

Sanieren/Umbauen

## Mieter fürchten hohe Nebenkosten

Die meisten Mieter in Deutschland zahlen nach eigener Einschätzung zu hohe Nebenkosten für ihre Wohnung. Fast zwei Drittel vermuten, dass es erhebliches Sparpotenzial bei Strom, Gas, Wasser, Müllabfuhr oder Hausmeisterdiensten gibt. 36 Prozent attestieren ihrem Vermieter Untätigkeit bei der Verpflichtung, die sogenannte zweite Miete so gering wie möglich zu halten. Das ergab eine bevölkerungsrepräsentative Studie der TAG Immobilien AG gemeinsam mit der TU Darmstadt. Dazu wurden 1.000 Mieter in Deutschland befragt.

„Mit Sorge blicken die Mieter der jährlichen Nebenkostenabrechnung entgegen, denn fast immer sind die Preise im Vergleich zum Vorjahr gestiegen“, sagt Immobilienexperte Prof. Dirk Schiereck von der TU Darmstadt. „Immobilienunternehmen haben die zweite Miete bisher zu wenig im Blick – sie schöpfen das Potenzial an Kostensenkungen nur ungenügend aus. Praxiserfahrungen zeigen jedoch, dass die Nebenkosten um bis zu 20 Prozent pro Wohnung pro Jahr reduziert werden können.“

Dabei stellt die zweite Miete für sechs von zehn Mietern jeden Monat eine erhebliche finanzielle Belastung dar. Mehr noch: Die große Mehrheit befürchtet, dass diese Ausgaben weiter unkontrollierbar steigen werden. Die Folge: 89 Prozent der Befragten wünschen sich, dass ihr Vermieter mehr unternimmt, um die Nebenkosten gering zu halten.

„Als Vermieter sehen wir uns in der Pflicht, jede einzelne Position der Nebenkosten regelmäßig auf Einsparungen zu überprüfen“, sagt Claudia Hoyer, Vorstand der TAG zuständig für das Immobilienmanagement. So nimmt das börsennotierte Unternehmen beispielsweise das Thema Müllentsorgung akribisch unter die Lupe. „Wir schauen uns zunächst an, wie viele Mülltonnen überhaupt vor einem Mietshaus stehen, wie schnell sie voll werden und ob die Leerung statt einmal die Woche auch alle 14 Tage erfolgen kann.“ Außerdem installiert der Konzern seit Kurzem elektronisch verriegelte Mülltonnen. „Das hat den Vorteil, dass nur noch die Bewohner des Hauses, in Form eines Chips, Zugang zu den Mülltonnen haben. Mülltourismus bleibt damit aus. Auch können wir so den Müll für jeden Mieter je nach Verbrauch abrechnen“, sagt Claudia Hoyer. Allein mit Hilfe dieses neuen Managements wurden die Müllkosten an einem der TAG-Standorte seit 2010 um rund 30 Prozent verringert.

Wichtig ist, die Hausbewohner einzubeziehen und gemeinsam an Kostensenkungen zu arbeiten. Mieter können aus der alltäglichen Wahrnehmung in ihrem Wohnumfeld wertvolle Anregungen zu Einsparungen von Nebenkosten geben. Ansprechpartner können auch die Hausmeister sein, deren Dienste die TAG seit 2012 zunehmend in das eigene Unternehmen integriert hat. Das hat nicht nur zu Kostensenkungen für die Mieter geführt. „Wir haben ferner unser Leistungsspektrum erweitert und sind nun noch öfter vor Ort, um uns noch intensiver um die Anliegen der Bewohner zu kümmern“, sagt Hoyer.

Und nicht zuletzt, fordert Immobilienexperte Schiereck, muss die Abrechnung der Nebenkosten transparent und verständlich sein: „Jede einzelne Position sollte nachprüfbar und erklärbar sein.“ So können Mieter den Hauseigentümer oder -verwalter gezielt darauf ansprechen, wenn sie ihre Nebenkosten nicht nachvollziehen können.

Ansprechpartner für die Mieterstudie: Claudia Thöring  
Mittelweg 19 – D-20148 Hamburg, Tel: +49 40 207 6969 82  
Claudia.Thoering@corpnews-media.de

<http://m-i-t.fh-mainz.de>

5 ● Risiken im Immobilienmanagement: Wasser, Lärm, Luft und Gesetze.

11. Studiengänge Technisches Gebäudemanagement

● Mainzer Immobiliertag