



## Inhaltsverzeichnis

<b>TABELLENVERZEICHNIS</b>	<b>4</b>
<b>1. Fazit 8</b>	
1.1. Stellenwert des Vermieter-Mieter-Dilemmas .....	8
1.2. Beurteilung der skizzierten Vorschläge.....	10
1.3. Kritische Würdigung der Ergebnisse und Empfehlungen .....	19
<b>2. Einleitung .....</b>	<b>24</b>
<b>3. Die Regelung des § 559 BGB – Mieterhöhung nach Modernisierungen .....</b>	<b>26</b>
3.1. Wesen und Intention .....	26
3.2. Tatbestandsvoraussetzungen für die Anwendung.....	28
3.3. Umfang der Mieterhöhung .....	31
3.4. Anrechnung von Drittmitteln nach § 559a BGB .....	38
<b>4. Aufbereitung eines Fallbeispiels: Typischer Wohnungsbestand aus den 1950er Jahren .....</b>	<b>39</b>
4.1. Beschreibung des Fallbeispiels .....	39
4.2. Planung der Modernisierung des Bestandes .....	44
4.2.1. Energetische und weitere wohnwertsteigernde Maßnahmen und anfallende Kosten.....	44
4.2.2. Umlagefähige Modernisierungsanteile der energetischen Modernisierungen.....	52
4.2.3. Einsparung an Energiekosten durch die energetische Modernisierung.....	59
4.2.4. Umlagefähige Modernisierungsanteile weiterer wohnwertverbessernder Modernisierungsmaßnahmen .....	62
4.2.5. Gesamtpotenzial für die Erhöhung der Miete nach § 559 BGB aufgrund der Modernisierung .....	66
<b>5. Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der geplanten energetischen und wertverbessernden Modernisierungsmaßnahmen .....</b>	<b>74</b>
5.1. Annahmen für die Wirtschaftlichkeitsberechnung und den Vorteilhaftigkeitsvergleich .....	74
5.2. Basisberechnungen und Vorteilhaftigkeitsvergleich für zwei unterschiedliche Effizienzstandards.....	79
5.3. Perspektive von Mieterhaushalten .....	82

5.4.	Variation der Basisberechnung: Isolierte Durchführung einer energetischen Modernisierung.....	86
5.5.	Erforderliche Höhe von Modernisierungsumlagen bei Mindestanforderungen für die Vorteilhaftigkeit .....	87
5.6.	Würdigung des Vermieter-Mieter-Dilemmas und seine Facetten .....	90
<b>6.</b>	<b>Vorschläge für eine bessere Refinanzierung energetischer Modernisierungen.....</b>	<b>94</b>
6.1.	Ausweis energetischer Differenzierungsmerkmale in Mietspiegeln.....	97
6.2.	Ausweis eines festen separaten Zuschlags zur Miete .....	103
6.3.	Begrenzung der Modernisierung auf das Doppelte der Energiekosteneinsparung .....	108
6.4.	Pauschalierungsregelung für den Abzug von Instandsetzungsaufwendungen nach § 559 BGB.....	115
6.5.	Pflicht zur Anrechnung von Drittmitteln aufheben.....	116
6.6.	Freiwilliger Mietverzicht nach Modernisierungsumlage auf den gesetzlich zulässigen Rahmen.....	118
	<b>LITERATURVERZEICHNIS</b>	<b>119</b>

## Tabellenverzeichnis

Tab. 60:	Wirkung der vorgestellten Instrumente auf zentrale mietrechtliche Vorschriften .....	13
Tab. 61:	Effekte unterschiedlicher Mietverlaufsmodelle in Abhängigkeit vom Anstieg des Niveaus der ortsüblichen Vergleichsmiete im betrachteten Teilmarkt .....	16
Tab. 1:	Beispiele für gebrauchswerterhöhende Maßnahmen nach § 559 Abs. 1 BGB.....	29
Tab. 2:	Beispiele für Maßnahmen zur Einsparung von Energie nach § 559 Abs. 1 BGB .....	31
Tab. 3:	Beispiel aus dem Landkreis Oberberg; Kostenplanung für eine umfassende Modernisierung eines Gebäudes aus den 1950er Jahren .....	35
Tab. 4:	Anteil umlegbarer Modernisierungsaufwendungen bei wesentlichen energetischen Maßnahmen .....	36
Tab. 5:	Gewerkebezogener Anteil der nach § 559 BGB umlegbaren Modernisierungskosten .....	37
Tab. 6:	Angaben zu den umlegbaren Kosten von Beispielunternehmen.....	38
Tab. 7:	Kenndaten für ein Beispielgebäude aus Dortmund-Wambel.....	40
Tab. 8:	Auszug aus der Tabelle des Dortmunder Mietspiegels 2006 .....	43
Tab. 9:	Effizienzhaus-Standards der KfW für das Beispielgebäude .....	46
Tab. 10:	Klassische wohnwert-verbessernde Maßnahmen an dem Gebäude (geplanter Maßnahmenkatalog) .....	47
Tab. 11:	Beispielfall: Umfangreicheres Maßnahmenpaket im freigezogenen Gebäude.....	49
Tab. 12:	Beispielfall: Umfangreicheres Maßnahmenpaket für eine Wohnung bei einem Mieterwechsel (nach nur energetischer Modernisierung) .....	51
Tab. 13:	Beispielfall: Nachträgliche Modernisierung bei Mieterwechsel nach vorangegangener Basismodernisierung .....	52
Tab. 14:	Berechnung des nicht umlagefähigen Instandsetzungsaufwandes.....	54
Tab. 15:	Gesamtkosten der Maßnahme nach Gewerken und umlagefähige Modernisierungsanteile .....	55
Tab. 16:	Herleitung der Modernisierungsumlage in Euro/m <sup>2</sup> und Monat .....	56
Tab. 17:	Herleitung der Modernisierungsumlage in Euro/m <sup>2</sup> und Monat (Konditionen zum Vergleich November 2009) .....	59

Tab. 18:	Herleitung der Modernisierungsumlage für energetische Modernisierungen in Euro/m <sup>2</sup> und Monat und Energiekosteneinsparung .....	60
Tab. 19:	Herleitung der Modernisierungsumlage für weitere Modernisierungen in Euro/m <sup>2</sup> und Monat.....	63
Tab. 20:	Herleitung des modernisierungsbedingten Mieterhöhungsspielraumes für klassische wohnwertverbessernde Maßnahmen (Gesamtbetrachtung).....	65
Tab. 21:	Herleitung des modernisierungsbedingten Mieterhöhungsspielraumes für klassische wohnwertverbessernde Maßnahmen (in Euro/m <sup>2</sup> ) .....	65
Tab. 22:	Rechtlich zulässiges Mieterhöhungspotenzial für den Beispielfall bei unterschiedlichen Maßnahmenpaketen (unter Berücksichtigung der Kürzungserfordernisse).....	66
Tab. 23:	Auszug aus der Tabelle des Dortmunder Mietspiegels .....	67
Tab. 24:	VoFi-Zinssätze .....	74
Tab. 25:	Heizenergiebedarf für den unsanierten Bestand und unterschiedliche energetische Standards .....	76
Tab. 26:	Weitere Parameter für die Berechnungen .....	77
Tab. 27:	Basisberechnung für EnEV KfW EH 100 .....	79
Tab. 28:	Basisberechnung für EnEV KfW EH 55 .....	80
Tab. 29:	Basisberechnung für EnEV KfW EH 55 mit erhöhter Mietenumlage.....	81
Tab. 30:	Bilanz für einen Mieter auf der Grundlage der Basisberechnungen .....	82
Tab. 31:	Bilanz für einen Mieter auf der Grundlage der Basisberechnungen – verminderter Energiepreisanstieg .....	85
Tab. 32:	Basisberechnung EH 100 – lediglich bei Durchführung der energetischen Maßnahmen .....	86
Tab. 33:	Basisberechnung EH 55 – lediglich bei Durchführung der energetischen Maßnahmen .....	87
Tab. 34:	Erforderliche Mietenumlage bei bestimmten Eigenkapitalrenditen und Laufzeitjahren (EH 100) .....	87
Tab. 35:	Zielniveau für den VoFi-Endwert bei den Basisberechnungen für unterschiedliche Laufzeiten und Eigenkapitalverzinsungen (EH 100) .....	88
Tab. 36:	Erforderliche Mietenumlage bei bestimmten Eigenkapitalrenditen und Laufzeitjahren (EH 55) .....	89
Tab. 37:	Zielniveau für den VoFi-Endwert bei den Basisberechnungen für unterschiedliche Laufzeiten und Eigenkapitalverzinsungen (EH 55) .....	89

Tab. 38:	Situation des Mieters bei maximal zulässiger Mietenumlage von 2,55 Euro/m <sup>2</sup> Monat (EH 100) und 3,09 Euro/m <sup>2</sup> und Monat (EH 55) .....	90
Tab. 39:	Ergebnisse der Vorteilhaftigkeitsberechnungen ohne Modernisierungsumlage, aber Verwendung der Energieersparnis als Rückfluss (3 Prozent realer Energiepreisanstieg) (EH 100) .....	91
Tab. 40:	Ergebnisse der Vorteilhaftigkeitsberechnungen ohne Modernisierungsumlage, aber Verwendung der Energieersparnis als Rückfluss (Energiepreisanstieg lediglich mit Inflationsrate) (EH 100) .....	91
Tab. 41:	Ergebnisse der Vorteilhaftigkeitsberechnungen ohne Modernisierungsumlage, aber Verwendung der Energieersparnis als Rückfluss (3 Prozent realer Energiepreisanstieg) (EH 55) .....	92
Tab. 42:	Auszug aus der Tabelle des Dortmunder Mietspiegels 2008 .....	99
Tab. 43:	Zeitraum bis zur erneuten Mieterhöhung nach § 558 BGB .....	100
Tab. 44:	Vorteilhaftigkeit bei geändertem Mietenverlauf für EH 100 .....	101
Tab. 45:	Vorteilhaftigkeit bei geändertem Mietenverlauf für EH 55 .....	102
Tab. 46:	Vereinbarung eines dauerhaften Zuschlags zur Miete (Gesamtmodernisierungsumlage) (EH 100) .....	104
Tab. 47:	Vereinbarung eines dauerhaften Zuschlags zur Miete (energetischer Kostenanteil von 62,7 Prozent) (EH 100) .....	104
Tab. 48:	Vereinbarung eines dauerhaften Zuschlags zur Miete (Gesamtmodernisierungsumlage) (EH 55) .....	105
Tab. 49:	Vorteilhaftigkeitsbetrachtung bei ungünstigem Mietenverlauf und einer anfänglichen Modernisierungsumlage von 2,40 Euro/m <sup>2</sup> und Monat (EH-100).....	106
Tab. 50:	Vorteilhaftigkeitsbetrachtung bei günstigem Mietenverlauf und einer anfänglichen Modernisierungsumlage von 1,74 Euro/m <sup>2</sup> und Monat (EH-100).....	106
Tab. 51:	Vorteilhaftigkeitsbetrachtung bei günstigem Mietenverlauf und einer anfänglichen Modernisierungsumlage von 1,88 Euro/m <sup>2</sup> und Monat (EH-100).....	107
Tab. 52:	Begrenzung auf das Doppelte der Energiekosten .....	108
Tab. 53:	Potenzial für die Begründung einer Mietenumlage bei der Referenzgröße „Doppelte Energieeinsparung“ .....	110
Tab. 54:	Vorteilhaftigkeitsrechnung für den Fall der Umlage der doppelten Energieeinsparung auf der Grundlage von Bedarfsberechnungen (EH 100) .....	112
Tab. 55:	Vorteilhaftigkeitsrechnung für den Fall der Umlage der doppelten Energieeinsparung auf der Grundlage der Bedarfsberechnungen (EH 55) .....	113

Tab. 56:	Vorteilhaftigkeitsrechnung für den Fall der Umlage der doppelten Energieeinsparung auf der Grundlage von Verbrauchsdaten (EH 100) .....	113
Tab. 57:	Vorteilhaftigkeitsrechnung für den Fall der Umlage der doppelten Energieeinsparung auf der Grundlage von Verbrauchsdaten (EH 55) .....	114
Tab. 58:	Bilanz von Mieterhaushalten bei Begründung der modernisierungsbedingten Mieterhöhung mit dem Doppelten der Energieeinsparung .....	114
Tab. 59:	Effekte der Förderung (Zinsverbilligung/Tilgungszuschuss) bei den Effizienzhaus-Standards EH 100 und EH 55 (Grundlage: Basisberechnungen) .....	117

## 1. Fazit

### 1.1. Stellenwert des Vermieter-Mieter-Dilemmas

In der Fachdiskussion wird der Lösung des Vermieter-Mieter-Dilemmas ein großes Potenzial zugesprochen, die Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen zu erhöhen und damit für Vermieter Anreize zu setzen, in größerem Umfang als bisher in die energetische Ertüchtigung von Gebäudebeständen zu investieren.

Ausgangspunkt der Überlegungen ist die mietrechtliche Besonderheit, dass der Mieter von den Energieeinsparungen profitiert, während der Vermieter für die Refinanzierung seiner Investitionsaufwendungen keinen direkten Zugriff auf die Energiekostensparnisse des Mieters nehmen kann, sondern auf die gesetzlichen Mieterhöhungsspielräume angewiesen ist.

Wie bei vielen anderen Untersuchungen dieser Art hängt sowohl die Diagnose des Vermieter-Mieter-Dilemmas als auch der Erarbeitung von Lösungsmöglichkeiten stark davon ab, welche Randbedingungen für die Berechnung der Vorteilhaftigkeit energetischer Modernisierungsaufwendungen gesetzt werden.

In dieser Konzeptstudie wird darauf abgestellt, dass ein Vermieter seine Strategie zur Bestandsbewirtschaftung so auslegt, dass die Wohnungsbestände entsprechend der Marktsituation und den erreichbaren Zielgruppen dauerhaft vermietet werden können. Die Vorteilhaftigkeit einer energetischen Modernisierung kann daher nicht isoliert, sondern nur im Zusammenhang mit ggf. erforderlichen weiteren Maßnahmen beurteilt werden, die notwendig sind, um eine dauerhafte Vermietbarkeit zu gewährleisten.

In diesem Kontext sind energetische Modernisierungen kein Selbstzweck, sondern ein Instrument, um den Wohnungsbestand den heutigen und zukünftigen Anforderungen an das Wohnen entsprechend weiter zu entwickeln. Eine umfassende Modernisierung der Wohnungsbestände auf einen hohen Effizienzstandard ist angesichts der Risiken vieler Märkte kaum umsetzbar, weil sich die Investitionen allein aus den Energieeinsparungen selbst dann nicht refinanzieren lassen würden, wenn der mietrechtliche Rahmen dahingehend verändert würde, dass Vermieter einen unmittelbaren Zugriff darauf erhalten würden.

Das ist in erster Linie darauf zurückzuführen, dass selbst bei der Annahme stark steigender Energiepreise von real 3 Prozent p.a. die Energiekostensparnis nicht ausreicht, um die gesetzten Mindestanforderungen für die Vorteilhaftigkeit einer Modernisierung zu erfüllen. Und zwar unabhängig davon, ob lediglich eine energetische Modernisierung oder eine Kombination von energetischer Modernisierung und weite-



ren wohnwert-verbessernden Maßnahmen durchgeführt wird, um die Vermietbarkeit der Wohnungen auf Dauer sicher zu stellen.

Zugleich muss kritisch hinterfragt werden, ob insbesondere Mieterhaushalte mit niedrigem Einkommen in der Lage sind, hohe zukünftige Energiepreissetigerungen zu tragen. **Mieterhaushalte, die über ein Einkommen im untersten Einkommensquantil verfügen, sind weder in der Lage, die Energiepreissetigerungen zu tragen, noch können sie die modernisierungsbedingt höhere Miete finanzieren.** Für diese Haushalte ist der Refinanzierungsbetrag prinzipiell auf die zum Zeitpunkt der Modernisierung erzielbare absolute Energiekostensparnis begrenzt, die aber abhängig vom Verbrauchsverhalten stark schwanken kann. Auf die Wohnkostenbelastung soll später noch detaillierter eingegangen werden.

In dieser Konzeptstudie wurden die Randbedingungen für die Basisberechnungen, die als Referenzpunkt für die weiteren Überlegungen verwendet werden, auf einen Wohnungsbestand austariert, der mit moderat hohen laufenden Instandhaltungsaufwendungen von 12,50 Euro/m<sup>2</sup> a vermietbar gehalten werden kann. In einem konsolidierten Markt lässt sich annahmegemäß ein Leerstand von 6 Prozent im unsanierten Zustand auf 2 Prozent nach Durchführung der Modernisierung reduzieren. Eine Mietsteigerung, die sich für den Gesamtmarkt in Höhe von 1 Prozent p.a. ergibt, lässt sich für den Wohnungsbestand im sanierten Zustand erst umsetzen, wenn der Gesamtmarkt nachgezogen hat. Das dahinter stehende Mietverlaufsmodell dürfte in vielen Märkten anzutreffen sein.

Erwartet ein Vermieter in dieser Konstellation bei einer Laufzeit von 25 Jahren eine Rendite von 3,5 Prozent p.a. auf das eingesetzte Eigenkapital, so ist für den Effizienzhausstandard 100 eine modernisierungsbedingte Mieterhöhung von 2,40 Euro/m<sup>2</sup> Monat erforderlich. Für eine Modernisierung auf den Effizienzhausstandard 55 beläuft sich die erforderliche Mieterhöhung auf 2,68 Euro/m<sup>2</sup> Monat. Das Niveau der erforderlichen Mieterhöhung hängt mit der Mindestforderung des Vermieters, der Vermietbarkeit des Bestandes in der Unterlassensalternative und der eingeschränkten Mieterhöhungsmöglichkeit aufgrund der Mietspiegelsituation zusammen.

Es besteht an dieser Stelle Forschungsbedarf, in welchem Umfang der in Deutschland vorhandene Wohnungsbestand von einer solchen Konstellation betroffen ist. Diese Konstellation ist aber umso häufiger anzutreffen, je eher es notwendig ist, Wohnungsbestände aufgrund der ungünstigen Marktsituation in konsolidierten und strukturschwachen Regionen mit geringen Mitteln vermietungsfähig zu halten.

In diesen Marktregionen wird die Refinanzierung der Investition in erster Linie durch die geringe Wohnkaufkraft der erreichbaren Zielgruppen und das daraus resultierende geringe Mietsteigerungspotenzial nach Durchführung der Modernisierung begrenzt. Jedoch kann auch der mietrechtliche Rahmen Grenzen setzen: Zu den der-

zeitigen Förderkonditionen sind nicht alle Kombinationen von Laufzeit und Renditeanforderung mit den gesetzlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten erzielbar. Je kürzer die Laufzeit ausfällt, in der eine bestimmte Rendite erzielt werden soll, desto eher erweist sich die Regelung des § 559 in Verbindung mit § 559a BGB als Grenze für die Refinanzierbarkeit der Investition.

Das Dilemma besteht in diesen Konstellationen nicht darin, dass dem Vermieter der Zugriff auf die Energiekostensparnis verwehrt wird, sondern darin, dass der mietrechtliche Rahmen eine absolute Begrenzung darstellt, mit dem eine vom Vermieter für sein Handeln gesetzte, als typisch und zweckmäßig anzusehende Mindestanforderung für die Wirtschaftlichkeit nicht erreicht werden kann.

Hier erweist sich als besonders nachteilig, dass insbesondere der Mechanismus zur Anrechnung von Fördermitteln überproportional stark auf eine Erhöhung der Fördermittel reagiert und die Mieterhöhungsspielräume stärker begrenzt als es aus dem Blickwinkel der Wirtschaftlichkeit angebracht wäre. Die Modellrechnungen haben ergeben, dass der bei einer Erhöhung der Förderung die Mieterhöhungsspielräume zwei Mal stärker eingeschränkt werden als es die Wirtschaftlichkeit bei ansonsten gleichen Bedingungen zulassen würde. Wenn sich dieser Befund durch Vergleichsrechnungen für andere Marktkonstellationen bestätigen würde, dann ist dieser Mechanismus dringend zu überprüfen.

Dadurch wird die Vorteilhaftigkeit von (energetischen) Modernisierungsmaßnahmen insbesondere dann begrenzt, wenn mit der Modernisierung Zielgruppen im Bestand angesprochen werden, die aufgrund ihres Einkommens in der Lage wären, eine höhere Modernisierungsumlage auf dem Niveau zu tragen, das für die Mindestanforderungen notwendig ist. Zwar sind davon Maßnahmen ausgenommen, bei denen im Anschluss an eine Modernisierung eine andere Zielgruppe angesprochen wird, weil bei Neuabschluss eines Mietvertrages die Miete weitgehend frei vereinbart werden kann. Jedoch ist es auch in diesen Fällen für die Vorteilhaftigkeit gegenüber der Unterlassensalternative notwendig, dass auch für diese Mietverhältnisse weitere Mietsteigerungen im Wege der Mieterhöhung realisiert werden können.

Eine Veränderung des Anrechnungsmechanismus nach den §§ 559 und 559a BGB allein reicht dafür aber nicht aus, sondern parallel dazu ist das System der Mietanpassung auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB einer Prüfung zu unterziehen.

## **1.2. Beurteilung der skizzierten Vorschläge**

In Kapitel 6 werden verschiedene Vorschläge diskutiert, die grundsätzlich geeignet erscheinen, die Refinanzierung energetischer Modernisierungen zu verbessern und

einen Beitrag dazu leisten können, das Vermieter-Mieter-Dilemma partiell aufzulösen. Wie sind diese Vorschläge bzw. Instrumente einzuordnen?

Im Kern geht es darum, dass ein Wohnungsunternehmen einen bestimmten Maßnahmenmix für eine Modernisierung eines Gebäudes plant, mit dem unter Berücksichtigung der

- derzeitigen Marktsituation,
- der zukünftigen Marktentwicklung,
- der Unternehmensziele und –grundsätze einschl. Mindestrenditeanforderungen für Investitionsmaßnahmen und der Eigentümerinteressen,
- der Portfolio-Einstufung der Wohnungsbestände und Wohnquartiere,
- der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Unternehmens sowie
- der Entwicklung sonstiger Rahmenbedingungen einschl. technischem Fortschritt und der Veränderung des gesetzlichen Regelrahmens

eine zukunftsfähige und nachhaltige Bewirtschaftung des konkreten Gebäudebestandes im Kontext des Wohnungsunternehmens ermöglicht wird.

Dieser Maßnahmenmix kann energetische Modernisierungsmaßnahmen ebenso wie wohnwert-verbessernde Maßnahmen enthalten. Je nach Konstellation kann ein Ersatzneubau ebenso zweckmäßig sein wie niedriginvestive Maßnahmen oder eine Desinvestition mit Abriss ohne anschließenden Neubau.

Für den als zweckmäßig erachteten Maßnahmenmix ist über die Zeitdauer der Investition, d.h. den Planungshorizont, eine angemessene Refinanzierung erforderlich, um das angestrebte Niveau der Wirtschaftlichkeit zu erreichen.

Im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter sind dafür

- die Höhe der anfänglichen Modernisierungsumlage und
- die zukünftige Erhöhungsmöglichkeit der (Gesamt-)Miete

von entscheidender Bedeutung.

Es handelt sich in der Beziehung zwischen Vermieter und Mieter auch um die einzigen beiden Ansatzpunkte, um unter sonst gleichen Bedingungen die Refinanzierung von Investitionen zu verbessern und deren Wirtschaftlichkeit zu erhöhen.

Es ist insbesondere unerheblich, ob die Gesamtmiete unter rechtlichen oder sachlichen Aspekten in bestimmte Bestandteile aufgeteilt wird. Entscheidend ist derjenige Betrag, der von der Gesamtmietzahlung des Mieters an den Vermieter verbleibt, um die Bewirtschaftung der Bestände zu ermöglichen. Dies schließt angemessene Gewinnbestandteile mit ein.

Dieser Betrag ist nach heutiger Gesetzeslage die sogenannte Nettokaltmiete, d.h. die Gesamtmiete nach Abzug von warmen und kalten Betriebskosten, weil damit unterstellt wird, dass Betriebskosten als durchlaufender Posten behandelt werden und der Vermieter lediglich als Zahlstelle für Dritte fungiert und für den Mieter die Funktion eines Treuhänders übernimmt.

Ob Teile der warmen Betriebskosten, d.h. der Kosten für die Beheizung und die Warmwasserbereitung, zukünftig anders ausgewiesen werden sollen und bspw. als Zuschlag zur Miete beim Vermieter verbleiben, um die Refinanzierung sicher zu stellen, ist für die Beurteilung der Effekte zunächst unerheblich.

Die beiden Ansatzpunkte hängen stark voneinander ab und lassen sich auf die griffige Formel „Mietanpassung sofort oder später“ verkürzen. Je höher eine anfängliche Modernisierungumlage vereinbart werden kann (oder je höher eine Neuvertragsmiete bei Abschluss eines neuen Mietvertrages getroffen werden kann), umso geringer muss die zukünftige Mieterhöhung ausfallen, um ein bestimmtes Mindestrenditeniveau zu erreichen, und umgekehrt. Eine Veränderung der Höhe der Modernisierungumlage und eine Veränderung des Regelrahmens für Mieterhöhungen wirken sich deutlich auf den Investitionsverlauf aus.

Die beiden Ansatzpunkte lassen sich unter verschiedenen Aspekten wie bspw. Rendite-/Risiko-Gesichtspunkten und der Belastbarkeit von Mieterhaushalten diskutieren und gegeneinander abwägen.

**Aus dem Blickwinkel eines Investors muss der Regelrahmen eine vollständige Refinanzierung des Investitionsvolumens auf das erwartete Mindestniveau der Wirtschaftlichkeit ermöglichen, damit die geplante Investition erfolgreich durchgeführt werden kann.**

Die in Kapitel 6 vorgestellten Instrumente wirken in unterschiedlicher Weise auf die Höhe der Modernisierungumlage und die zukünftige Erhöhungsmöglichkeit der Miete. Während die Höhe der Mietenumlage in den Wirkungsbereich des § 559 BGB fällt, bezieht sich die zukünftige Erhöhungsmöglichkeit der Miete auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete auf die Regelung zur Mietanpassung nach § 558 BGB.

**Tab. 1: Wirkung der vorgestellten Instrumente auf zentrale mietrechtliche Vorschriften**

Instrument	Wirkungsrichtung	
	Höhe der Modernisierungsumlage (§ 559 BGB)	Zukünftige Mietanpassungsmöglichkeit (§ 558 BGB in Verbindung mit §§ 558c und 558d BGB)
1. Ausweis energetischer Differenzierungsmerkmale in Mietspiegeln	nein Es sei denn, dass ein Vermieter die Miete nach Modernisierung nicht nach § 559 BGB, sondern nur nach § 558 BGB anpassen möchte. In diesem Fall ist der Mieterhöhungsspielraum begrenzt auf die Höhe der Zuschläge für energetische Modernisierungen bzw. die Differenz zwischen Feldern für (energetisch) unsanierte und sanierte Wohnungen	ja Allerdings verringert sich die Wartezeit nur im Umfang der Höhe der ausgewiesenen Zuschläge für energetische Modernisierungen bzw. der Differenz zwischen Teilmärkten für (energetisch) unsanierte und sanierte Wohnungen. Die Wirkung ist daher partiell.
2. Ausweis eines separaten Zuschlags zur Miete	ja, was die Höhe des Zuschlages angeht.	ja, weil die Miete der sanierten Wohnung in Höhe der Grundmiete vor Modernisierung an der allgemeinen Marktentwicklung teilnehmen kann.
3. Begrenzung auf das Doppelte der Energieeinsparung	ja Für energetische Modernisierungen abweichende Regelung zur Bestimmung der Modernisierungsumlage.	nein
4. Pauschalierungsregelung für den Abzug von Instandhaltungsaufwendungen nach § 559 BGB	ja Vereinfachungsvorschrift zur jetzigen Einzelfallregelung.	nein
5. Pflicht zur Anrechnung von Drittmitteln aufheben	ja Erweiterung des zusätzlichen Modernisierungsumlagespielraumes.	nein
6. Freiwilliger Mietverzicht bei maximaler Ausschöpfung des gesetzlichen Rahmens mit anschließendem schrittweisen Abbau des Mietverzichtes	ja Unmittelbare Anwendung der Vorschrift des § 559 BGB mit Aussprache eines Mietverzichtes auf das Belastungsniveau des Haushaltes.	ja Mit einer schrittweisen Rücknahme des Mietverzichtes wird die Marktentwicklung so weit nachvollzogen, wie die Mieterhaushalte in der Lage sind, den Mietenanstieg zu tragen.  Hat den Charakter einer (modernisierungsbedingten) Stafelmiete.

Im Folgenden sollen diese Instrumente zusammenfassend beurteilt werden:

### ***Ausweis energetischer Differenzierungsmerkmale in Mietspiegeln/Ausweis von Klassen modernisierter Wohnungen***

Der Ausweis von Merkmalen für modernisierte Wohnungen und insbesondere von energetischen Differenzierungsmerkmalen in Mietspiegeln hat eine wichtige Anreizfunktion. Unabhängig von der Erhebungsproblematik, wie diese Merkmale verlässlich bestimmt werden können, zeigen sich jedoch weitere Schwierigkeiten: Oft liegen die Zuschläge für solche Merkmale bzw. die Mietenunterschiede zwischen Klassen modernisierter und unmodernisierter Wohnungen weit unter dem mietrechtlich zulässigen Erhöhungspotenzial.

Damit können solche Mietspiegel trotz guter Absicht sogar kontraproduktiv wirken, weil sie weder den tatsächlichen Kostenaufwand für die Modernisierung noch das mietrechtlich zulässige Erhöhungspotenzial ausweisen. Sie signalisieren einen Mietenunterschied, der bedingt durch methodische Probleme (Ausweis von Mietdifferenzen zwischen modernisierten und unsanierten Wohnungen bei unterschiedlichen Mietenstrategien) und die verfügbare Wohnkaufkraft, durch die der Mietenanstieg begrenzt wird, unter dem erforderlichen Niveau zurück bleibt.

Der Ausweis von Zuschlagsmerkmalen für Modernisierungen bzw. der Ausweis eigener Klassen für (energetisch) modernisierte Wohnungen vermindert aber die Problematik, dass die Miete von modernisierten Wohnungen erst wieder nach § 558 BGB erhöht werden kann, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete des Teilmarktes – repräsentiert durch den Median – nachgezogen hat. Da die ortsübliche Vergleichsmiete für den Teilmarkt modernisierter Wohnungen – entweder durch Zuschläge oder eine eigene Modernisierungsklasse – über dem Niveau für unsanierte Wohnungen liegen wird, verkürzt sich die Wartedauer, bis eine erneute Mietanpassung vorgenommen werden kann.

Die Investition lässt sich mit dieser Maßnahme allein nicht wirtschaftlich darstellen, selbst wenn die modernisierte Wohnung unmittelbar nach der Modernisierung wieder regelmäßig nach § 558 BGB erhöht werden könnte.

### ***Ausweis eines separaten Zuschlags zur Miete***

Wird die Nettokaltmiete dauerhaft aufgesplittet in eine Grundmiete (vor Modernisierung) und einen modernisierungsbedingten Zuschlag, so kann die Miete für die Wohnung in Höhe der Grundmiete nach § 558 BGB im selben Maße angepasst werden, wie sich die ortsübliche Vergleichsmiete verändert. Damit erreicht man – unabhängig von der Berücksichtigung (energetisch) modernisierter Wohnungen in Mietspiegeln – eine Situation, die dem günstigen Mietenverlaufmodell nahe kommt.

Um ein Wirtschaftlichkeitsniveau von 3,5 Prozent p.a. auf das eingesetzte Eigenkapital auf einen Planungshorizont von 25 Jahren zu erreichen, ist bei ungünstigem Mietenverlaufsmodell (mit längerer Wartezeit) eine anfängliche Modernisierungsumlage von 2,40 Euro/m<sup>2</sup> Monat erforderlich, während bei günstigem Mietenverlaufsmodell eine anfängliche Modernisierungsumlage von 1,74 Euro/m<sup>2</sup> erforderlich wäre.

In einem Modell mit gesondertem Ausweis eines Zuschlags auf die Nettokaltmiete vor Sanierung würde eine anfängliche Modernisierungsumlage von 1,88 Euro/m<sup>2</sup> Monat ausreichen.

Das Modell eines separaten Zuschlags zur Miete leistet einen wirksamen Beitrag, um in einer größeren Zahl von Ausgangsbedingungen eine ausreichende Wirtschaftlichkeit zu erzielen.

Ein solcher Zuschlag verbessert die Refinanzierungsmöglichkeiten auch in solchen Fällen, in denen nicht die mietrechtlich zulässige Modernisierungsumlage, sondern sozialverträglich ein für die Mieterhaushalte geringerer Betrag auf die Nettokaltmiete umgelegt wird. Zusätzliches Potenzial für die Refinanzierung kann daher aus der zukünftigen Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete gewonnen werden, wodurch die Wohnkosten der Haushalte moderat mit dem Gesamtmarkt steigen werden.

Ein separat ausgewiesener Zuschlag ist auch in starken Wohnungsmärkten wirksam, in denen die Mieten aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum stark steigen. In solchen Märkten sind die Anreize, in eine (energetische) Modernisierung von Wohnungen zu investieren, besonders gering, weil sich auch unsanierte Wohnungen gut vermieten lassen und deren Miete mit dem allgemeinen Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete weiter steigt. Dieser Zusammenhang wird in der folgenden Tabelle dargestellt.

**Tab. 2: Effekte unterschiedlicher Mietverlaufsmodelle in Abhängigkeit vom Anstieg des Niveaus der ortsüblichen Vergleichsmiete im betrachteten Teilmarkt**

Unterschiedliche Mietverlaufsmodelle/ Erforderliche Modernisierungsumlage (in EUR/m <sup>2</sup> Monat) zum Erreichen eines ROI von 3,5 Prozent p.a. bei 25 Jahren Planungshorizont	Steigerung des Niveaus der ortsüblichen Vergleichsmiete im relevanten Teilmarkt in Prozent p.a.				
	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0
Derzeitige mietrechtliche Situation mit Wartezeit, bis die Miete mit dem allgemeinen Marktniveau angepasst werden kann (Mieter der unsanierten Immobilie steigt mit Teilmarkt)	2,67	2,65	2,93	3,21	3,47
Derzeitige mietrechtliche Situation mit Wartezeit, bis die Miete mit dem allgemeinen Marktniveau angepasst werden kann (Miete der sanierten Immobilie steigt mit dem Teilmarkt und zwar 50 Prozent stärker als die Miete der unsanierten Immobilie*)	2,40	2,62	2,71	2,64	2,34
Vereinbarung eines Zuschlages	1,88	1,86	1,86	1,85	1,84
Synthetischer Mietverlauf (sofortige Mietsteigerung einer sanierten Wohnung mit dem Anstieg des Niveaus der ortsüblichen Vergleichsmiete)	1,74	1,63	1,54	1,45	1,36
* Mit dieser Variante sind die verschiedenen Modelle in dieser Studie berechnet worden. Es wird unterstellt, dass die unsanierte Immobilie Wettbewerbsnachteile besitzt und deren Miete weniger stark als der Teilmarkt steigen kann..					

