



Die Mieter können für 2014 mit einer Entlastung rechnen – zumindest bei den Nebenkosten.

Foto: dpa

Die „zweite Miete“ soll sinken

WOHNEN Nebenkosten summieren sich bei Mietern schnell auf einige tausend Euro im Jahr. Im Moment aber können sich viele freuen. Dem Wetter sei Dank.

➤ **Warum werden Betriebskosten „zweite Miete“ genannt?**

Die Nebenkosten fallen zusätzlich zur regulären monatlichen Kaltmiete an. Mieter zahlen „warme Betriebskosten“ etwa für Heizung und Warmwasser und „kalte Betriebskosten“ unter anderem für Abwasser, Grundsteuer, Müllbeseitigung, Versicherungen oder Gartenpflege. Diese Kosten machen inzwischen einen beträchtlichen Teil der Wohnkosten aus, im Schnitt etwa ein Viertel. Bei einer 80-Quadratmeter-Wohnung können sich die Nebenkosten auf mehr als 3100 Euro im Jahr summieren. Deshalb wird häufig von „zweiter Miete“ gesprochen.

➤ **Darf der Vermieter alle anfallenden Kosten umlegen?**

Nein. Was der Mieter mittragen muss, ist gesetzlich geregelt – unter anderem in der Betriebskostenverordnung. Nicht dazu gehören zum Beispiel Kosten für die Verwaltung des Gebäudes und für Reparaturen oder Instandhaltung. Streit über Betriebskostenabrechnungen beschäftigt Gerichte im-

mer wieder. Der Mieterbund warnt: Jede zweite von jährlich Hunderttausenden überprüften Abrechnungen sei falsch, unplausibel oder unvollständig.

➤ **Wie hoch sind die Betriebskosten im Schnitt?**

Nach der neuesten Auswertung des Deutschen Mieterbunds mussten Mieter zuletzt im Schnitt 2,19 Euro pro Quadratmeter und Monat zahlen. Maximal wurden für das Abrechnungsjahr 2013 3,26 Euro fällig. Die Werte sind deswegen so unterschiedlich, weil es beispielsweise lange nicht in allen Häusern Aufzüge, gemeinsames

Kabelfernsehen, einen Gärtner, Schwimmbad oder Sauna gibt, für die Kosten umgelegt werden können. Wer in diesen Wochen Post mit der Abrechnung für 2014 bekommt, wird sich wahrscheinlich freuen können: Der Mieterbund rechnet damit, dass die Betriebskosten sinken und viele Mieter Rückzahlungen bekommen. Das liegt vor allem daran, dass der Winter 2014 recht mild war.

➤ **Warum ist das Wetter so wichtig?**

Fast 70 Prozent der Nebenkosten gehen für Heizung und warmes Wasser drauf. Damit wird das Wetter zum ent-

scheidenden Faktor. Der vergangene Winter war vergleichsweise warm, viele konnten die Heizung spät an- und früh ausschalten. Außerdem sind die Energiepreise zuletzt nach Jahren der Höhenflüge wieder gesunken – auch das sorgt für eine Entlastung. Doch das kann sich durch internationale Krisen und einen kalten Winter auch schnell wieder ändern.

➤ **Wäre eine Nebenkosten-Bremse sinnvoll?**

Die Wohnungswirtschaft sieht in den Betriebskosten den Hauptgrund für die steigende Mietbelastung. Immer wieder wurde daher eine Begrenzung der Nebenkosten gefordert. Der Mieterbund hält das für keine gute Lösung. In Wahrheit seien die Nebenkosten stabil, die Mietbelastung steige durch höhere Kaltmieten, sagt Ropertz.

➤ **Was plant die Bundesregierung zur Entlastung der Mieter?**

Die Bundesländer können seit Juni eine Mietpreisbremse einführen. Damit werden die Mieten bei Neuvermietung auf zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete beschränkt. Ein zweites Mietrechtspaket soll im Herbst vorgelegt werden, wie der SPD-Abgeordnete Dirk Wiese der „Saarbrücker Zeitung“ verriet. Damit sollen die Mietspiegel reformiert und die Modernisierungsumlage zugunsten der Mieter gesenkt werden. (dpa)

