

Globalmiete

Die Miete, die an einen Handyvertrag erinnert

In einer Flatratemiete sind die Nebenkosten für Strom, Warmwasser etc. bereits enthalten. Das Wohnungsunternehmen spart Ablese- und Abrechnungskosten. Dem Mieter gibt sie Kostensicherheit. Warum Globalmieten in der Wohnungswirtschaft eine zaghafte Renaissance erleben, für welche Objekte sie sich eignen und was Vermieter dazu wissen müssen.



Kai-Peter Breiholdt
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Berlin

Für Vermieter und Mieter klingt es verlockend: Anstatt jedes Jahr den Heizverbrauch abzulesen und Nebenkostenabrechnungen zu erstellen, erhebt der Vermieter eine Pauschalmiete, mit der Heizung, Warmwasser, Grundsteuer und andere Nebenkosten abgegolten sind. Der Mieter wiederum hat für mehrere Jahre Kostensicherheit und muss keine Nachforderungen befürchten.

Solche Pauschalmieten waren bis in die 1970er Jahre weit verbreitet, waren doch damals die Betriebs- und Energiekosten sehr gering. Jetzt erlebt die Inklusivmiete ein Comeback: In Neubauten mit Passivhaus-Standard bzw. Gebäuden, die auf regenerative Energien wie Sonneneinstrahlung oder Wärmepumpen setzen, sind die Energiekosten für Heizung und Warmwasser zu vernachlässigen. Wohnungsunternehmen können also bei Neubauprojekten bzw. bei sanierten Gebäuden, die diese hohen Energiestandards erreichen, über eine Umstellung nachdenken. Dabei gilt, dass kalte Betriebskosten schon immer als Pauschalbetrag in die Mietzahlung einbezogen werden konnten. Darunter fallen gemäß

der Betriebskostenverordnung u. a. Ausgaben für Aufzug, Straßenreinigung, Müllentsorgung, Winterdienst und Gebäudeversicherung. Hat der Vermieter eine entsprechende Klausel im Mietvertrag vereinbart, kann er diese Pauschale bei Kostenveränderungen anpassen.

Pauschalmiete für Passivhäuser und Gebäude, die regenerative Energie nutzen

Eine Pauschalisierung warmer Betriebskosten (Heizung und Warmwasser) lässt die Heizkostenverordnung dagegen nur in Ausnahmefällen zu. Grund: Diese werden nach wie vor zumeist aus fossilen Brennstoffen gewonnen und der Gesetzgeber geht davon aus, dass eine verbrauchsabhängige Abrechnung zu sparsamem Verhalten animiert. Ein Ausnahmefall liegt beispielsweise bei Alters-, Auszubildenden- und Studentenwohnheimen vor, die nur vorübergehend bewohnt werden und bei denen der Abrechnungsaufwand häufig in keinem Verhältnis zur Energieeinsparung steht.

Dank modernerer Heizanlagen und besserer Gebäudedämmung rücken seit einiger Zeit aber weitere Ausnahmen in den Fokus. Diese sind in § 11 Abs. 1 Nr. 3 der Heizkostenverordnung geregelt. So sind Passivhäuser, also Gebäude, die weniger als 15 kWh Energie pro Quadratmeter und Jahr verbrauchen, von der Abrechnungspflicht ausgenommen. Gleiches gilt für Gebäude, deren Energie überwiegend, d. h. zu mehr als 50%, aus regenerativen Energieträgern gewonnen wird. Für diese Gebäudearten dürfen auch die sog. All-in-Mieten erhoben werden, die gleichermaßen warme wie kalte Betriebskosten abdecken.

In Schleswig und Cottbus hat man umgestellt

Bei der GEWOBA-Nord Baugenossenschaft eG in Schleswig standen bei der Umstellung auf Pau-



schalmieten Kosteneinsparungen im Fokus. Als die Energiekosten zwischen 2005 und 2010 extrem hoch waren, wurde der Entschluss gefasst, Neubauten mit einem möglichst hohen Anteil regenerativer Energien zu versorgen, um unabhängiger von den Kostensteigerungen fossiler Brennstoffe zu sein. Gleichzeitig wurde die Passiv- und Niedrigenergiebauweise marktfähig.

In diesem Kontext kam bei der GEWOBA-Nord eine pauschalisierte Miete ins Spiel. Denn nun konnte auf Ablesevorrichtungen verzichtet werden. Laut GEWOBA-Nord-Vorstand Dietmar Jonscher entfallen pro Wohnung etwa 100 € an Installationskosten: Für das Ablesen und Abrechnen spart die Genossenschaft zusätzlich pro Jahr und Wohnung etwa 150 €.