Die Modernisierungsumlage fällt am geringsten aus, wenn die Miete in einem synthetischen Verlauf nach Modernisierung unmittelbar mit dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete ansteigen kann. Bei einem Anstieg des Niveaus der ortsüblichen Vergleichsmiete von 1,0 Prozent p.a. beträgt die erforderliche Modernisierungsumlage für den skizzierten Beispielfall 1,74 Euro/m<sup>2</sup> Monat. Bei stark steigendem Mietenniveau für den Teilmarkt von bspw. 3,0 Prozent p.a. reduziert sich die erforderliche anfängliche Modernisierungsumlage auf 1,36 Euro/m<sup>2</sup> Monat.

In der derzeitigen Situation mit ungünstigen Mietverlaufsmodellen muss die Modernisierungsumlage umso höher ausfallen, je stärker die ortsübliche Vergleichsmiete generell und insbesondere für die unsanierte Immobilie ansteigt. Lässt sich die Miete für die unsanierte Wohnung mit der Steigerungsrate der ortsüblichen Vergleichsmiete für den relevanten Teilmarkt anheben, so steigt die erforderliche Modernisierungsumlage von 2,67 Euro/m<sup>2</sup> auf 3,47 Euro/m<sup>2</sup> Monat stark an. Das hängt damit zusammen, dass gerade wegen der hohen Mietsteigerungen im Gesamtmarkt eine Wirtschaftlichkeit nur über eine starke Steigerung der anfänglichen Mieten möglich ist, weil kein Vorteil dadurch entsteht, dass die Miete für sanierte Wohnungen stärker steigt als für unsanierte. In starken Märkten wird es erforderlich sein, die Grenzen der Mietpreis-



überhöhung und des Mietwuchers angesichts der Größenordnung der erforderlichen Modernisierungsumlage kritisch zu prüfen.

In dieser Studie wurde unterstellt, dass sich die unsanierte Wohnung etwas ungünstiger entwickelt als der relevante Teilmarkt, während sich die sanierte Wohnung wie der Teilmarkt entwickelt. Die erforderliche Modernisierungsumlage beläuft sich auf 2,40 Euro/m<sup>2</sup> Monat und steigt mit höherem Mietenanstieg im relevanten Teilmarkt zunächst leicht an, um sich bei sehr hohen Steigerungen der ortsüblichen Vergleichsmiete wieder zurückzubilden.

In der Variante mit der Vereinbarung eines Zuschlages bleibt die erforderliche Modernisierungsumlage unabhängig von der Stärke des Marktes und der darin beobachteten Mietensteigerung nahezu konstant bzw. sinkt leicht. Damit ist das Zuschlagsmodell auch in Märkten mit unterschiedlichem Mietenanstieg wirksam und kann ausreichende Anreize liefern.

### ***Begrenzung der modernisierungsbedingten Mietenumlage auf das Doppelte der Energieeinsparung***

Um eine ausreichende Wirtschaftlichkeit über einen vorgegebenen Planungshorizont zu erreichen, ist sowohl der zukünftige Mietenverlauf als auch die Höhe der anfänglichen Modernisierungsumlage maßgeblich.

Eine Koppelung der Modernisierungsumlage an die Energieeinsparung, bspw. auf das Doppelte der erzielbaren Einsparung, zielt auf das Niveau der Modernisierungsumlage. Im Verhältnis zum jetzigen mietrechtlichen Rahmen wird eine andere Begründung geliefert. Dieses Vorgehen hat den Nachteil, dass von den aufgewendeten Kosten und den damit einsetzenden Effekten auf die wirtschaftliche Bilanz des Wohnungsunternehmens abstrahiert wird, und die Energieeinsparung zum Maßstab genommen wird. Da die aufgewendeten Kosten in der Regel davon abhängen, welcher Energieeffizienz-Standard angestrebt wird und nicht davon, welcher Heizenergiebedarf im Ausgangszustand vorhanden ist, kann eine Koppelung an der Energieeinsparung zu Verzerrungen führen.

Auf der Grundlage der Energiebedarfsberechnungen wird der derzeitige mietrechtlich mögliche und für die gesetzten Mindestanforderungen der Wirtschaftlichkeit notwendige Mieterhöhungsspielraum (25 Jahre, ROI 3,5 Prozent p.a.) nahezu erreicht. Es ist noch zu prüfen, in welchen Konstellationen es zu einer Einschränkung des jetzigen Mieterhöhungsspielraumes kommen kann. Da in Energiebedarfsberechnungen oftmals Ausgangsbedarfe im unsanierten Zustand von mehr als 300 kWh/m<sup>2</sup>a ausgewiesen werden, wird man davon ausgehen können, dass eine Koppelung an das Doppelte der Energieeinsparung nach berechnetem Energiebedarf zu einem höhe-

ren Umlagepotenzial führen kann. Im skizzierten Fallbeispiel kommt es hingegen zu einer Einschränkung des mietrechtlich zulässigen Umlagepotenzials.

Unter der Voraussetzung, dass die Modernisierungsumlage nach diesem Modell in der Mehrzahl der Fälle nicht eingeschränkt wird, so hätte dieses Modell den Vorteil, dass die Modernisierungsumlage unabhängig von Instandsetzungsanteilen und ggf. auch von der Ausgestaltung der Förderkonstellationen bestimmt wird. Dazu müssten diese beiden bisherigen Regelungsinhalte des § 559 BGB und der damit zusammenhängenden Vorschriften ebenfalls geändert werden.

Durch die Verpflichtung, Fördermittel nach § 559a BGB anzurechnen, kann – in einem weiteren Aspekt – nach den jetzigen mietrechtlichen Rahmenbedingungen bei einer Erhöhung der Förderung die Modernisierungsumlage nicht ausreichen, um Wirtschaftlichkeit zu erreichen. Daher kann ein solches Modell nur unter bestimmten Voraussetzungen, d.h. einer detaillierten Ausgestaltung der Regelung, eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit bewirken.

#### ***Pauschalierungsregelung für den Abzug von Instandsetzungsaufwendungen nach § 559 BGB***

Mit dieser Regelung wird die Berechnung der rechtlich zulässigen Modernisierungsumlage vereinfacht. Mit der Vereinbarung pauschaler Prozentsätze bspw. für einzelne Gewerke oder Maßnahmenbausteine kann zudem die Rechtssicherheit erhöht werden. Allerdings müsste ein System pauschaler Sätze zunächst etabliert und im Laufe der Zeit angepasst werden. Dieser Aufwand steigt mit zunehmendem Differenzierungsgrad der Sätze für einzelne Gewerke.

Führt eine Pauschalierung zu niedrigeren Instandsetzungsanteilen, respektive zu höheren umlagefähigen Modernisierungskosten, so ist das Potenzial für eine höhere Modernisierungsumlage vergleichsweise hoch:

- Auf den energetischen Teil der Modernisierung entfallen 1,23 Euro/m<sup>2</sup> Instandsetzungsanteile.
- Auf die im Beispielfall geplanten sonstigen wertsteigernden Maßnahmen entfallen 1,82 Euro/m<sup>2</sup> Instandsetzungsanteile.

Das Gesamtpotenzial liegt für den Beispielfall bei 3,05 Euro/m<sup>2</sup>. Der modernisierungsbedingte Umlageanteil könnte theoretisch für den Energieeffizienzhaus-Standard 100 von 2,55 Euro/m<sup>2</sup> um 3,05 Euro/m<sup>2</sup> auf 5,60 Euro/m<sup>2</sup> Monat ansteigen, für den Energieeffizienzhaus-Standard 55 von 3,09 Euro/m<sup>2</sup> auf 6,14 Euro/m<sup>2</sup> Monat verändert werden. Damit wäre der Instandsetzungsanteil quasi auf Null gesetzt.

Allerdings tariert diese Regelung (siehe Kapitel 3.3) die Pflichten und Interessen des Vermieters mit denen des Mieters aus. Ob sich mit einer Pauschalierung – über eine

Vereinfachung hinaus – überhaupt im Durchschnitt eine Erhöhung der Modernisierungsumlage realisieren lassen würde, ist schwer einzuschätzen, aber eher nicht absehbar.

### ***Anrechenbarkeit von Drittmitteln aufheben***

Dieser Vorschlag zielt in die gleiche Richtung wie die Pauschalierungsregelung für Instandsetzungsaufwendungen. Mit punktuellen Veränderungen der mietrechtlichen Regeln lässt sich der umlagefähige Anteil an den Modernisierungskosten erhöhen. Im Beispielfall beläuft sich das zusätzliche Potenzial bei dem Energieeffizienzhaus-Standards 100 auf 0,36 Euro/m<sup>2</sup> Monat sowie bei dem Energieeffizienzhaus-Standard 55 auf 0,74 Euro/m<sup>2</sup> Monat.

Dieses Volumen schwankt stark mit der Höhe der gewährten Fördermittel.

### ***Freiwilliger Mietverzicht bei Ausschöpfung des gesetzlich zulässigen Rahmens für die Modernisierungsumlage und anschließendem schrittweisen Abbau des Mietverzichtes***

Diese Variante hat den Vorteil, dass der mietrechtlich zulässige Mieterhöhungsspielraum signalisiert wird, der aber in einem zweiten Schritt durch einen einseitig ausgesprochenen, freiwilligen Mietverzicht des Vermieters auf das gegenüber den Mietern vertretbare Niveau reduziert wird. Vergleichbar mit einer Staffelmiete kann – sofern rechtlich zulässig – der freiwillige Mietverzicht schrittweise abgebaut werden. Dadurch entfällt die Wartezeit, bis die Miete der Wohnung wieder an der allgemeinen Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete teilhaben kann. Wobei die Höhe der Anpassung und die zeitliche Folge reglementiert werden könnte.

Da – abgesehen von dem Wegfall der Wartezeit bis zu einer weiteren Mieterhöhung – kein echter wirtschaftlicher Vorteil entsteht, bleibt die Wirkung dieses Vorschlages begrenzt. Eine Verbesserung des wirtschaftlichen Ergebnisses kann – falls der Mietverzicht im gleichen Verhältnis wie der Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete abgebaut wird – wie in Tab. 46 dargestellt erreicht werden. Die gesetzten Mindestanforderungen für die Wirtschaftlichkeit werden damit nicht erreicht.

## **1.3. Kritische Würdigung der Ergebnisse und Empfehlungen**

Die vorgestellten Instrumente wirken in unterschiedlicher Weise auf die Höhe der Modernisierungsumlage und die zukünftige Entwicklung der Miete. Welches Instrument hat den größten Effekt und ist empfehlenswert?

Um die Instrumente kritisch zu würdigen, ist ein Rückblick auf eingangs gewählte Fragestellung notwendig: Mit welchen mietrechtlichen Veränderungen ist es möglich, das Vermieter-Mieter-Dilemma aufzulösen, die Wirtschaftlichkeit energetischer Mo-

modernisierungen zu erhöhen und damit Anreize zu schaffen, dass in größerem Umfang energetische Modernisierungen durchgeführt werden?

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse müssen wir nüchtern feststellen, dass eine höhere Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen (im Kontext wohnungswirtschaftlich zukunftsfähiger und nachhaltiger Maßnahmen) durch eine Änderung des Mietrechts nur bedingt herbeigeführt werden kann.

Die mangelnde Wirtschaftlichkeit, die – wie im Beispielfall gezeigt – mit solchen Maßnahmenpaketen einhergeht, ist kein Vermieter-Mieter-Dilemma. Es ist ein Dilemma mangelnder Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen an sich (vgl. Tab. 41 ff.). Die Investitionsaufwendungen für energetische Modernisierungen lassen sich über einen Planungshorizont von 25 bis 30 Jahren allein aus einer Ersparnis an Energiekosten nicht refinanzieren bzw. amortisieren.

Dagegen reicht der mietrechtlich zulässige Mieterhöhungsrahmen insbesondere bei längeren Laufzeiten und niedrigeren Mindestanforderungen für die Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital bereits jetzt aus, um eine energetische Modernisierungsmaßnahme in Kombination mit weiteren wertverbessernden Maßnahmen gegenüber der Unterlassensalternative wirtschaftlich zu realisieren. Allerdings gibt es auch Konstellationen, in denen das Mietrecht auf bereits hohem Niveau der Umlage eine Grenze darstellt, die – je nach Mindestanforderung – eine Wirtschaftlichkeit verhindert.

Neben das Dilemma mangelnder Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen tritt das Dilemma, dass die Wirtschaftlichkeit streng genommen nicht davon abhängt, wie Energie-effizient ein Gebäude saniert wird, sondern welche Wohnkostenbelastung Mieterhaushalte in der Lage und bereit sind zu tragen:

- Ob Mieterhaushalte dazu in der Lage sind, stellt auf die objektive Wohnkostenbelastung ab, die bei einem Anteil der gesamten Wohnkosten (Bruttowarmmiete) oberhalb von 36 bis 40 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens als kritisch anzusehen ist.
- Ob Mieterhaushalte bereit dazu sind, hängt davon ab, ob sie bei Wohnkosten, die nach der modernisierungsbedingten Mieterhöhung noch unterhalb der objektiven Belastungsgrenze liegen würden, die Bereitschaft besitzen, andere Arten der Einkommensverwendung zu Lasten der Aufwendungen für Wohnen zu verdrängen.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Vgl. zu der ähnlich gelagerten Problematik bei selbstnutzenden Eigentümerhaushalten Neitzel, Michael/Lindert, Ralf (2011): IEU-Modernisierungskompass 2011 – Fokus: Bezahlbarkeit energetischer Modernisierungen. Eine Studie über die Effekte energetischer Modernisierungen für Eigentümer selbstgenutzter Immobilien – Kurzfassung, Bochum.

Die Wohnkosten- bzw. Mietkostenbelastungsquote betrug für Mieterhaushalte des untersten Einkommensfünftels in Westdeutschland 41,8 Prozent und in Ostdeutschland 37,2 Prozent ohne Berücksichtigung von warmen Betriebskosten.<sup>2</sup> Einschl. warmer Betriebskosten wird die Wohnkostenbelastungsquote deutlich darüber liegen.

Es ist kritisch zu hinterfragen, ob Mieterhaushalte in dieser Einkommensgruppe in der Lage sind, einen weiteren Anstieg der warmen Betriebskosten zu verkraften. Das Vermieter-Mieter-Dilemma ist daher ein Einkommensdilemma gering verdienender Mieterhaushalte und im Kern ein sozialpolitisches Dilemma, weil diese Haushalte weder in der Lage sein werden, die zukünftig befürchteten Steigerungen der Energiepreise zu tragen, noch in der Lage sind, eine höhere Nettokaltmieten nach einer energetischen Sanierung zu übernehmen.

Bei Mieterhaushalten, die aufgrund ihres Einkommens nicht in der Lage sind, höhere Energiepreisstigerungen zu verkraften, entstehen keine zusätzlichen Energiekostensparnisse, die für eine Refinanzierung verwendet werden können, weil diese Haushalte – sofern die Wohnkosten nicht ohnehin durch öffentliche Stellen übernommen werden – versuchen müssen, den Anstieg der Energiekosten auf andere Art und Weise einzudämmen, bspw. durch erhebliche Reduzierung des Energieverbrauchs einschl. Wechsel in kleinere Wohnungen, durch Auflösen von Ersparnissen oder Verdrängen anderer Einkommensverwendungen. Für diese Haushalte ist ein Energiepreisanstieg allenfalls in Höhe realisierter Einkommenssteigerungen verkraftbar. Dabei haben die Einkommen aller Hauptmieter in Westdeutschland in der 5-Jahresperiode von 2001 bis 2006 preisbereinigt stagniert (+0,3 Prozent p.a.) und sich in Ostdeutschland sogar rückläufig entwickelt (-0,7 Prozent p.a.). Hinzu kommt noch die allgemeine Preissteigerungsrate.<sup>3</sup>

Es ist ein Dilemma in der Analyse der Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen, dass diese Aspekte bislang nicht stärker in den Fokus geraten und untersucht worden sind. Es ist daher zu hinterfragen, ob ein durchschnittlicher Haushalt im mittleren Einkommensquintil überhaupt in der Lage ist, eine mietrechtlich zulässige

---

<sup>2</sup> Vgl. Dechent, Jens/Kortmann, Kerstin/Timm, Ulrike (2008): Wohnverhältnisse und Wohnkosten, in: Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Datenreport 2008 – Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland, Bonn, 2008, S. 233. Die Mietbelastungsquote bezieht sich auf das Jahr 2006. Die Daten sind auf der Grundlage des sozio-ökonomischen Panels (SOEP) ausgewertet worden.

<sup>3</sup> Anmerkung: Über die Einkommensentwicklung der unteren Einkommensquintile wurde nicht berichtet.

Modernisierungsumlage von 2,55 Euro/m<sup>2</sup> Monat zu tragen, durch die seine Mietbelastungsquote (Bruttokaltmiete) von rd. 24,4 auf 38,8 Prozent steigen würde.<sup>4</sup>

Vor diesem Hintergrund sind die in Kapitel 6 skizzierten Vorschläge, die sich in ihrer Wirkung auf eine Steigerung der Modernisierungsumlage richten, ohnehin nur für höhere Einkommensgruppen anwendbar, die in der Lage sind, derart hohe Modernisierungsumlagen zu verkraften. Mit einer höheren Modernisierungsumlage kann sich die Wirtschaftlichkeit also dann verbessern, wenn bisher Grenzen entstanden sind – i.d.R. bei kürzeren Laufzeiten und höheren Renditeforderungen – und Wohnungsunternehmen mit dieser Zielgruppe konfrontiert sind. Diese Instrumente können keine Wirkung entfalten, wenn man auf die breite Masse von Haushalten in Deutschland abstellt, die durch Modernisierungsumlagen auf das Mindestniveau der Wirtschaftlichkeit überfordert werden.

Empfehlenswert ist der Ausweis eines separaten Zuschlags zur bisherigen Nettokaltmiete der unsanierten Wohnung. Dieses Instrument wirkt grundsätzlich, weil es auf den Mechanismus zukünftiger Mietanpassungen gerichtet ist. Es muss bei diesem Modell keine Wartezeit verstreichen, bis die Miete der sanierten Wohnung wieder im Gleichlauf zur ortsüblichen Vergleichsmiete steigen kann. Es kann überdies mit den anderen genannten Instrumenten kombiniert werden, die auf die Höhe der Modernisierungsumlage gerichtet sind. Allerdings ist der Anpassungsspielraum auf die Höhe der Grundmiete der unsanierten Wohnung begrenzt.

Ein solcher Zuschlag führt daher auch zu einer Verbesserung der Wirtschaftlichkeit, wenn sozialverträglich nicht die mietrechtlich zulässige Modernisierungsumlage, sondern nur ein geringerer Wert umgelegt wird. Allerdings kann damit das in dieser Studie unterstellte Mindestniveau der Wirtschaftlichkeit mit einer geringeren Umlage als 1,88 Euro/m<sup>2</sup> Monat in konsolidierten Märkten nicht erreicht werden. Das Instrument des Zuschlags ist auch in anderen Marktsituationen wirksam, insbesondere in starken Märkten mit hohem Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Das Instrument des Zuschlages wirkt vergleichbar einem energetischen Mietspiegel, wenn die Modernisierungsaufwendungen lediglich in Höhe der Summe der Zuschläge für die relevanten energetischen Zuschlagsmerkmale bzw. für die Differenz zwischen dem Segment der sanierten und unsanierten Wohnungen umgelegt wird. Die Zuschlagsvariante ist insbesondere für solche Fälle von Vorteil, in denen in der Aufwertung von Quartieren durch Mieterwechsel eine höhere Miete erzielt werden kann, aber durch die Einschränkung der Wartezeit die Miete danach nicht mehr angepasst

---

<sup>4</sup> Berechnet auf der Grundlage eines durchschnittlichen Haushaltseinkommens von Mieterhaushalten in Westdeutschland von 1.346 Euro/Monat, einer Wohnungsgröße von 76 m<sup>2</sup> und einer durchschnittlichen Monatsmiete vor Modernisierung von 328 Euro/Monat. Die Wohnkostenbelastung würde sich für diesen Beispielhaushalt bruttowarm auf 43,5 Prozent erhöhen.

werden kann. Daher müsste ein Zuschlag dauerhaft auch bei Mieterwechseln ausgewiesen werden und wirksam bleiben.

**Angesichts der Bedeutung, die dem Vermieter-Mieter-Dilemma für mehr Anreize zu energetischen Modernisierungen eingeräumt wurde, sind die Empfehlungen ernüchternd. Es ist dringend notwendig, Strategien zum Erreichen der hohen klimapolitischen Zielsetzungen in Zukunft Lösungs-offen zu diskutieren und bereits bestehende Lösungsstrategien, wie sie durch die Systematik der EnEV vorgegeben werden, kritisch zu hinterfragen.**

Unter den derzeitigen Rahmenbedingungen für die Umsetzung wohnungswirtschaftlicher Strategien ergeben sich durch eine Anpassung des Mietrechts punktuell höhere Anreize. Es ist aber nicht zu erwarten, dass Wohnungsbestände in erheblich größerem Umfang als bisher energetisch modernisiert werden können.

In diesem Sinne war das Vermieter-Mieter-Dilemma eine Chimäre. Es hat wichtige Systemunterschiede zum sogenannten Selbstnutzerfall aufgezeigt; dessen Lösungsbeitrag zu einer höheren Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen wurde bei weitem überschätzt. Wirksame Anreize lassen sich in Konstellationen, in denen

- die Investitionsaufwendungen einkommensbedingt nicht durch Mieterhaushalte in Form höherer zukünftiger Mietzahlungen nach Abzug der Energiekostensparnis refinanziert werden können,
- Mieterhaushalte mit höherem Einkommen keine Bereitschaft besitzen, über die Energiekostensparnis hinaus eine deutlich höhere Miete zu zahlen,
- es nicht sinnvoll ist, dass Wohnungsunternehmen auf der Grundlage überlegter wohnungswirtschaftlichen Bestandsstrategien, ihrer Zielsetzungen und der eigenen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Wohnungs- und Gebäudebestände energieeffizient sanieren

nur durch den Einsatz zusätzlicher Fördermittel erzielen.

Damit würde in einer offen geführten Diskussion deutlich werden,

- dass das Erreichen von energie-, umwelt- und klimapolitischen Zielsetzungen von mehr Versorgungssicherheit, mehr Ressourcenschutz und notwendigem Klimaschutz im öffentlichen Interesse liegt,
- die dadurch unmittelbar ausgelösten Kosten von der Allgemeinheit zu tragen sind
- und nicht einseitig auf Mieter und Vermieter überwältigt werden dürfen, wenn dies zu einer Überlastung führen würde bzw. mit deren Zielsetzungen nicht im Einklang steht.

## 2. Einleitung

In den letzten Jahren ist die Energieeinsparverordnung (EnEV) mehrfach verschärft worden. Zum 1. Oktober 2009 ist eine weitere Änderung in Kraft getreten, mit der die Grenzwerte für den Neubau von Gebäuden und die Sanierung im Bestand um weitere 30 Prozent erhöht bzw. verschärft worden sind. Für das Jahr 2012 wurde bereits eine Anhebung der Standards um weitere 30 Prozent angekündigt.

In der Öffentlichkeit wird daher die Diskussion über die mit energetischen Modernisierungen verbundenen Zielsetzungen und die Wirtschaftlichkeit solcher Maßnahmen immer intensiver geführt. Ein niedriger Energieverbrauch zählt nach den fünf gesetzlichen Wohnwertmerkmalen, die für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden, zu dem Kriterium der technischen Beschaffenheit. Der Energieverbrauch ist ein Aktionsparameter, der im weiteren Sinne der Produkt- und Leistungs politik eines Wohnungsanbieters zuzuordnen ist. Er ist ein wesentlicher Bestandteil der Betriebskosten und bestimmt maßgeblich die Höhe der Wohnkosten (Bruttowarmmiete).

Anbieter von Wohnraum setzen sich auch unter energetischen Aspekten mit ihrem Wohnungsbestand auseinander und verfolgen das Ziel, dauerhaft sowohl zeitgemäßen als auch preiswerten Wohnraum anzubieten. Die Entscheidung über energetische Modernisierungen ist – zumindest bei nachhaltig agierenden Wohnungsanbietern – eingebettet in längerfristige strategische Überlegungen zur Weiterentwicklung ihres Wohnungsbestandes. In diesem Entscheidungssystem spielt eine Vielzahl von Parametern eine Rolle: bspw. die Lage- und Objektqualität des Gebäude- und Wohnungsbestandes, die Eignung für unterschiedliche Zielgruppen, die Marktverfassung und die zu erwartende Marktentwicklung, das derzeitige und das zu erwartende wirtschaftliche Ergebnis.

In dem Entscheidungsprozess von Wohnungsunternehmen zur Weiterentwicklung der Wohnungsbestände wird dem Parameter „energetische Beschaffenheit“ durch die Klimaschutzziele der Bundesregierung und die daraus resultierende Gesetzgebung seit mehreren Jahren ein hoher Stellenwert zugesprochen. Es wird durch Ordnungsrecht eine Entwicklung forciert, die bei steigendem Energiepreinsniveau und wachsendem Bewusstsein der Bevölkerung für ökologische Nachhaltigkeit durch den Marktprozess und die Präferenzen der Marktteilnehmer gefördert worden wäre. Durch Ordnungsrecht, bspw. in Form der EnEV, wird dieser Prozess erheblich beschleunigt.

Ergänzend zu der Verschärfung energetischer Standards in der Bestandssanierung hat eine Diskussion darüber eingesetzt, wie die Modernisierungsquoten in den nächsten Jahren gesteigert und mehr als verdoppelt werden können. Sie sind derzeit



selbst bei hohem energetischem Sanierungsstandard zu niedrig, um die ambitionierten Klimaschutzziele der Europäischen Union und der Bundesregierung zu erreichen.

Einer großflächigen Umsetzung von energetischen Modernisierungen wird oftmals entgegen gehalten, dass sie nicht wirtschaftlich seien. Eine Wirtschaftlichkeits- oder Vorteilhaftigkeitsberechnung wird als wesentliches Instrument angesehen, um die monetären Effekte, die mit energetischen Modernisierungen verbunden sind, transparent zu machen und die Lasten für Vermieter und Mieter zu quantifizieren, die dadurch entstehen.

In der öffentlichen Debatte wird oft darauf verwiesen, dass das sogenannte Vermieter-Mieter-Dilemma eine zentrale Ursache dafür sei, dass energetische Modernisierungen für einen Vermieter nicht wirtschaftlich umsetzbar seien. Mit der Lösung des Vermieter-Mieter-Dilemmas – so die mehrheitliche Auffassung – soll der „gordische Knoten“ durchbrochen werden. Damit ließen sich die Rahmenbedingungen für energetische Modernisierungen deutlich verbessern und die Sanierungsaktivität von Wohnungsanbietern steigern.

Das Vermieter-Mieter-Dilemma ist kein neues Phänomen. Es ist bekannt, seitdem man sich mit der Förderung von energiesparenden Maßnahmen im Wohnungsbestand auseinandersetzt. Das Vermieter-Mieter-Dilemma beschreibt im Kern die Situation, dass in der vertraglichen Beziehung zwischen Vermieter und Mieter die unmittelbaren Wirkungen einer energetischen Modernisierung – im Fokus steht in diesem Fall die Einsparung an Kosten für die Beheizung – dem Mieter zu Gute kommen, während der Vermieter nur indirekt über höhere Mieteinnahmen im Rahmen der mietrechtlichen Möglichkeiten daran partizipieren kann.

Ein Vermieter kann seine Investition (nur) aus den zusätzlichen Erlösen, d.h. einer modernisierungsbedingten Mieterhöhung refinanzieren. Für diesen Sachzusammenhang steht im Wesentlichen die Vorschrift des § 559 BGB und die damit in Zusammenhang stehenden Regelungen, hier wiederum die §§ 554 und 559a BGB.

In dieser Konzeptstudie steht daher die Frage im Vordergrund, welche Wirkungen von den mietrechtlichen Vorschriften auf die Wirtschaftlichkeit von energetischen Modernisierungen ausgehen. In einem zweiten Schritt ist zu überlegen, welche Veränderungen des Mietrechts dazu beitragen können, das Vermieter-Mieter-Dilemma aufzulösen und die Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen zu erhöhen.

Bei genauerer Betrachtung – dies sei an dieser Stelle vorweg genommen – hat das Vermieter-Dilemma mehrere Dimensionen:

- Im engeren Sinne geht es um die Zurechnung von Kosten und Nutzen von energetischen Modernisierungen, sprich wie die Energiekosteneinsparung und die Kosten für die Durchführung der Modernisierung über

die Nutzungsdauer zwischen den Beteiligten angemessen verteilt werden können.

- In einem weiteren Sinne beschreibt das Vermieter-Mieter-Dilemma die grundsätzliche Frage, wie Leistungspflichten innerhalb eines Mietverhältnisses geregelt sind und wer Vorteile aus energetischen Modernisierungen für sich beanspruchen kann bzw. wer Kosten zu tragen hat. Diese Frage schließt ein, welche Maßnahmenbestandteile als Modernisierungsmaßnahme in Abgrenzung von Instandhaltung zu klassifizieren sind, wie Drittmittel (z.B. verlorene Zuschüsse) zu verrechnen sind und wem die Zinsverbilligung von Darlehen der öffentlichen Hand einschl. der Förderbanken des Bundes und der Länder zu Gute kommen soll.

Es ist wichtig, sich in dieser Konzeptstudie damit auseinander zu setzen, ob das Vermieter-Mieter-Dilemma tatsächlich einen Ausweg aus der Problematik der energetischen Modernisierung darstellt oder ob nicht alle Bemühungen, das Mietrecht zu verändern, nur dann Spielräume eröffnen, wo die Marktbedingungen dies ermöglichen. Und dass mietrechtliche Veränderungen dort nicht greifen, wo die Marktbedingungen in vielen regionalen und sachlichen Teilmärkten keine Mieterhöhungsspielräume eröffnen. In erster Linie sind davon konsolidierte und strukturschwache Regionen betroffen, in denen das durchschnittliche Einkommen nicht hoch genug ist, um über die Einsparung an Energiekosten im Zeitpunkt der Modernisierung hinaus weitere Wohnkaufkraft in einen höheren energetischen Standard zu investieren.

Die Konzeptstudie befasst sich zunächst mit den mietrechtlichen Vorschriften einer modernisierungsbedingten Mieterhöhung. In einem zweiten Teil wird die Wirtschaftlichkeit von energetischen Modernisierungsmaßnahmen anhand eines konkreten Wohnungsbestandes erörtert, der für vergleichbare Vorhaben Beispielcharakter besitzt. Auf der Grundlage des Beispielfalles setzen Basisberechnungen für die Vorteilhaftigkeit energetischer Modernisierungen einen Beurteilungsmaßstab, um Lösungen des Vermieter-Mieter-Dilemmas zu ermitteln und zu bestimmen, in welchem Umfang die Wirtschaftlichkeit durch eine Verbesserung mietrechtlicher Rahmenbedingungen gesteigert werden kann.

### **3. Die Regelung des § 559 BGB – Mieterhöhung nach Modernisierungen**

#### **3.1. Wesen und Intention**

Die Vorschrift des § 559 BGB regelt das Verfahren von Mieterhöhungen infolge von Modernisierungsmaßnahmen. Vergleichbare Regelungen waren vor dem Mietrechtsreformgesetz in § 3 MHRG (Gesetz zur Regelung der Miethöhe) enthalten.

Die Regelung des § 559 BGB ist bereits 1974 – seinerzeit in das Miethöhegesetz – aufgenommen worden. Die Vorschrift verfolgt wohnungspolitische, wirtschaftspolitische und umweltpolitische Zielsetzungen. Aus wohnungspolitischer Sicht soll der ältere Wohnungsbestand nicht verfallen, sondern es sollte ein Anreiz geschaffen werden, ältere Wohnungen im nicht preisgebundenen Bestand zu modernisieren und dadurch aufzuwerten.

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung wurde damals wie folgt begründet:

*„An der Modernisierung der Altbauwohnungen, aber auch vieler nach dem Krieg gebauter Wohnungen besteht ein allgemeines dringendes Interesse. Eine Modernisierung ist jedoch oft nur bei einer entsprechenden Mieterhöhung möglich. Bei einer Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete [...] ist zwar der Wohnwert nach der Modernisierung maßgebend. Die danach mögliche Erhöhung reicht jedoch zur angemessenen Deckung der Modernisierungskosten nicht aus.“<sup>5</sup>*

Modernisierungen haben zudem eine wirtschaftspolitische Bedeutung: Investitionen in den Wohnungsbestand geben über die Nachfrage nach Bauleistungen Impulse in den Arbeitsmarkt und wirken sich positiv auf die Inlandskonjunktur aus. Ebenso sollen umweltpolitische Zielvorgaben umgesetzt werden, in dem der Vermieter einen finanziellen Anreiz erhält, gerade in energiesparende Maßnahmen zu investieren (Vgl. Schmidt-Futterer, 2007, S. 1707). Eine ordnungspolitische Priorisierung einer der drei enthaltenen Zielsetzungen wird mit der Vorschrift nicht vorgenommen.

Mit der Vorschrift des § 559 BGB wird dem Vermieter im Zusammenspiel mit § 554 BGB und weiteren Förderbestimmungen ein einseitiges Recht zugesprochen, die Miete in einem begrenzten Umfang bei Durchführung bestimmter baulicher Maßnahmen an der Mietsache zu erhöhen.

Die Vorschriften des Zustimmungsverfahrens nach § 558 BGB müssen dabei nicht beachtet werden. § 559 BGB nimmt gegenüber der Mietanpassung des § 558 BGB eine privilegierte Stellung ein, da dadurch weder die Jahressperrfrist ausgelöst wird noch die Kappungsgrenze einzuhalten ist.

Ein einseitiges Mieterhöhungsrecht ist sonst nur bei der Kostenmiete bekannt, während das Mietrecht generell vom Äquivalenzprinzip geprägt ist. Die Vorschrift des § 559 BGB ist wegen der Aufnahme der Merkmale einer Kostenmiete in das Mietrecht für preisfreien Wohnraum als Systembruch bezeichnet worden (Vgl. Schmid, S. 530, Rdziff. 2). Dies zeigt, wie wichtig dem Gesetzgeber die Förderung von Modernisierungen war.

---

<sup>5</sup> Zitiert nach OLG Hamm, Beschluss vom 30. Mai 1983 – 4 RE-Miet 2/83, WuM 1983, S. 287.

Ein Vermieter, dem ein Interesse an der Modernisierung von Wohnungsbeständen unterstellt wird, soll aufgrund der Regelungen des § 559 BGB in die Lage versetzt werden, die anfallenden Kosten durch erzielbare Mietererhöhungen zu refinanzieren und wirtschaftlich tragfähig zu machen.

