

Schlüssel WORT

Trinkwasserverordnung & Co. – Vorschriften zum Kostensteigern

Seit 2008 sind die Angebotsmieten in Hamburg um zehn Prozent gestiegen und ein Ende des Mietpreisaufschwungs ist kaum abzusehen. Doch nicht nur die Nettomieten, auch die Betriebskosten steigen. So zum Beispiel für Wasseruhren, Heizkostenzähler und ähnliche Messgeräte, zu deren Einbau die Haus-Eigentümer gesetzlich verpflichtet sind. Ein Beispiel: In einem Rotkinkerbau in Groß Borstel mit 18 Wohnungen zu rund 42 Quadratmetern betragen die Geräte-Kosten etwa 17 Euro monatlich. Das sind rund 200 Euro im Jahr – allein für Messdienste. Dazu kommen noch Kosten wie Einbau und Wartung von Rauchmeldern, die jährliche Prüfung der Gasleitung laut TRGI 2009 oder die Legionellen-Untersuchung laut der neuen Trinkwasserverordnung. Das trifft beide Seiten: Die Mieter zahlen direkt, der Vermieter indirekt mit sinkenden Renditen. Und irgendwann ist die Belastungsgrenze erreicht. Darum gilt es, schon beim Erwerb einer Immobilie die Relation von Nettomiete und Nebenkosten zu beachten, um so das wirkli-



che Wertpotenzial und die tatsächliche Sicherheit des Investments zu prüfen. Auch die Politik ist gefordert: Wichtig ist ein Bewusstsein dafür, wie viel Geld über Jahre allein in Messanlagen fließt und ob diese dann auch wirklich helfen, Wasser oder Energie zu sparen. Die Folgen immer weiterer behördlicher Auflagen und Regelungen mit Investitionsfolgen sind sonst Instandhaltungs-Frust bei den Eigentümern und weiter steigende Kosten für die Bewohner. Und das heißt zuletzt: Die Immobilienbestände gehen kaputt. Das kann sich gerade Hamburg mit einem Zuzug von jährlich etwa 85.000 Neubürgern und großer Wohnungsnachfrage nicht leisten. Wir brauchen eine funktionierende Wohnungswirtschaft; die Politik darf diese nicht willkürlich kaputt machen.

Oliver Moll, Geschäftsführer der Moll & Moll Zinshaus GmbH