Weil die Kosten für fossile Energieträger in den zurückliegenden Jahren niedrig blieben, hat der erste Grund für die Einführung der Globalmiete an Bedeutung verloren. Aber mit der Umstellung auf regenerative Energien ist die Genossenschaft auch dann auf der sicheren Seite, falls die Kosten für Öl und Gas wieder klettern. Von den insgesamt ca. 6.500 Wohneinheiten sind zwischenzeitlich rund 600 auf Pauschalmitte umgestellt worden. Diese umfasst die Ausgaben für Heizung und Warmwasser sowie weitere umlagefähige Ausgaben etwa für Gartenpflege, Winterdienst, Versicherungen etc. Lediglich für Strom und Telefon müssen die Bewohner persönliche Versorgerverträge abschließen.

Die Inklusivmiete liegt zwischen 9,50 und 11,50 €/m² Wohnfläche und ist auf drei Jahre fixiert. Klettert in dieser Zeit eine Kostenstelle, wird die Pauschalmitte angepasst.

Die Flatrate bei der eG Wohnen 1902 in Cottbus bleibt hingegen fünf Jahre lang unangetastet bei 10,50 €/m². In zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 600 m² Wohnfläche, die zum Jahresende 2018 fertiggestellt wurden, hat die Genossenschaft diese Abrechnungsart erstmals eingeführt. Die Mietzusammensetzung unterscheidet sich von den Schleswiger Kollegen: In der Pauschale sind die Ausgaben für Strom, Warmwasser und Heizung enthalten. Hierüber werden keine Nebenkostenabrechnungen erstellt. Diese gibt es hingegen für die sonstigen Nebenkosten, also Grundsteuer, Hausreinigung etc.

Vermieter trägt Risiko bei Kostensteigerungen

Bei der Pauschalmitte trägt der Vermieter immer das Risiko von Nebenkostensteigerungen. Er kann dies aber puffern, indem er für die Folgejahre eine gewisse Erhöhung bereits zu Mietvertragsbeginn in der Pauschale berücksichtigt. Hierzu muss er eine Prognose anstellen und beispielsweise die

Preisentwicklungen zurückliegender Jahre analysieren bzw. die Entwicklungen am Energiemarkt unter die Lupe nehmen.

Als Fazit lässt sich sagen, dass in vielen neuen Mehrfamilienhäusern die Voraussetzungen stimmen, um auf Pauschalmitte umzusteigen. Viele Wohnungsunternehmen schrecken davor zurück, zumeist aus Angst, dass die Risiken für Kostensteigerungen bei den kalten Nebenkosten zu hoch sein könnten. Diese lassen sich aber dadurch abfedern, dass nur bestimmte Kostenstellen pauschalisiert werden, etwa die für Heizung und Warmwasser, die aus regenerativen Energien gewonnen werden. Außerdem steht es Vermietern frei, zu bestimmen, über welchen Zeitraum hinweg der Festpreis unangetastet bleiben soll. Auf der Haben-Seite sparen sie die Kosten für den Einbau von Ablesevorrichtungen sowie die für das Ablesen und die Nebenkostenerstellung. Bei Mieterwechseln verringert sich der administrative Aufwand, die Anschrift des Altmieters zu recherchieren, falls Nachzahlungen in Rechnung gestellt werden sollen.

Schließlich ist ein Rückwechsel zu einer Miete mit gewohnten Nebenkostenabrechnungen möglich,

vorausgesetzt die entsprechenden Ablesevorrichtungen sind installiert: entweder durch eine Mietvertragsanpassung, der der Mieter zustimmen muss, oder nach einem Mieterwechsel.

Der Gesetzgeber sollte indessen darüber nachdenken, die Ausnahmeregelungen der Heizkostenverordnung dem Stand der Zeit anzupassen. Energiesparende Technologien, wie etwa Windkraftanlagen, Biogas, Abwärme aus landwirtschaftlichen Betrieben oder unter Verwendung von Stroh, werden nicht erfasst; bei diesen Versorgungsarten ist keine Flatrate vereinbar. Das gilt selbst dann, wenn die von ihnen erwartete Energieerzeugung aussichtsreicher erscheint als etwa die Verwendung von Solaranlagen.

Letztlich könnte ein Vormarsch der Flatratemiete zu einer erheblichen Entlastung der Gerichte beitragen. Jedes Jahr kursiert die Meldung, dass jede zweite Betriebskostenabrechnung falsch sei. Das mag stimmen oder nicht. Jedenfalls ist die Streitlust der Deutschen in diesem Bereich hoch. Entfiele zukünftig die Auseinandersetzung um Verteilungsschlüssel, Gradtagszahlen oder Hausmeisterkosten, so könnten Vermieter und Mieter viel Energie, Zeit und Kosten sparen. ■

**HAUFE.
NEWTIMES**

Magazine für Mieter, *analog* *und digital*

- Kunden- und Mietermagazine
- Nachhaltigkeits-/
Geschäftsberichte
- Markenkommunikation
- Corporate Books
- Websites und
Webmagazine



Content Marketing für die Wohnungswirtschaft.
haufe-newtimes.de