Ein Mieter wird dadurch zwar verpflichtet, sich an den Kosten zu beteiligen, im Gegenzug erhält er einen verbesserten Wohnwert nach Abschluss der Maßnahme sowie – bei energetischen Modernisierungen – einen unmittelbar auf die Wohnkosten wirkenden Einspareffekt durch niedrigere Betriebskosten.

Durch das Mietrechtsreformgesetz ist die Modernisierungsmieterhöhung auf die nachhaltige Energieeinsparung aller Arten von Energie ausgedehnt worden, während vorher nur von Einsparung von Heizenergie die Rede war.

Die Mieterhöhungsmöglichkeiten nach den §§ 558 und 559 BGB stehen unabhängig voneinander, sodass sie kumuliert werden können. Hierbei wird zunächst im Zustimmungsverfahren die Mieterhöhung nach § 558 BGB bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete unter Beachtung der Kappungsgrenze verlangt, danach kann die einseitige Mieterhöhung nach § 559 ff. BGB bis zu 11 Prozent der maximal umlegbaren Kosten erklärt werden. Auch die umgekehrte Reihenfolge ist zulässig. Allerdings muss in der Praxis geprüft werden, ob die Wohnkaufkraft der Nachfrage vor Ort ausreichend hoch ist, um beide Mieterhöherungsalternativen in Kombination zu verkraften.

Bei stark steigender Vergleichsmiete auf dem Wohnungsmarkt ist die Anreizwirkung der 11-prozentigen Modernisierungsmieterhöhung gering, weil der Zuschlag nicht als separater Mietbestandteil ausgewiesen wird, sondern in der neuen Gesamtmiete aufgeht. Er wird bei stark steigender Miete im relevanten Teilmarkt sukzessive aufgezehrt, insbesondere in Fällen, in denen der Mietspiegel das Segment modernisierter Wohnungen nicht – etwa durch eigene Felder oder Zuschlagsmerkmale – berücksichtigt. In schwachen Marktconstellationen mit stagnierender oder lediglich schwach steigenden Mieten sind Mietanpassungen für eine modernisierte Wohnung durch diesen Mechanismus erst wieder möglich, wenn der Teilmarkt nachgezogen hat. Auch dadurch ergeben sich keine Anreize für Modernisierungen.

Auf die Frage des § 554 BGB zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen soll in dieser Studie nicht detailliert eingegangen werden.

### **3.2. Tatbestandsvoraussetzungen für die Anwendung**

Nach § 559 Abs. 1 BGB muss der Vermieter bauliche Maßnahmen durchführen, die den Gebrauchswert des Wohnraums nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Beleuchtet man den Regelungsinhalt der drei Tatbestandsvoraussetzungen, so gelingt es besser, die Intention des Gesetzgebers zu beurteilen und einschätzen zu können. Die drei genannten Tatbestände können in der Praxis oft nicht voneinander getrennt werden, bspw. weil Maßnahmen in einem zeitlichen Zusammenhang durchgeführt werden, die allen Tatbestandsmerkmalen genügen.

In der Rechtsprechung wurden in der Vergangenheit umfangreiche Kataloge mit Einzelmaßnahmen entwickelt, die der Vorschrift genügen.

Eine Erhöhung des Gebrauchswertes wird bei Maßnahmen zur Verbesserung

- des Zuschnitts der Wohnung,
- der Belichtung und Belüftung,
- des Schallschutzes,
- der Energieversorgung, der Wasserversorgung und der Entwässerung,
- der sanitären Einrichtungen,
- der Beheizung und der Kochmöglichkeiten,
- der Funktionsabläufe in Wohnungen,
- der Sicherheit vor Diebstahl und Gewalt

angenommen.

In der Praxis wurden bspw. folgende Maßnahmen hierunter gefasst:

**Tab. 3: Beispiele für gebrauchswerterhöhende Maßnahmen nach § 559 Abs. 1 BGB**

- Anbau mit einem Personenaufzug
- Maßnahmen für barrierefreies Wohnen
- Einbau von Sicherheitsschlössern
- Einbau einer einbruchhemmenden Tür
- Einbau einer Elektroinstallation oder Verstärkung elektrischer Leistungen
- Installation von bis dahin nicht vorhandenen sanitären Einrichtungen, wie Bad oder Toilette,
- Anbau eines Balkons
- Einbau einer Zentralheizung
- Umstellung einer Kokscentralheizung auf Fernwärme
- Einbau einer Gegensprechanlage

Quelle: Schmid, 2009, S. 533 f.

In der Rechtsprechung wird angenommen, dass bloße Verschönerungen, wenn bspw. voll gebrauchsfähige Teile durch neue ersetzt werden, den Gebrauchswert nicht erhöhen.

Die Qualifizierung „nachhaltig“ bedeutet, dass der Gebrauchswert dauerhaft und nicht vorübergehend erhöht wird. Nachhaltigkeit stellt auf einen Zeitraum ab. Hier kommt es auf einen objektiven Beurteilungsmaßstab an. Es ist unerheblich, ob ein einzelner Mieter das Bauteil tatsächlich nutzt und damit einen gesteigerten Gebrauchswert erhält.

Eine Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse wird angenommen, wenn bspw. nicht öffentliche Gemeinschaftsanlagen ausgebaut werden (Kinderspielplätze, Grünanlagen, Stellplätze und andere Verkehrsanlagen).

Für die betrachtete Fragestellung von großem Interesse ist die nachhaltige Einsparung von Energie. Es kommt nach herrschender Meinung auf die Energie- und nicht auf die Kosteneinsparung an. Dies hat große Bedeutung für das sogenannte Wärme-Contracting.

Der BGH vertritt die Auffassung, dass eine Mieterhöhung wegen energieeinsparender Maßnahmen nicht durch die zu erzielende Heizkostensparnis begrenzt wird. Die Richter legen dar, dass der Gesetzgeber eine solche Kappungsgrenze bewusst nicht mit in die gesetzlichen Regelungen aufgenommen hat.<sup>6</sup>

Es wird kritisch betrachtet, ob Maßnahmen mit rein ökologischen Zielsetzungen, bei denen die verbrauchte Energiemenge nicht reduziert wird, aber eine anderer Energieträger eingesetzt wird (Austausch einer Ölheizung durch regenerative Heizungs-systeme), auch darunter zu fassen sind.

Zu den Maßnahmen einer nachhaltigen Einsparung von Energie zählen:

---

<sup>6</sup> BGH, Urteil vom 3. März 2004 – VIII ZR 149/03, S. 1 ff. Die Entscheidung bezieht sich zwar auf einen Fall mit preisgebundenem Wohnraum, jedoch hat der BGH darauf hingewiesen, dass in dieser Frage kein Unterschied zum preisfreien Wohnraum zu machen sei.

**Tab. 4: Beispiele für Maßnahmen zur Einsparung von Energie nach § 559 Abs. 1 BGB**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wesentliche Verbesserung der Wärmedämmung von Fenstern, Außentüren, Außenwänden, Dächern, Kellerdecken und obersten Geschossdecken,</li> <li>• wesentliche Verminderung des Energieverlustes und des Energieverbrauchs der zentralen Heizungs- und Warmwasseranlage,</li> <li>• Änderung von zentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen innerhalb des Gebäudes für den Anschluss an die Fernwärmeversorgung,</li> <li>• die Rückgewinnung von Wärme,</li> <li>• die Nutzung von Energie durch Wärmepumpen und Solaranlagen.</li> </ul>
<p>Als einzelne Maßnahmen sind bspw. hervorzuheben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einbau von Thermostatventilen,</li> <li>• Einbau von Wärmeschutzglas,</li> <li>• Umstellung einer Heizungsanlage von Ölheizung auf Gasheizung,</li> <li>• Verklinkerung einer Hauswand/Anbringung einer Wärmedämmschicht.</li> </ul>

Eine Erhöhung des Gebrauchswertes muss damit nicht verbunden sein; ebenso wenig muss eine Kostenersparnis damit verbunden sein. Die Energieeinsparung kann ausschließlich dem Vermieter zugutekommen. Die Tatbestandsvoraussetzungen liegen trotzdem vor, sofern nachhaltig Energie eingespart wird.

Für die Nachhaltigkeit der Energieeinsparung wird die Verringerung des Energiebedarfs als Vergleichsmaßstab herangezogen. Als ausreichend wird eine dauerhafte Reduzierung von rd. 10 Prozent angesehen. Führt eine Fenstermodernisierung lediglich zu einer Einsparung von 5 Prozent, so soll dies nach dem Amtsgericht Köln keine nachhaltige Maßnahme darstellen (AG Köln WuM, 1986, S. 344). Wobei dies im Einzelfall detailliert betrachtet werden muss.

### 3.3. Umfang der Mieterhöhung

Unabhängig von der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete kann der Vermieter gemäß § 559 Abs. 1 BGB die Miete nach Durchführung der Modernisierungsmaßnahme, die den skizzierten Voraussetzungen genügt, um 11 Prozent der aufgewendeten Kosten jährlich erhöhen. Dabei kann die ortsübliche Vergleichsmiete überschritten werden, die Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB ist nicht einzuhalten.

Die Grenzen für eine Mietpreisüberhöhung (Wesentlichkeitsgrenze von 20 Prozent Überschreitung; § 5 Wirtschaftsstrafgesetz - WiStG) und für Mietwucher (50 Prozent Überschreitung; § 291 Strafgesetzbuch - StGB) sind unter den jeweiligen Voraussetzungen zu beachten. Zu den Tatbestandsmerkmalen einer Mietpreisüberhöhung zählt auch das Ausnutzen eines geringen Angebotes vergleichbaren Wohnraums. Dies wird bei Modernisierungen nicht angenommen werden können.

Im Rahmen der parlamentarischen Beratungen zum 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz vom 18. Dezember 1974, durch das die Vorgängervorschrift § 3 MHG zum § 559 BGB geschaffen wurde, ist über die Höhe der umlagefähigen Kosten debattiert worden.

In der darauffolgenden Zeit wurde die Vorschrift mehrfach geändert und ergänzt. Mit Wirkung zum 1. Januar 1977 wurde der Erhöhungsspielraum dadurch eingeschränkt, dass Kosten, die durch Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten gedeckt sind, nicht mehr zu den umlegbaren Kosten gerechnet wurden. Mit Wirkung zum 1. Juli 1978 wurde die Höhe der jährlichen Umlage von 14 Prozent der anrechenbaren Kosten auf die noch heute gültigen 11 Prozent der Kosten gekürzt (Schmidt-Futterer, 2007, S. 1708).

Die Veränderungen der Vorschrift kann im Nachhinein dahingehend interpretiert werden, dass Kosten und Nutzen aus der durchgeführten Modernisierung angemessen zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt werden sollten, ohne die ordnungspolitischen Zielsetzungen zu beeinträchtigen.

Die 11-prozentige Umlage, die in der Vorschrift festgelegt wird, kann allerdings in der Praxis de facto häufig nicht erreicht werden. Dies ist insbesondere in jüngster Zeit wegen der weiteren Ausdifferenzierung der Märkte und der Wohnkaufkraft der Fall.

Da § 559 BGB die Bemessungsgrundlage nicht eindeutig spezifiziert, suggeriert er mit der im Text gedruckten Formulierung „... der für die Wohnung aufgewendeten Kosten“, dass sämtliche im Zusammenhang mit der baulichen Maßnahme angefallenen Kosten umgelegt werden können. Davon gehen offenbar auch Vertreter der in der Bundesregierung handelnden Parteien aus. Sonst würden sie sich differenzierter mit der Höhe der Umlage auseinandersetzen.<sup>7</sup>

Ausgangspunkt für die Berechnung der Umlage sind die tatsächlich entstandenen Baukosten (Materialkosten und Lohnkosten für Handwerker oder Bauunternehmen; Kostengruppe – KG – 300, 400, 500) einschl. der Baunebenkosten (KG 700). Die Kosten müssen nach Möglichkeit durch prüffähige Rechnungen nachgewiesen werden.

---

<sup>7</sup> Vgl. hierzu das Interview des VdW Bayern mit dem stellvertretenden energiepolitischen Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion, Dr. Axel Berg. Berg führt zur Notwendigkeit der Änderung des Mietrechts aus, dass er die Höhe der Umlage für ausreichend hält und eine Erhöhung in der Sache nicht gerechtfertigt sei. Dies begründet er damit, dass 11 Prozent der Modernisierungskosten umgelegt werden könnten und nach Abzug der Belastung durch die Rückführung der KfW-Fördermittel in Höhe von 5,6 Prozent p.a. noch eine Marge von 3 Prozent übrig bleibe. Die Klagen der Wohnungswirtschaft seien daher unbegründet, zumindest in Regionen wie München, in denen die Umlage aufgrund des Marktumfeldes in die neue Gesamtmiete eingerechnet werden kann.



Hierbei können in einer ersten Einschränkung folgende Kosten nicht berücksichtigt werden:

- Finanzierungs- und Kapitalbeschaffungskosten,
- Leistungen des Mieters (lt. § 559 a Abs. 1 BGB),
- unentgeltlich erbrachte Leistungen (z.B. durch Nachbarschaftshilfevereine oder soziale Dienste)
- Drittmittel nach Maßgabe von § 559a BGB.

Bei der Mieterhöhung bleiben überdies Instandsetzungskosten außen vor und müssen korrigiert werden. Instandsetzungskosten sind Aufwendungen, die durch die Behebung von Mängeln anfallen, die aufgrund von Abnutzung und Alterung entstanden sind.

Der Vermieter kann sich bei einer Modernisierungsmaßnahme in der Regel nicht darauf berufen, dass Instandhaltungskosten nicht enthalten sind. Bei älteren Bauteilen, z.B. Heizungsanlage, Fenster, Außenwände, wird man von einem vorhandenen Instandsetzungsbedarf ausgehen können, der nicht umlegbar ist. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass bei dem Austausch von Holzfenstern mit Einfachverglasung gegen Isolierglasfenster eine Instandsetzung eingespart wurde, die sonst an den Holzfenstern hätte vorgenommen werden müssen. Ein weiteres Beispiel betrifft die schadhafte Fassade, die mit einer Wärmedämmung versehen wird, wobei sonst erforderlich gewesene Putzarbeiten nicht mehr anfallen würden (Kunze/Tietzsch, 2006, S. 232).

Bei Instandsetzungskosten in unmittelbarem Zusammenhang mit der Modernisierungsmaßnahme muss eine Aufteilung zwischen bereits fälligen Instandsetzungskosten und Modernisierungskosten vorgenommen werden. Tatsächlich ersparte Instandsetzungskosten sind bei der Modernisierungsmieterhöhung zu berücksichtigen und von den gesamten Kosten abzuziehen. Da die Instandsetzung nicht durchgeführt wird, muss man den Betrag im Wege einer Schätzung ermitteln. Die Schätzung muss bei der Umlageerklärung nach § 559 b Abs. 2 BGB so dargestellt sein, dass der Mieter die Berechnungsmaßstäbe nachvollziehen kann.

Es ist strittig, ob der Instandsetzungsanteil in Form einer Quote ermittelt bzw. geschätzt werden kann. Sicherer ist es, die fälligen Instandsetzungskosten durch Kostenvoranschläge ermitteln zu lassen und dann in Abzug zu bringen. Eine Quote reicht zumindest dann nicht aus, wenn die Berechnung von dem Mieter bestritten wird (Kunze/Tietzsch, 2006, S. 232).

Auch zukünftig anfallende Instandsetzungskosten sind in Abzug zu bringen. Diese Kosten sind jedoch rein fiktiv, weil sie in der Zukunft liegen. Dass sie abgezogen

werden müssen, ergibt sich daraus, dass der Vermieter die Kosten für die Erhaltung der Mietsache im modernisierten Zustand tragen muss. Es gibt die Auffassung, dass zukünftig fällige Instandhaltungsaufwendungen nicht mit angerechnet werden müssen, wenn der Restwert der alten Anlage/der Bauteile abgezogen wird (Schmid, 2009, S. 537).

Fallen Kosten für mehrere Wohnungen an, so sind diese entweder direkt den einzelnen Wohnungen zuzuordnen oder nach einem angemessenen Schlüssel zu verteilen.

Um eine Einschätzung zu erhalten, wie hoch die nach § 559 BGB umlegbaren Anteile der Modernisierungskosten an den gesamten Maßnahmenkosten sind, werden im Folgenden Angaben von Wohnungsunternehmen zu konkreten Bauvorhaben bzw. aus deren bisheriger Erfahrung dargestellt.

Zu Beginn ist eine Planungsrechnung eines Beispielprojektes einer Wohnungsgenossenschaft aus dem Landkreis Oberberg dargestellt. Bei dem Gebäude handelt es sich um einen typischen Zeilenbau, der in den 1950er Jahren errichtet worden ist. Bei Mieterwechseln sind fallweise wohnungsbezogene Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt worden, um die Vermietbarkeit wieder herzustellen; am Gebäude wurden – bis auf den Austausch der Verglasung einschl. der Fensterrahmen – keine Modernisierungen, sondern lediglich Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt. Das Gebäude hat eine Wohnfläche von rd. 1.308 m<sup>2</sup>.

**Tab. 5: Beispiel aus dem Landkreis Oberberg; Kostenplanung für eine umfassende Modernisierung eines Gebäudes aus den 1950er Jahren**

Gewerk / Bauteil		Baukosten (netto) ohne Nebenkosten	Umlagefähiger Mod. Anteil	Prozentualer Anteil
1	Dach	94.650,00 €	16.100,00 €	17,0%
2	Fassade + Balkone	214.400,00 €	79.987,50 €	37,3%
3	Fenster	45.000,00 €	22.500,00 €	50,0%
4	Keller	24.450,00 €	16.800,00 €	68,7%
5	Hauseingänge	8.325,00 €	1.425,00 €	17,1%
6	Treppenhäuser	13.950,00 €	0,00 €	0,0%
7	Heizung	69.750,00 €	69.750,00 €	100,0%
8	Sanitär + Wohnung	126.000,00 €	0,00 €	0,0%
9	Elektro	60.000,00 €	4.500,00 €	7,5%
10	Außenanlagen	20.750,00 €	0,00 €	0,0%
11	Baustelleneinrichtung	1.500,00 €	450,00 €	30,0%
<b>Zwischensumme 1</b>		<b>678.775,00 €</b>	<b>211.512,50 €</b>	<b>31,2%</b>
15,0%	Baunebenkosten	101.816,25 €	31.726,88 €	
<b>Zwischensumme 2</b>		<b>780.591,25 €</b>	<b>243.239,38 €</b>	
19,0%	Umsatzsteuer	148.312,34 €	46.215,48 €	
<b>Gesamtsumme</b>		<b>928.903,59 €</b>	<b>289.454,86 €</b>	<b>31,2%</b>
Gesamtkosten je m <sup>2</sup> Wohnfläche		710,34 €	221,35 €	

Die Gesamtmaßnahme umfasst sowohl energetische Maßnahmen auf den EnEV (2007) – Standard für Bestandsmaßnahmen als auch klassische wohnwertverbessernde Maßnahmen bis hin zum Anbau von Balkonen. Der energetische Teil ist bei dieser Planung nicht gesondert ausgewiesen worden.

Die derzeitige Nettokaltmiete beläuft sich im Durchschnitt auf rd. 3,77 Euro/m<sup>2</sup> und Monat. Die Kosten für die Beheizung der Wohnungen und die Bereitung von Warmwasser sind nicht bekannt, weil die Wohnungen durch Gasetagenheizungen einzeln beheizt werden und die Abrechnung direkt mit dem Energieversorger erfolgt.

Würde der Eigentümer den Spielraum ausnutzen, der ihm durch § 559 BGB mit einer Umlage von 11 Prozent eröffnet wird, so würde daraus ein gesondert berechnetes Mieterhöhungspotenzial von 2,02 Euro/m<sup>2</sup> resultieren. Dieser Betrag steht in keinem Verhältnis zu der vorausberechneten Ersparnis an Energiekosten von ca. 0,70 Euro/m<sup>2</sup>. Eine Diskrepanz wird auch im Verhältnis zur Marktmiete im Landkreis Oberberg deutlich, die nach Markteinschätzung für neu errichtete Gebäude zwischen 5,60 und 6.30 Euro/m<sup>2</sup> liegt.

Bezieht man sich lediglich auf die energetischen Maßnahmenkosten, so kommt eine Befragung von 19 Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern sowie in

Berlin, Baden-Württemberg und Bayern auf die Frage nach der Höhe der Modernisierungsanteile bei der Erneuerung von einzelnen Gewerken zu vergleichbaren Ergebnissen.

In der folgenden Tabelle sind zentrale Maßnahmen aufgeführt, die an Gebäuden bei einer energetischen Sanierung in der Regel durchgeführt werden. Dies betrifft die Dämmung der obersten Geschossdecken, der Fassade und der Kellerdecke, die Erneuerung von Fenstern sowie die Erneuerung der Heizungsanlage bzw. des Heizungskessels.

Die Wohnungsunternehmen haben auch Spannen mit Mindest- und Höchstwerten angeben, weil die Ermittlung jeweils auf einen Einzelfall zu beziehen ist und sich bei einer Vielzahl von Maßnahmen eine Spanne und kein einheitlicher Wert ergibt. Die Spannen geben zudem Auskunft über die Variationsbreite der Rückmeldungen.

**Tab. 6: Anteil umlegbarer Modernisierungsaufwendungen bei wesentlichen energetischen Maßnahmen**

Gewerk / Bauteil	Niedrigster Wert	Höchster Wert	Durchschnittlich
<b>Dämmung der oberen Geschossdecke</b>	80 %	100 %	97 %
<b>Fassadendämmung</b>	50 %	100 %	81 – 88 %
<b>Fenstererneuerung</b>	0 %	70 %	35 – 51 %
<b>Dämmung der Kellerdecke</b>	40 %	100 %	93 %
<b>Erneuerung des Heizkessels</b>	0 %	100 %	41 – 56 %
<b>Quelle: GdW, nicht repräsentative Unternehmensbefragung, eigene Darstellung.</b>			

Danach können – bis auf die Erneuerung von Fenstern – bei allen anderen Maßnahmenbausteinen in bestimmten Einzelfällen bis zu 100 Prozent der angesetzten Kosten als Modernisierungsaufwand klassifiziert werden.

Dies bedeutet, dass die Kosten für die Dämmung der oberen Geschossdecke im Durchschnitt der befragten Unternehmen (einfaches arithmetisches Mittel der Antworten) zu rd. 97 Prozent als Modernisierungsaufwand gewertet werden können. Bei der Fassadendämmung im Durchschnitt zwischen 81 bis 88 Prozent und bei der Dämmung der Kellerdecke zu 93 Prozent.

Bei der Fenstererneuerung und bei der Erneuerung der Heizungsanlage sind die Kosten nur bis knapp über die Hälfte als Modernisierungsaufwand ansetzbar.

In der vom BSI beauftragten Studie zur Wirtschaftlichkeit energiesparender Maßnahmen ist idealtypisch davon ausgegangen worden, dass bei einer Fassadendämmung rd. 70 Prozent der angefallenen Kosten nach § 559 BGB als umlagefähig angenommen werden können, während rd. 30 Prozent auf Instandsetzungs- und fiktive (aktuelle) Instandhaltungskosten entfallen. Bei der Erneuerung von Fenstern ist man von einem umlagefähigen Anteil von 30 Prozent der Kosten ausgegangen. Diese Annahmen setzen insofern etwas ungünstigere Rahmenbedingungen, weil mit höherem Instandsetzungskostenanteil ein geringerer Anteil der Gesamtkosten umgelegt werden kann.

Diese bauteilspezifischen Angaben können nicht ohne Weiteres aggregiert werden, um einen Referenzwert für die gesamten Maßnahmenkosten zu erhalten. Da abhängig von der jeweiligen Gebäudesituation und dem angestrebten Energiestandard Kostenanteile erheblich variieren können, liegen hierzu keine verlässlichen Daten vor. Aus verschiedenen Beispielobjekten, zu denen das InWIS Kostenangaben in gewerkebezogener Gliederung vorliegen hat, zeigt sich überschlägig folgende Anteilskalkulation:

**Tab. 7: Gewerkebezogener Anteil der nach § 559 BGB umlegbaren Modernisierungskosten**

Gewerk / Bauteil	Anteil des Gewerks an den gesamten Maßnahmenkosten		Umlagefähiger Modernisierungsanteil zu § 559 BGB (siehe oben)
	Schätzwert	Spanne	
Dämmung der oberen Geschossdecke	6 %	2,5 – 9,5 %	97 %
Fassadendämmung	33 %	26,9 – 44 %	84,5 %
Fenstererneuerung	26 %	21,8 – 31 %	43 %
Dämmung der Kellerdecke	6 %	4,2 – 7,1 %	93 %
Erneuerung des Heizkessels	29 %	22,2 – 36,2 %	48,5 %
<b>Summe</b>	100 %		

Quelle: Kostenschätzungen aus unterschiedlichen Bauvorhaben, Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Typologie, eigene Berechnungen.

Daraus ergibt sich, dass im Durchschnitt nur rd. 62 Prozent der aufgewendeten Maßnahmenkosten als umlagefähig zu klassifizieren sind (in einer Spanne von rd. 57 bis 68 Prozent).

Um eine weitere Einschätzung zu erhalten, wurden in einem derzeit in Kooperation mit dem GdW laufenden Projekt zur „Energieeffizienz mit städtebaulicher Breitenwirkung“, das von der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) gefördert wird, die Wohnungsunternehmen gebeten, den Anteil der umlegbaren Modernisierungskosten

nach § 559 BGB generell zu schätzen. Die Antworten von zwei Wohnungsunternehmen sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

**Tab. 8: Angaben zu den umlegbaren Kosten von Beispielunternehmen**

Wohnungsunternehmen	Nach § 559 BGB umlegbarer Anteil
Wohnungsunternehmen Stadt 1	56 %
Wohnungsunternehmen Stadt 2	58 %

Es ist im Zwischenergebnis festzuhalten, dass rd. 60 Prozent der gesamten Aufwendungen für energetische Erneuerungsmaßnahmen als umlagefähiger Anteil klassifiziert werden können.

Der entsprechende Anteilswert wird für weitere Maßnahmenbausteine, die zusammen mit den energetischen Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnwertes und zur Steigerung der Vermietbarkeit durchgeführt werden (bspw. die Sanierung/Modernisierung eines Bades, die Erneuerung der Elektroinstallation, der Austausch der Heizungsanlage, die Verbesserung des Bodens, der Anbau von Balkonen), niedriger liegen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass bei klassischen wohnwertverbessernden Maßnahmen, wie bspw. eine Badmodernisierung, der Anteil von vollständig neu eingebrachten Bauteilen oder Bauteilen mit neuer Funktion geringer ist als bei einer energetischen Sanierung. Hier ist ein höherer Instandsetzungskostenanteil für den Austausch des an sich noch gebrauchsfähigen „alten“ Bauteils anzusetzen.

### 3.4. Anrechnung von Drittmitteln nach § 559a BGB

Wird ein Vermieter durch Kosten nicht belastet, weil sie bspw. vom Mieter oder für den Mieter von einem Dritten oder durch Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, so dürfen diese bei der Berechnung der Modernisierungsumlage nicht angesetzt werden. Die Anrechnung wird u.a. damit begründet, dass sonst der Mieter die Vergünstigung mitfinanzieren müsse, wenn der Vermieter die Baukosten uneingeschränkt ansetzen könnte (Kunze/Tietzsch, 2009, S. 239).

In der Entstehungsgeschichte der Vorschrift wurde mit Wirkung zum 1. Juli 1978 klargestellt, dass auch Mittel von Finanzierungsinstituten des Bundes oder eines Landes als Mittel aus öffentlichen Haushalten anzurechnen sind und die Bemessungsgrundlage entsprechend zu kürzen ist (Schmidt-Futterer, 2007, S. 1708).

Die Anrechnung bezieht sich nach § 559a Abs. 2 BGB auch auf verbilligte oder zinslose Darlehen Dritter, wenn die Mittel mit einer verbindlichen Zweckbestimmung für

definierte Modernisierungsmaßnahmen bewilligt wurden. Unter diese Bestimmung sind bspw. die Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zu subsumieren.

Für Darlehen mit Zinsverbilligung ist die Differenz zwischen dem marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypotheken und dem ermäßigten Zinssatz des Förderprogramms zu ermitteln und als Vorteil jährlich in Abzug zu bringen. Es wird auf diejenigen Zinssätze abgestellt, die am Ende der Modernisierungsmaßnahme Gültigkeit besitzen.

In der Konsequenz kommen Zuschüsse, wie bspw. Tilgungszuschüsse und die Zinsverbilligung von Darlehen, durch die Anrechnung dem Mieter zugute und schmälern die Refinanzierungsmöglichkeit für den Vermieter.

Zudem hat der BGH in einer Entscheidung aus dem Jahr 2009 bestätigt, dass gemäß § 558 Abs. 3 Satz 1 BGB die Miete während des Förderzeitraumes auch nur bis zu dem Betrag erhöht werden darf, der sich nach Abzug der Zinsverbilligung ergibt.<sup>8</sup>

## **4. Aufbereitung eines Fallbeispiels: Typischer Wohnungsbestand aus den 1950er Jahren**

### **4.1. Beschreibung des Fallbeispiels**

Einzelne Facetten des Vermieter-Mieter-Dilemmas sollen im weiteren Verlauf der Konzeptstudie an einem Beispielfall erarbeitet werden, der für die Frage energetischer Modernisierungen typisch ist.

Gegenstand der Betrachtung ist ein Gebäude, das im Jahr 1957 im Dortmunder Ortsteil Wambel von der kommunalen Dortmunder Wohnungsbaugesellschaft DOGEWO21 in einem größeren Siedlungszusammenhang errichtet worden ist.<sup>9</sup> Es verfügt über 18 Wohneinheiten und eine Fläche von 1.167,10 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen sind im Durchschnitt 64,8 m<sup>2</sup> groß.

---

<sup>8</sup> BGH, Urteil vom 1. April 2009, Aktenzeichen VIII ZR 179/08.

<sup>9</sup> Genauso gut können viele andere, ebenso typische Gebäude aus dieser Zeitspanne als Beispiel dienen. Dieses Gebäude wird stellvertretend für einen Bautyp behandelt, der die Struktur der Wohnungen in dieser Zeit geprägt hat. Es soll damit in erster Linie verdeutlicht werden, dass es sich die folgende Untersuchung auf Daten zu einem realen Objekt beziehen. Vgl. hierzu Schulze Darup, Burkard/Neitzel, Michael (2011): Energieeffizienz mit städtebaulicher Breitenwirkung – Technische und wirtschaftliche Voraussetzungen zur flächenhaften Umsetzung von energetisch hochwertigen Modernisierungen in zusammenhängenden Wohnquartieren. Abschlussbericht zum Forschungsprojekt AZ 26422 – 25 der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) unter Federführung des GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, sowie Anlage 2 zum Abschlussbericht, in dem das Beispiel konkret dargestellt wird. Wir danken der DOGEWO21 für die freundliche Unterstützung.

In den frühen 1950er Jahre wurden nach den Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen überwiegend kleine Wohnungen errichtet, die gemessen an heutigen Wohnansprüchen schwierig am Markt platziert werden können. Dagegen sind die Wohnungen, die in diesem Gebäude in der zweiten Hälfte der 1950er Jahre errichtet worden sind, etwas größer gebaut worden und daher nicht nur für eine einzige Zielgruppe zugeschnitten. Mit diesen Wohnungen kann ein breiteres Zielgruppenspektrum angesprochen werden. Das minimiert Vermietungsrisiken, falls dieser Bestand aufwändig modernisiert werden sollte und für eine Dauer von mehr als 20 bis 40 Jahren weiter am Markt platziert werden muss.

Es ist aber – trotz aller Vorsicht – zu erwarten, dass die in dem Gebäude befindlichen Wohnungen in dieser vergleichsweise guten Lage von Dortmund in den nächsten Jahren auch in einem unmodernisierten Zustand mit vertretbarem Aufwand vermietet werden können.

**Tab. 9: Kenndaten für ein Beispielgebäude aus Dortmund-Wambel**

<b>Merkmal</b>	<b>Ausprägung</b>
<b>Lage</b>	Stadt Dortmund, Ortsteil Wambel
<b>Anzahl WE</b>	18 Wohnungen
<b>Wohnfläche</b>	1.167,10 m <sup>2</sup>
<b>Leerstand</b>	0 Prozent <sup>10</sup>
<b>Heizwärmebedarf Bestand (berechnet mit PHPP<sup>11</sup>)</b>	227,53 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Kennwert Energieverbrauchsausweis</b>	131,5 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Miete (Nettokalt/Durchschnitt)</b>	4,50 Euro/m <sup>2</sup> im Monat
<b>Betriebskosten (kalte Nebenkosten)</b>	1,20 Euro/m <sup>2</sup> im Monat (geschätzt)
<b>Betriebskosten (warme Nebenkosten)</b> (berechnet aus Tarif für den Bezug von Gas in Dortmund in Höhe von 7,56 ct/kWh, inkl. MwSt., ohne Grundgebühren)	1,43 Euro/m <sup>2</sup> im Monat
<b>Instandhaltungsaufwendungen vor Modernisierung</b>	4,53 Euro/m <sup>2</sup> pro Jahr

Quelle: Unternehmensangaben, eigene Berechnungen.

<sup>10</sup> Nach Unternehmensangaben stand zum Erhebungsstichtag eine Wohnung leer. Es handelt sich nach gutachterlicher Einschätzung um vorübergehenden Leerstand, der mit angemessenen Vermietungsanstrengungen abgebaut werden könnte und nicht um strukturellen, dauerhaften Leerstand. Für die Untersuchungsanordnung ist es von Vorteil, diesen Leerstand zunächst außer Acht zu lassen und später in Form von Szenarien zu berücksichtigen.

<sup>11</sup> Für die Berechnungen wurde das Passivhaus-Projektierungspaket (PHPP) des Passivhaus-Institutes Darmstadt verwendet.



Der Heizenergiebedarfskennwert von rd. 230 kWh/m<sup>2</sup>a ist für Gebäude dieser Altersklasse als vergleichsweise gut einzuschätzen. Werte über 300 kWh/m<sup>2</sup> p.a. sind in dieser Altersklasse keine Seltenheit. Dagegen muss man berücksichtigen, dass Verbrauchsausweise durchaus Kennwerte von um 150 kWh/m<sup>2</sup>a im unmodernisierten Zustand ausweisen. Dies ist für die Höhe der Kosteneinsparungen, die nach Modernisierung durch den verminderten Heizenergieverbrauch erzielt werden können, eine wichtige Größe.

