

Die teure „zweite Miete“

Wo das Optimierungspotenzial bei den Betriebskosten für ein Mehrparteienhaus liegt, verrät Stefan Jaitler von Gutwerk Immobilien.

TEXT: ULLA GRÜNBACHER

Spätestens Ende Juni bekommen Mieter die Abrechnung der Betriebskosten des abgelaufenen Jahres zugeschickt, oder sie wird am Schwarzen Brett im Haus ausgehängt. Aufgelistet sind in der Abrechnung alle Ausgaben für das Haus (siehe Bild). Weil die öffentlichen Abgaben für Wasser und Abwasser, Müll und Grundsteuer stark steigen, werden sie immer stärker als „zweite Miete“ wahrgenommen.

Wie es gelingt, die laufenden Betriebskosten in einem Haus möglichst gering zu halten, weiß Stefan Jaitler, geschäftsführender Gesellschafter bei der Gutwerk Immobilien Treuhand. „Wir müssen darauf achten, die Betriebskosten zu optimieren“, betont er. Potenzial gebe es in erster Linie beim Aufzug, der Versicherung, der Heizanlage und der Energieversorgung, zählt der Experte auf.

Wie man die Kosten drückt

„Das gelingt, indem man die Leistungen neu ausschreibt“, so Jaitler. Nach rund drei bis maximal fünf Jahren sollten bestehende Verträge nachverhandelt werden, rät der Gutwerk-Chef. In den Vereinbarungen mit Immobilieninvestoren sei er verpflichtet, regelmäßig verschiedene Leistungen neu auszuschreiben. Ein wichtiger Punkt ist das Thema Wartung. „Bei der Wartung versucht man in Richtung prädiktive Wartung zu gehen, um möglichst kostenschonend zu arbeiten.“ Anstelle von sechs fixen Wartungsterminen im Jahr stellt man auf ein Monitoringsystem um. Das Ziel ist, anlassbezogene Wartungen zu vermeiden. „Wenn Messdaten vorhanden sind, baue ich ein Monitoring ein und warte die Anlage erst dann, wenn es erforderlich ist“, schildert der Experte. Davon profitieren nicht nur die Besitzer der Immobilien, sondern auch die



Mieter durch gesunkene Betriebskosten. „Wenn wir ein Objekt übernehmen, schauen wir uns die Verträge an. Und die Kosten im Vergleich zu anderen Liegenschaften“, beschreibt Jaitler die Vorgangsweise. Kosten sparen lassen sich auch beim Energieeinkauf: „Der letzte Einkauf war zum optimalen Zeitpunkt“, sagt Jaitler erfreut. Er hat Energie um 15 Cent/kWh eingekauft, davor lagen die Energiepreise bei sehr niedrigen 9 Cent. „Mittlerweile sind wir aber bereits bei 17 Cent.“ Es gehe also darum, die

Einkaufs- und Dienstleistungspolitik zu optimieren. Als Beispiel nennt er die Reinigung des Stiegenhauses.

Pauschaler Mietzins

„Immer mehr Vermieter vermieten zu einem Pauschalmietzins und nehmen das Risiko der Betriebskosten auf sich“, so Jaitler. Dabei werden die Betriebskosten nicht Jahr für Jahr angepasst, sondern steigen zu einem im Vertrag vereinbarten Prozentsatz. Es ist im Interesse des Besitzers, die laufenden Kosten so niedrig wie möglich zu halten. <