Grundsteuer

Seit dem 01.01.2025 gilt das neue Grundsteuergesetz. Alle unsere Gebäude wurden neu bewertet. In diesem Zusammenhang wurden auch die Hebesätze neu festgelegt. Nach Vorlage aller Steuerbescheide können wir unsere Mitglieder und Mieter beruhigen. Insgesamt sinkt die Steuerlast für unsere Bestände.



Gebäudeversicherung

Nach vielen Jahren stabiler Prämien ist der Preis für die Gebäudeversicherung im Jahr 2025 erstmals moderat gestiegen. Für 2026 ist eine deutliche Anhebung absehbar. Trotzdem liegen unsere Kosten weiterhin deutlich unter dem Branchendurchschnitt.



Hausreinigung, Grünlandpflege und Winterdienst

Im Jahr 2024 haben sich auch Dienstleistungen wie die Hausreinigung und Grünlandpflege verteuert. Die Hauptursache dafür ist der gestiegene gesetzliche Mindestlohn.

Ab dem 01.01.2026 steigt der Mindestlohn auf 13,90 EUR pro Stunde. Die Bundesregierung plant eine weitere Erhöhung im Jahr 2027 auf dann 14,60 EUR. Insofern müssen wir auch künftig mit steigenden Preisen für diese Kostengruppe rechnen.



Abwasser und Niederschlagswasser

Die aktuellen Abwassergebühren sind seit 2022 gültig. Im September 2025 hat die Stadt Riesa eine deutliche Erhöhung der Abwassergebühr ab dem 01.01.2026 (Anstieg der Schmutzwassergebühr von 1,82 EUR auf 2,44 EUR pro Kubikmeter und Anstieg des Gebührensatzes für Niederschlagswasser von derzeit 42 Cent auf 58 Cent je Kubikmeter) angekündigt.

Ebenso soll die monatliche Grundgebühr der Wasserzähler angehoben werden. Der entsprechende Stadtratsbeschluss hierzu steht noch aus.