

Was die „zweite Miete“ kosten darf

Tagesspiegel 22.04.06

Nebenkosten machen häufig ein Drittel der Gesamtmiete aus. Eine transparente Darstellung beugt Streit vor.

Wer seiner Abrechnung trotzdem nicht traut, findet im Betriebskostenspiegel Vergleichswerte.

VON JUTTA BURMEISTER

Steigende Wasser-, Gas- und Ölpreise treiben die Mietnebenkosten hoch. Inzwischen machen im Schnitt rund 35 Prozent der Gesamtmiete die Betriebs- oder Nebenkosten aus – das hat der Deutsche Mieterbund ermittelt. Und immer häufiger sorgt das Thema für Streit zwischen Mieter und Vermieter. Bereits jede dritte Rechtsberatung der Mietervereine drehe sich um die Betriebskosten, sagt Franz-Georg Rips, Direktor des Mieterbundes.

Vermieter haben die Brisanz der so genannten „zweiten Miete“ ebenfalls erkannt und sehen sie nicht länger nur als reinen Durchlaufposten. Denn vergleichsweise niedrige Betriebskosten dienen nicht nur als Vermietungsargument, sie erhöhen auch – da der Mieter meist mit der Gesamtmiete kalkuliert – den Spielraum für Erhöhungen der Grundmiete und damit die Rendite des Eigentümers.

Nur etwa ein Drittel aller Betriebskosten lässt sich aber von Mieter oder Vermieter beeinflussen: Wasser- oder Heizkosten zum Beispiel, nicht aber die Gebühren für Grundsteuer, Schornsteinfeger oder Strom. Das Wichtigste sei die Transparenz, ist man sich einig beim Berliner Mieterverein und beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Dazu trägt vor allem der kürzlich veröffentlichte erste Berliner Betriebskostenspiegel bei, aber auch das „Benchmarking“ des BBU: ein Betriebskosten-Management, das die Veränderungen aller Positionen erfasst.

„Der Betriebskostenspiegel erlaubt Vergleiche und kann dadurch im Streitfall eine befriedende Wirkung haben“, erläutert Michael Roggenbrodt, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. Liege der geforderte Wert im unteren Teil der Spanne, komme es kaum zu Konflikten zwischen Mieter und Vermieter. Aller-

dings werde der Betriebskostenspiegel, da er ein Teil des Mietspiegels sei, bislang nur eingeschränkt wahrgenommen, sagt Roggenbrodt. „Viele Mieter wissen gar nicht, wo sie die Zahlen finden.“

Auch Makler und Hausverwalter bestätigen, dass zumindest bei Neuvermietungen die Betriebskosten eher eine untergeordnete Rolle spielen: Nur bei extrem niedrigen Vorauszahlungen von 20 oder 30 Euro monatlich würden Mieter misstrauisch. „Leider kalkulieren manche Vermieter noch immer unehrlich, indem sie eine zu niedrige Miete ansetzen, um Mieter anzulocken. Ein Jahr später kommt dann eine hohe Nachforderung“, klagt ein Makler aus Wilmersdorf.

Im Schnitt weist der Berliner Betriebskostenspiegel „kalte“ und „warme“ Betriebskosten von 2,38 Euro je Quadratmeter aus. Damit sind die Kosten in Berlin um 0,06 Euro niedriger als im bundesweiten Durchschnitt. Allerdings reicht die Spanne aller ermittelten Berliner Betriebskostenwerte von 1,24 bis 3,79 Euro. Heizung und Warmwasser haben daran einen Anteil von 0,41 bis 1,15 Euro (im Schnitt: 0,75 Euro). Da der Betriebskostenspiegel auf Daten von 2003 beruht, muss die Preisentwicklung jeweils mitbedacht werden. Der BBU hat dagegen einen Mittelwert von 2,01 Euro für die Wohnungen seiner Mitgliedsunternehmen ermittelt – das sind rund 33 Prozent aller Wohnungen in Berlin.

„Natürlich macht der Anstieg der Energiepreise die Mieter nervös“, sagt Siegfried Rehberg, beim BBU zuständig für den Bereich Technik, dieser müsse aber nicht zwangsläufig auch zu steigenden Betriebskosten führen. In Berlin seien nicht nur die Betriebskosten geringer als in anderen Regionen Deutschlands, die BBU-Mitgliedsunternehmen hätten zudem für das Jahr 2004 weniger abgerech-

net als Mitte der neunziger Jahre. Aufrufe zum Wassersparen, die Einführung von verbrauchsabhängigen Abrechnungen bei Heizung und Warmwasser, modernere Heizungsanlagen, Wärmedämmung, abschließbare Müllplätze und Sickerflächen für Regenwasser hätten zum Sinken der Kosten beigetragen. Hinzu komme, dass viele Wohnungen in Berlin mit Fernwärme versorgt würden. „Hier sind die Preissteigerungen erheblich geringer als bei Öl oder Gas, das in den vergangenen zwei Jahren um 30 Prozent teurer geworden ist“, sagt Rehberg.

Bei der Wohnungsbaugenossenschaft „Neues Berlin“ betragen die Kosten für Heizung und Warmwasser im Durchschnitt lediglich 0,40 Euro je Quadratmeter. Jeder Mieter erhält einen Energiepass. Und auch sonst setzt die Genossenschaft, die ihren Mietern durchschnittliche Betriebskosten von insgesamt 1,65 Euro berechnet, auf Transparenz: Alle Belege seien im Internet einsehbar, sagt Vorstand Frank Scholze. Verträge und Rechnungen der Versorgungsunternehmen würden den Mietern ebenso zur Verfügung gestellt wie eine Abrechnung, welche die Kostenentwicklung der zurückliegenden Jahre aufzeigt. Auch Verbrauchswerte anderer Wohnung würden mitgeteilt. „Liegt der Mieter über dem Vergleichswert, fühlt er sich zu Einsparungen angespornt“, berichtet Scholze.

Dass die Betriebskosten in Zukunft sinken könnten, hält Scholze allerdings für eine Wunschvorstellung: „Ziel kann es nur sein, den Anstieg zu dämpfen.“ Siegfried Rehberg glaubt dagegen, dass durch kleinere Modernisierungen die Energiekosten um 10 bis 15 Prozent reduziert werden können. Auch das so genannte „Energiesparwohnen“ – richtiges Heiz- und Lüftungsverhalten – biete noch Sparpotenzial. Nicht zuletzt könnten Vermieter miteinander kooperieren und bei gemeinsamen Bestellungen einen günstigeren Energiepreis aushandeln. Ein Vorgehen, das von privaten Vermietern bisher kaum genutzt wird.



www.mieterbund.de
[www.stadtentwicklung.berlin.de/
wohnen/mietspiegel/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/)