

Energie/Brand-Schallschutz

## Schreckgespenst zweite Miete! Was können wir tun, Herr Settelmayer?

Für 95 Prozent der deutschen Mieter ist die Höhe der Nebenkosten bei der Suche nach einer neuen Wohnung von entscheidender Bedeutung. Die Nebenkosten sind genauso wichtig wie ein ruhiges Umfeld oder der Ruf des Viertels. Das sollte die Immobilienbranche nicht kalt lassen. Zudem leiden nach Angaben der Untersuchung 60 Prozent der Mieter unter der erheblichen finanziellen Belastung durch hohe Nebenkosten. 70 Prozent haben Angst vor unkontrollierbaren weiteren Anstiegen, die sie finanziell nicht mehr schultern könnten. Das ist das Ergebnis einer Studie der TAG Immobilien gemeinsam mit der Technischen Universität Darmstadt. Damit steht fest: Ohne ein effizientes Nebenkostenmanagement werden Wohnimmobilien bei steigenden Energiekosten an Attraktivität verlieren.



Thomas Settelmayer Foto d.i.i.

Nach Berechnungen des Deutschen Mieterbundes zahlen die 21 Millionen Mieterhaushalte im Schnitt monatlich 2,20 Euro pro Quadratmeter für Strom, Gas und Wasser – dazu fallen noch weitere Nebenkosten an, beispielsweise für den Abfall. 89 Prozent der in der Studie befragten Mieter wünschen sich, dass ihr Vermieter mehr unternimmt, um die Nebenkosten gering zu halten. Nach meiner Erfahrung lassen sich oftmals 20 Prozent der Nebenkosten einsparen, so etwa durch eine Neuverhandlung langfristiger Verträge für Gas und Strom. Denn allein der Heizkostenanteil an den Nebenkosten liegt nach Angaben des deutschen Mieterbundes bei durchschnittlich 36 Prozent.

Auch Einsparungen bei der Müllentsorgung sind möglich. Die Abfallkosten können um bis zu 15 Prozent reduziert werden, indem der Vermieter die Behälteranzahl an den tatsächlichen Bedarf anpasst und den Abfall komprimiert. Zusätzliche Einsparpotenziale ergeben sich durch energetische Sanierungen der Bestände. Das ist besonders bei Objekten ertragsreich, die sich in einem besonders schlechten energetischen Zustand befinden. Das größte Einsparpotenzial liegt in Gebäuden, die vor 1979 – und damit vor der ersten Wärmeschutzverordnung – errichtet wurden. Solche Gebäude sind meist nicht oder nur geringfügig modernisiert, beispielsweise in-

dem Einfachverglasungen durch Wärmeschutzfenster ersetzt wurden. Da die Fassaden der Nachkriegsbauten in der Regel historisch nicht sonderlich wertvoll oder denkmalgeschützt sind, können diese Gebäude mit einem erheblich geringeren bautechnischen und finanziellen Aufwand saniert werden. Fest steht: Nur wer innovative Wege beim Nebenkostenmanagement geht, kann in Zukunft bei steigenden Energiepreisen dem Mieter die Angst vor der „zweiten Miete“ nehmen.

**Thomas Settelmayer**Leiter Asset Management der  
d.i.i. Deutsche Invest Immobilien