Nach dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept, das von der steg für die Siedlung in Dortmund-Wambel erarbeitet worden ist, liegen die Kennwerte der für die Gebäudezeile erstellten Energieverbrauchsausweise mit 127,3 und 135,7 kWh/m<sup>2</sup>a (Durchschnitt 131,5 kWh/m<sup>2</sup>a)<sup>12</sup> unterhalb der Bedarfskennwerte. Damit wird der nach PHPP berechnete Heizenergiebedarf durch die realisierten, aber im Zuge der Erstellung des Energieausweises genormten Verbräuche um 43 Prozent unterschritten.

Die im Bestand realisierte Miete bewegt sich auf dem durchschnittlichen Marktniveau. Der Dortmunder Mietspiegel, der vom InWIS seit 1998 in der Form eines Tabellenmietspiegels erstellt wird, fasst die Baujahre von 1919 bis 1959 in einer Baualtersklasse zusammen. Die Baualtersklassen sind auf der Grundlage einer Regressionsanalyse ermittelt worden. Die Regressionsanalyse greift das Modell eines hedonischen Preisindex auf, in dem sich die Miete aus der Summe einzelner Merkmale aus der Gruppe der gesetzlichen Wohnwertmerkmale bildet.

Für die Ausstattungsklassen 2 und 3, in die Wohnungen dieses Typs je nach Umfang der Ausstattung einzuordnen sind, wurden im Mietspiegel 2006, der bis zum 31. August 2008 Gültigkeit besaß, eine Median-Miete (nettokalt) von 4,48 Euro/m<sup>2</sup> (Ausstattungsklasse 3) und 4,49 Euro/m<sup>2</sup> (Ausstattungsklasse 2) ermittelt.

Wie der folgenden Tabelle zu entnehmen ist, können je nach Ausstattungsklasse obere Spannenwerte von 4,86 Euro/m<sup>2</sup> (Ausstattungsklasse 3) und 5,17 Euro/m<sup>2</sup> (Ausstattungsklasse 2) erzielt werden. Die Wohnungsbaugesellschaft schöpft die obere Spanngrenze daher nicht aus. Dieses Vorgehen ist typisch für viele Wohnungsbaugesellschaften, wenn eine Wohnung keine besonderen Merkmale aufweist, die über die im Mietspiegel bereits berücksichtigte Ausstattung hinaus gehen.

Diese Strategie ist u.a. darauf zurückzuführen, dass es nach herrschender Meinung bei einem Mieterhöhungsverlangen zwar ausreichend ist, wenn die Miete, auf deren Niveau erhöht werden soll, innerhalb der Spanngrenzen liegt – somit sich auch an

---

<sup>12</sup> Angaben aus der Bestandsaufnahme für das Integrierte Standortkonzept, das von der steg, Hamburg, für die DOGEWO im Jahr 2008 erarbeitet worden ist. Bedingt durch den Energieträger Strom liegt der Primärenergiebedarf bei 413,6 kWh/m<sup>2</sup>a (nur Raumheizung; Angaben Kurzverfahren Energieprofil, Primärenergiekennzahl 3,0).

der Obergrenze orientieren kann. In einem gerichtlichen Verfahren auf Zustimmung zur Mieterhöhung wird von vielen Richtern immer häufiger eingefordert, dass die zur Verfügung stehende Mietenspanne vom Median in Richtung der Obergrenze abweichend nur dann ausgeschöpft werden kann, wenn es dafür plausible Gründe gibt. Bspw. wenn die Wohnung Sonderausstattungsmerkmale aufweist, die am Markt nicht üblich sind.

Darüber hinaus können weitere Gründe eine Rolle spielen, die Spanne nicht vollständig auszuschöpfen: So kann das derzeit vertraglich vereinbarte Mietenniveau für die Hauptzielgruppe dieser Wohnungen bereits markträumend sein und bezogen auf die Wohnkaufkraft der Zielgruppe an der oberen Grenze liegen, während in anderen Teilen des Dortmunder Stadtgebietes für vergleichbare Wohnungen höhere Mieten erzielbar sind.

Eine Anpassung der Miete über dieses Grenzniveau hinaus könnte Umzüge von Mieterhaushalten notwendig machen, die sich eine höhere Miete nicht leisten können. Davon sind Haushalte mit geringem und nahezu vollständig in Anspruch genommenem Wohnkaufkraftpotenzial besonders betroffen. Wenn solche Wohnungen für andere Zielgruppen – insbesondere solche mit höherem Einkommen – nicht attraktiv genug sind, so könnte die Anhebung über die nachfrageseitig durch die Höhe des Einkommens definierte Grenze dazu führen, dass die Nachfrage zurückgeht und Wohnungen nicht mehr oder nur mit höherem Aufwand vermietet werden können. Dauerhafter Leerstand könnte die Folge sein.

**Tab. 10: Auszug aus der Tabelle des Dortmunder Mietspiegels 2006**

<b>Spalte: Baualters- und Modernisierungsklasse.</b> <b>Zeile: Ausstattungsklasse</b> <b>Mietangaben in Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>2</b> 1919 – 1959	<b>3</b> bis 1959 modernisiert, 12 Modernisierungspunkte und mehr
<b>Ausstattungsklasse 1</b> 13 Punkte für Ausstattung und mehr	4,09 – 5,88 <b>4,99</b>	4,09 – 5,70 <b>4,98</b>
<b>Ausstattungsklasse 2</b> 5 bis 12 Punkte	3,89 – 5,17 <b>4,49</b>	4,21 – 5,32 <b>4,75</b>
<b>Ausstattungsklasse 3</b> bis 4 Punkte	3,87 – 4,86 <b>4,48</b>	4,04 – 5,03 <b>4,49</b>

Angegeben sind Nettokaltmieten. Die Tabelle enthält den unteren und oberen Grenzwert einer Zwei-Drittel-Spanne sowie den Median als Mittelwert der Verteilung.

Für vom Vermieter gestellte Ausstattung können Punktwerte berücksichtigt werden, die für die Einstufung in eine Ausstattungsklasse entscheidend sind. Ausstattungsklasse 3 ist eine typische Ausstattungsklasse für einfach ausgestattete Wohnungen. Für vom Vermieter durchgeführte Erneuerungen und Modernisierungen werden gesondert Punkte vergeben, die für die Einordnung in die Baualtersklasse für modernisierte Wohnungen ausschlaggebend sind. Dazu zählen auch energetische Modernisierungsmerkmale wie Verglasung mit unterschiedlichen U-Werten, der Einbau oder die Erneuerung von Heizungsanlage sowie die Dämmung von Außenwänden oder der Kellerdecke.

Zusätzlich zu der in der Tabelle ausgewiesenen Grundmiete können für Lage und Größe der Wohnung sowie weitere Besonderheiten Zu- und Abschläge berücksichtigt werden. Davon wird im Folgenden abstrahiert.

Quelle: Mietspiegel der Stadt Dortmund, 2006.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, auf welche Obergrenze die Miete für Bedarfsgemeinschaften, die einen Anspruch nach § 22 Abs. 1 SGB II auf Übernahme der angemessenen Kosten der Unterkunft (KdU) haben, festgelegt wurde.

Zum Stand Oktober 2006 betrug die Obergrenze 4,86 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 5,24 Euro/m<sup>2</sup> für Einpersonenhaushalte. Diese Werte waren auch im Jahr 2008 noch gültig.

Daneben sind sozialpolitische Erwägungen von Bedeutung. Es ist u.a. ein Ziel der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft in Dortmund für breite, weniger kaufkräftige Bevölkerungsschichten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. In Gesprächen mit Vertretern der Wohnungsbaugesellschaft ist deutlich geworden, dass das derzeitige Mietenniveau insgesamt als verträgliche Obergrenze angesehen wurde, die im Einklang mit den Rahmenbedingungen dieses Teilmarktes steht.

Der Dortmunder Mietspiegel ist nach § 558d Abs. 2 BGB nach zwei Jahren mithilfe einer Stichprobe an die aktuelle Marktentwicklung angepasst worden. Für Wohnungen dieser Baualtersklasse belief sich die Anpassung auf rd. 2,9 Prozent. Während der Mietspiegel jetzt bei einer Mietpreisstrategie, sich am Durchschnitt des Marktsegments zu orientieren, eine Anpassungsmöglichkeit bietet, hat sich weder die Einkommenssituation der Zielgruppen (zu einem großen Teil ältere Haushalte mit Alters-

ruhegeld) noch die Obergrenze der angemessenen Kosten der Unterkunft verändert. Dadurch sind keine weiteren Spielräume für die Wohnungsbaugesellschaft entstanden, die auch für die Refinanzierung von Investitionen genutzt werden könnten.

## **4.2. Planung der Modernisierung des Bestandes**

### **4.2.1. Energetische und weitere wohnwertsteigernde Maßnahmen und anfallende Kosten**

Für die Entwicklung einer Modernisierungsstrategie hat sich das Wohnungsunternehmen zunächst intensiv mit dem Dortmunder Markt auseinandergesetzt. Im Teilmarkt Dortmund-Wambel besteht zwar kein besonderer Handlungsdruck, jedoch hat die Wohnungsbaugesellschaft die Absicht, bereits im Vorfeld sich möglicherweise verändernder Marktlagen zu reagieren und die Gebäude zu ertüchtigen. So ist zu erwarten, dass für das Quartier andere Zielgruppen gewonnen werden müssen, wenn die alteingesessene Mietergruppe überwiegend solide-bescheidener Haushalte die Wohnungen des Quartiers in den nächsten Jahren aus Altersgründen verlässt.

Das Stadtquartier sollte spätestens dann, wenn dieser Prozess weiter fortgeschritten ist, so positioniert werden, dass es für unterschiedliche Zielgruppen attraktiv ist und sich nicht nur an eine Gruppe einfach-funktionaler Haushalte richtet, die für solche Wohnungen bei einer Neuvermietung oft infrage kommen. Als wachsende Zielgruppe ist das Wohnkonzept der einfach-funktionalen Haushalte zwar bedingt attraktiv, allerdings sind mit vielen dieser Haushalte multiple soziale Problemlagen verbunden, die in Wohnquartieren auch zu sozialen Spannungen und Nachteilen für das wirtschaftliche Ergebnis führen können, das mit dem Wohnungsbestand erzielt werden kann.<sup>13</sup>

Aus bautechnischer Sicht werden zudem die Fassadenelemente als kritisch angesehen, die – so die Erfahrung mit vergleichbaren Gebäudesituationen in der Siedlung – in kurzen Zeiträumen erneuert werden müssen. Ein gewisser Handlungsdruck ergibt sich jedoch durch die in den Wohnungsbeständen noch betriebenen Nachstromspeicherheizungen. Einerseits fordert die in der EnEV 2009 erstmals geregelte gesetzliche Austauschverpflichtung bis zum Jahr 2019 das Handeln des Wohnungsunternehmens. Andererseits zeigen sich auch in der Neuvermietung Schwierigkeiten, weil diese Heizsysteme bei den Nachfragern dieser Wohnungsbestände als nicht mehr zeitgemäß angesehen werden und nicht mehr gut ankommen.

---

<sup>13</sup> Vgl. hierzu GdW (Hrsg.)(2008): Wohntrends 2020, Berlin (GdW Branchenbericht Nr. 3), S. 53 ff.

Nachstromspeicherheizungen befinden sich auch in dem Gebäude, das Gegenstand des Fallbeispiels sind. Ebenso weist die Fassade einen hohen Instandsetzungsbedarf auf.

Vor dem Hintergrund dieser Überlegungen hat sich das Wohnungsunternehmen frühzeitig damit befasst, ein wohnungswirtschaftliches und städtebauliches Modernisierungskonzept für die Siedlung insgesamt zu entwickeln. Im wohnungswirtschaftlichen Teil bietet sich eine Kombination

- aus energetischen Maßnahmen, die sowohl den Anforderungen der EnEV 2009 genügen als auch zu einer erwünschten Einsparung an warmen Betriebskosten führen, und
- klassischen wohnwert-verbessernden Maßnahmen, die eine gute Vermietbarkeit über die nächsten Jahre sicherstellen,

an.

#### *Energetische Maßnahmenbausteine*

Im Rahmen des Forschungsprojektes „Energieeffizienz mit städtebaulicher Breitenwirkung“<sup>14</sup>, das vom GdW initiiert und im Team zusammen mit Dr. Schulze Darup & Partner, Architekten, Nürnberg, und InWIS realisiert wurde, sind für unterschiedliche energetische Standards Maßnahmenpakete und Kostenvolumina geschätzt worden.

Ein Ziel des Projektes war es, auf die Kosten unterschiedlicher energetischer Standards und die damit verbundenen Einsparungen an Heizenergie aufmerksam zu machen, um dem Wohnungsunternehmen eine verlässliche Grundlage für die Planung von Maßnahmen zu geben. Daher wurden entsprechende Kostenschätzungen für unterschiedliche Energieeffizienz-Standards erarbeitet.

In der folgenden Tabelle sind die Effizienzhaus-Typologien, die erreichbaren Heizenergiebedarfe bei Modernisierung auf unterschiedliche Standards und die damit verbundenen Baukosten (Kostengruppe 300, 400, 500 und 700) dargestellt:

---

<sup>14</sup> Schulze Darup, Burkard/Neitzel, Michael (2011): Energieeffizienz mit städtebaulicher Breitenwirkung – Technische und wirtschaftliche Voraussetzungen zur flächenhaften Umsetzung von energetisch hochwertigen Modernisierungen in zusammenhängenden Wohnquartieren. Abschlussbericht zum Forschungsprojekt AZ 26422 – 25 der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) unter Federführung des GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, sowie Anlage 2 zum Abschlussbericht.

**Tab. 11: Effizienzhaus-Standards der KfW für das Beispielgebäude**

Effizienzhaus-Standard der KfW	Heizwärmebedarf $Q_H$ kWh/m <sup>2</sup> p.a.	Kosten je m <sup>2</sup> /Wfl.
Effizienzhaus 130	88,3	383,98 €
Effizienzhaus 115	78,7	397,01 €
Effizienzhaus 100	72,1	409,57 €
Effizienzhaus 85	50,5	438,54 €
Effizienzhaus 70	41,8	474,90 €
Effizienzhaus 55	20,7	510,64 €

Quelle: Forschungsvorhaben „Energieeffizienz mit städtebaulicher Breitenwirkung“, Berechnungen von Dr. Schulze Darup & Partner, Nürnberg.

Die geschätzten Baukosten wurden von den Projektteilnehmern als erreichbar, aber ambitioniert eingeschätzt. Nach den Auswertungen aus dem dena-Pilotvorhaben „Niedrigenergiehaus im Bestand“ liegen die in der Tabelle für die Effizienzstandards 70 und 55 enthaltenen Kosten rd. 15 bis 20 Prozent unter den Kostenfeststellungen, die in den Pilotvorhaben erreicht wurden. Damit ist eine Kostendegression erkennbar, die mit zunehmender Erfahrung aus umgesetzten Modernisierungen erreicht werden kann.

#### *Klassische Modernisierungen für den bewohnten Zustand*

Zusätzlich sollten an dem Gebäude weitere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden, um die weiteren technischen Anlagen auf den aktuellen Stand zu bringen (Elektrik) und die Vermietbarkeit in den nächsten Jahren zu gewährleisten. Die Maßnahmen wurden vorsichtig ausgewählt, d.h. es wurde kein umfangreiches Maßnahmenpaket umgesetzt. Es wurden nur solche Maßnahmen geplant, die unbedingt notwendig erschienen.

In den nachfolgenden Abschnitten werden jedoch – neben dem geplanten Maßnahmenpaket – weitere Kombinationen aufgezeigt, die bei unterschiedlichem Vorgehen alternativ gewählt werden können.

In der nachstehenden Tabelle sind die geplanten Maßnahmen mit den voraussichtlich anfallenden Baukosten dargestellt:

**Tab. 12: Klassische wohnwert-verbessernde Maßnahmen an dem Gebäude (geplanter Maßnahmenkatalog)**

Pos	Maßnahmen jeweils inkl. Abriss	brutto €	€/ m² AEB
2000	Dachdecker: Erneuerung Eindeckung	42.072,31 €	36,05 €
2200	Klempnerarbeiten Dachentwässerung	3.744,68 €	3,21 €
2306	Trockenputz Verkleidung Gebäudetechnik	8.336,24 €	7,14 €
2400	Wandfliesen im Bad neu	38.146,63 €	32,69 €
2400	Bodenfliesen im Bad neu	12.137,56 €	10,40 €
2400	Wandfliesen Küche neu	5.201,81 €	4,46 €
3100	Metallbau: Briefkästen	3.534,50 €	3,03 €
3403	Kellerwände streichen	1.534,40 €	1,31 €
3404	Treppenhaus streichen	9.725,61 €	8,33 €
4200	Sanitär: Steigstränge erneuern	25.008,72 €	21,43 €
4200	Badeinrichtung erneuern	63.000,00 €	53,98 €
	Entwässerungsleitungen im Gebäude	14.004,88 €	12,00 €
	Elektro: Steigstränge	16.200,00 €	13,88 €
	<b>Summe brutto</b>	<b>242.647,34 €</b>	<b>207,91 €</b>
	Nebenkosten	41.250,05 €	35,34 €
	<b>Summe brutto (inkl. Nebenkosten)</b>	<b>283.897,39 €</b>	<b>243,26 €</b>

Quelle: Forschungsvorhaben „Energieeffizienz mit städtebaulicher Breitenwirkung“, Berechnungen von Dr. Schulze Darup & Partner, Nürnberg.

Ein Schwerpunkt der Maßnahmen liegt auf der Modernisierung der Bäder, der Erneuerung der Fliesenspiegel in der Küche. Diese beiden Ausstattungsmerkmale einer Wohnung sind nach den Ergebnissen verschiedener Kundenbindungsanalysen für viele Mieterhaushalte besonders wichtig. Häufig geben mehr als 25 Prozent der Befragten an, dass sie mit dem aktuellen Zustand unzufrieden sind und sich Verbesserungen wünschen. Zudem werden die Steigstränge, sowohl für die Sanitär- als auch für die Elektroanlage modernisiert.

Ein Großteil dieser Maßnahmen ist als reine Instandhaltung/-setzung zu klassifizieren. Schätzungsweise mehr als 80 Prozent der Maßnahmenkosten sind in diese Kategorie zu subsumieren und können nicht im Rahmen von § 559 BGB in Form einer Modernisierungsumlage auf die Miete umgelegt werden.

Verschiedene Maßnahmen, die im bewohnten Zustand nur sehr aufwändig bzw. überhaupt nicht umgesetzt werden können oder zu hohen Belastungen für die Mieterhaushalte führen, wurden nicht mit eingeplant. Dazu zählt die Erneuerung der Elektroinstallationen in den Wohnungen, die wiederum Folgeaufwendungen für Verputzen und ggf. Streichen oder Tapezieren erforderlich macht. Diese Leistungen

würden zusätzlich mit rd. 136.350 Euro oder 116 Euro/m<sup>2</sup> Wfl. zu Buche schlagen. Je Wohnung belaufen sich die Kosten auf ca. 7,6 TEUR, die bei einem später stattfindenden Mieterwechsel aller Voraussicht nach aufzubringen wären.

Auch die Erneuerung der Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen (außer im Bad) (ca. 43 Euro/m<sup>2</sup> Wfl. bei Realisierung), die Erneuerung der Wohnungseingangstüren (17,14 Euro/m<sup>2</sup> Wfl.) und der Innentüren (26,67 Euro/m<sup>2</sup>) wurden nicht berücksichtigt.<sup>15</sup>

#### *Klassische Modernisierungen für das Gebäude in freigezogenem Zustand*

Würde nicht im bewohnten Zustand, sondern bei vollständigem Leerstand saniert werden, so könnte ein umfangreicheres Paket umgesetzt werden, mit dem eine Wohnung quasi in einen neuwertigen – und je nach Ausgangsbedingungen – bis hin zu neubaugleichem Zustand versetzt werden könnte.

Zusätzlich zu den bisher skizzierten Leistungen könnten in einem solchen umfassenden Maßnahmenpaket Balkone angebaut, aber auch die Wohnungseingangstüren und die Innentüren erneuert werden.

In der folgenden Tabelle ist ein deutlich umfangreicheres Maßnahmenpaket dargestellt worden. Die gesamten Maßnahmenkosten würden sich für die 18 Wohneinheiten auf rd. 780 TEUR bzw. 668 Euro/m<sup>2</sup> (brutto, inkl. 17 Prozent Nebenkosten) belaufen. Je Wohneinheit beläuft sich der Kostenaufwand auf 43,3 TEUR. Die Kosten, die im Wege des § 559 BGB als Modernisierungskosten auf die Miete umgelegt werden können, belaufen sich schätzungsweise auf rd. 132,8 TEUR oder rd. 17 Prozent der Kosten für die klassischen Modernisierungskosten.

Eine Modernisierung im leer gezogenen Zustand hat den Nachteil, dass zunächst hohe Kosten für den allmählichen Freizug, den aktiven Umzug von länger dort wohnenden Mietern und ggf. Rechtsanwalts- und Gerichtskosten für zurückbleibende Mieter, die ihre Wohnung nur mit juristischer Hilfe frei machen, entstehen können. Hinzu kommen weitere Leerstandskosten während der Bauzeit. Dadurch erhöhen sich die Maßnahmenkosten erheblich.

---

<sup>15</sup> Die Kosten verstehen sich inkl. MwSt., aber ohne Nebenkosten in Höhe von ca. 17 Prozent auf die Bruttosumme. Einzelbeträge in der Summe von 116 Euro/m<sup>2</sup> bereits enthalten.



**Tab. 13: Beispielfall: Umfangreicheres Maßnahmenpaket im freigezogenen Gebäude**

Pos	Maßnahmen jeweils inkl. Abriss	brutto €	€/ m² AEB
2000	Dachdecker: Erneuerung Eindeckung	42.072,31 €	36,05 €
2200	Klempnerarbeiten Dachentwässerung	3.744,68 €	3,21 €
2300	Wandputz neu inkl. Anstrich (Wohnungen)	80.236,30 €	68,75 €
2301	Deckenputz neu inkl. Anstrich (Wohnungen)	33.378,30 €	28,60 €
2306	Trockenputz Verkleidung Gebäudetechnik	8.336,24 €	7,14 €
2400	Wandfliesen im Bad neu	38.146,63 €	32,69 €
2400	Bodenfliesen im Bad neu	12.137,56 €	10,40 €
2400	Wandfliesen Küche neu	5.201,81 €	4,46 €
2700	Wohnungseingangstüren neu	20.006,97 €	17,14 €
2701	Innentüren neu	31.121,96 €	26,67 €
3100	Metallbau: Briefkästen	3.534,50 €	3,03 €
3101	Metallbau: Balkons neu	75.026,15 €	64,29 €
3101	Metallbau: Schließanlage	2.160,00 €	1,85 €
3401	Wände neu tapezieren (Wohnungen)	42.014,64 €	36,00 €
3402	Decken tapezieren	16.805,86 €	14,40 €
3403	Kellerwände streichen	1.534,40 €	1,31 €
3404	Treppenhaus streichen	9.725,61 €	8,33 €
3600	Bodenbeläge erneuern (außer Bad)	51.217,85 €	43,89 €
4200	Sanitär: Steigstränge erneuern	25.008,72 €	21,43 €
4200	Badeinrichtung erneuern	63.000,00 €	53,98 €
	Entwässerungsleitungen im Gebäude	14.004,88 €	12,00 €
	Elektro: Steigstränge	16.200,00 €	13,88 €
	Elektro: Gemeinschaftsanlage	21.007,32 €	18,00 €
	Elektro. Wohnungsinstallation neu	50.400,00 €	43,18 €
	<b>Summe brutto</b>	<b>666.022,70 €</b>	<b>570,68 €</b>
	Nebenkosten	113.223,86 €	97,01 €
	<b>Summe gesamt (brutto)</b>	<b>779.246,56 €</b>	<b>667,68 €</b>

Quelle: Forschungsvorhaben „Energieeffizienz mit städtebaulicher Breitenwirkung“, Berechnungen von Dr. Schulze Darup & Partner, Nürnberg.

Auf der anderen Seite hat diese Maßnahme den Vorteil, dass die Wohnungen nach Abschluss der Maßnahme neu vermietet und entweder als modernisierte Wohnungen oder als neubaugleiche Wohnungen zu einer i.d.R. deutlich höheren Miete am Markt platziert werden können. Dadurch kann sich auch der Zielgruppenfokus ändern: Es können andere Zielgruppen, in der Regel kaufkräftigere und sozial stärkere

Zielgruppen angesprochen werden. Aus dem Blickwinkel der Wohnungsbaugesellschaft ist dies von Vorteil, weil dadurch eine größere Durchmischung in den Wohnquartieren erreicht werden kann. Es können Nachbarschaften stabilisiert oder stabilere nachbarschaftliche Beziehungsmuster begründet werden.

Allerdings kann eine solche Maßnahme auch dazu führen, dass die bisher in dem Quartier vertretenen Zielgruppen nicht mehr in der Lage sind, die höheren Belastungen durch die gestiegenen Nettokaltmieten zu zahlen und dazu gezwungen werden, auf andere Wohnungsbestände innerhalb des Quartiers auszuweichen (gefördert durch die aktive Umzugsbegleitung durch das Wohnungsunternehmen) oder das Quartier zu verlassen. Es kann ein Prozess der niederschweligen Gentrification in Gang kommen, der von der Wohnungsbaugesellschaft in gewissen Grenzen gesteuert und begleitet werden kann.

*Klassische Modernisierung: Komplette Modernisierung einer Wohnung nach nur energetischer Grundmodernisierung*

In einer weiteren Strategiealternative könnte sich das Wohnungsunternehmen überlegen, zunächst lediglich eine energetische Modernisierung nach einem der skizzierten Standards durchzuführen und bei einem Mieterwechsel eine Aufwertung der einzelnen Wohnungen vorzunehmen. Bei einem Mieterwechsel, der später in zeitlich loser Folge stattfinden kann, würde dann eine umfangreichere Modernisierung der freigezogenen Wohnungen vorgenommen.

Das Konzept der Einzelmodernisierungen wird von Wohnungsunternehmen heute oft angewendet. Es wurde in den letzten Jahren bis hin zu Modellen weiterentwickelt, in denen eine Komplettergabe an einen Generalunternehmer erfolgt, der diese Maßnahme im getakteten Verfahren innerhalb von oft nur zwei bis drei Wochen realisieren kann.

Das Maßnahmenpaket ist in der folgenden Tabelle dargestellt. Inkl. Nebenkosten belaufen sich die Kosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 484 Euro. Je Wohnung beläuft sich der Aufwand auf rd. 31,4 TEUR. Der Instandhaltungsanteil liegt bei geschätzt rd. 92 Prozent, d.h. das lediglich 8 Prozent im Wege des § 559 BGB auf die Miete umgelegt werden können.

**Tab. 14: Beispielfall: Umfangreicheres Maßnahmenpaket für eine Wohnung bei einem Mieterwechsel (nach nur energetischer Modernisierung)**

Pos	Maßnahmen jeweils inkl. Abriss	brutto €	€/ m² AEB
2300	Wandputz neu inkl. Anstrich (Wohnungen)	80.236,30 €	68,75 €
2301	Deckenputz neu inkl. Anstrich (Wohnungen)	33.378,30 €	28,60 €
2306	Trockenputz Verkleidung Gebäudetechnik	8.336,24 €	7,14 €
2400	Wandfliesen im Bad neu	38.146,63 €	32,69 €
2400	Bodenfliesen im Bad neu	12.137,56 €	10,40 €
2400	Wandfliesen Küche neu	5.201,81 €	4,46 €
2700	Wohnungseingangstüren neu	20.006,97 €	17,14 €
2701	Innentüren neu	31.121,96 €	26,67 €
3100	Metallbau: Briefkästen	3.534,50 €	3,03 €
3101	Metallbau: Schließanlage	2.160,00 €	1,85 €
3401	Wände neu tapezieren (Wohnungen)	42.014,64 €	36,00 €
3402	Decken tapezieren	16.805,86 €	14,40 €
3600	Bodenbeläge erneuern (außer Bad)	51.217,85 €	43,89 €
4200	Sanitär: Steigstränge erneuern	25.008,72 €	21,43 €
4200	Badeinrichtung erneuern	63.000,00 €	53,98 €
	Elektro. Wohnungsinstallation neu	50.400,00 €	43,18 €
	<b>Summe brutto</b>	<b>482.707,34 €</b>	<b>413,60 €</b>
	Nebenkosten	82.060,25 €	70,31 €
	<b>Summe gesamt (brutto)</b>	<b>564.767,59 €</b>	<b>483,91 €</b>

Quelle: Forschungsvorhaben „Energieeffizienz mit städtebaulicher Breitenwirkung“, Berechnungen von Dr. Schulze Darup & Partner, Nürnberg.

*Klassische Modernisierung: Nachträgliche Modernisierung einer Wohnung bei Mieterwechsel nach anfänglicher Basismodernisierung*

Als weitere Alternative wäre es möglich, zunächst einen klassischen Maßnahmenteil wie die Badmodernisierung in Kombination mit den energetischen Modernisierungen durchzuführen und bei einem späteren Mieterwechsel die Wohnung vollständig auf den aktuellen Stand zu bringen, in dem die noch fehlenden Modernisierungen durchgeführt werden.

Hier ist fraglich, ob die Innentüren und die Wohnungseingangstür notwendigerweise mit ausgetauscht werden müssen. Dadurch würde sich das Kostenvolumen noch einmal deutlich erhöhen.

Die hier vorgestellte Variante berücksichtigt den Austausch der Innentüren nicht.

**Tab. 15: Beispielfall: Nachträgliche Modernisierung bei Mieterwechsel nach vorangegangener Basismodernisierung**

Pos	Maßnahmen jeweils inkl. Abriss	brutto €	€/ m <sup>2</sup> AEB
2300	Wandputz neu inkl. Anstrich (Wohnungen)	80.236,30 €	68,75 €
2301	Deckenputz neu inkl. Anstrich (Wohnungen)	33.378,30 €	28,60 €
2400	Wandfliesen Küche neu	5.201,81 €	4,46 €
3401	Wände neu tapezieren (Wohnungen)	42.014,64 €	36,00 €
3402	Decken tapezieren	16.805,86 €	14,40 €
3600	Bodenbeläge erneuern (außer Bad)	51.217,85 €	43,89 €
	Elektro. Wohnungsinstallation neu	50.400,00 €	43,18 €
	<b>Summe brutto</b>	<b>279.254,77 €</b>	<b>239,27 €</b>
	Nebenkosten	47.473,31 €	40,68 €
	<b>Summe gesamt (brutto)</b>	<b>326.728,08 €</b>	<b>279,95 €</b>

Quelle: Forschungsvorhaben „Energieeffizienz mit städtebaulicher Breitenwirkung“, Berechnungen von Dr. Schulze Darup & Partner, Nürnberg.

Der Anteil der Instandhaltungsaufwendungen an dieser Maßnahme liegt geschätzt bei 89 Prozent. Es können im Wege der modernisierungsbedingten Mieterhöhung 11 Prozent der Maßnahmenkosten als Basisbetrag umgelegt werden. Die Kosten je Wohnung belaufen sich auf 18.151 Euro bzw. 280 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

#### 4.2.2. Umlagefähige Modernisierungsanteile der energetischen Modernisierungen

Die für die sechs Effizienzhaus-Standards anfallenden Kosten wurden nach Gewerken kategorisiert. Auf der Grundlage einer empirischen Erhebung bei drei Teilnehmern des Forschungsvorhabens „Energieeffizienz mit städtebaulicher Breitenwirkung“ sowie einer explorativ angelegten Befragung einzelner Wohnungsunternehmen in verschiedenen Mitgliedsverbänden des GdW wurden umlagefähige Modernisierungsanteile bestimmt.

Die Modernisierungskosten erhöhen sich, wenn ein höherer energetischer Standard angestrebt wird. Es liegen keine Informationen darüber vor, wie sich die umlagefähigen Modernisierungsaufwendungen dadurch verändern. Für die weiteren Berechnungen wird davon ausgegangen, dass die nicht-umlagefähigen Instandsetzungsanteile konstant bleiben und die Mehrkosten für einen höheren Effizienzhausstandard im Sinne der Vorschrift des § 559 BGB ausschließlich mit dem Zweck aufgewendet werden, die Energieeinsparung zu erhöhen. In den Mehrkosten eines höheren Standards sind demnach keine Instandhaltungsanteile mehr enthalten.

Dieses Vorgehen orientiert sich an dem Leitgedanken, der sich in der Rechtsprechung entwickelt hat: Der Vermieter soll eine Modernisierungsmaßnahme nicht dazu nutzen können, um in der Vergangenheit unterlassene Instandhaltungsaufwendungen, die in seinen Verantwortungsbereich fallen, unzulässiger Weise auf den Mieter zu überwälzen. In der Praxis bereitet es naturgemäß erhebliche Schwierigkeiten, den in den gesamten Kosten einer Maßnahme enthaltenen Instandhaltungsanteil zu bestimmen.

Dem Sinn der Vorschrift folgend wird man auch bei einem an sich voll funktionsfähigen Bauteil, das aber durch den typischen Gebrauch abgenutzt wurde, einen fiktiven Instandhaltungsanteil unterstellen können, ohne dass die Durchführung einer Instandhaltungsmaßnahme zwingend geboten wäre. Soll heißen: Manches Bauteil, bspw. ein Fenster, wird trotz höheren Alters noch einige Jahre in Gebrauch sein können, ohne dass eine Instandsetzung notwendig wäre.

Die Bestimmung eines tatsächlich vorhandenen oder eines fiktiven (nicht-umlagefähigen) Instandhaltungsanteils orientiert sich folgerichtig an dem vorhandenen und nicht an dem neu einzubauenden Bauteil. Dem entspricht auch, dass die umlagefähigen Modernisierungsanteile umso höher ausfallen, je eher bei einem Gewerk etwas zusätzlich eingebracht wird. Bei dem Austausch eines Fensters oder einer Heizungsanlage sind – je nach Alter und Abnutzung – ggf. höhere Instandhaltungsanteile anzusetzen, während für den zusätzlichen Einbau einer Lüftungsanlage das Pendant im Bestand fehlt, für das Instandhaltungsanteile heraus zu rechnen sind.

Es wird daher unterstellt, dass sich die angegebenen Modernisierungsanteile auf den Effizienzhaus 130-Standard beziehen. Dieses Niveau entspricht dem Mindeststandard der EnEV 2007, zu dem die umlagefähigen Modernisierungsanteile ermittelt wurden. Die sich daraus ergebenden nicht-umlagefähigen Instandhaltungsaufwendungen werden für höhere Standards konstant gelassen. Damit erhöhen sich die umlagefähigen Modernisierungsanteile bei einem höher gewählten Standard.

