

Betriebskostenabrechnung im Heilig-Geist-Spital

Sachverhalt

1. Ausgangslage

Ergänzend zum ausführlichen Bericht über das Angebot des betreuten Wohnens im Heilig-Geist-Spital in der Sitzung des Werkausschusses NüSt vom 04.05.2023 wird im Folgenden über die Entwicklung der Betriebskosten informiert.

Das NürnbergStift ermittelt die Betriebskosten für alle Nutzer*innen des Heilig-Geist-Spitals. Unterstützt wird der Eigenbetrieb hierbei durch die Nürnberger Firma Blumenstock Immobilienmanagement und das Unternehmen Brunata Metrona (für die Ablesung der Zählerstände und Zusammenstellung der Verbräuche).

Aufgrund wiederkehrender Nachfragen einzelner Mieterinnen bzw. Mieter wurden in den vergangenen Jahren wiederholt Informations- und Aufklärungsgespräche geführt und Nebenkosten erläutert. Zuletzt erfolgte im Juli 2023 ein ausführliches Informationsschreiben an alle Mieter*innen des betreuten Wohnens, in welchem über die Entwicklung der Kosten informiert und Schwankungen in einzelnen Posten aufgeklärt wurden. Daneben wurde den Fragestellern ausführlich und mit Unterstützung des Rechtsamts, das die Rechtmäßigkeit der Abrechnung bestätigte, schriftlich geantwortet.

Künftig wird ferner nach Versand der Abrechnungen eine Mietersprechstunde zu den Betriebskosten angeboten, in welcher Fragen geklärt werden können.

