

Mindestlohn lässt Betriebskosten steigen

Von Rainer Hummelsheim

Seit dem 1. Januar 2015 gilt das Mindestlohngesetz (MiLoG) und damit ein flächendeckender branchenunabhängiger gesetzlicher Mindestlohn von 8,50 Euro/ Stunde.

Der gesetzliche Mindestlohn hat auch Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft, insbesondere auf die vielen damit verbundenen Dienstleistungsbereiche. Vermieter und Verwalter stellen nicht nur Wohn- oder Gewerberaum zur Verfügung, sondern auch gebäudebezogene Dienstleistungen und bedarfsgerechte

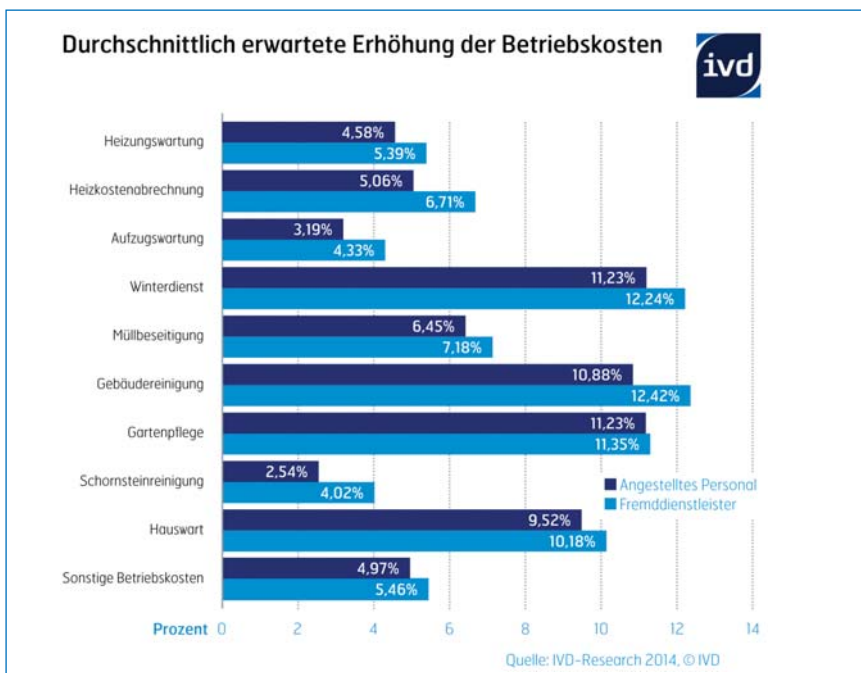
den Vermietern und Verwaltern schon in 2014 die ersten Preiserhöhungen für immobilienwirtschaftliche Serviceleistungen angekündigt worden.

Die vom IVD-Bundesfachausschuss Immobilienverwalter im Dezember 2014 initiierte Umfrage mit insgesamt 600 Umfrageteilnehmern zu den angekündigten beziehungsweise erwarteten Betriebskostenerhöhungen infolge des Mindestlohngesetzes hat die Befürchtungen bestätigt, dass der Mindestlohn erhebliche Auswirkungen auf die Betriebs-

gen mit höheren Betriebskosten belastet, die von dem Mindestlohn profitieren (sollen). Eine weitere unerfreuliche Entwicklung, die nicht abschließend von der Bundesregierung bedacht wurde.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die von der Bundesregierung oftmals unter dem Deckmantel des Verbraucherschutzes erlassenen Gesetze und Verordnungen die Betriebskosten stetig weiter steigen lassen und damit die Mietbelastung erhöhen. Allein in 2013 sind durch die Trinkwasserverordnung und die Heizkostenverordnung zusätzliche Betriebskostenerhöhungen entstanden, die durch die moderaten Witterungsbedingungen nicht unmittelbar aufgefallen sind und trotzdem die Mieter belastet haben.

Vermieter und Verwalter werden sich den neuen Herausforderungen des Mindestlohngesetzes stellen müssen. Von besonderer Bedeutung ist, dass alle Vermieter und Verwalter die Mieter und Wohnungseigentümer über die Preiserhöhungen infolge des Mindestlohngesetzes aufklären, damit es keine Überraschungen geben wird bei den Abrechnungen ab 2015. Deutlich muss in diesem Zusammenhang auch werden, dass die Kostenerhöhung nicht durch den Vermieter oder Verwalter verursacht worden ist, sondern durch die Einhaltung gesetzlicher Regelungen. Ob dies auf Verständnis bei den Bürgern stoßen wird, bleibt abzuwarten.



Serviceleistungen. Ein Großteil dieser Dienst- und Serviceleistungen sind als Betriebskosten auf die Mieter umlagefähig.

Zu den Betriebskosten zählen unter anderem die Serviceleistungen wie Gebäudereinigung, Hauswart, Gartenpflege, Winterdienst. Gemäß dem gesetzlichen Wirtschaftlichkeitsgebot sind Vermieter und Verwalter gehalten, die Betriebskosten so gering als möglich zu halten.

Im Zusammenhang mit der Einführung des gesetzlichen Mindestlohnes sind bei

kosten ab 2015 hat und zwar unabhängig davon, ob die Dienst- und Serviceleistungen durch beauftragte Fremddienstleister oder eigenes Personal erbracht werden (s. Grafik).

Eigentümer und Mieter aufklären

Der Mindestlohn wird bundesweit zu einer Erhöhung der Betriebskosten führen und damit alle Bundesbürger treffen und zwar unabhängig davon, ob sie Mieter oder Eigentümer sind. Vermutlich werden sogar insbesondere diejeni-

Rainer Hummelsheim

Rainer Hummelsheim gehört dem Vorstand des IVD Mitte-Ost an und ist Mitglied des IVD-Bundesfachausschusses Immobilienverwalter.