**Tab. 16: Berechnung des nicht umlagefähigen Instandsetzungsaufwandes**

Einzelmaßnahme/Gewerk	Kosten für die Durchführung der energetischen Modernisierung	Geschätzter umlagefähiger Modernisierungsanteil	Nicht umlagefähiger Instandsetzungsaufwand
<b>1 Obere Geschossdecke</b>	29,15 €	97,0 %	0,87 €
<b>2 Fassadendämmung</b>	80,68 €	84,5 %	12,51 €
<b>3 Fenstererneuerung</b>	120,25 €	43,0 %	68,54 €
<b>4 Dämmung der Kellerdecke</b>	35,33 €	93,0 %	2,47 €
<b>5 Erneuerung des Heizkessels</b>	94,60 €	48,5 %	48,72 €
<b>6 Sonstige Kosten</b>	23,97 €	95,0 %	1,20 €
<b>Maßnahmenkosten</b>	<b>383,98 €</b>	<b>65,0 %</b>	<b>134,31 €</b>

Neben den im Rahmen der empirischen Erhebung ermittelten umlagefähigen Modernisierungsanteile wurde für Kosten der Lüftungsanlage, für die Behandlung von Wärmebrücken und der eventuell erforderlichen Luftdichtheitsprüfung eine weitere Kategorie „Sonstige Kosten“ gebildet. Der umlagefähige Modernisierungsanteil wurde für diese Kategorie auf 95 Prozent geschätzt.

Um den Effizienzhaus-Standard 130 zu erreichen, müssen Kosten in Höhe von rd. 384 Euro/m<sup>2</sup> Wfl. aufgewendet werden. Den größten Anteil an den Aufwendungen haben die Kosten für die Erneuerung der Fenster. Unter Berücksichtigung des gewerkebezogenen Anteils umlagefähiger Modernisierungskosten sind rd. 250 Euro/m<sup>2</sup> oder 65 Prozent dieser Maßnahme umlagefähig.

**Tab. 17: Gesamtkosten der Maßnahme nach Gewerken und umlagefähige Modernisierungsanteile**

Gewerk / Bauteil Kosten (brutto, inkl. Nebenkosten) in Euro/m <sup>2</sup> Wfl.	Effizienzhaus-Standard					
	130	115	100	85	70	55
<b>Gesamte Maßnahmenkosten (getrennt nach Gewerken/Bauteilen)</b>						
Dämmung der oberen Geschossdecke	29,15 €	29,88 €	30,99 €	32,21 €	34,94 €	36,07 €
Fassadendämmung	80,68 €	82,44 €	84,23 €	88,75 €	91,30 €	94,91 €
Fenstererneuerung	120,25 €	120,25 €	120,25 €	138,97 €	163,03 €	165,37 €
Dämmung der Kellerdecke	35,33 €	39,43 €	37,40 €	40,25 €	45,75 €	45,75 €
Erneuerung des Heizkessels	94,60 €	94,60 €	94,60 €	88,10 €	79,60 €	79,60 €
Sonstige Kosten	23,97 €	30,40 €	42,10 €	50,26 €	60,27 €	88,94 €
<b>Summe</b>	<b>383,98 €</b>	<b>397,01 €</b>	<b>409,57 €</b>	<b>438,54 €</b>	<b>474,90 €</b>	<b>510,64 €</b>
<b>Umlagefähiger Modernisierungsanteil nach Abzug ersparter Instandhaltungskosten</b>						
Dämmung der oberen Geschossdecke	28,28 €	29,01 €	30,11 €	31,33 €	34,07 €	35,19 €
Fassadendämmung	68,17 €	69,94 €	71,72 €	76,25 €	78,80 €	82,41 €
Fenstererneuerung	51,71 €	51,71 €	51,71 €	70,43 €	94,49 €	96,83 €
Dämmung der Kellerdecke	32,86 €	36,96 €	34,93 €	37,77 €	43,28 €	43,28 €
Erneuerung des Heizkessels	45,88 €	45,88 €	45,88 €	39,38 €	30,88 €	30,88 €
Sonstige Kosten	22,77 €	29,20 €	40,90 €	49,06 €	59,07 €	87,74 €
<b>Summe</b>	<b>249,67 €</b>	<b>262,70 €</b>	<b>275,25 €</b>	<b>304,23 €</b>	<b>340,59 €</b>	<b>376,33 €</b>
<b>Umlagefähiger Modernisierungsanteil in %</b>	<b>65,0%</b>	<b>66,2%</b>	<b>67,2%</b>	<b>69,4%</b>	<b>71,7%</b>	<b>73,7%</b>

Quelle: Forschungsvorhaben „Energieeffizienz mit städtebaulicher Breitenwirkung“, Berechnungen von Dr. Schulze Darup & Partner, Nürnberg. Eigene Berechnungen.

Der Anteil der umlagefähigen Modernisierungskosten erhöht sich von 65 Prozent für den Standard Energieeffizienzhaus 130 bis zu 73,7 Prozent für den Standard 55.

Von den ausgewiesenen Kosten sind öffentliche Zuschüsse und Fördermittel, in diesem Fall die Zinsverbilligung durch die KfW-Kreditprogramme, abzuziehen. Erst aus dem reduzierten Betrag kann die Modernisierungsumlage abgeleitet werden. In den folgenden beiden Tabellen wird dieser Zusammenhang zunächst auf der Ebene von Quadratmeter-bezogenen Kosten und danach mit Blick auf das monatliche Umlagepotenzial dargestellt.

Von den nachgewiesenen Gesamtkosten der Maßnahme nach dem Effizienzhaus-Standard 100 in Höhe von 410 Euro/m<sup>2</sup> sind danach rd. 134 Euro für ersparte Instandhaltungsaufwendungen abzuziehen, die nicht berücksichtigt werden dürfen.

Es verbleibt ein Betrag in Höhe von 275,25 Euro/m<sup>2</sup>. Der Tilgungszuschuss kann im weiteren Sinne als Leistung Dritter für den Mieter im Sinne von § 559a Abs. 1 BGB angesehen werden. Wirtschaftlich haben sie den Charakter von verlorenen Baukostenzuschüssen. Nach allgemeiner Auffassung besteht für solche Beträge eine Anrechnungspflicht; sie sind demzufolge von der Bemessungsgrundlage abzuziehen.

**Tab. 18: Herleitung der Modernisierungsumlage in Euro/m<sup>2</sup> und Monat**

Angaben in Euro/m <sup>2</sup>	Effizienzhaus-Standard					
	130	115	100	85	70	55
<b>Nachgewiesene Gesamtkosten</b>	383,98 €	397,01 €	409,57 €	438,54 €	474,90 €	510,64 €
Abzgl. ersparte Instandhaltungsaufwendungen	134,31 €	134,31 €	134,31 €	134,31 €	134,31 €	134,31 €
<b>Potenzial für die Erhöhung</b>	249,67 €	262,70 €	275,25 €	304,23 €	340,59 €	376,33 €
Tilgungszuschuss in %	0,0%	2,5%	5,0%	7,5%	10,0%	12,5%
Abzug Tilgungszuschuss	0,00 €	6,57 €	13,76 €	22,82 €	34,06 €	47,04 €
<b>Bemessungsgrundlage für ein Jahr</b>	<b>249,67 €</b>	<b>256,13 €</b>	<b>261,49 €</b>	<b>281,41 €</b>	<b>306,53 €</b>	<b>329,29 €</b>
<b>Erhöhung der Jahresmiete vor Berücksichtigung der Zinsverbilligung (11 % der Bem.-Grdlage)</b>	27,46 €	28,17 €	28,76 €	30,95 €	33,72 €	36,22 €
Zinsverbilligung KfW (Jahr 1 bis 10)	2,50 €	2,63 €	2,75 €	3,04 €	3,41 €	3,76 €
<b>Steigerung der Jahresmiete um</b>	<b>24,97 €</b>	<b>25,55 €</b>	<b>26,01 €</b>	<b>27,91 €</b>	<b>30,31 €</b>	<b>32,46 €</b>
<b>Steigerung der Monatsmiete</b>	<b>2,08 €</b>	<b>2,13 €</b>	<b>2,17 €</b>	<b>2,33 €</b>	<b>2,53 €</b>	<b>2,70 €</b>

Quelle: Eigene Berechnungen.

Je nach Effizienzhaus-Standard müssen Tilgungszuschüsse in einer Spanne von 2,5 bis 12,5 Prozent der anerkannten Maßnahmenkosten angerechnet werden. Die umlagefähigen Maßnahmen verringern sich um Beträge zwischen 6,57 und 47,04 Euro/m<sup>2</sup> Wfl. Im Effizienzhaus-Standard 100 verbleibt nach Abzug des Tilgungszuschusses ein Betrag von 261,49 Euro als Bemessungsgrundlage für die weiteren Rechenschritte.

Auf diese Bemessungsgrundlage kommt der Satz von 11 Prozent p.a. zur Anwendung. Dies bedeutet, dass maximal 28,76 Euro/m<sup>2</sup> und Jahr auf die Miete umgelegt werden dürfen. Allerdings sind nach § 559a Abs. 2 BGB Vorteile an den Mieter weiter zu geben, die durch eine Zinsverbilligung von Förderdarlehen entstehen.

Darlehen der KfW gelten als Mittel der Finanzierungsinstitute des Bundes und sind nach § 559a Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 BGB für die Förderdauer von der Bemessungsgrundlage abzuziehen.



Maßgeblich für die Höhe der Zinsverbilligung ist die Differenz zwischen dem ermäßigten Zinssatz und der aktuellen Marktkondition für vergleichbare Darlehen zum Zeitpunkt der Beendigung der Maßnahme. In dem Beispielfall wird für die Berechnungen eine Marktkondition von 3,9 Prozent p.a. angenommen. Daraus ergibt sich eine jährliche Zinsverbilligung in Höhe von 1,25 Prozent p.a.

Der Literatur waren keine Hinweise zu entnehmen, ob als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Zinsverbilligung die insgesamt nachgewiesenen Maßnahmenkosten oder die um die ersparten Instandhaltungsaufwendungen gekürzten umlagefähigen Modernisierungskosten herangezogen werden können bzw. müssen. Das Gesetz nimmt Bezug auf die baulichen Maßnahmen in ihrer Gesamtheit und auf den Ursprungsbetrag des Darlehens (§ 559a Abs. 2 BGB). Aus der Vorschrift geht nicht hervor, dass nur Teile der Maßnahmenkosten als Bemessungsgrundlage herangezogen werden können, die sich auf die umlagefähigen Modernisierungskosten beziehen. Vielmehr wird mit dieser Vorschrift die Intention verfolgt, dass die bei der Durchführung der Modernisierungsmaßnahme gewährten Fördermittel (hier in Form einer Zinsverbilligung) allein dem Mieter zu Gute kommen, um dessen zusätzliche Belastungen zu mildern.

Anders wäre der Sachverhalt zu beurteilen, wenn der Zweck der Darlehen, für die eine Zinsverbilligung gewährt wird, von vornherein auf Instandsetzungsarbeiten gerichtet war. Da der Vermieter bei reinen Instandsetzungsarbeiten keine Modernisierungsaufwendungen auf den Mieter umlegen kann und § 559 BGB in diesen Fällen nicht angewendet werden kann, soll die Zinsverbilligung dem Vermieter in vollem Umfang zu Gute kommen.<sup>16</sup> Da in diesen Fällen die Vorschrift des § 559 BGB nicht angewendet werden kann, wird auch die Anrechnungsverpflichtung verneint. Diese Auslegung bietet eine Grundlage, um auch bei Anwendung von § 559 BGB die Verpflichtung zur Anrechnung einer Zinsverbilligung nur auf die umlagefähigen Bestandteile der Modernisierungskosten zu beziehen. Dieser Auffassung wird an dieser Stelle gefolgt, sodass die Zinsverbilligung nur in Höhe der umlagefähigen Modernisierungsaufwendungen angerechnet und von der jährlichen Bemessungsgrundlage abgezogen wird. Diese Ansicht wird auch von der KfW vertreten, die in ihren Förderbestimmungen auch Kosten für (fiktive und tatsächliche) Instandsetzungsarbeiten in Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen als förderfähig ansieht.

Für die Berechnung wurden zunächst die insgesamt nachgewiesenen Maßnahmenkosten um die eingesetzten Eigenmittel von angenommen 20 Prozent der förderfähigen Gesamtkosten gekürzt. Auf den nach Abzug der ersparten Instandsetzungskosten verbleibenden Betrag, für den das Darlehen anteilig in Anspruch genommen wird,

---

<sup>16</sup> Vgl. Schmidt/Futterer (2007): Mietrecht – Kommentar, S. 1776, Rd.-Nr. 8.

wird der Betrag der Zinsverbilligung ermittelt. Für den Effizienzhaus-Standard 100 beträgt die Zinsverbilligung 2,75 Euro je m<sup>2</sup> Wfl. und Jahr. Nach dem Einfrierungsgrundsatz bleibt dieser Kürzungsbetrag für die Förderdauer von 10 Jahren konstant und ändert sich weder durch eine Änderung des Marktzinses noch durch jährliche Tilgungsleistungen, die zu einer Verminderung des Darlehensstandes führen und auch zu einer Verringerung der Höhe der Zinsverbilligung führen könnten.<sup>17</sup>

Nach Auslaufen der Förderung – in den Fällen der KfW-Darlehen i.d.R. nach 10 Jahren – ist keine Mieterhöhung nach § 559 BGB möglich. Wohl kann eine Erhöhungsmöglichkeit nach § 558 BGB auf die ortsübliche Vergleichsmiete bestehen, sofern diese sich über der vertraglich vereinbarten und durch die modernisierungsbedingte Erhöhung angepassten Miete befindet.<sup>18</sup> Auf die Erhöhungsmöglichkeiten der Miete nach § 558 BGB während der Zeitdauer der Förderung soll später noch eingegangen werden.

Es verbleibt ein Betrag von 26,01 Euro/m<sup>2</sup> pro Jahr oder 2,17 Euro/m<sup>2</sup> pro Monat, der auf der Grundlage von § 559 BGB auf die Mieter umgelegt werden könnte.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Mietsteigerungspotenzial, das sich nach Anrechnung der Fördermittel ergibt, deutlich erhöht. Im Effizienzhaus-Standard 100 war lediglich ein Betrag von 1,68 Euro/m<sup>2</sup> Monat umlegbar.

---

<sup>17</sup> Vgl. Schmidt/Futterer (2007): Mietrecht – Kommentar, S. 1779, Rd.-Nr. 17.

<sup>18</sup> Vgl. Schmidt/Futterer (2007): Mietrecht – Kommentar, S. 1782, Rd.-Nr. 26.

**Tab. 19: Herleitung der Modernisierungsumlage in Euro/m<sup>2</sup> und Monat (Konditionen zum Vergleich November 2009)**

Angaben in Euro/m <sup>2</sup>	Effizienzhaus-Standard					
	130	115	100	85	70	55
<b>Nachgewiesene Gesamtkosten</b>	<b>383,98 €</b>	<b>397,01 €</b>	<b>409,57 €</b>	<b>438,54 €</b>	<b>474,90 €</b>	<b>510,64 €</b>
Abzgl. ersparte Instandhaltungsaufwendungen	134,31 €	134,31 €	134,31 €	134,31 €	134,31 €	134,31 €
<b>Potenzial für die Erhöhung</b>	<b>249,67 €</b>	<b>262,70 €</b>	<b>275,25 €</b>	<b>304,23 €</b>	<b>340,59 €</b>	<b>376,33 €</b>
Tilgungszuschuss in %	5,0%	7,5%	12,5%	15,0%	20,0%	20,0%
Abzug Tilgungszuschuss	12,48 €	19,70 €	34,41 €	45,63 €	68,12 €	75,27 €
<b>Bemessungsgrundlage für ein Jahr</b>	<b>237,19 €</b>	<b>242,99 €</b>	<b>240,85 €</b>	<b>258,59 €</b>	<b>272,47 €</b>	<b>301,06 €</b>
<b>Erhöhung der Jahresmiete vor Berücksichtigung der Zinsverbilligung (11 % der Bem.-Grdlage)</b>	<b>26,09 €</b>	<b>26,73 €</b>	<b>26,49 €</b>	<b>28,45 €</b>	<b>29,97 €</b>	<b>33,12 €</b>
Zinsverbilligung KfW (Jahr 1 bis 10)	5,69 €	5,99 €	6,28 €	6,94 €	7,77 €	8,58 €
<b>Steigerung der Jahresmiete um</b>	<b>20,40 €</b>	<b>20,74 €</b>	<b>20,22 €</b>	<b>21,51 €</b>	<b>22,21 €</b>	<b>24,54 €</b>
<b>Steigerung der Monatsmiete</b>	<b>1,70 €</b>	<b>1,73 €</b>	<b>1,68 €</b>	<b>1,79 €</b>	<b>1,85 €</b>	<b>2,04 €</b>

Quelle: Eigene Berechnungen.

#### 4.2.3. Einsparung an Energiekosten durch die energetische Modernisierung

In der folgenden Tabelle ist dieser Zusammenhang auf der Grundlage von Kosten in Euro/m<sup>2</sup> und Monat dargestellt.

Zusätzlich enthält die Tabelle eine Übersicht, welche Kosteneinsparungen auf der Grundlage des aktuellen Energiepreinsniveaus<sup>19</sup> entstehen können, wenn man entweder den Energiebedarfskennwert oder den Wert aus dem Energieverbrauchsausweis zugrunde legt.

<sup>19</sup> Zum dem Zeitpunkt, zu dem die Berechnungen für das Gutachten in dem Forschungsprojekt „Energieeffizienz mit städtebaulicher Breitenwirkung“ durchgeführt wurden, lagen die Kosten für den Energieträger Gas bei 0,0756 Euro/kWh (inkl. MwSt., ohne Grundgebühren).

**Tab. 20: Herleitung der Modernisierungumlage für energetische Modernisierungen in Euro/m<sup>2</sup> und Monat und Energiekosteneinsparung**

Rechenwerte je m <sup>2</sup> Umlagepotenzial je Monat	Effizienzhaus-Standard					
	130	115	100	85	70	55
<b>Nachgewiesene Gesamtkosten</b>	<b>3,52 €</b>	<b>3,64 €</b>	<b>3,75 €</b>	<b>4,02 €</b>	<b>4,35 €</b>	<b>4,68 €</b>
Abzug ersparte Instandhaltungsaufwendungen	1,23 €	1,23 €	1,23 €	1,23 €	1,23 €	1,23 €
<b>Umlagefähige Gesamtkosten</b>	<b>2,29 €</b>	<b>2,41 €</b>	<b>2,52 €</b>	<b>2,79 €</b>	<b>3,12 €</b>	<b>3,45 €</b>
Abzug Tilgungszuschuss	0,00 €	0,06 €	0,13 €	0,21 €	0,31 €	0,43 €
<b>Umlagefähige Gesamtkosten nach Abzug Tilgungszuschuss</b>	<b>2,29 €</b>	<b>2,35 €</b>	<b>2,40 €</b>	<b>2,58 €</b>	<b>2,81 €</b>	<b>3,02 €</b>
Abzug Zinsverbilligung KfW (Jahr 1 bis 10)	0,21 €	0,22 €	0,23 €	0,25 €	0,28 €	0,31 €
<b>Steigerung der Monatsmiete</b>	<b>2,08 €</b>	<b>2,13 €</b>	<b>2,17 €</b>	<b>2,33 €</b>	<b>2,53 €</b>	<b>2,70 €</b>
Ausschöpfung des Potenzials	59,1%	58,5%	57,7%	57,9%	58,0%	57,8%
<b>Betrachtung der Ersparnis an Energiekosten</b>						
<b>Ersparnis auf der Grundlage der Energiebedarfsberechnungen</b>	<b>0,88 €</b>	<b>0,94 €</b>	<b>0,98 €</b>	<b>1,12 €</b>	<b>1,17 €</b>	<b>1,30 €</b>
Anteil von der Erhöhung der Monatsmiete	42,2%	44,0%	45,2%	48,0%	46,3%	48,2%
<b>Ersparnis auf Grundlage des Energieverbrauchsausweises</b>	<b>0,27 €</b>	<b>0,33 €</b>	<b>0,37 €</b>	<b>0,51 €</b>	<b>0,57 €</b>	<b>0,70 €</b>
Anteil von der Erhöhung der Monatsmiete	13,1%	15,6%	17,3%	21,9%	22,4%	25,8%

Quelle: Eigene Berechnungen.

Für den Effizienzhaus-Standard 100 beläuft sich die errechnete Kosteneinsparung auf 0,98 Euro/m<sup>2</sup> und Monat (Energiebedarfswert). Damit würde ein Mieter, bei dem die nach § 559 BGB zulässige Modernisierungumlage in Höhe von 2,17 Euro/m<sup>2</sup> voll auf die Miete umgelegt werden würde, lediglich in Höhe von 45,2 Prozent eine Refinanzierung der höheren Aufwendungen durch die anfängliche Energiekosteneinsparungen erzielen können.

Allerdings ist fraglich, ob überhaupt Einsparungen in dieser Größenordnung entstehen werden. Legt man den Kennwert für den Heizenergieverbrauch des Verbrauchsausweises für die Berechnungen zugrunde, so beträgt die Energieeinsparung lediglich 0,37 Euro/m<sup>2</sup> Wfl. je Monat und damit nur rd. 17,3 Prozent des gesetzlich zulässigen Mieterhöhungspotenzials nach Durchführung der Modernisierung.

Weder die eine noch die andere Einsparung ist verlässlich, weil auch das angestrebte Endniveau als berechneter Wert aus dem Passivhaus-Projektierungspaket übernommen wurde. In der Vergangenheit hat es sich als sehr schwierig herausgestellt,

verlässliche Angaben über den Endenergieverbrauch vor und nach einer energetischen Modernisierung zu erhalten. Aus der Begleitforschung zum Niedrigenergiehaus im Bestand-Projekt – 1. Pilotphase, an der das InWIS beteiligt war, sind Fälle bekannt, in denen der Energieverbrauch im ersten Jahr nach der Modernisierung doppelt so hoch lag, wie nach dem EnEV-Rechenverfahren ermittelt wurde. Es liegen dazu derzeit keine verlässlichen Informationen vor.

Zudem ist aus verschiedenen Forschungsprojekten bekannt, dass die Energiekosten in hohem Maße vom individuellen Verbrauchsverhalten der Nutzer abhängen. Einige Merkmale wie Alter und Sozialstruktur der Gebäudenutzer prägen das Verbrauchsverhalten und führen zu erheblichen Verbrauchsunterschieden in vergleichbaren Wohnungen und vergleichbaren Gebäudetypen.<sup>20</sup> Das ifeu stellte bei Vergleich der Aussagekraft von Bedarfs- und Verbrauchsausweis fest:

*„Auch kann der Verbraucher u.a. aufgrund des unterschiedlichen Nutzerverhaltens weder mit Hilfe des Energiebedarfs noch des Energieverbrauchs seine persönlichen zukünftigen Energiekosten verlässlich einschätzen.“<sup>21</sup>*

Der Vergleich von Energieverbrauchs- und Bedarfskennwerten von Mehrfamilienhäusern im Rahmen eines Feldversuches der dena 2004 hat Abweichungen der gemessenen Verbräuche pro Wohnung vom Durchschnittsenergiebedarf von minus 49 Prozent bis plus 55 Prozent ergeben. Auch hat sich gezeigt, dass selbst bei größeren Gebäuden, bei denen sich Einflüsse der Nutzer nivellieren, erhebliche Unterschiede zwischen den berechneten Energiebedarfskennwerten und den tatsächlich gemessenen Energieverbräuchen aufgetreten sind.<sup>22</sup>

Grundsätzlich ist es notwendig, den Einspareffekt auf der Grundlage des tatsächlichen vorherigen Energieverbrauchs zu berechnen. Es ist angesichts der bisherigen Erfahrungen nicht ausgeschlossen, dass die Einsparung deutlich über oder sogar deutlich unter den berechneten Werten liegt.

---

<sup>20</sup> Vgl. hierzu InWIS (2000): Kostensenkungsstrategien bei den Wohnnebenkosten – Empirische Analyse zur Identifizierung von Ursachen steigender Wohnnebenkosten und Möglichkeiten zur Begegnung dieser Entwicklung (Gutachten im Auftrag von DV – Gesellschaft des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung mbH für die Kommission „Kostensenkungsstrategien bei den Wohnnebenkosten“), S. 100 ff., und Jank, R. (2008): Energiemonitoring als Einsparinstrument für Mietwohngebäude – Ergebnisse des EU-Forschungsprojektes SAVE@Energy4Home, Vortrag vom 6. November 2008, Fachtagung Betriebskosten-Management 2008, EBZ, Bochum, S. 10 ff.

<sup>21</sup> Ifeu-Institut (2006): Verbrauchs- oder Bedarfspass? Anforderungen an den Energiepass für Wohngebäude aus Sicht privater Käufer und Mieter, S. 4 (Endbericht im Auftrag des Bundesverbandes der Verbraucherzentralen e.V. in Kooperation mit dem Deutschen Mieterbund e.V.).

<sup>22</sup> Ifeu-Institut (2006), a.a.O., S. 16 und 22.

Die Frage, in welcher Höhe Energieeinsparungen entstehen, ist für das Vermieter-Mieter-Dilemma aber von großer Bedeutung. Schließlich wird im Kern darauf abgestellt, dass ein Vermieter durch die Konstruktion des § 559 BGB nicht auf die Energieeinsparung des Mieters zugreifen kann, die diesem in vollem Umfang zu Gute kommt.

Das repräsentative Fallbeispiel zeigt, dass ein Vermieter bei Umsetzung eines jeden der dargestellten Effizienzhaus-Standards in der Lage ist, durch den verfügbaren gesetzlichen Erhöhungsspielraum sogar in vollem Umfang auf die nach den Bedarfsberechnungen ermittelte höhere anfängliche Energieeinsparung für die Refinanzierung zuzugreifen. Die gesetzlichen Regelungen lassen sogar über die anfängliche Energieeinsparung hinausgehende Mieterhöhungspotenziale zu. Der in der Regel niedrigere tatsächliche Energiekostensparnis wird von den gesetzlichen Regelungen in jedem Falle erfasst.

Das in der Vergangenheit oft verwendete Konstrukt, die Mieterhöhung an das Doppelte der Energieeinsparung zu koppeln, würde die Mieterhöhungsspielräume sogar einschränken. Ein – wenn auch begrenzter – Vorteil kann sich aus Vermietersicht nur dann ergeben, wenn dieser Wert nicht als Grenze („Begrenzung der sonst zulässigen Anhebung auf das Doppelte“), sondern als feste Umlagemöglichkeit im Sinne eines separat ausgewiesenen Zuschlags im Mietrecht verankert würde.

Würde die Begrenzung auf das Doppelte der Energieeinsparung an die tatsächliche Ersparnis gekoppelt, dann würde sich daraus gegenüber dem Status quo eine erhebliche Einschränkung des Mieterhöhungsspielraumes ergeben.

#### **4.2.4. Umlagefähige Modernisierungsanteile weiterer wohnwertverbessernder Modernisierungsmaßnahmen**

Energetische Modernisierungen werden oftmals mit weiteren Modernisierungsmaßnahmen kombiniert. Diese Koppelung ist nicht zwingend erforderlich. Angesichts des Zustandes, in dem sich viele Gebäude befinden, die energetisch modernisiert werden sollen, sind zusätzliche Maßnahmen notwendig, um die längerfristige Vermietbarkeit sicher zu stellen. Dazu zählen exemplarisch Erneuerungen des Bades und des Fliesenspiegels in der Küche, aber auch Maßnahmen der Verbesserung der Elektroanlage, der Oberböden sowie der Austausch von Wohnungs- und Innentüren.

Aus Mietersicht sind Verbesserungen des Bades von besonderer Bedeutung, weil ein zeitgemäßer Wohnstandard am ehesten über den Zustand des Bades abgeleitet wird. Dies gilt ebenfalls für den Fliesenspiegel in der Küche. Zwar zählt auch der

Gesamteindruck der Wohnung, der aber insbesondere von diesen beiden Merkmalen mit geprägt wird.<sup>23</sup>

Um die Mieter eines Gebäudes nicht unnötig häufig mit Modernisierungen im Gebäude und in den Wohnungen zu belasten, ist es jedoch sinnvoll, Maßnahmen, die aufgrund von strategischen Überlegungen der Bestandsentwicklung durchgeführt werden sollen, in zeitlichem Zusammenhang auszuführen.

Im Fallbeispiel Dortmund waren zusätzlich Maßnahmen mit einem Volumen von 283,9 TEUR bzw. 15,7 TEUR je Wohnung geplant. Schätzungsweise rd. 18,4 Prozent sind als maximal umlagefähig anzusehen. Daraus resultiert ein umlagefähiger Modernisierungsanteil (Potenzial) nach § 559 BGB in Höhe von 0,41 Euro/m<sup>2</sup> Wfl. je Monat. Hiervon sind jedoch Drittmittel nach § 559a BGB anzurechnen.

**Tab. 21: Herleitung der Modernisierungsumlage für weitere Modernisierungen in Euro/m<sup>2</sup> und Monat**

Maßnahmenbezeichnung	Gesamtkostenvolumen		Umlagefähiger Modernisierungsanteil (Vor Abzug von Mitteln Dritter)		
	insgesamt	je Wohnung/ je m <sup>2</sup> Wfl.	Absolut	in %	in Euro je m <sup>2</sup> Wfl. je Monat
<b>Geplante Maßnahme</b>	283.897,39 €	15.772,08 € 243,26 €	52.137,96 €	18,4	0,41 €
<b>Umfangreiches Maßnahmenpaket</b>	779.246,56 €	43.291,48 € 667,68 €	132.758,03 €	17,1	1,04 €
<b>Komplettmodernisierung Wohnung</b>	564.767,59 €	31.375,98 € 483,91 €	46.173,90 €	8,2	0,36 €
<b>Nachträgliche Restmodernisierung</b>	326.728,08 €	18.151,56 € 279,95 €	36.180,79 €	11,1	0,28 €

Quelle: Eigene Berechnungen.

Dieses Maßnahmenpaket führt nicht zu einer umfassenden Aufwertung der Wohnungen, sondern zu punktuellen, aber wichtigen Verbesserungen, die sich positiv auf die Vermietbarkeit auswirken.

Auch für die weiteren Maßnahmenpakete, die oben beschrieben worden sind, sind die umlagefähigen Modernisierungsanteile dargestellt.

<sup>23</sup> Kundenbindungsanalysen und Wohnzufriedenheitsstudien weisen als Mieterwünsche oftmals Maßnahmen in diesen beiden Kategorien auf. Daraus lässt sich schließen, dass eine Verbesserung in diesen Bereichen überdurchschnittlich zu einer Erhöhung der Kundenzufriedenheit und somit zu einer höheren Kundenbindung beiträgt. Das schlägt sich in verminderter Fluktuation, geringeren Mieterwechselkosten und verringerten Leerstandszeiten und damit im wirtschaftlichen Ergebnis nieder.

Die Komplettmodernisierung einer Wohnung könnte auch nachträglich jeweils bei einem Mieterwechsel durchgeführt werden. Eine solche Maßnahme ist notwendig, um die Vermietbarkeit im (energetisch) unsanierten wie auch im (energetisch) sanierten Zustand sicherzustellen.

Es ist auch denkbar, in Kombination mit der geplanten Maßnahme zum Zeitpunkt der Durchführung der energetischen Maßnahme später eine nachträgliche Restmodernisierung einer Wohnung durchzuführen.

Die umlagefähigen Modernisierungsanteile für die nachträgliche Komplettmodernisierung wie auch für die nachträgliche Restmodernisierung sind in der Tabelle enthalten, um die Relation zu den Gesamtkosten zu verdeutlichen. Da diese Maßnahmen lediglich infrage kommen, wenn im Zuge eines Mieterwechsels Aufwertungen vorgenommen werden sollen, wird eine Neuvertragsmiete vereinbart, die sich am Marktniveau orientiert und von den erreichbaren Zielgruppen und deren Wohnkaufkraft abhängig ist.

Daher ist es notwendig, die Maßnahmen auf der Grundlage von Marktrecherchen zu planen und unter Berücksichtigung der Portfolio-Bewertungen auf die erreichbaren Zielgruppen abzustimmen.

Da in der Regel bei solchen Maßnahmen Mittel der KfW aus dem Programm „Wohnraum modernisieren (141)“ zur Finanzierung eingesetzt werden, stellt sich wiederum die Frage, in welchem Umfang die mit diesem Programm gewährte Zinsverbilligung als Drittmittel gemäß § 559a BGB anzurechnen sind und nicht im Wege der modernisierungsbedingten Mieterhöhung auf die Mieter umgelegt werden dürfen.

Börstinghaus vertritt die Auffassung, dass Zuschüsse zu Instandsetzungsarbeiten unerheblich sind und keine Verpflichtung zum Abzug auslösen. Dies ergibt sich daraus, dass § 559 BGB für Instandsetzungsarbeiten keine Mieterhöhungsmöglichkeit bietet. Ausschlaggebend für die Verpflichtung zur Anrechnung ist die Zweckbestimmung der Mittel.



**Tab. 22: Herleitung des modernisierungsbedingten Mieterhöhungsspielraumes für klassische wohnwert-verbessernde Maßnahmen (Gesamtbetrachtung)**

Angaben in Euro/m <sup>2</sup>	Geplante Maßnahme	Umfangreiches Modernisierungspaket	Komplettmodernisierung	Nachträgliche Restmodernisierung
Nachgewiesene Gesamtkosten	243,26 €	667,68 €	483,91 €	279,95 €
Abzgl. ersparte und tatsächliche Instandhaltungsaufwendungen	198,50 €	553,51 €	444,23 €	248,88 €
Potenzial für die Erhöhung/Bemessungsgrundlage	44,76 €	114,17 €	39,68 €	31,07 €
Erhöhung der Jahresmiete (11 %ige Modernisierungsumlage) €/Jahr	4,92 €	12,56 €	4,36 €	3,42 €
Zinsverbilligung KfW (Jahr 1 bis 10)	0,34 €	0,87 €	0,30 €	0,24 €
Erhöhung der Jahresmiete um (€/m <sup>2</sup> )	4,58 €	11,69 €	4,06 €	3,18 €
Erhöhung der Monatsmiete (€/m <sup>2</sup> Monat)	0,38 €	0,97 €	0,34 €	0,27 €

In der folgenden Tabelle ist der Zusammenhang zwischen den nachgewiesenen Gesamtkosten und der berechneten modernisierungsbedingten Mieterhöhungsmöglichkeit auf der Ebene m<sup>2</sup>-Wohnfläche dargestellt.

**Tab. 23: Herleitung des modernisierungsbedingten Mieterhöhungsspielraumes für klassische wohnwert-verbessernde Maßnahmen (in Euro/m<sup>2</sup>)**

Rechenwerte je m <sup>2</sup> Umlagepotenzial je Monat	Geplante Maßnahme	Umfangreiches Modernisierungspaket	Komplettmodernisierung	Nachträgliche Restmodernisierung
Nachgewiesene Gesamtkosten	2,23 €	6,12 €	4,44 €	2,57 €
Abzgl. ersparte und tatsächliche Instandhaltungsaufwendungen	1,82 €	5,07 €	4,07 €	2,28 €
Umlagefähige Gesamtkosten	0,41 €	1,05 €	0,36 €	0,28 €
Abzug Zinsverbilligung KfW (Jahr 1 bis 10)	0,03 €	0,07 €	0,03 €	0,02 €
Steigerung der Monatsmiete	0,38 €	0,97 €	0,34 €	0,27 €
Ausschöpfung des Potenzials	17,1%	15,9%	7,6%	10,3%

#### 4.2.5. Gesamtpotenzial für die Erhöhung der Miete nach § 559 BGB aufgrund der Modernisierung

In der folgenden Tabelle sind die rechtlich zulässigen Mieterhöhungspotenziale für die unterschiedlichen Effizienzhaus-Standards bei Kombination der energetischen Maßnahme mit verschiedenen klassischen wohnwert-verbessernden Maßnahmen dargestellt.