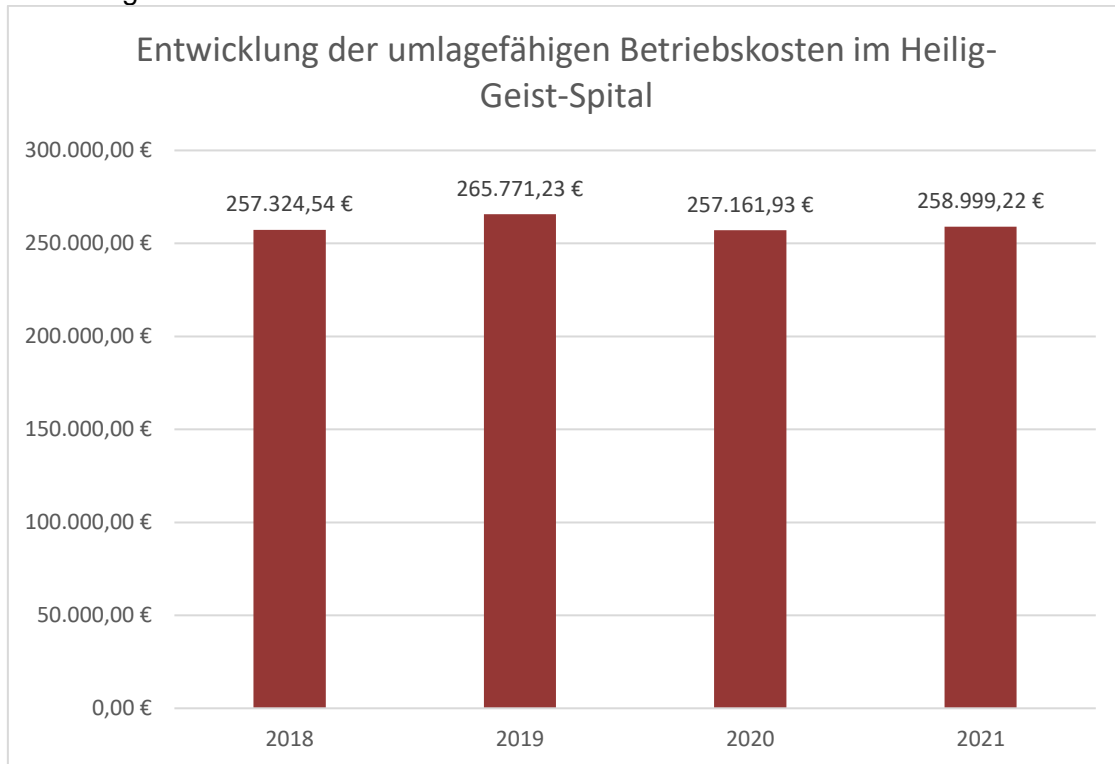
2. Gesamtentwicklung

Der Blick auf die vergangenen Jahre zeigt, dass die Höhe der Betriebskosten in den zurückliegenden Jahren weitgehend konstant blieb (vgl. Abbildung 1). So lag die Gesamtsumme der umlagefähigen Betriebskosten im Jahr 2021 auf annähernd gleichem Niveau wie im Jahr 2018. Angesichts einer deutlichen Kostensteigerung und allgemeinen Preisentwicklung in vielen Bereichen ist dies eine erfreuliche Entwicklung.

Die umlagefähigen Gesamtkosten von zuletzt 258.999,22 Euro im Jahr 2021 umfassen nicht diejenigen Kostenpositionen, die ausschließlich für die Gaststätte entstehen. Um die Wohnungsmieterinnen und -mieter und z.B. die Verwaltungseinheiten nicht mit Betriebskosten der Gaststätte zu belasten, werden solche Positionen direkt mit der Gaststätte verrechnet (z.B. Wartungsgebühren für Kühlräume, Dunstabzug, Kaminkehrer). Zusätzlich werden z.B. Müllgebühren für den Abfall der Gaststätte direkt an die Gaststätte verrechnet.

Ansonsten werden die Betriebskosten im Wesentlichen nach dem jeweiligen Flächenanteil der Nutzerin/ des Nutzers aufgeteilt. Alle Nutzer gemeinsam haben eine Fläche von 7.447,78 m² (Stand: 2021). Die persönliche Wohn- bzw. Nutzfläche wird dann mit dem jeweiligen Flächenanteil an den Kosten beteiligt. Zwei Ausnahmen hiervon gibt es: Die Hausmeisterkosten sowie die Kosten für den Winterdienst wurden bislang gemäß gültigem Mietvertrag nach Einheit verteilt. Hier wird NüSt eine Änderung des Umlageschlüssels vornehmen und auch diese Positionen nach jeweiligem Flächenanteil abrechnen.

Abbildung 1:



Die Gesamtkosten setzen sich aus folgenden Einzelpositionen zusammen:

- Hausmeister
- Kabelgebühren
- Feuermelder
- Gebäudereinigung
- Abfallgebühren
- Feuerlöscherprüfung
- Winterdienst
- Schädlingsbekämpfung
- Notstrom-Batterieanlage
- Heizkosten/Wasser/Kanal
- Straßenreinigung
- Grundsteuer
- Niederschlagsgebühren
- Aufzugskosten
- Brandmeldeanlage
- Allgemeinstrom, bzw. Beleuchtung
- Gebäudeversicherung