**Tab. 24: Rechtlich zulässiges Mieterhöhungspotenzial für den Beispielfall bei unterschiedlichen Maßnahmenpaketen (unter Berücksichtigung der Kürzungserfordernisse)**

Mieterhöhungspotenzial (in Euro/m <sup>2</sup> und Monat) aus der wohnwert-verbessernden Maßnahme bei unterschiedlichen Maßnahmenpaketen		Mieterhöhungspotenzial (in Euro/m <sup>2</sup> und Monat) aus der energetischen Modernisierung bei Effizienzhaus-Standard ...					
		130	115	100	85	70	55
		2,08	2,13	2,17	2,33	2,53	2,70
<b>Geplante Maßnahme</b>	0,38	2,46	2,51	2,55	2,71	2,91	3,09
<b>Umfangreiches Modernisierungspaket</b>	0,97	3,05	3,10	3,14	3,30	3,50	3,68
<b>Komplettmodernisierung</b>	0,34	2,42	2,47	2,51	2,66	2,86	3,04
<b>Nachträgliche Restmodernisierung</b>	0,27	2,35	2,39	2,43	2,59	2,79	2,97
<b>Minimum</b>		2,35	2,39	2,43	2,59	2,79	2,97
<b>Maximum</b>		3,05	3,10	3,14	3,30	3,50	3,68

Quelle: Eigene Berechnungen. Angaben in Euro/m<sup>2</sup>

Bei einer Modernisierung auf den Effizienzhaus-Standard 100 inkl. der weiteren wohnwert-verbessernden Maßnahmen, die im Beispielfall geplant sind, würde ein umlagefähiger Modernisierungsanteil von 2,55 Euro/m<sup>2</sup> und Monat entstehen.

Würde dieser Betrag ausgehend von dem aktuellen Mietenniveau von 4,50 Euro/m<sup>2</sup> und Monat auf die Miete umgelegt werden, so könnte die Zielmiete auf 7,05 Euro/m<sup>2</sup> und Monat ansteigen. Der Dortmunder Mietspiegel für das Jahr 2006 erreicht dieses Mietenniveau lediglich in der Klasse für sehr gut ausgestattete Neubauwohnungen der Baujahre 1990 bis 2002. Bei allen anderen Klassen werden sogar die im Mietspiegel angegebenen oberen Spannungsgrenzen überschritten.

Auch in der Ausstattungsklasse 1 der Baujahre 1990 bis 2002 würde sich die Zielmiete oberhalb des Medians in Richtung oberer Spannenwert orientieren.<sup>24</sup>

<sup>24</sup> Zur Handhabung von Mietenspannen in der Rechtsprechung und deren Konsequenzen vergleiche Kapitel 6.1.

**Tab. 25: Auszug aus der Tabelle des Dortmunder Mietspiegels**

<b>Spalte: Baualters- und Modernisierungsklasse.</b>	<b>6</b> 1975 – 1989	<b>7</b> 1990 – 2002
<b>Zeile: Ausstattungsklasse Mietangaben in Euro/m<sup>2</sup></b>		
<b>Ausstattungsklasse 1</b> 13 Punkte für Ausstattung und mehr	5,02 – 6,56 <b>5,65</b>	6,10 – 7,51 <b>6,63</b>
<b>Ausstattungsklasse 2</b> 5 bis 12 Punkte	4,51 – 5,94 <b>5,06</b>	4,40 – 6,54 <b>5,76</b>
<b>Ausstattungsklasse 3</b> bis 4 Punkte	3,57 – 5,52 <b>4,48</b>	4,59 – 5,29 <b>4,99</b>

Angegeben sind Nettokaltmieten. Die Tabelle enthält den unteren und oberen Grenzwert einer Zwei-Drittel-Spanne sowie den Median als Mittelwert der Verteilung.

Für vom Vermieter gestellte Ausstattung können Punktwerte berücksichtigt werden, die für die Einstufung in eine Ausstattungsklasse entscheidend sind. Ausstattungsklasse 3 ist eine typische Ausstattungsklasse für einfach ausgestattete Wohnungen. Für vom Vermieter durchgeführte Erneuerungen und Modernisierungen werden gesondert Punkte vergeben, die für die Einordnung in die Baualtersklasse für modernisierte Wohnungen ausschlaggebend sind.

Zusätzlich zu der in der Tabelle ausgewiesenen Grundmiete können für Lage und Größe der Wohnung sowie weitere Besonderheiten Zu- und Abschläge berücksichtigt werden. Davon wird im Folgenden abstrahiert.

Quelle: Mietspiegel der Stadt Dortmund, 2006.

Gegenüber der höchsten Ausstattungsklasse der Baujahre 1919 bis 1959 im Mietspiegel 2006 (unmodernisierte Wohnungen) werden die oberen Spannengrenzen um 1,17 Euro/m<sup>2</sup> und Monat bzw. um 1,35 Euro/m<sup>2</sup> und Monat in der Klasse der modernisierten Wohnungen überschritten. Dies bedeutet eine Überschreitung von 41,2 Prozent in der Klasse der unmodernisierten Wohnungen gegenüber dem Median bzw. von 19,9 Prozent gegenüber der oberen Spannengrenze. In der Klasse der modernisierten Wohnungen beträgt die Überschreitung 41,6 Prozent bezogen auf den Median bzw. 23,7 Prozent gegenüber der oberen Spannengrenze (vgl. auch Tab. 10, S. 43).

Angesichts der Wohnungsmarktsituation in der Stadt Dortmund kann die mietrechtlich zulässige Mieterhöhung im laufenden Marktgeschehen weder in bestehenden Mietverhältnissen noch in der Neuvermietung durchgesetzt werden. Zu der zulässigen Zielmiete sind die Wohnungen auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt nicht mehr konkurrenzfähig, zumal sie aufgrund des gewählten Maßnahmenpaketes keine wesentliche Ausstattungsverbesserung erfahren, die mit einem Neubau vergleichbar ist.

Eine Modernisierung in diesem Umfang ist nur in solchen Märkten umsetzbar, die eine deutlich höhere Mietenspanne aufweisen. Dies ist i.d.R. nur in wirtschaftlich stark prosperierenden Marktregionen der Fall.

Im Dortmunder Mietspiegel 2008 haben sich die jüngeren Baualtersklassen um rd. 1 Prozent erhöht, der Mietenanstieg in den älteren Baujahren betrug 2,9 Prozent. Dadurch hat sich keine wesentliche Verbesserung dieser Situation ergeben.

Zwar wird auf der Grundlage von Datenauswertungen aus dem dena-Projekt „Niedrigenergiehaus im Bestand“ darauf verwiesen, dass die Miete im unsanierten Objekt häufig unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen würde.<sup>25</sup>

Jedoch stellt sich die Frage, aufgrund welcher Sachverhalte dieses Niveau so deutlich unterschritten wurde und ob sich daraus eine allgemeine Regel ableiten lässt, die auf den Gesamtbestand übertragen werden kann. In den dena-Projekten gab es seitens der Steuerungsgruppe die Maßgabe an die Wohnungsbaugesellschaften, Gebäude auszuwählen, bei denen sich möglichst alle Bauteile an der Grenze der technischen Nutzungsdauer befinden, die Wohnungen von Leerstand betroffen oder zumindest bedroht sind, die Standorte jedoch als entwicklungsfähig eingestuft wurden.

Die ausgesuchten Gebäude würden demnach nicht einen repräsentativen Bestandsquerschnitt darstellen, sondern eine bestimmte als gewünscht angesehene Situation dokumentieren. Es ist offen, inwieweit diese Situation als repräsentativ für die Entscheidungssituationen herangezogen werden kann, in der sich Vermieter und insbesondere Wohnungsunternehmen befinden.

Zwei weitere, aber wichtige Aspekte sollen noch cursorisch angesprochen werden:

*Zusammenhang zwischen aufgewendeten Kosten und notwendiger Erhöhung der Restnutzungsdauer (Nutzungsdauerparadoxie)*

Je höher der (Kosten-)Aufwand liegt, der für eine Maßnahme aufgewendet werden muss, desto länger fallen in der Regel die Amortisationsdauern aus. Ohne dies mit umfangreichen Wirtschaftlichkeitsberechnungen belegen zu müssen, erscheint folgender Zusammenhang plausibel: Eine energetische Modernisierungsinvestition auf den Effizienzhaus-Standard 100 löst Gesamtmaßnahmenkosten in einer Größenordnung von ca. 400 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche aus. Zusätzliche Kosten aufgrund von Mietminderungen, vorübergehende Umzüge, geplanten Leerstand in Teilen des Gebäudes oder bei vollständigem Leerzug und sonstige soziale Betreuungskosten, die insbesondere für ältere Mieter besonders wichtig sind, sind hierbei noch nicht berücksichtigt. Sie können schätzungsweise mit zwischen 10 bis 50 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche zu Buche schlagen. Die Maßnahmenkosten liegen überschlägig bei einem Drittel der Baukosten, die für einen Neubau aufgewendet werden müssen, ohne in

---

<sup>25</sup> Vgl. Hinz, Eberhard (2009): Wirtschaftlichkeit energiesparender Maßnahmen – Bericht aus dem Modellvorhaben „Niedrigenergiehaus im Bestand“, Vortrag anlässlich des Zukunft Haus-Kongresses 2009, 24. November 2009.

allen Qualitätsmerkmalen (z.B. Grundrissstrukturen, baulicher Schallschutz) einen vergleichbaren Standard erreichen zu können.

Während bei einem Neubau eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von mindestens 50 Jahren, aber für Wohngebäude oftmals auch 60 bis 80 Jahre kalkuliert werden kann<sup>26</sup>, so würde sich für das modernisierte Gebäude daraus eine Restnutzungsdauer von mindestens 16 bis 20 Jahren ableiten lassen.<sup>27</sup> Dies bedeutet, dass dieses Gebäude für diesen Zeitraum für die erreichbaren Zielgruppen so attraktiv sein muss, dass es am Markt weiterhin vermietet werden kann und kein zusätzlicher Leerstand einsetzt.

Zwar mögen energetische Modernisierungen, die überwiegend die Außenhülle des Gebäudes und die technischen Anlagen betreffen, von den Mietern honoriert werden, ohne wesentliche Verbesserung in den Wohnungen wird die Vermietbarkeit darunter leiden. Je länger ein Gebäude am Markt noch genutzt werden muss, desto mehr Aufwand muss im Verlaufe des Restnutzungszyklusses in die Modernisierung einer Wohnung gesteckt werden, um die Vermietbarkeit sicher zu stellen. Um den Vergleich mit dem Neubau aufzunehmen, müssten insofern Verbesserungen an den Wohnungen durchgeführt werden, die mit einem Neubau vergleichbar sind.

Das würde die Maßnahmenkosten aber nochmals deutlich erhöhen. Eine Komplettmodernisierung einer Wohnung würde bspw. mit rd. 480 Euro/m<sup>2</sup> Wfl. zu Buche schlagen (siehe Tab. 21, S. 63). Damit käme man auf Gesamtkosten, die bei rd. 900 Euro je m<sup>2</sup> liegen und zu einer an den Neubau angelehnten Restnutzungsdauer von mindestens 32 bis 40 Jahren führen, ohne dass – außer in der Konstellation eines kompletten Freizuges des Gebäudes mit anschließender Komplettvermietung an zahlungskräftige Mietergruppen – eine mit dem Neubau vergleichbare Miete vereinbart werden kann.

Damit besteht ein kausaler Zusammenhang zwischen Kostenaufwand und erforderliche Restnutzungsdauer zur Amortisation, wodurch die durch die energetische Modernisierung ausgelösten Sockelkosten weiter erhöht werden. Das paradoxe der Situation liegt an folgendem Sachverhalt: Je mehr in andere Teile der Bausubstanz, insbesondere in den Wohnungen selbst, investiert wird, desto höher steigen die Kos-

---

<sup>26</sup> Vgl. Kleiber/Simon (2007): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Köln, S. 1585 ff.

<sup>27</sup> Bei einem Neubau kann zur Refinanzierung der anfänglichen Maßnahmenkosten aber die volle (Neubau-)Nettokaltmiete herangezogen werden, die in der Regel die Spitze eines regionalen Marktniveaus abbildet, während im Rahmen einer Modernisierung im bewohnten Bestand nur auf die Mietumlage des § 559 BGB zurück gegriffen werden kann. Die Mieterhöhung orientiert sich am örtlichen Vergleichsmietenniveau (hierzu später mehr), sodass kaum ein Drittel der am Markt üblichen Neubaumieten umgelegt werden können.

ten und die Anforderungen an eine Verlängerung der Restnutzungsdauer zur Amortisation (Nutzungsdauerparadoxie).

In der Diskussion wird dieser augenfällige Zusammenhang bislang kaum berücksichtigt. Im Gegenteil: In der neueren Entwicklung wird sogar dargestellt, dass das Problem der von der Vermieterseite beklagten ungenügenden Wirtschaftlichkeit von energetischen Maßnahmenkosten überhaupt erst dadurch zustande kommen würde, dass die Vermieter die energetische Modernisierung mit den zusätzlich aufgewendeten sonstigen Modernisierungskosten (unangemessen) belasten würde. Es wird dabei unberücksichtigt gelassen, dass energetische und sonstige wohnwertverbessernde Maßnahmen aufeinander abgestimmt sein müssen und gemeinsam erheblich dazu beitragen müssen, die Vermietbarkeit über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bzw. den nächsten Investitionszyklus sicher zu stellen.

Insofern ist es als problematisch anzusehen, wenn für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit einer energetischen Modernisierungsmaßnahme allein auf diesen Teil abgestellt werden soll.<sup>28</sup> Dies folgt der aber der verbreiteten Auffassung, dass überhaupt erst durch die energetische Modernisierungsmaßnahme realiter eine Mieterhöhungsmöglichkeit nach § 559 BGB entstehen würde, während der Anteil der umlagefähigen Modernisierungskosten bei den sonstigen Maßnahmen eher gering ausfallen würde. Dies hat die Herleitung in Kapitel 4.2.4 (S. 62 ff.) auch bestätigt.

Würde diese Auffassung sich durchsetzen, dann würde man das (wesentlich höhere) Mieterhöhungspotenzial aus dem energetischen Maßnahmenteil für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit allein diesem Teil zuschreiben, stets eine vermeintliche Wirtschaftlichkeit attestieren und die sonstigen wohnwertverbessernden Maßnahmen allein in den Verantwortungsbereich des Vermieters verweisen.<sup>29</sup> Für die Beurteilung eines Maßnahmenpaketes in seiner Gesamtheit ist dies – wenn man den Entscheidungskontext eines Vermieters vor Augen hat – strikt abzulehnen, während eine solche Betrachtung allein aus dem Aspekt der Justierung der Förderung heraus nachvollziehbar sein kann. Aber auch in diesem Fall ist es abzulehnen, lediglich auf den

---

<sup>28</sup> Vgl. hierzu exemplarisch Pfnür, Andreas/Müller, Nikolas/Weiland, Sonja (2009): Wirtschaftlichkeitsberechnungen von Klimaschutzinvestitionen in der Wohnungswirtschaft – Clusteranalyse und 25 Szenariofälle, in: Pfnür, Andreas (Hrsg.): Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 18, sowie Hinz, Eberhard (2009): Wirtschaftlichkeit energiesparender Maßnahmen – Bericht aus dem Modellvorhaben „Niedrigenergiehaus im Bestand“, Vortrag anlässlich des Zukunft Haus-Kongresses 2009, 24. November 2009.

<sup>29</sup> Vgl. zur Diskussion über die sogenannten Ohnehin- bzw. Sowieso-Kosten Schulze Darup, Burkard/Neitzel, Michael (2011): Energieeffizienz mit städtebaulicher Breitenwirkung – Technische und wirtschaftliche Voraussetzungen zur flächenhaften Umsetzung von energetisch hochwertigen Modernisierungen in zusammenhängenden Wohnquartieren. Abschlussbericht zum Forschungsprojekt AZ 26422 – 25 der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) unter Federführung des GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, S. 63 ff. sowie Anlage 2 zum Abschlussbericht, S. 185 ff.

energetischen Teil abzustellen, weil Vermieter unterschiedlichen Kenntnisstandes zu ordnungsrechtlich richtigem Handeln angeregt werden sollen und systematisch dazu angeleitet werden sollen, bei der Verbesserung des Immobilienbestandes auf eine höhere Vermietbarkeit zu zielen. Dies erfordert Investitionsanreize für die Gesamtmaßnahme, die auch aus dem Blickwinkel der Stadtentwicklung von großer Bedeutung sind.

#### *Mangelnde Berücksichtigung von Modernisierungstatbeständen in Mietspiegeln*

Aus unterschiedlichen, auch methodischen Gründen ist es oftmals schwierig, die durch eine Modernisierungsmaßnahme verbesserte Beschaffenheit von Wohnungen angemessen zu berücksichtigen. Zwar wird allgemein anerkannt, dass angesichts der hohen Modernisierungsaktivität das Baualter kaum noch herangezogen werden kann, um die Beschaffenheit hinreichend genau abzubilden. Jedoch fehlen – gerade bei einer Datenerhebung auf der Grundlage von Mieterbefragungen – die Möglichkeiten, wertrelevante Aspekte von Modernisierungen ausreichend abzubilden.<sup>30</sup>

Allerdings muss konstatiert werden, dass auch in Mietspiegeln, die auf der Grundlage von Vermieterbefragungen durchgeführt wurden und in denen Zuschläge für Modernisierungen und Erneuerungen empirisch belastbar ermittelt wurden, keine Mietunterschiede zwischen den modernisierten und unmodernisierten Wohnungen ausgewiesen werden können, die im Verhältnis zu den bei Durchführung der Maßnahme aufgewendeten Modernisierungskosten stehen.<sup>31</sup>

Zum einen wird diese Problematik dadurch ausgelöst, dass Vermieter unterschiedliche Strategien bei der Mietpreisbestimmung anwenden. So ist es heute üblich, dass sich sowohl einige Wohnungsunternehmen, aber auch private Vermieter eher am Durchschnitt oder sogar im unteren Drittel einer Mietenspanne bewegen, während andere Vermieter die bestehenden Mietenspielräume oberhalb des Durchschnittes und zur oberen Spannengrenze hin ausnutzen wollen.

Bspw. sehen es Wohnungsbaugenossenschaften als einen Aspekt des gesetzlichen Auftrages der Mitgliederförderung an, mit der häufig in Form einer Unternehmensmiete gestalteten Mietpolitik unterhalb des Marktniveaus zu bleiben.<sup>32</sup> Private

---

<sup>30</sup> Vgl. hierzu exemplarisch den Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2008 und die von der Vermieterseite geäußert Kritik an der Zusammenfassung älterer Baujahre in nur noch einer einzigen Baualtersklasse von 1919 bis 1994.

<sup>31</sup> Vgl. hierzu die vom InWIS erstellten Mietspiegel für die Städte Dortmund (2002, 2006 und 2008) sowie Witten (2002) und Münster (2001).

<sup>32</sup> Insofern stellt sich heute die berechnete Frage, ob Mieten von Wohnungsbaugenossenschaften in Mietspiegeln nicht anders berücksichtigt werden müssten und entweder im Sinne von preisgebundenem Wohnraum überhaupt nicht berücksichtigt werden dürften oder im Sinne von aufgrund von vertraglichen Verhältnissen reduzierten Mieten vergleichbar wie Werks- oder Dienstwohnungen in der Regel mit einem Abschlag behandelt werden müssten.

Vermieter vertreten gerade in entspannten Märkten die Auffassung, durch eine moderate Mietpolitik die Mieterbindung zu erhöhen und Fluktuations- und Leerstandskosten zu vermeiden.

Bei der Auswertung treffen somit unmodernisierte Wohnungen, bei denen die Mieten aufgrund der Mechanismen der Preisfestsetzung am oberen Rand einer Mietenspanne für den ex ante noch nicht ausgewiesenen Teilmarkt für unmodernisierte Wohnungen rangieren, auf modernisierte Wohnungen, die ebenfalls aufgrund der Mietpolitik am unteren Rand eines bei den Auswertungen ex ante noch nicht ausgewiesenen Teilmarktes für modernisierte Wohnungen rangieren. Systematisch können bei Regressionsanalysen Mietenschiede nur mit beträchtlichem methodischem Aufwand und dann nur in einem Umfang ausgewiesen werden, der angesichts der tatsächlichen Modernisierungskosten als zu gering erscheint.

Im Lichte der Ergebnisse dieser Konzeptstudie wird jedoch deutlich, dass nicht nur die Mietpolitik einzelner Akteure dazu führen kann, dass solche Einflüsse nicht ermittelt werden können. Sondern es handelt sich um systematische mietrechtliche Probleme, die dazu führen, dass im Zusammenspiel der Vorschriften der

- § 559 BGB – Modernisierungsbedingte Mieterhöhungen,
- § 559a BGB – Anrechnung von Drittmitteln bei Modernisierungen und
- § 558 BGB – Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (was die Legaldefinition angeht) und insbesondere § 558 Abs. 5 BGB (was die Anrechnung von Drittmitteln angeht)
- in Verbindung mit den vorgegebenen Grenzen zur Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStG bzw. Mietwucher nach § 291 StrafG

der tatsächliche Kostenaufwand von modernisierungsbedingten Mieterhöhungen nicht, nicht in vollem Umfang bzw. unter Berücksichtigung des zeitlichen Versatzes bei der Erstellung von Mietspiegeln und der vorgegebenen 4-Jahres-Frist nicht schnell genug Eingang in die ortsübliche Vergleichsmiete finden kann.

Es kann sein, dass im Entstehungsprozess dieser Vorschriften nicht davon ausgegangen wurde, dass Modernisierungen in einem Umfang durchgeführt werden, die mit den heute zur Diskussion stehenden und aufgrund des Ordnungsrechtes vorgeschriebenen Kostenvolumina verbunden sind.

Betrachtet man die Logik der Vorschriften und die Konkretisierung in der Rechtsprechung, so wird deutlich, dass in bestehenden Mietverhältnissen strikt zwischen Instandhaltungsaufwand, der in der Vermieterverantwortung steht, und Verbesserungen, die den Wohnwert erhöhen und auf den Mieter umgelegt werden können, bei einer modernisierungsbedingten Mieterhöhung nach § 559 BGB unterschieden werden muss. Daher waren bspw. Fassadensanierungen und der Austausch von Fens-



tern, die häufig erst einzelne dann ausgeführt wurden, wenn die technische Lebensdauer erreicht war, überwiegend in der Vermieterverantwortung zu sehen.

§ 559 BGB war ursprünglich geschaffen für weniger umfangreiche und überschaubare Maßnahmen, wie z.B. eine Badmodernisierung, die Verbesserung von Böden etc. Eine sehr umfangreiche Einzelmodernisierung einer Wohnung fand häufig im Zusammenhang mit Mieterwechseln statt bzw. war – wie es heute oftmals geschieht – in den 1970er und 1980er Jahren oft überhaupt nicht erforderlich.

Diese Sachverhalte müssten noch detaillierter aufgearbeitet werden. Es wird jedoch deutlich, dass der genannte Vorschriftenkanon keine ausreichenden Möglichkeiten bietet, um die hohen Investitionsaufwendungen über den Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete sowohl sachlich als auch in zeitlich angemessener Frist in Mietspiegeln abzubilden. Die gegenwärtig diskutierten Ansätze eines ökologischen bzw. um Merkmale der wärmetechnischen Beschaffenheit ergänzten Mietspiegels gehen zwar in die richtige Richtung. Allerdings greift diese Diskussion insofern zu kurz, als dass es nicht nur um die Berücksichtigung von wärmetechnischen Beschaffenheitsmerkmalen allein gehen kann, sondern die Frage der angemessenen Berücksichtigung von Modernisierungen generell diskutiert werden müsste.

Hier ist auch ein Missverhältnis zwischen Bestandsmieten und der Orientierungsfunktion von Mietspiegeln (und damit der ortsüblichen Vergleichsmiete) beim Abschluss von neuen Mietverhältnissen (Neuvertragsmieten) zu konstatieren. Allgemein wird davon ausgegangen, dass die vergleichsweise restriktiven Bestimmungen des § 559 BGB zur Berechnung der umlagefähigen Modernisierungsaufwendungen und der späteren Bestimmung der Mieterhöhung bei dem Abschluss von neuen Mietverträgen nicht greifen.

Doch durch die Wechselbeziehung zwischen § 558 BGB und § 559 BGB (verstärkt durch die §§ 559a und § 558 Abs. 5 BGB) kommt es selbst dann nicht zu einer vollständigen Signalisierung des modernisierungsbedingten Kostenaufwandes in einem Mietspiegel, wenn der Markt durch die verfügbare Wohnkaufkraft in der Lage wäre, die nach § 559 BGB zulässige Umlage oder sogar noch darüber hinausgehende Beiträge (da § 559 BGB für Neuvermietungen ja keine Bindung besitzen soll, aber de facto durch Ineffizienzen des System doch stattfindet) beim Abschluss eines Mietvertrages zu vergüten.

## 5. Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der geplanten energetischen und wertverbessernden Modernisierungsmaßnahmen

### 5.1. Annahmen für die Wirtschaftlichkeitsberechnung und den Vorteilhaftigkeitsvergleich

In diesem Kapitel wird die wirtschaftliche Situation eines Vermieters am Fallbeispiel Dortmund in einer sogenannten Basisberechnung dargestellt. Die Basisberechnung ist der Ausgangspunkt für weitere Modellrechnungen, die Auswege aus dem Vermieter-Mieter-Dilemma skizzieren sollen.

Für die Berechnungen werden verschiedene Annahmen gesetzt, die bereits in der BSI-Studie<sup>33</sup> bestimmt worden sind. Das fördert die Vergleichbarkeit der Studien insbesondere in Fragen des Zinsniveaus und der Entwicklung der Märkte, einschl. der wichtigen Frage der Entwicklung der Leerstände im sanierten und unsanierten Bestand.

Für andere Parameter, wie bspw. die Zinssätze der KfW für typische Förderprogramme, die von Wohnungsunternehmen beantragt werden, wurden aktuelle Konditionen verwendet. Im Folgenden werden die wesentlichen Parameter dargestellt und erläutert.

Das verwendete Verfahren des Vollständigen Finanzplanes (VoFi) erfordert einen Soll- und einen Habenzinssatz für die Anlage von Periodenüberschüssen bzw. für den Ausgleich von Periodendefiziten.

**Tab. 26: VoFi-Zinssätze**

Variable	Ausprägung
Zinssatz für kurzfristige Guthaben	4,0%
Zinssatz für kurzfristige Verbindlichkeiten	6,0%
Zinssatz für kurzfristige Guthaben (Mieter)	2,0%
Zinssatz für kurzfristige Verbindlichkeiten (Mieter)	6,0%

Als Zinssatz für kurzfristige Guthaben werden 4,0 Prozent p.a. angenommen. Angesichts des derzeit historisch niedrigen Zinsniveaus ist dieser Satz vergleichsweise hoch und für Anlagen auf dem kurzfristigen Geldmarkt kaum zu erzielen. Jedoch verfügen Wohnungsunternehmen über die Möglichkeit, Überschüsse aus einer ein-

<sup>33</sup> Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) (Hrsg.): Wirtschaftlichkeit energiesparender Maßnahmen für die selbst genutzte Wohnimmobilie und den vermieteten Bestand, Berlin, Juni 2008 (BSI-Studie).

zelen Investition nicht am externen Geld- oder Kapitalmarkt anzulegen, sondern innerhalb des Unternehmens zu reinvestieren. Für diesen Fall ist die Verzinsung auf das eingesetzte Eigenkapital, der Return on Investment (ROI) maßgeblich und kann als Referenzzins verwendet werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, längerfristige Verbindlichkeiten (vorzeitig) zu tilgen, sodass dadurch Zinsen eingespart werden. Der Darlehenszins, der für solche Verbindlichkeiten vereinbart worden ist, kann ebenfalls als Referenzwert verwendet werden.

Ein Zinssatz von 4,0 Prozent p.a. soll der realen Situation Rechnung tragen, dass mehrere Optionen existieren und dass ein Wohnungsunternehmen vor dem Hintergrund des jeweiligen Einzelfalles eine sachgerechte Entscheidung über die Verwendung eines erzielten Überschusses treffen wird.

Der Zinssatz für die Aufnahme kurzfristiger Verbindlichkeiten liegt bei einer normalen Zinsstrukturkurve oberhalb von derjenigen länger vereinbarter Verbindlichkeiten. Ein Referenzzins von 6 Prozent p.a. sollte – auch angesichts der oftmals guten Bonität von Wohnungsunternehmen – die Obergrenze für einen Sollzinssatz darstellen, auch dann, wenn sich die Konditionen für kurzfristige Verbindlichkeiten bei insgesamt steigendem Zinsniveau verschlechtern sollten.

Um die Potenziale zu ermitteln, die im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter insbesondere mit Blick auf die erzielte Energieeinsparung bestehen, wird auch die Situation des Mieters explizit betrachtet. Entsprechend sind Zinssätze für Mieter festzulegen. In der Regel hat ein Mieter eine geringere Marktmacht, sodass er im Geld- und Kapitalanlagemarkt lediglich einen niedrigeren Referenzzins als Wohnungsunternehmen erzielen kann. Zudem hat er weniger Optionen: Er kann bestehende Darlehen oftmals nicht tilgen, ebensowenig kann er Mittel in seinem Haushalt zum ROI anlegen. Daher wird ein deutlich niedrigerer Habenzinssatz unterstellt. Der für Mieter angenommene Sollzinssatz bewegt sich auf dem Niveau von Konsumentenkrediten mit Ratenzahlungsvereinbarung.

Die Energieeinsparung berechnet sich zunächst aus der Differenz des Heizwärmebedarfs für den gewählten Standard im Verhältnis zum Ausgangsniveau. Der errechnete Heizwärmebedarf liegt für das unsanierte Gebäude bei 227,53 kWh/m<sup>2</sup>a und stimmt nicht mit den Verbrauchswerten überein. Daher wird realitätsnäher auf den Energieverbrauchskennwert abgestellt.

**Tab. 27: Heizenergiebedarf für den unsanierten Bestand und unterschiedliche energetische Standards**

Gebäudestandard	Energiekennwert (kWh/m <sup>2</sup> und Jahr)
Heizwärmebedarf QH – Bestand bzw. Kennwert Energieverbrauchsausweis, da stark vom Heizwärmebedarf abweichend	131,50
Heizwärmebedarf QH - Var. 1 - KfW 130	88,32
Heizwärmebedarf QH - Var. 2 - KfW 115	78,72
Heizwärmebedarf QH - Var. 3 - KfW 100	72,09
Heizwärmebedarf QH - Var. 4 - KfW 85	50,49
Heizwärmebedarf QH - Var. 5 - KfW 70	41,81
Heizwärmebedarf QH - Var. 6 - KfW 55	20,65

Darüber hinaus werden verschiedene weitere Parameter verwendet, die in der folgenden Tabelle dargestellt sind:

Tab. 28: Weitere Parameter für die Berechnungen

Parameter	Einheit	Wert	Erläuterung
Inflationsrate	[% p.a.]	1,90%	Als Mittelwert der letzten 10 Jahre wird eine Inflationsrate von 1,9 % p.a. unterstellt. Sämtliche Kostengrößen werden damit inflationiert.
Energiepreis (Gas je kWh, ohne Grundpreis, inkl. MwSt.)	[€/kWh]	7,56	Energiepreis der Dortmunder Stadtwerke zum 1. Juni 2009
Energiepreissteigerung pro Jahr (real, ohne Inflationsrate)	[% p.a.]	3,0%	Jährliche Energiepreissteigerungsrate real, d.h. in Relation zu anderen Gütern. Unter Berücksichtigung der Inflationsrate beträgt die nominale Preissteigerung 4,9 Prozent. Je nach Szenario werden unterschiedliche Alternativen berechnet.
Maximale nominale Steigerungsrate, ausgehend vom jetzigen Niveau	[%]	40,0%	Die Steigerung des Energiepreisniveaus wird auf 40 Prozent begrenzt. Danach erhöht sich Energiepreise nur mit der Inflationsrate, aber nicht mehr relativ zu anderen Gütern.
Miete (Nettokalt) - vor Sanierung	[€/m <sup>2</sup> ]	4,50	Referenzmiete (Median) des Dortmunder Mietspiegels. Entspricht dem Referenzwert des BSI-Gutachtens für konsolidierte Regionen.
Miete (Nettokalt) - nach Sanierung	[€/m <sup>2</sup> ]	5,31	Nettokaltmiete nach Durchführung der Sanierung. Die Miete wurde von dem Wohnungsunternehmen als marktfähig eingestuft.
Leerstand Betriebskosten - Anteil nicht umlegbarer Kosten bei Leerstand	[%]	80,0%	Anteil der Betriebskosten, die im Falle von Leerstand nicht umgelegt werden können.
Mietsteigerungsrate - unsaniert	[% p.a.]	1,0%	Mietsteigerungsraten für den konkreten Wohnungsbestand (unsaniert)
Mietsteigerungsrate - Teilmarkt für die Wohnung unsaniert	[% p.a.]	1,5%	Mietsteigerungsrate für den Teilmarkt, in dem sich die Wohnung im unsanierten Zustand befindet. Wird höher angesetzt als für den Wohnungsbestand, wenn es im Mietspiegel keine eigene Klasse für modernisierte Wohnung gibt. <sup>34</sup>

<sup>34</sup> Weist ein Mietspiegel keine gesonderten Klassen für modernisierte Wohnungen aus, dann werden unmodernisierte und modernisierte Wohnungen in einem Teilmarkt zusammen gefasst. Im Zeitablauf wird sich in diesem Teilmarkt, der häufig mit einem bestimmten Mietspiegelfeld abgebildet wird, der Anteil modernisierter Wohnungen sukzessive erhöhen, deren Miete durch eine Umlage nach § 559 BGB angepasst worden ist. Dieser Struktureffekt führt zu einem im Verhältnis zum Gesamtmarkt höheren Mietenanstieg. Die Mietsteigerungsrate wurde für den Teilmarkt unsaniert bzw. gemischt sanierter Wohnungen mit 1,5 Prozent p.a. festgesetzt, während für die unsanierten Wohnungen in der Unterlassensalternative weiterhin lediglich von einer Mietsteigerung von 1 Prozent p.a. ausgegangen wird. Dies ist auf die geringere Attraktivität unmodernisierter Wohnungen zurückzuführen. Eine auf 1,5 Prozent erhöhte Rate soll auch dafür sorgen, dass die sanierte Wohnung bereits nach rd. 11 bis 12 Jahren wieder an Mietanpassungen teilhaben kann. Selbst bei der im Beispielfall gewählten Mietanpassung von 18 Prozent auf die bisherige Nettokaltmiete im unsanierten Zustand würde sich dieser Zeitraum bei einer lediglich 1-prozentigen Steigerungsrate auf 17 Jahre ausdehnen. In dieser Zeitspanne ist ein Mieterwechsel wahrscheinlich, sodass im Zuge dessen eine höhere Miete bei Abschluss des Mietvertrages vereinbart werden kann. Effekte, die sich durch Mieterwechsel nach Durchführung der Modernisierung ergeben, sind nicht berücksichtigt worden. Ob im konkreten Einzelfall eine höhere Miete bei einer Neuvermietung durchsetzbar ist, hängt im Wesentlichen davon

Parameter	Einheit	Wert	Erläuterung
<b>Mietsteigerungsrate - saniert</b>	[% p.a.]	1,00%	Mietsteigerungsrate nach Modernisierung für konsolidierte Märkte: Konkreter Bestand.
<b>Mietsteigerungsrate - Teilmarkt für die Wohnung saniert</b>	[% p.a.]	1,00%	Mietsteigerungsrate nach Modernisierung für konsolidierte Märkte: Markt insgesamt.
<b>Leerstand in Prozent - vor Sanierung</b>	[%]	6,0%	Referenzwert BSI-Studie für konsolidiert Märkte.
<b>Leerstand in Prozent - nach Sanierung</b>	[%]	2,0%	Referenzwert BSI-Studie für konsolidierte Märkte.
<b>Eigenkapitalanteil in Prozent</b>	[%]	20,0%	Referenzwert BSI-Studie für konsolidierte Märkte.
<b>Zinssatz KfW-Darlehen 151 (Energieeffizient sanieren)</b>	[% p.a.]	2,65%	Zinssatz Stand 10. Dezember 2010
<b>Zinssatz KfW-Darlehen 141 (Wohnraum modernisieren)</b>	[% p.a.]	2,95%	Zinssatz Stand 10. Dezember 2010
<b>Zinssatz Restdarlehen zu Beginn</b>	[% p.a.]	4,30%	Für den Fall, dass Modernisierungskosten die Förderhöchstgrenzen je Wohnung überschreiten und nicht über KfW gefördert, sondern am freien Markt finanziert werden: Zinssatz für längerfristige Darlehen.
<b>Zinssatz 2. Festschreibung (nach 10 Jahren)</b>	[% p.a.]	5,50%	Zinssatz nach Auslaufen der ersten Zinsfortschreibung. Referenzwert BSI-Studie.
<b>Zinssatz 3. Festschreibung (nach 20 Jahren)</b>	[% p.a.]	5,50%	Zinssatz nach Auslaufen der ersten Zinsfortschreibung. Referenzwert BSI-Studie.
<b>Tilgungssatz Restdarlehen</b>	[% p.a.]	1,50%	Tilgungssatz für Restdarlehen. Für KfW-Förderdarlehen gelten die programmspezifischen Tilgungsbedingungen.
<b>Instandhaltungsaufwendungen vor Sanierung</b>	[€/m <sup>2</sup> ]	12,50	Erhöhte Instandhaltungsaufwendungen, um die Immobilie im unsanierten Zustand mit moderaten Maßnahmen vermietbar zu halten. Instandhaltungsaufwendungen werden mit höherer Nutzungsdauer überproportional erhöht.
<b>Instandhaltungsaufwendungen nach Sanierung</b>	[€/m <sup>2</sup> ]	3,50	Instandhaltung anfangs bei sanierter Immobilie (inkl. Maßnahmen in den Wohnungen) auf typische Kleinreparaturen beschränkt. Die Aufwendungen werden mit zunehmender Nutzungsdauer erhöht.

ab, ob mit der sanierten Wohnung an dem konkreten Standort Haushalte mit höherem Einkommen und höherer Wohnkaufkraft angesprochen werden können, die in der Lage und bereit sind, eine höhere Miete zu entrichten. In Märkten mit geringer Kaufkraft kann diese Möglichkeit nicht regelmäßig unterstellt werden.

## 5.2. Basisberechnungen und Vorteilhaftigkeitsvergleich für zwei unterschiedliche Effizienzstandards

Bei der folgenden Berechnung wird davon ausgegangen, dass der Mietspiegel keine Klasse für modernisierte Wohnungen und keine Zuschläge für energetische Modernisierungsmaßnahmen enthält. Bei diesem Mietverlauf kann im Rahmen des § 558 BGB eine Mietanhebung im bestehenden Mietverhältnis erst durchgeführt werden, wenn der Teilmarkt für diese Wohnungen „nachgezogen“ hat<sup>35</sup>.

**Tab. 29: Basisberechnung für EnEV KfW EH 100<sup>36</sup>**

		Variante 3 - EnEV 2009 - KfW 100			Amortisation:	54
		Energ. Kosten <sup>1</sup> :	478.005 €	Weit. Mod.Kst.	283.898 €	
		Energ. Kosten <sup>2</sup> :	478.005 €	Gesamtkosten	761.903 €	
		20	25	30	35	40
<b>VoFi-Endwert (ohne Restwert)</b>		-596.000 €	-620.000 €	-622.000 €	-592.000 €	-515.000 €
<b>Eigenkapitalrendite</b>						
<b>VoFi-Endwert (inkl. Restwert)</b>		28.000 €	171.000 €	377.000 €	374.000 €	283.000 €
<b>Eigenkapitalrendite</b>		-8,1%	0,5%	3,1%	2,6%	1,6%

Bei einer Anpassung der Nettokaltmiete um 0,81 Euro/m<sup>2</sup> liegt die Amortisationsdauer bei 54 Jahren. Nach 25 Jahren ergibt sich ein negativer VoFi-Endwert von 620 TEUR.

Die Mietanpassung ist im Fallbeispiel so niedrig gewählt worden, weil das Einkommen der Haushalte nach Einschätzung des Wohnungsunternehmens keine höhere Mietensteigerung zulassen würde.

Wählt das Wohnungsunternehmen statt des Mindeststandards des Effizienzhauses 100 den derzeit in der Regelförderung höchsten Standard des Effizienzhauses 55 mit einem Heizwärmebedarf nahe dem Passivhausstandard, so steigen die gesamten Maßnahmenkosten im skizzierten Beispiel um weitere 15 Prozent an. Dies ist auf

<sup>35</sup> Das Kapitel 6.1 befasst sich ausführlich mit dieser Thematik.

<sup>36</sup> Die Berücksichtigung von Restwerten führt i.d.R. zu einer Verbesserung der Vorteilhaftigkeit der Gesamtmaßnahme. Angesichts langer Laufzeiten der Investitionen hat ein Wohnungsunternehmen unter Rendite- und Risikogesichtspunkten abzuwägen, auf der Grundlage welcher Kriterien eine Entscheidung getroffen werden soll. Amortisiert sich eine Investition innerhalb eines Planungszeitraums von 30 Jahren nicht aus der operativen Bestandsbewirtschaftung heraus, so ist kritisch zu hinterfragen, ob der (risikobehaftete) Restwert den Ausschlag dafür geben kann, die energetische Modernisierung dennoch durchzuführen. Implizit werden die Planungshorizonte dadurch verlängert. Zudem ist der Restwert aus einem Ertragswert abzuleiten. Das folgt der Prämisse, dass das Gebäude veräußert werden soll, obwohl ein Verkauf bei Bestandserhalt nicht geplant und reine Fiktion ist. Um diesen Sachverhalt transparent darzustellen, weisen sämtliche Berechnungen die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnungen mit und ohne Berücksichtigung von Restwerten aus. Die Kommentierung der Ergebnisse folgt dem risikoarmen Ansatz, auf unterschiedliche Planungshorizonte und ohne Berücksichtigung von Restwerten abzustellen.

den Anstieg der energetischen Maßnahmenkosten von 478 TEUR auf 595 TEUR zurückzuführen, um den höheren Standard zu erreichen.

In dieser Konstellation ist zu prüfen, ob die Energieeinsparung, die durch den höheren Standard bei konformen Verbrauchsverhalten des Mieters erzielt werden kann, nicht zusätzlich auf die Miete umgelegt werden soll. Rechnerisch mag es für einen Mieterhaushalt irrelevant sein, ob sein Haushaltsbudget durch eine höhere Nettokaltmiete belastet wird und dies durch eine höhere Energieeinsparung kompensiert wird. Im konkreten Verfahren der modernisierungsbedingten Mieterhöhung ist dem Mieter dieser Sachverhalt detailliert zu erläutern. Während die Nettokaltmietenanpassung unmittelbar zu einem höheren Abfluss führt, ist die Energieeinsparung nicht sicher.

Sie kann auch durch Einflussfaktoren, die der Mieter durch sein Verhalten nicht beeinflussen kann, geringer ausfallen als rechnerisch ermittelt. Bspw. weil eine Energiepreissteigerung, die auf den geringeren Restverbrauch wirksam wird, die erwartete Einsparung aufzehrt oder ein härterer Winter zu höherem Heizenergieverbrauch und somit zu höheren Kosten führt. Auf dem Effizienzhaus-Standard 55 mögen diese Effekte vergleichsweise gering ausfallen; jedoch können im Verhältnis Vermieter und Mieter auch geringe Abweichungen von der erwarteten Einsparung zu Unstimmigkeiten führen.

**Tab. 30: Basisberechnung für EnEV KfW EH 55**

		Variante 6 - EnEV 2009 - KfW 55			Amortisation:	67
		Energ. Kosten1	595.970 €	Weit. Mod.Kst.	283.898 €	
		Energ. Kosten2	595.970 €	Gesamtkosten	879.868 €	
		20	25	30	35	40
<b>VoFi-Endwert (ohne Restwert)</b>		-713.000 €	-776.000 €	-831.000 €	-872.000 €	-889.000 €
<b>Eigenkapitalrendite</b>						
<b>VoFi-Endwert (inkl. Restwert)</b>		-88.000 €	15.000 €	168.000 €	95.000 €	-91.000 €
<b>Eigenkapitalrendite</b>			-9,4%	-0,2%	-1,8%	

Wird die zu erwartende Energieeinsparung nicht im Rahmen der modernisierungsbedingten Mieterhöhung bei der Wahl eines höheren Effizienzstandards auf den Mieter umgelegt, so verschlechtert sich die Vorteilhaftigkeit der Maßnahme deutlich. Die Amortisationsdauer steigt auf 67 Jahre an. Bei 25 Jahren Laufzeit der Investition liegt der Vermögensendwert bei Minus 776 TEUR.

Das Ergebnis verbessert sich, wenn die zusätzliche Energieeinsparung von 51,44 kWh/m<sup>2</sup>a oder 0,32 Euro/m<sup>2</sup> Monat auf den Mieter umgelegt wird und die modernisierungsbedingte Mietenumlage von 0,81 Euro/m<sup>2</sup> Monat auf 1,13 Euro/m<sup>2</sup> Monat angehoben wird.



**Tab. 31: Basisberechnung für EnEV KfW EH 55 mit erhöhter Mietenumlage**

		Variante 6 - EnEV 2009 - KfW 55			Amortisation:	53
<b>Energ. Kosten1</b>		595.970 €			<b>Weit. Mod.Kst.</b>	283.898 €
<b>Energ. Kosten2</b>		595.970 €			<b>Gesamtkosten</b>	879.868 €
		20	25	30	35	40
<b>VoFi-Endwert (ohne Restwert)</b>		-583.000 €	-603.000 €	-600.000 €	-562.000 €	-474.000 €
<b>Eigenkapitalrendite</b>						
<b>VoFi-Endwert (inkl. Restwert)</b>		41.000 €	188.000 €	400.000 €	404.000 €	324.000 €
<b>Eigenkapitalrendite</b>		-7,0%	0,3%	2,8%	2,4%	1,5%

In diesem Fall sinkt die Amortisationszeit auf 53 Jahre, der Vermögensendwert vermindert sich auf Minus 603 TEUR. Diese Investitionsalternative ist gegenüber der Ausgangsvariante im Effizienzhaus 100-Standard etwas günstiger, aber gegenüber Alternativanlagen, die mit einer risikolosen Verzinsung bspw. für Staatsanleihen der Bundesrepublik Deutschland bei 3,8 Prozent p.a. liegen selbst unter Berücksichtigung eines Restwertes unvorteilhaft.

In keinem der betrachteten Fälle ist die Maßnahme wirtschaftlich zu realisieren. Entscheidend für die Wirtschaftlichkeit ist die Beurteilung, wie sich die unsanierte Immobilie im Markt entwickeln wird. In dem skizzierten Fall wurden die laufenden Instandhaltungsaufwendungen mit 12,50 Euro/m<sup>2</sup> p.a. vergleichsweise hoch angesetzt. Im Durchschnitt der letzten Jahre wurden die Aufwendungen von dem Unternehmen mit rd. 4,50 Euro/m<sup>2</sup> p.a. angegeben. Der höhere Ansatz soll sicherstellen, dass sämtliche Instandhaltungen und notwendige Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden können und bei Mieterwechseln Maßnahmen ergriffen werden können, um die Wohnungen in einem vermietbaren Zustand zu halten.

Ein Instandhaltungsbudget von 12,50 Euro/m<sup>2</sup> p.a. reicht nicht aus, um Wohnungen bei Mieterwechseln – je nach Wechselhäufigkeit der Mieter – vollständig einzeln zu modernisieren und alle Gewerke in den Wohnungen auf einen aktuellen Stand zu bringen. Erfahrungsgemäß reichen diese Aufwendungen aber aus, um Wohnungsbestände, deren Preisniveau für die erreichbaren Zielgruppen nicht deutlich steigen darf, in einem marktfähigen Zustand zu halten.

Viele Wohnungsunternehmen gerade in konsolidierten oder strukturschwachen Märkten sind – notgedrungen und zielgerichtet – dazu übergegangen, bei Beständen, die auf Halten, Abwarten oder Desinvestieren gesetzt wurden, die Vermietbarkeit lediglich mit minimalen Investitionen sicherzustellen.<sup>37</sup>

<sup>37</sup> Zur weiteren Fundierung dieser Überlegungen ist es einerseits notwendig, die konkrete Höhe des Instandhaltungsbudgets für eine dauerhafte Vermietbarkeit der angesprochenen Bestände zu prüfen und im Rahmen einer empirischen Untersuchung zu ermitteln. Andererseits ist es notwendig, den Anteil dieser Bestände am gesamten Wohnungsbestand Deutschlands detail-

### 5.3. Perspektive von Mieterhaushalten

Aus dem Blickwinkel des Mieters sind zwei Aspekte dieser Investition von Bedeutung: Einerseits wird durch die Maßnahme ein höherer Energieeffizienzstandard erreicht. Dadurch ergibt sich bei einem Mieterhaushalt, der sich in dem sanierten Gebäude so verhält, dass die rechnerischen Zielwerte für den jährlichen Verbrauch eingehalten werden, folgende Bilanz:

**Tab. 32: Bilanz für einen Mieter auf der Grundlage der Basisberechnungen**

Bilanz eines Mieters (in Euro):	KfW EH - 100	KfW EH – 55 Behandlung der errechneten zusätzlichen Energieersparnis	
		nicht umgelegt	umgelegt
Im ersten Jahr (Energiekosteneinsparung ./. Mieterhöhung)	-339	-86	-335
Ersparnis Energiekosten in 10 Jahren (kumuliert; dynamisch berechnet)	3.988	7.441	7.441
Gesamtbilanz nach 10 Jahren (kumuliert; dynamisch berechnet)	-1.773	2.181	-982

Über einen Zeitraum von 10 Jahren ergibt sich für einen Mieterhaushalt eine Energiekostensparnis von rd. 4.000 Euro (EH 100) bis 7.450 Euro (EH 55). Es handelt sich jeweils um einen VoFi-Endwert für einen Mieter, der die Kosteneinsparung zum Guthabenzins anlegen würde.

Ohne Anlage der erzielten Ersparnisse belaufen sich die statisch kumulierten Energiekostensparnisse auf rd. 3.650 bzw. 6.800 Euro in einem Zeitraum von 10 Jahren.

Ein Mieterhaushalt kann die Energiekostensparnis jedoch nicht vollständig für sich vereinnahmen, sondern wird nach der modernisierungsbedingten Mieterhöhung durch eine höhere Nettokaltmiete belastet. Für einen Mieterhaushalt ist eine Gesamtbilanz aufzustellen. Im ersten Jahr ergibt sich für einen Mieterhaushalt in keinem der dargestellten Fälle ein positives Ergebnis. D.h., dass die Erhöhung der Nettokaltmiete höher ausfällt als die Energiekostensparnis ausmachen wird. In der Variante EH 100 übersteigt die Nettokaltmietanpassung die erzielbare Energiekostensparnis um 339 Euro oder 28 Euro pro Monat.

---

liert zu bestimmen. Nach Einschätzungen des Gutachters ist dieser Bestand als bedeutend einzustufen. Es handelt sich durchweg um Bestände, bei denen eine deutlich höhere Miete, die über die Energiekosteneinsparung hinausgeht, aufgrund der erreichbaren Zielgruppen und deren Wohnkaufkraft nicht durchsetzbar ist.

Dieser Betrag liegt innerhalb der typischen Zahlungsbereitschaft, die von rd. 13 bis 15 Prozent der Mieterhaushalte in Kundenbindungsanalysen geäußert wird, wenn Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden, die für Mieter eine besondere Bedeutung haben. Dazu zählt an erster Stelle die Modernisierung von Bad und WC (rd. 44 Prozent der Befragten). In den letzten Jahren werden häufiger Maßnahmen wie Fassadendämmung und Erneuerung der Heizungsanlage genannt (rd. 36 Prozent der Befragten). Diese Maßnahmen werden genauso häufig genannt wie die Erneuerung der Wohnungseingangstür und der Wohnungsinnentüren (30 bis 33 Prozent der Befragten).

Ein weiteres Drittel der Mieter ist bereit, eine höhere Miete zu tragen, artikuliert aber keinen konkreten Betrag. Mit rd. 53 Prozent ist etwas mehr als die Hälfte der Mieter nicht bereit oder in der Lage, eine höhere Miete zu bezahlen. Besonders hoch liegt dieser Anteil mit 63 Prozent bei solide-bescheidenen Haushalten und mit 56 Prozent bei den einfach-funktionalen Haushalten, die aufgrund ihrer Einkommenssituation oft nicht in der Lage sind, eine höhere Miete zu tragen.<sup>38</sup> Oftmals erhalten diese Haushalte Transfereinkommen, sodass die Entscheidung, eine höhere Miete zu tragen, nicht allein von diesen Haushalten getroffen werden kann.

Erstaunlich ist es, dass auch kommunikativ-dynamische und konventionell-situierte Haushalte zu 57 und 54 Prozent nicht bereit sind, für Modernisierungen eine höhere Miete zu bezahlen, obwohl sie dazu aufgrund ihrer Einkommenssituation oft in der Lage wären.

Aufgrund dieser Ergebnisse, die aus einer unveröffentlichten Befragung der Mieter eines Unternehmens in einer konsolidierten Region stammen, haben Wohnungsunternehmen Modernisierungsmaßnahmen sorgfältig zu planen und müssen davon ausgehen, dass der überwiegende Teil der Mieter keine Zahlungsbereitschaft für Maßnahmen besitzt, die nicht durch eine Energiekostensparnis kompensiert werden. Die Befragungsergebnisse anderer Unternehmen weichen von den geschilderten Ergebnissen nur geringfügig ab, sodass die Angaben als repräsentativ für konsolidierte und tendenziell strukturschwache Regionen anzusehen sind.

In der öffentlichen Diskussion wird häufig argumentiert, dass Mieter für eine höhere Kostenbelastung eine deutliche Steigerung des Komforts erhalten würden. Jedoch ist eine Zahlungsbereitschaft dafür nicht vorhanden oder vergleichsweise gering. Insbesondere ist kritisch zu hinterfragen, ob auch die reine Dämmung der Fassade und das verbesserte Wohnklima von Mieterhaushalten bereits als ausreichend erachtet

---

<sup>38</sup> Vgl. zu den Wohnkonzepten und deren Wohnwünschen: GdW (Hrsg.): Wohntrends 2020, 2008 (Branchenbericht Nr. 3).

werden, um eine höhere Miete zu bezahlen. In diesem Punkt besteht weiterer Forschungsbedarf.

Trotz steigender Energiepreise und damit steigender Energiekosten bleibt die Bilanz der Mieterhaushalte über einen Zeitraum von 10 Jahren in den Beispielen EH 100 und EH 55 (Umlage der anfänglichen höheren Energiekostensparnis) negativ. Hierbei schlägt jedoch zu Buche, dass Mieterhaushalte im Konzept des VoFi für die Dynamisierung in dem Kalkül annahmegemäß Periodendefizite zum VoFi-Sollzinssatz refinanzieren müssen. In der dynamischen Berechnung wirken sich die anfallenden Sollzinsen, die über die Jahre deutlich ansteigen, besonders stark auf die 10-Jahres-Bilanz aus. Statisch gerechnet beläuft sich das Defizit der Mieterhaushalte in der EH 100-Alternative auf 1.050 Euro, während in der dynamischen Variante ein Fehlbetrag von 1.775 Euro bilanziert wird. Durch die Zinsbelastung baut sich dieses Defizit auch erst allmählich wieder ab. In der EH 100-Alternative ergibt sich durch die Energiepreissteigerung bereits nach 8 Jahren ein Periodenüberschuss, falls das Gebäude saniert wird. Durch die in dem Kalkül abgebildeten Kostenentwicklungen (jährliche Energiepreissteigerung im Verhältnis zum Anstieg der Mieten) wird die dynamische Bilanz eines Mieters in der EH 100-Variante zu keiner Zeit positiv.

In der Praxis ist es unrealistisch, dass ein Mieterhaushalt dauerhaft ein Periodendefizit durch eine Kreditaufnahme refinanziert. Es wird zu anderen Anpassungsreaktionen kommen, bspw. dadurch, dass andere Arten der Einkommensverwendung verdrängt werden. Insofern ist der Höhe der anfallenden Sollzinsen ein Indikator dafür, dass Anpassungsreaktionen bei den Haushalten stattfinden müssen und wie hoch diese ausfallen müssen. Ein Haushalt, der zum unteren Einkommensfünftel zählt, wird sein Einkommen überwiegend dafür verwenden, das für den Lebensunterhalt Notwendige zu erwerben. Damit ist das Potenzial, dass andere Einkommensverwendungen zu Lasten höherer Wohnkosten verdrängt werden, vergleichsweise gering. Es ist ein sozialpolitisches Dilemma, dass Mieterhaushalte, die aufgrund ihres niedrigen Einkommens nicht in der Lage sind, den Anstieg der Energiepreise zu finanzieren, oftmals auch nicht in der Lage sind, modernisierungsbedingt höhere Wohnkosten zu finanzieren, obwohl die häufig gewählte moderate Modernisierungsumlage bei weitem nicht ausreicht, um die Investition für ein Wohnungsunternehmen wirtschaftlich darzustellen.

Die Effekte, die sich durch höhere Energiekosten respektive höhere Nettokaltmietbelastungen im Verhältnis zu Energiekostensparnissen bei Mieterhaushalten ergeben, müssten für unterschiedliche Zielgruppen detailliert untersucht werden.

In der EH 55-Variante, in der die höhere Energiekostensparnis nicht in Form einer höheren Modernisierungsumlage auf den Mieter umgelegt wird, fällt die Bilanz zwar im ersten Jahr für einen Mieterhaushalt negativ aus. Durch die im Vergleich zur Miet-

anpassung aber hohen und wachsenden Energiekosteneinsparungen entsteht bereits im dritten Jahr ein Periodenüberschuss, der die Gesamtbilanz bereits ab dem vierten Jahr ins Positive kehrt. Über die Laufzeit von 10 Jahren entsteht ein Gesamtüberschuss (inkl. Zinserträge für die Anlage der Überschüsse) in Höhe von rd. 2.200 Euro.

Die Energiepreissteigerungsrate liegt in diesen Fällen real bei 3 Prozent p.a. (4,9 Prozent p.a. nominal). Die Energiepreise steigen von 7,56 ct/kWh auf 11,3 ct/kWh. In den Berechnungen wird davon ausgegangen, dass eine reale Preissteigerung auf 40 Prozent begrenzt bleibt, weil bei steigenden Preisen alternative, insbesondere regenerative Energieformen wettbewerbsfähiger werden und damit verstärkt eingesetzt werden. Dies betrifft zumindest die Entwicklung der Gaspreise, während für Heizöl deutlich stärkere Preisschwankungen und ein höherer Preisanstieg zu erwarten sind.

Für die Bilanz eines Mieterhaushaltes ist die Entwicklung der Energiepreise von großer Bedeutung. Jedoch ist es schwierig, die Preisentwicklung langfristig abzuschätzen. In dem von den Instituten ewi, gws und prognos erarbeiteten Energieszenarien wird für Erdgas im ungünstigsten Fall von einer realen Preissteigerung bis zum Jahr 2050 von 35,2 Prozent gegenüber 2008 ausgegangen. Für das Szenario II A wird ein realer Energiepreis von 9,6 ct/kWh Erdgas angenommen.<sup>39</sup>

Die Institute rechnen für den Zeitraum bis 2020 mit einem jährlichen realen Anstieg von 0,2 Prozent, erst danach soll sich die jährliche Steigerung auf 0,8 Prozent erhöhen.

Unter diesen Annahmen verschlechtert sich die Bilanz eines Mieterhaushaltes deutlich:

**Tab. 33: Bilanz für einen Mieter auf der Grundlage der Basisberechnungen – verminderter Energiepreisanstieg**

Bilanz eines Mieters (in Euro):	KfW EH 100	KfW EH 55 Errechnete zusätzliche Energieersparnis	
		nicht umgelegt	umgelegt
Im ersten Jahr (Energiekosteneinsparung ./ Mieterhöhung)	-339	-86	-335
Ersparnis Energiekosten in 10 Jahren (kumuliert)	3.530	6.588	6.588
Gesamtbilanz nach 10 Jahren (kumuliert)	-2.287	1.321	-1.939

<sup>39</sup> Vgl. ewi/gws/prognos (2010): Energieszenarien für ein Energiekonzept der Bundesregierung im Auftrag des BMWI, S. 18 ff.

In allen drei berechneten Varianten reduziert sich das 10-Jahres-Ergebnis erheblich.

Die Referenzberechnungen für fiktive Mieterhaushalte zeigen, dass die Verteilungsspielräume im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter, die sich auf die Energiekostensparnis stützen, vergleichsweise gering sind.

#### 5.4. Variation der Basisberechnung: Isolierte Durchführung einer energetischen Modernisierung

Unter diesen Ausgangsbedingungen sind die durchgeführten Maßnahmen innerhalb typischer Betrachtungszeiträume nicht vorteilhaft gegenüber der Unterlassensalternative. Die Modellierung von realitätsnahen, d.h. strategie- und marktkonformen Unterlassensalternativen ist aber wesentlich, um die Vorteilhaftigkeit einer Modernisierungsmaßnahme zuverlässig einschätzen zu können. Welche Unterlassensalternativen möglich sind und zweckmäßigerweise gebildet werden, ist zu wenig erforscht.

Durch Variation einzelner Parameter lassen sich andere Konstellationen, die sich insbesondere durch die Leerstandsannahmen, die Aufwendungen für Instandhaltung und Erneuerung sowie das Mietenniveau und die Mietsteigerungsrate für das Gebäude im unsanierten Zustand unterscheiden, erzeugen und miteinander vergleichen. Dieser Weg soll hier nicht weiter verfolgt werden.

Der gewählten Unterlassensalternative lässt sich entgegen halten, dass für Mieter im sanierten Zustand ein deutlich höherer Wohnkomfort besteht. Würde man als Alternative lediglich den energetischen Maßnahmenkatalog umsetzen, die weiteren Wohnwert-verbessernden Maßnahmen nicht durchführen und in diesem sanierten Zustand davon ausgehen, dass höhere Instandhaltungsaufwendungen anfallen (im sanierten Zustand Verminderung von 12,50 auf 10,50 Euro/m<sup>2</sup> und Jahr), weil nicht innerhalb der Gemeinschaftsflächen und in den Wohnungen saniert wurde, dann ergibt sich keine erhebliche Verbesserung der Wirtschaftlichkeit.

**Tab. 34: Basisberechnung EH 100 – lediglich bei Durchführung der energetischen Maßnahmen**

		Variante 3 - EnEV 2009 - KfW 100			Amortisation:	51
		Energ. Kosten1	478.005 €	Weit. Mod.Kst.	0 €	
		Energ. Kosten2	478.005 €	Gesamtkosten	478.005 €	
		20	25	30	35	40
VoFi-Endwert (ohne Restwert)	Eigenkapitalrendite	-366.000 €	-383.000 €	-384.000 €	-358.000 €	-296.000 €
VoFi-Endwert (inkl. Restwert)	Eigenkapitalrendite	258.000 € 5,1%	408.000 € 6,0%	616.000 € 6,4%	608.000 € 5,4%	502.000 € 4,2%

Die Amortisationsdauer liegt bei 51 Jahren (gegenüber 54 Jahren in der Ausgangsvariante). Der Vermögensendwert vermindert sich jedoch stark von 620 TEUR auf 383 TEUR. Das Ergebnis bleibt aber negativ. Auch diese Maßnahme ist nicht vorteilhaft gegenüber der Unterlassensalternative.

**Tab. 35: Basisberechnung EH 55 – lediglich bei Durchführung der energetischen Maßnahmen**

		Variante 6 - EnEV 2009 - KfW 55			Amortisation:	51
		Energ. Kosten1	595.970 €	Weit. Mod.Kst.	0 €	
		Energ. Kosten2	595.970 €	Gesamtkosten	595.970 €	
		20	25	30	35	40
VoFi-Endwert (ohne Restwert)	Eigenkapitalrendite	-358.000 €	-372.000 €	-368.000 €	-338.000 €	-268.000 €
VoFi-Endwert (inkl. Restwert)	Eigenkapitalrendite	267.000 € 4,1%	419.000 € 5,2%	631.000 € 5,7%	628.000 € 4,9%	529.000 € 3,8%

Bei einer Modernisierung auf den Effizienzhaus 55-Standard stellt sich die Vorteilhaftigkeit etwas besser dar. Die Amortisationsdauer liegt bei 51 Jahren, der Vermögensendwert nach 25 Jahren bei Minus 372.000 Euro.

### 5.5. Erforderliche Höhe von Modernisierungsumlagen bei Mindestanforderungen für die Vorteilhaftigkeit

Im direkten Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter ist für die Refinanzierung der Investition entscheidend, wie hoch die Mietumlage ausfällt und welche Mietenerhöhungen in Zukunft erzielt werden können.

In der folgenden Tabelle ist dargestellt, welche Mietumlage erforderlich ist, um bei dem EH 100 – Maßnahmenkatalog zu einer Vorteilhaftigkeit zu gelangen:

**Tab. 36: Erforderliche Mietumlage bei bestimmten Eigenkapitalrenditen und Laufzeitjahren (EH 100)**

Erforderliche Mietumlage in Euro/m <sup>2</sup> pro Monat	Jahre Laufzeit		
	20	25	30
Eigenkapitalrentabilität (% p.a.; ca.-Angaben)			
3,5%	2,86 €	2,40 €	2,12 €
4,5%	3,00 €	2,56 €	2,28 €
5,5%	3,18 €	2,76 €	2,52 €

Die Vorteilhaftigkeitskriterien sind unternehmensindividuell verschieden. Sie hängen von der Renditeforderung und von der Laufzeit der Investition ab. Oft wird eine Laufzeit von nur 20 Jahren unterstellt, d.h. dass innerhalb dieses Zeitraums das Renditeziel bereits erreicht sein soll.<sup>40</sup> Um nach einem mittleren Zeitraum von 25 Jahren eine Rendite von 3,5 Prozent p.a. zu erzielen, ist eine Mietanpassung um 2,40 Euro/m<sup>2</sup> und Monat erforderlich. Der maximal zulässige Rahmen für den skizzierten Modernisierungsumfang liegt bei 2,55 Euro/m<sup>2</sup> und Monat. Damit lässt sich bei einer Laufzeiten von 30 Jahren eine Rendite von 5,54 Prozent p.a. erreichen (0,72 Prozent p.a. bei 20 Jahren Laufzeit, 4,39 Prozent bei 25 Jahren Laufzeit).

Die erreichbaren Renditeniveaus mit dem rechtlich möglichen Mieterhöhungspotenzial sind in der Tabelle grau unterlegt.

Das bedeutet, dass die mietrechtlichen Rahmenbedingungen für Investitionen, die innerhalb kürzerer Laufzeiten zu einer Mindestrendite führen sollen, unter den gesetzten Annahmen für die Berechnungen keine ausreichenden Mieterhöhungsspielräume bieten.

Um bei einer Laufzeit von 25 Jahren auf das eingesetzte Kapital eine Eigenkapitalrendite von 3,5 Prozent p.a. zu erreichen, müsste der Vermögensendwert auf 359 TEUR steigen. Die Alternativrechnungen, die in Kapitel 6 zur Lösung des Vermieter-Mieter-Dilemmas dargestellt werden, nehmen Bezug auf diese Zielwerte.

**Tab. 37: Zielniveau für den VoFi-Endwert bei den Basisberechnungen für unterschiedliche Laufzeiten und Eigenkapitalverzinsungen (EH 100)**

Vermögensendwert (VoFi-Endwert; ohne Restwert) in TEUR	Jahre Laufzeit		
	20	25	30
Eigenkapitalrentabilität (% p.a.; ca.-Angaben)			
3,5%	306	359	437
4,5%	364	452	558
5,5%	439	569	744

<sup>40</sup> Wie in anderen Branchen und anderen Investitionen auch, ist es üblich, dass die Vorteilhaftigkeitskriterien individuell vor dem Hintergrund Chance-/Risiko-Einschätzungen und der Risikopräferenzen festgelegt werden. Planungszeiträume sollten sich tendenziell an der wirtschaftlichen Nutzbarkeit orientieren, können aber risikobedingt kürzer angesetzt werden. In dem geforderten Eigenkapitalzinssatz ist regelmäßig auch ein Risikozuschlag zu berücksichtigen. Bei Laufzeiten der Investitionen, die unterhalb der wirtschaftlichen Nutzungsdauer liegen, ist ein Restwert zu berücksichtigen. Es sei denn, dass die Gefahr besteht, dass Investition nach der gewählten Laufzeit nicht mehr nutzbar ist.