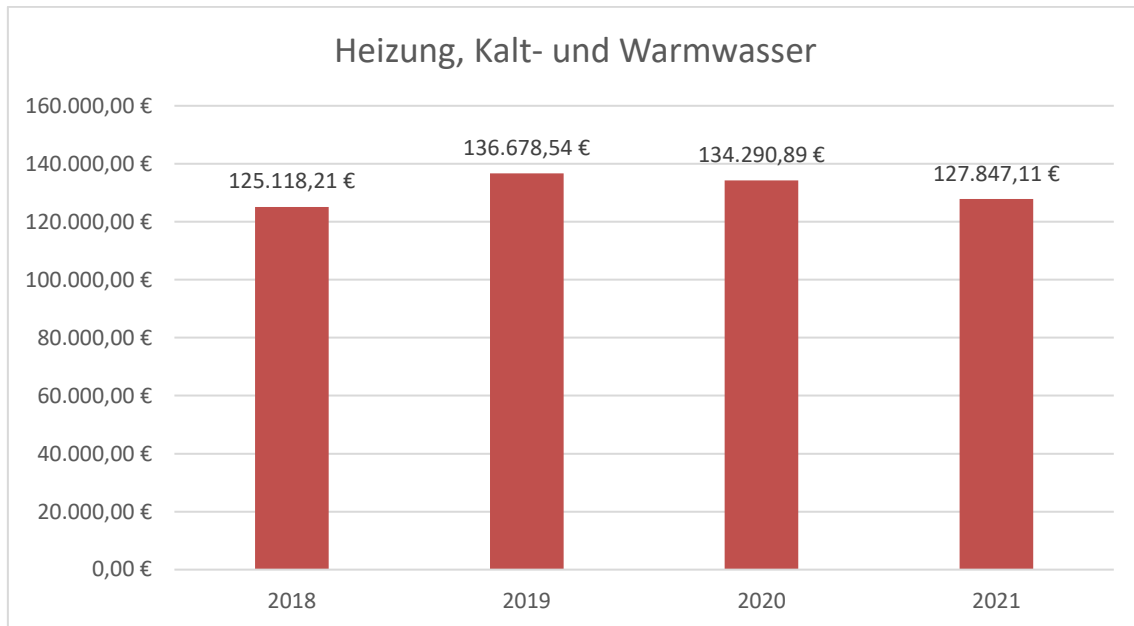
Die Positionen Hausmeister, Gebäudereinigung, Winterdienst, Heizkosten/Wasser/Kanal, Allgemeinstrom bzw. Beleuchtung, Aufzugskosten und Notstrom-Batterieanlagen wurden den Mieter*innen im Juli 2023 ausführlich schriftlich erläutert. Vorhandene Schwankungen innerhalb einzelner Kostenpositionen konnten klar auf eine Verminderung oder Erhöhung des Leistungsumfanges zurückgeführt werden. Innerhalb der Position Hausmeisterkosten wurde ein Abrechnungsfehler festgestellt, der mittels Gutschrift bei der nächsten Betriebskostenabrechnung ausgeglichen wird.

Im Rahmen dieser Sachverhaltsdarstellung wird im Weiteren noch ein Blick auf die Heizkosten geworfen.

3. Entwicklung der Position Heizung/ Kalt- und Warmwasser

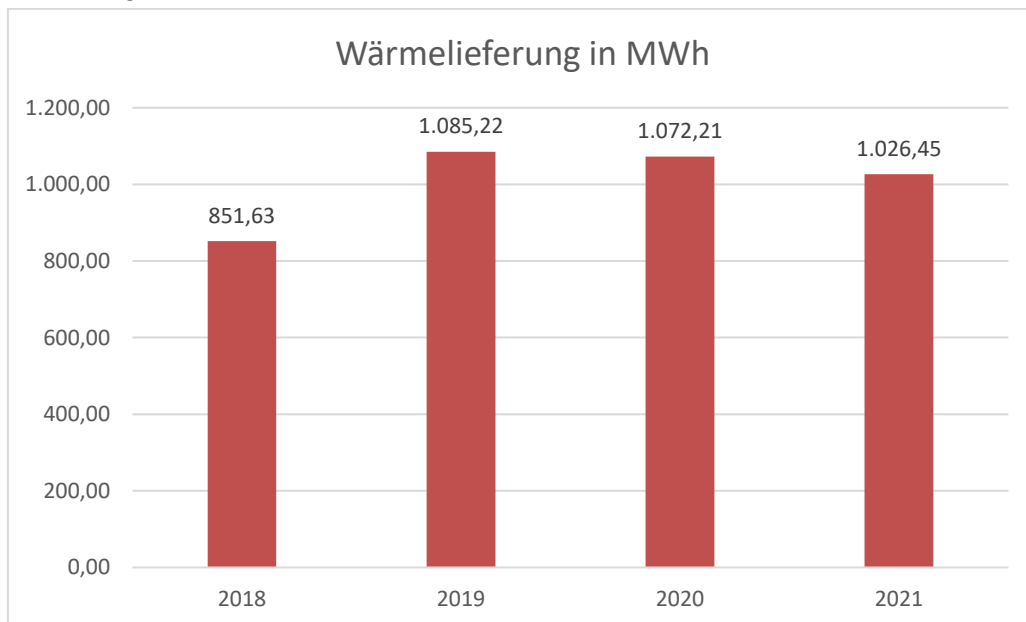
Die Entwicklung der Kosten für Heizung, Kalt- und Warmwasser stellt sich wie folgt dar:

Abbildung 2:



Wie die Übersicht zeigt, sind die Kosten seit 2019 rückläufig. Diese Entwicklung korrespondiert mit dem Verbrauch bzw. der Menge an Wärmelieferung der letzten Jahre:

Abbildung 3



Die Ursachen für den Rückgang des Verbrauchs um 5,4% seit 2019 können vielfältig sein: verändertes Heizverhalten, weniger kalte Tage im Winter oder auch die durch NürnbergStift vorgenommenen Verbesserungen im Bestand. Hierzu zählt der Einbau von neuen Fenstern in einigen Wohneinheiten.

Durch den Einbau zusätzlicher Wärmezähler werden ferner Verbräuche inzwischen ausreichend differenziert erfasst. Umgelegt wurden und werden nur die Mietkosten für die Zähler, nicht die Kosten für den Einbau oder die Erarbeitung des Zählerkonzepts.

In der Abrechnung für Heizung/ Warm-und Kaltwasser ist unter der Position „Kaltwasser“ im Übrigen nicht das Gießwasser für den Garten enthalten. Bezahlt wird dies vielmehr vom Vermieter NürnbergStift (inkl. Gerätemiete). Das Rechtsamt der Stadt Nürnberg wies jedoch darauf hin, dass Gartenpflegekosten inklusive Kosten für Gartenwasser umlagefähig sind, sofern die Flächen nicht der Öffentlichkeit gewidmet sind. Da die Flächen im Heilig-Geist-Spital keiner öffentlichen Widmung unterliegen, ist es Kulanz des NürnbergStifts, die Kosten für das Gartenwasser nicht auf die Mieter*innen umzulegen.

4. Zusammenfassung und Ausblick

Die Betriebskosten im Heilig-Geist-Spital bewegen sich seit 2018 bis einschließlich 2021 auf relativ gleichbleibendem Niveau - trotz allgemeiner Preissteigerungen in vielen Bereichen.

Die Abrechnung für das Jahr 2022 liegt noch nicht vor, sodass jüngste Preisentwicklungen noch nicht Gegenstand der Berichterstattung sind.

Die ausführlichen Information vom Juli 2023 über die Zusammensetzung der Abrechnung, die in Abstimmung mit dem Rechtsamt der Stadt Nürnberg erstellt wurde, dienen den Mieterinnen und Mietern hinlänglich zur Aufklärung. Ein zwischenzeitlich erneut eingegangener Katalog mit Nachfragen (Eingang bei NüSt am 10.08.2023) bezieht sich auf die immer gleichen Aspekte, die bereits ausführlich und nach geltender Rechtsprechung beantwortet und ausgeführt wurden. Weitere Erläuterungen werden daher nicht erfolgen.

Die Stiftungsverwaltung der Heilig-Geist-Spital-Stiftung hat als Gebäudeeigentümerin eine Neuvermessung des gesamten Ensembles beauftragt, um aktuelle Plangrundlagen auch für weitere Maßnahmen zu schaffen. Die Messergebnisse liegen zwischenzeitlich vor und werden geprüft. In Abstimmung mit der Stiftungsverwaltung, dem Hochbauamt und dem Liegenschaftsamt muss nach Abschluss dieser Prüfung ggfs. eine Korrektur der Mietverträge hinsichtlich der jeweiligen Wohn-/Nutzflächen vorgenommen werden. Die ggfs. veränderte Fläche wird dann auch Grundlage für den jeweiligen Betriebskosten-Anteil bilden.