Für die Modernisierung auf den Effizienzhaus-Standard 55 ist eine höhere Mietenumlagen in Höhe von 2,68 Euro/m<sup>2</sup> und Monat erforderlich, um das gleiche Niveau der Eigenkapitalrentabilität von 3,5 Prozent bei einer Laufzeit von 25 Jahren zu erreichen. In diesem Fall können mit dem mietrechtlich zulässigen Spielraum von 3,09 Euro/m<sup>2</sup> Monat Eigenkapitalrenditen von 3,5 und 4,5 Prozent p.a. auch bei einer Laufzeit von 30 Jahren dargestellt werden sowie eine Eigenkapitalrendite von 3,5 Prozent p.a. auch bei 25 Jahren Laufzeit (grau unterlegte Felder). Bei einer Laufzeit von 30 Jahren ist eine Eigenkapitalrentabilität von mehr als 5,5 Prozent p.a. erzielbar.

**Tab. 38: Erforderliche Mietenumlage bei bestimmten Eigenkapitalrenditen und Laufzeitjahren (EH 55)**

Erforderliche Mietenumlage in Euro/m <sup>2</sup> pro Monat	Jahre Laufzeit		
	20	25	30
Eigenkapitalrentabilität (% p.a.; ca.-Angaben)			
3,5%	3,18 €	2,68 €	2,37 €
4,5%	3,35 €	2,86 €	2,58 €
5,5%	3,56 €	3,10 €	2,83 €

Den höheren Investitionskosten entsprechend müssen höhere Vermögensendwerte erreicht werden, um die anvisierten Eigenkapitalrenditen zu erreichen.

**Tab. 39: Zielniveau für den VoFi-Endwert bei den Basisberechnungen für unterschiedliche Laufzeiten und Eigenkapitalverzinsungen (EH 55)**

Vermögensendwert (VoFi-Endwert; ohne Restwert) in TEUR	Jahre Laufzeit		
	20	25	30
Eigenkapitalrentabilität (% p.a.; ca.-Angaben)			
3,5%	349	413	493
4,5%	420	519	658
5,5%	508	659	855

In der folgenden Tabelle ist die Mieterbilanz für die ersten 10 Laufzeitjahre der Investition dargestellt, wenn für die Standards EH 100 und EH 55 die maximal möglichen Mietenumlagen umgesetzt werden würden.

**Tab. 40: Situation des Mieters bei maximal zulässiger Mietenumlage von 2,55 Euro/m<sup>2</sup> Monat (EH 100) und 3,09 Euro/m<sup>2</sup> und Monat (EH 55)**

<b>Bilanz eines Mieters (in Euro):</b>	<b>EH 100</b>	<b>EH 55</b>
Im ersten Jahr (Energiekosteneinsparung ./ Mieterhöhung)	-1.692	-1.859
Ersparnis Energiekosten in 10 Jahren (kumuliert; dynamisch berechnet)	3.988	7.441
Gesamtbilanz nach 10 Jahren (kumuliert; dynamisch berechnet)	-20.136	-21.660

Gegenüber den Basisberechnungen verschlechtert sich die Bilanz eines Mieterhaushaltes erheblich. Bei der Umsetzung des EH 100-Maßnahmenpaketes (inkl. der wohnwert-verbessernden Maßnahmen) ist die Gesamtbilanz nach 10 Jahren mit Minus 20.136 Euro noch deutlicher ins Negative gerutscht.

Wird auf den Effizienzhaus-Standard 55 modernisiert, so ist die Bilanz des Mieters trotz der höheren Energiekosteneinsparnis mit Minus 21.660 Euro gegenüber der EH 100-Variante nicht verbessert und deutlich negativ.

Während sich die Bilanz für das Wohnungsunternehmen jetzt verbessert hat und ein Niveau erreicht hat, ab dem in vielen individuellen Fällen eine Vorteilhaftigkeit unterstellt werden kann, so hat sich im gleichen Umfang die Vorteilhaftigkeit der Maßnahme für einen Mieterhaushalt verringert bzw. führt zu erheblich höheren Aufwendungen.

## **5.6. Würdigung des Vermieter-Mieter-Dilemmas und seine Facetten**

Durch die Betrachtung in den vorangegangenen Kapiteln wird deutlich, dass es sich letztlich um eine Verteilung der Kostenzuordnung zwischen Mieter und Vermieter handelt. Diese Beziehung kann unter Berücksichtigung von unterschiedlichen Zinsniveaus, das beide Akteure auf der Habenseite erzielen können bzw. mit dem sie auf der Kostenseite belastet werden, optimieren. Aber die Gesamtbilanz lässt sich dadurch nicht wesentlich verbessern. Eine relative Besserstellung des Wohnungsunternehmens führt zu einer relativen Schlechterstellung des Mieters, weil durch die derzeitigen und zukünftigen Energiekosteneinsparnisse keine Verteilungsmasse entsteht, die zu einer Steigerung der Vorteilhaftigkeit von Mietern auf Vermieter umverteilt werden könnte.

Das Vermieter-Mieter-Dilemma besitzt daher mehrere Facetten: Das Grunddilemma ist kein Vermieter-Mieter-Dilemma, sondern das Dilemma mangelnder Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen insgesamt.

Würde man nach Durchführung lediglich der energetischen Modernisierungsmaßnahme bei einer 3-prozentigen Energiepreissteigerungsrate keine modernisierungsbedingte Mieterhöhung aussprechen und lediglich die zu erwartenden Energiekosteneinsparungen als zusätzlichen Beitrag einkalkulieren, so ist es nicht möglich, die Investition während einer Laufzeit von 80 Jahren zu amortisieren. Die Vermögensendwerte bleiben über die Betrachtungszeiträume von 20 bis 30 Jahren negativ.

**Tab. 41: Ergebnisse der Vorteilhaftigkeitsberechnungen ohne Modernisierungsumlage, aber Verwendung der Energieersparnis als Rückfluss (3 Prozent realer Energiepreisanstieg) (EH 100)**

		Variante 3 - EnEV 2009 - KfW 100			Amortisation:	81
		Energ. Kosten1	478.005 €	Weit. Mod.Kst.	0 €	
		Energ. Kosten2	478.005 €	Gesamtkosten	478.005 €	
		20	25	30	35	40
<b>VoFi-Endwert (ohne Restwert)</b>		-377.000 €	-392.000 €	-399.000 €	-394.000 €	-399.000 €
<b>Eigenkapitalrendite</b>						
<b>VoFi-Endwert (inkl. Restwert)</b>		148.000 €	276.000 €	459.000 €	423.000 €	259.000 €
<b>Eigenkapitalrendite</b>		2,2%	4,3%	5,4%	4,3%	2,5%

Gesetzt den Fall, dass keine reale Energiepreissteigerung stattfindet, sondern Energie sich lediglich in Höhe der jährlichen Inflationsrate verteuert, so verschlechtert sich die Wirtschaftlichkeit zusätzlich.

**Tab. 42: Ergebnisse der Vorteilhaftigkeitsberechnungen ohne Modernisierungsumlage, aber Verwendung der Energieersparnis als Rückfluss (Energiepreisanstieg lediglich mit Inflationsrate) (EH 100)**

		Variante 3 - EnEV 2009 - KfW 100			Amortisation:	81
		Energ. Kosten1	478.005 €	Weit. Mod.Kst.	0 €	
		Energ. Kosten2	478.005 €	Gesamtkosten	478.005 €	
		20	25	30	35	40
<b>VoFi-Endwert (ohne Restwert)</b>		-418.000 €	-458.000 €	-501.000 €	-544.000 €	-611.000 €
<b>Eigenkapitalrendite</b>						
<b>VoFi-Endwert (inkl. Restwert)</b>		107.000 €	209.000 €	357.000 €	272.000 €	47.000 €
<b>Eigenkapitalrendite</b>		0,6%	3,2%	4,5%	3,0%	-1,7%

Für den Fall der Sanierung auf den EH 55-Standard reicht die Energiekostensparnis bei einer 3-prozentigen realen Energiepreissteigerung (bis die Preise um 40 Prozent gegenüber dem Ausgangsniveau gestiegen sind) aus, um die energetischen Maßnahmen innerhalb von 35 Jahren zu amortisieren. Der Vermögensendwert nach 25 Jahren Laufzeit bleibt hingegen negativ. Mit zunehmender Laufzeit der Investition verbessert sich die Bilanz.

**Tab. 43: Ergebnisse der Vorteilhaftigkeitsberechnungen ohne Modernisierungsumlage, aber Verwendung der Energieersparnis als Rückfluss (3 Prozent realer Energiepreisanstieg) (EH 55)**

		Variante 6 - EnEV 2009 - KfW 55			Amortisation:	35
		Energ. Kosten1	595.970 €	Weit. Mod.Kst.	0 €	
		Energ. Kosten2	595.970 €	Gesamtkosten	595.970 €	
		20	25	30	35	40
<b>VoFi-Endwert (ohne Restwert)</b>		-269.000 €	-198.000 €	-86.000 €	82.000 €	260.000 €
<b>Eigenkapitalrendite</b>					-1,1%	2,0%
<b>VoFi-Endwert (inkl. Restwert)</b>		256.000 €	470.000 €	771.000 €	899.000 €	918.000 €
<b>Eigenkapitalrendite</b>		3,9%	5,6%	6,4%	5,9%	5,2%

Die in den vorangegangenen Tabellen dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnungen skizzieren eine Situation, in der es ein Vermieter-Mieter-Dilemma nicht gibt, sondern der Vermieter wie ein Selbstnutzer unmittelbaren Zugriff auf die gesamten (auch zukünftigen) Energiekosteneinsparungen hat, diese aufgrund des Verbrauchsverhaltens der Mieter in dieser Höhe auch anfallen würden und alle Haushalte in der Lage wären, die zukünftigen Energiepreiserhöhung zu tragen.<sup>41</sup>

Das müsste man sich in der Realität so vorstellen, dass Mieterhaushalten eine fiktive Abrechnung präsentiert werden müsste, aus der hervorgeht, wie hoch die Energiekosten ausgefallen wären, wenn die energetische Modernisierung nicht durchgeführt worden wäre und wie hoch die Energiekosten heute bei normalem Verhalten in saniertem Zustand sein müssten. Die Differenz müsste dann vom Vermieter als Energieersparniszuschlag – jährlich neu ermittelt – auf die Miete aufgeschlagen werden können.

<sup>41</sup> Es ist fraglich, ob für alle Mieterhaushalte unterstellt werden kann, dass sie zukünftige Energiepreiserhöhungen tragen können. Für Mieterhaushalte mit einer einkommensbedingt niedrigen Wohnkraft, die nicht in der Lage sind, höhere Wohnkosten durch Einsparung an anderer Stelle zu kompensieren, müssten streng genommen die für die Refinanzierung der Investition herangezogenen Energiekosteneinsparungen auf den Betrag begrenzt werden, der sich unmittelbar durch die Verminderung ergibt. Die Berücksichtigung zukünftiger, nicht realisierter Kostenersparnisse auf der Grundlage steigender Energiepreise ist kritisch, wenn nicht sichergestellt werden kann, dass diese Einsparung tatsächlich kostenmäßig erzielt werden kann, weil der Haushalt in der Lage ist, zusätzliche Einkommensanteile darauf zu verwenden. Dieser Aspekt ist im Übrigen pikant: Geht man davon aus, dass sich bei steigenden Energiepreisen zusätzliche Energiekosteneinsparnisse ergeben, so wird in Höhe dieser Kosten das Mieterbudget belastet. Insofern wird unter der Annahme stark steigender Energiepreise für die Refinanzierung der Investition (bzw. der Wirtschaftlichkeit) das Haushaltsbudget des Mieters belastet, ohne zu hinterfragen, ob er diese zusätzliche Belastung überhaupt tragen könnte oder durch andere Anpassungsreaktionen (bspw. durch Veränderung seines Verbrauchsverhaltens) einen Beitrag dazu leistet, dass diese Kostenersparnis nicht anfällt bzw. der Energiekostenanstieg geringer ausfällt als idealtypisch berechnet. In vielen Wirtschaftlichkeitsberechnungen wird die Mieterbilanz nahezu vollständig ausgeblendet, obwohl deren Einkommenssituation und deren Belastungsfähigkeit für die Refinanzierung wesentlich sind. Und zwar unabhängig davon, ob eine hohe anfängliche Mietumlage zur Amortisation einer Investition umgelegt wird oder mit der Begründung stark steigender Energiekosten auf deren Einkommen zugegriffen wird.

Aber auch diese Lösung würde nicht dazu führen, dass die energetische Maßnahme wirtschaftlich darstellbar wäre. Eine Vorteilhaftigkeit wird sich nur dann ergeben, wenn für die unsanierte Immobilie ein hoher Leerstand zu befürchten wäre und die energetische Maßnahme das (einzige) Mittel wäre, um die Vermietbarkeit der Immobilie sicherzustellen. In der Praxis zeigt sich oft, dass auch weniger gut ausgestattete und nicht oder nur teilweise modernisierte Immobilien an guten und sehr guten Standorten vermietet werden können. Vermietungsprobleme mit hoher Fluktuation und steigenden Leerständen zeigen sich vorwiegend an schlechten Standorten.

An guten Standorten kann mit einer vollumfänglichen (energetischen und sonstigen wohnwert-verbessernden) Modernisierung oft eine andere Zielgruppe angesprochen werden, die ein höheres Mietenniveau in der Lage ist zu tragen. Eine Vorteilhaftigkeit lässt sich dann berechnen, wenn die neu anvisierte Zielgruppe nicht nur in der Lage ist, die höhere Miete zu tragen, sondern angesichts der insgesamt bewerteten Wohnstandort- und Wohnungsqualität auch bereit ist, eine derart erhöhte Miete zu entrichten. Die Frage, wo Haushalte mit höherer Kaufkraft derzeit wohnen und welche Konsequenzen der Fortzug von diesen Haushalten aus den womöglich unmodernisierten Beständen dort haben wird, soll hier nicht erörtert werden, weil dies als normales Spiel der Marktkräfte zu begreifen ist, dem sich die Akteure im Wettbewerb zu stellen haben.

Unter diesen Rahmenbedingungen ist es – und das ist das zweite Vermieter-Mieter-Dilemma – abgesehen von einer punktuellen Optimierung (Verzinsung, Abgabe von ersparten Energiekosten) nicht möglich, eine Win-Win-Situation für die beteiligten Akteure zu erzeugen. Der mietrechtliche Rahmen stellt eine Vertragsplattform dar, auf der die entstehenden und nicht durch reale Energieeinsparungen refinanzierbaren Lasten auf einen der beteiligten Akteure verteilt werden müssen.

Das dritte Dilemma in dieser Beziehung ist es, dass es exorbitante relative, also über die Inflationsrate hinausgehende Energiekostensteigerungen nicht geben darf, weil damit Haushalte mit geringem Einkommen über Gebühr belastet werden oder bei Haushalten mit Transfereinkommen die Kostenbelastungen von öffentlichen Haushalten getragen werden müssen, die dazu ebenfalls nicht in der Lage sind.

Die in den vorangegangenen Absätzen dargestellten Thesen müssten anhand von konkretem Zahlenmaterial verifiziert werden, damit sie über diese prinzipiellen Überlegungen hinaus stärker belastbar sind.

Vor dem Hintergrund dieser Überlegungen und der Rahmenbedingungen, die dadurch gesetzt werden, sollen in dem folgenden Kapitel verschiedene Varianten berechnet und die Veränderung der Vorteilhaftigkeit beurteilt werden.

## 6. Vorschläge für eine bessere Refinanzierung energetischer Modernisierungen

Auf der Grundlage der in Kapitel 5 vorgestellten Basisberechnungen werden in den folgenden Kapiteln mehrere Instrumente daraufhin geprüft, wie sie sich auf die Vorteilhaftigkeit energetischer Modernisierungen auswirken und in welchem Umfang dadurch für Vermieter eine höhere Vorteilhaftigkeit erzielt werden kann. Parallel dazu wird geprüft, welche Effekte sich durch die Anwendung dieser Instrumente für Mieterhaushalte ergeben.

Die Basisberechnungen im vorangegangenen Kapitel helfen, den Maßstab für die Vorteilhaftigkeit festzulegen.

Eine Modernisierungsmaßnahme, bestehend aus energetischen und sonstigen wohnwert-verbessernden Maßnahmen, ist als vorteilhaft gegenüber der Unterlassens-Alternative bzw. der Alternative der Weiterbewirtschaftung der Bestände im unsanierten Zustand anzusehen, wenn definierte Mindestanforderungen erreicht werden.

Folgende Mindestanforderungen der Vorteilhaftigkeit bzw. Wirtschaftlichkeit werden für die weitere Untersuchung festgelegt:

- Als Planungshorizont wird ein Zeitraum von 25 Jahren festgelegt. Es wird davon ausgegangen, dass das modernisierte Gebäude in diesem Zustand mindestens 25 Jahre lang wirtschaftlich nutzbar sein wird.
- Innerhalb dieses Zeitraumes wird auf das eingesetzte Kapital eine Rendite von 3,5 Prozent p.a. erzielt.

Die Mindestanforderungen können nicht allgemeingültig festgelegt werden, sondern hängen von den individuellen Voraussetzungen eines Investors, d.h. dessen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen sowie dessen Risikoeinstellung ab.

Ein Planungshorizont von 25 Jahren stellt sicher, dass heute durchschnittliche Bestände aller Voraussicht nach auch nach einer Modernisierung, die den Umfang des Beispielfalles hat, bis zum Ende dieser Laufzeit wirtschaftlich genutzt werden können. Die Wahl des Zeitraumes ist zudem ein Kompromiss zwischen Empfehlungen, den Planungshorizont auf 20 Jahre zu begrenzen bzw. auf 30 Jahre oder darüber hinaus auszuweiten. Je weiter der Planungshorizont ausgeweitet wird, desto unsicherer wird es, dass die zu Beginn getroffenen Annahmen eintreten werden. Das Risiko, dass Abweichungen auftreten, die das Ergebnis verschlechtern, steigt mit jedem weiteren Laufzeitjahr an.

Eine Rendite von rd. 3,5 Prozent p.a. wird derzeit von Unternehmen, die sich im GdW organisiert haben, im Durchschnitt erzielt bzw. sollte unter Rendite-Risiko-

Gesichtspunkten mindestens angestrebt werden.<sup>42</sup> Diese Mindestrendite liegt unterhalb des Niveaus eines risikolosen Zinssatzes, der in der Regel aus dem längerfristigen Zinsniveau sicherer Staatspapiere, bspw. von Bundesanleihen, abgeleitet wird.

Insoweit kann die individuelle Renditeerwartung der Wohnungsunternehmen auch in Abhängigkeit der Märkte deutlich variieren. So erzielen viele Wohnungsunternehmen auch Renditen auf die eingesetzten Eigenmittel, die deutlich darüber hinausgehen und ein Niveau von im Durchschnitt bis zu 7,4 Prozent p.a. erzielen. Jedoch soll der im Vergleich dazu niedrigere Zinssatz kompensieren, dass in der Mindestanforderung Restwerte nicht berücksichtigt werden.<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup> Die Eigenmittelrentabilität betrug im Jahr 2007 bei allen Wohnungsunternehmen 3,1 Prozent p.a. In den alten Ländern erreichen Wohnungsunternehmen abhängig von ihrer Größe durchschnittliche Eigenmittelrentabilitäten von 2,1 bis 7,4 Prozent p.a. Vgl. GdW (Hrsg.): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2009/2010, Berlin, November 2009, S. 83.

<sup>43</sup> In der Investitionsrechnung ist es üblich, zum Ende der Laufzeit einen Restwert der Investition anzusetzen. Der Restwert kann bei einer Maschine aus einem Schrottwert bestehen, wenn die Maschine nicht mehr nutzbar ist. In der Wohnungswirtschaft sind viele Wohnungsbestände heute noch nutzbar, die ein Alter von mehr als 30 Jahren haben. Solche Bestände werden durch Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in einem Zustand gehalten, der eine wirtschaftliche Nutzung ermöglicht. Wobei es auch Bestände gibt, die aufgrund ihrer Eigenschaften heutigen Ansprüchen so erheblich nicht mehr genügen, so dass sie weder mit einfachen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen noch mit umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen in einen für heutige Maßstäbe angemessenen Zustand versetzt werden können. In diesen Fällen ist der Restwert nahe Null bzw. beschränkt sich darauf, welche Verwertungsmöglichkeiten sich für das freigeräumte Grundstück ergeben. Da die Vorteilhaftigkeitsberechnungen darauf abstellen, welche Wertänderungen sich durch die Durchführung der Maßnahme im Verhältnis zur Unterlassensalternative einstellen, ist bspw. ein Grundstückswert abzgl. der Abrisskosten nicht in Ansatz zu bringen, weil dieser Wert auch in der Unterlassensalternative realisiert werden kann. Ein über die Verwertungsmöglichkeit des Grundstücks hinausgehender Wert muss sich demzufolge aus der weiteren Nutzung des Gebäudes über den Planungshorizont hinaus ergeben, wobei nur solche Wertbestandteile relevant sind, die auf die Investition zurückzuführen sind. Oft wird für den Restwert ein fiktiver Veräußerungserlös für das Gebäude mit Hilfe einer Ertragswertberechnung oder mit Hilfe eines Vervielfältigers angesetzt. Diese Überlegung stellt darauf ab, dass ein Erwerber das Gebäude weiter nutzen wird. De facto wird der Planungszeitraum damit weiter ausgedehnt. Risiken, die dadurch entstehen, dass nicht bekannt ist, wie die Immobilie über den Planungszeitraum hinaus genutzt werden kann, müssen jetzt im Restwert berücksichtigt werden. Je kürzer der Planungszeitraum ist, desto höher wird man den Restwert ansetzen, je länger der Planungszeitraum ist, desto niedriger wird der Restwert ausfallen. Eine Lösung dieses Dilemmas ist es, den Planungszeitraum streng an der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Investition auszurichten, bspw. bis ein neuer Investitionszyklus ausgelöst werden muss, und eine Renditeforderung zu formulieren, die im operativen Geschäft mindestens erreicht werden soll. Dies entspricht auch dem Going-Concern-Prinzip, dass die Wohnungsbestände in der Regel dauerhaft genutzt und nicht veräußert werden sollen. Eine höhere wirtschaftliche Nutzungsdauer und ein noch bestehender Restwert der anfänglichen Investition stellen einen Ausgleich für Risiken dar, die während der Laufzeit auftreten können. Dies führt zu der Empfehlung, die erforderliche Mindestverzinsung bei moderater Laufzeit nicht zu hoch zu wählen, wenn der Restwert nicht mit angesetzt wird, um die Vorteilhaftigkeitskriterien zu formulieren.

Damit die skizzierten Modernisierungsmaßnahmen mit den genannten Mindestanforderungen als vorteilhaft anzusehen sind, muss ein Vermieter in der Lage sein, eine modernisierungsbedingte Mieterhöhung in Höhe von

- 2,40 Euro/m<sup>2</sup> Monat bei Modernisierung auf den Effizienzhaus 100-Standard und von
- 2,68 Euro/m<sup>2</sup> Monat bei Modernisierung auf den Effizienzhaus 55-Standard

zu erreichen. Darin sind die sonstigen wohnwert-verbessernden Maßnahmen enthalten, mit denen die Vermietbarkeit zusätzlich sichergestellt werden kann.

Dieser monatliche Erhöhungsbetrag vermindert sich, bei konstanten Mindestanforderungen,

- durch den zusätzlichen Einsatz von Fördermitteln,
- durch die Verminderung der Investitionskosten,
- durch höhere Auszahlungen, die in der Unterlassensalternative anfallen (z.B. durch höhere Instandhaltungsaufwendungen oder anfänglichen Instandsetzungsaufwand)
- durch geringere Einnahmen, die in der Unterlassensalternative anfallen, weil bspw. höhere Mietausfälle durch die erreichbaren Zielgruppen oder höhere Erlösschmälerungen durch höheren Leerstand ausgelöst werden.

Je nach den getroffenen Annahmen können diese Aufwendungen deutlich unter den angegebenen Werten liegen, bspw. wenn eine wirtschaftlich nicht mehr nutzbare Immobilie mit hohem Leerstand durch eine geeignete Modernisierung wieder in einen vermietungsfähigen Zustand versetzt werden kann. Der Betrag, um den die Zielmiete nach Modernisierung erhöht werden muss, sinkt umso mehr, je höher der anfängliche Leerstand ist, der durch die Modernisierung abgebaut werden kann.

Bleiben auch diese Rahmenbedingungen unverändert, so kann man sich für die Refinanzierung der Investitionsaufwendungen und für das Erreichen der Vorteilhaftigkeit der Modernisierungsinvestitionen auf das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter konzentrieren.

Die folgenden Vorschläge werden daher insbesondere darauf geprüft, inwieweit sie dem Vermieter einen Mieterhöhungsspielraum gewähren, der über das jetzige Maß hinaus geht und diejenige Höhe erreicht, mit denen die Mindestanforderungen für die Vorteilhaftigkeit der Investition erfüllt werden.

Da aber der Nachweis bereits erbracht wurde (vgl. Tab. 34 f.), dass die energetischen Modernisierungsmaßnahmen in den Fällen des Effizienzhauses 100 und 55



nicht durch die angenommenen Energiekosteneinsparungen refinanziert werden können, ist es im Wesentlichen die Frage, welche Rahmenbedingungen für Vermieter so vorteilhaft gestaltet werden können, dass bei ausreichendem Einkommen der Bestandsmieter die erforderliche Mieterhöhung rechtlich umgesetzt werden kann.

Da eine modernisierungsbedingte Mieterhöhung häufig aber an der Höhe des Einkommens der Mieterhaushalte, deren Wohnkaufkraft und Wohnbelastungsquote scheitert, sind mietrechtliche Änderungen solange reine Kosmetik, wie sich deren Einkommensverhältnisse nicht verbessert haben.

Insofern geht es darum, einen Regelrahmen zu schaffen, der eine höhere Mieterhöhung begründen kann, ohne dass dieses Instrument tatsächlich greifen würde. Da der rechtlich zulässige Mieterhöhungsspielraum – gerade bei längeren Laufzeiten der Investition – bereits ausreicht, um die Mindestanforderungen zu erfüllen, wird die Refinanzierung der Investitionen in erster Linie durch die zur Verfügung stehende Wohnkaufkraft limitiert. In prosperierenden Wohnungsmärkten, in denen die Einkommen durch die höhere Wirtschaftskraft ein höheres Mietenniveau zulassen, können höhere modernisierungsbedingte Mietenumlagen von Haushalten eher verkräftet werden.

### **6.1. Ausweis energetischer Differenzierungsmerkmale in Mietspiegeln**

In den Basisberechnungen wurde ein Mietverlaufsmodell für einen Mietspiegel unterstellt, der keine gesonderten Klassen für (energetisch) modernisierte Wohnungen aufweist. Unmodernisierte und modernisierte Wohnungen werden in einem Teilmarkt zusammengefasst, für den eine ortsübliche Vergleichsmiete als Durchschnittswert ausgewiesen wird.

Nach einer modernisierungsbedingten Mieterhöhung übersteigt die Ist-Miete der modernisierten Wohnung die ortsübliche Vergleichsmiete für den betreffenden Teilmarkt erheblich. Ein Mieterhöhungsverlangen in der Systematik des § 558 BGB kann erst wieder ausgesprochen werden, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete für den betreffenden Teilmarkt auf das Niveau der Ist-Miete der modernisierten Wohnung angestiegen ist.

Diese Konstellation kann bei Tabellen oder Regressionsmietspiegeln auftreten,

- die für modernisierte Wohnungen keine gesonderten Klassen enthalten oder
- die keine Merkmale ausweisen, nach denen eine Wohnung in eine Klasse für modernisierte Wohnungen eingeordnet werden kann (bspw. bei

Vorliegen einzelner oder einer Kombination von energetischen Modernisierungsmaßnahmen) oder

- die keine positiven energetischen Differenzierungsmerkmale enthalten, die zu einem Zuschlag berechtigen.

Im Jahr 2008 wiesen 48 Prozent der Mietspiegel, die in Deutschland veröffentlicht worden sind, keine energetischen Differenzierungsmerkmale auf. Die beschriebene Situation ist somit in nahezu der Hälfte der Kommunen mit einem Mietspiegel anzutreffen.<sup>44</sup>

Enthalten Mietspiegel eigene Klassen für Wohnungen, die energetisch modernisiert worden sind, so wird der beschriebene Effekt nur in dem Umfang kompensiert, in dem ein Mietunterschied zwischen modernisierten und nicht modernisierten Wohnungen ausgewiesen wird. Dieser Unterschied lässt sich entweder anhand der Differenz der ortsüblichen Vergleichsmiete für die Teilmärkte von unmodernisierten und modernisierten Wohnungen bestimmen oder durch Summation der ausgewiesenen Zuschläge berechnen.

Der Dortmunder Mietspiegel 2006 weist zwar eine Klasse für modernisierte Wohnungen auf, in die Wohnungen eingeordnet werden können, die energetisch modernisiert wurden (siehe Tab. 10). Ein Mietunterschied ergibt sich in Höhe von 0,25 Euro/m<sup>2</sup> Monat zwischen unmodernisierten und modernisierten Wohnungen der Ausstattungsklasse zwei bzw. wenn die Wohnung neben dem Wechsel in ein Tabellenfeld für modernisierte Wohnungen gleichzeitig in die Ausstattungsklasse drei eingeordnet werden kann.

Der Dortmunder Mietspiegel ist 2008 gestützt durch eine Stichprobe fortgeschrieben worden. Auf der Grundlage eines hedonischen Preisindexmodells konnten für zwei Gruppen mit älteren und jüngeren Baujahren spezifische Anpassungsfaktoren ermittelt werden.

---

<sup>44</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR)(Hrsg.): Integration energetischer Differenzierungsmerkmale im Mietspiegel, 2010, S. 24 ff. (BBSR-Online-Publikation Nr. 4/2010).

**Tab. 44: Auszug aus der Tabelle des Dortmunder Mietspiegels 2008**

<b>Spalte: Baualters- und Modernisierungsklasse.</b> <b>Zeile: Ausstattungsklasse</b> <b>Mietangaben in Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>2</b> 1919 – 1959	<b>3</b> bis 1959 modernisiert, 12 Modernisierungspunkte und mehr
<b>Ausstattungsklasse 1</b> 13 Punkte für Ausstattung und mehr	4,21 – 6,05 <b>5,13</b>	4,21 – 5,86 <b>5,12</b>
<b>Ausstattungsklasse 2</b> 5 bis 12 Punkte	4,00 – 5,32 <b>4,62</b>	4,33 – 5,47 <b>4,89</b>
<b>Ausstattungsklasse 3</b> bis 4 Punkte	3,98 – 5,00 <b>4,61</b>	4,16 – 5,17 <b>4,62</b>

Angegeben sind Nettokaltmieten. Die Tabelle enthält den unteren und oberen Grenzwert einer Zwei-Drittel-Spanne sowie den Median als Mittelwert der Verteilung.

Für vom Vermieter gestellte Ausstattung können Punktwerte berücksichtigt werden, die für die Einstufung in eine Ausstattungsklasse entscheidend sind. Ausstattungsklasse 3 ist eine typische Ausstattungsklasse für einfach ausgestattete Wohnungen. Für vom Vermieter durchgeführte Erneuerungen und Modernisierungen werden gesondert Punkte vergeben, die für die Einordnung in die Baualtersklasse für modernisierte Wohnungen ausschlaggebend sind. Dazu zählen auch energetische Modernisierungsmerkmale wie Verglasung mit unterschiedlichen U-Werten, der Einbau oder die Erneuerung von Heizungsanlage sowie die Dämmung von Außenwänden oder der Kellerdecke.

Zusätzlich zu der in der Tabelle ausgewiesenen Grundmiete können für Lage und Größe der Wohnung sowie weitere Besonderheiten Zu- und Abschläge berücksichtigt werden. Davon wird im Folgenden abstrahiert.

Quelle: Mietspiegel der Stadt Dortmund, 2008.

Die Wohnungen konnten in dem Fallbeispiel Dortmund-Wambel bei einer Nettokaltmiete von 4,50 Euro/m<sup>2</sup> in die Ausstattungsklasse zwei des Mietspiegels 2006 eingeordnet werden. Nach Durchführung der geplanten Modernisierungsmaßnahme erreichen die Wohnungen das Mietspiegelfeld für modernisierte Wohnungen (Nettokaltmiete 4,89 Euro/m<sup>2</sup>, Mietunterschied 0,27 Euro/m<sup>2</sup> zum Tabellenfeld vor Modernisierung) oder die Ausstattungsklasse drei für modernisierte Wohnungen (Nettokaltmiete 5,12 Euro/m<sup>2</sup>, Mietunterschied von 0,43 Euro/m<sup>2</sup> zum Tabellenfeld vor Modernisierung).

Die Miete für nicht-modernisierte Wohnungen in älteren Gebäuden hätte auch ohne Modernisierung um rd. 3 Prozent von 4,48 Euro/m<sup>2</sup> (Mietspiegel 2006) auf 4,62 Euro/m<sup>2</sup> angepasst werden können.

Nach der modernisierungsbedingten Modernisierung erhöht sich die Miete auf 5,31 Euro/m<sup>2</sup> (EH 100) bzw. 5,63 Euro/m<sup>2</sup> (EH 55). Um die Differenz zwischen diesem Betrag und der ortsüblichen Vergleichsmiete zum Erhöhungszeitpunkt muss sich das Marktniveau weiter entwickeln, bis für die modernisierte Wohnung ein Mieterhöhungsverlangen wieder ausgesprochen werden kann. Diese Zeitspanne lässt sich anhand der Betragsdifferenz und der jährlichen Steigerungsrate des Mietenniveaus berechnen:

**Tab. 45: Zeitraum bis zur erneuten Mieterhöhung nach § 558 BGB**

Zeitraum, bis nach der modernisierungsbedingten Anpassung der Miete wieder ein Mieterhöhungsverlangen ausgesprochen werden kann (in Jahren) (Beispiel Dortmund)					
Ausstattungs-/Bau- altersklasse	bis 1959 unmodernisierte Wohnungen				
	Ortsübliche Vergleichs- miete (Nettokalt; Median) (Eu- ro/m <sup>2</sup> )	Differenz zu der nach § 559 ange- passten Miete bei EH 100 (Euro/m <sup>2</sup> )	Jahre für Aufholung bei 1,5 % Mieten- steigerung	Differenz zu der nach § 559 ange- passten Miete bei EH 55 (Euro/m <sup>2</sup> )	Jahre für Aufholung bei 1,5 % Mieten- steigerung
Ausstattungs-klasse 1	5,13	0,18	2,3	0,50	6,2
Ausstattungs-klasse 2	4,62	0,69	9,3	1,01	13,3
bis 1959 modernisierte Wohnungen					
Ausstattungs-klasse 1	5,12	0,19	2,4	0,51	6,4
Ausstattungs-klasse 2	4,89	0,42	5,6	0,74	9,5

Quelle: Eigene Berechnungen.

Für eine Wohnung, die sich in der Ausstattungsklasse 2 befindet, würde sich – vorausgesetzt, dass nach der Modernisierung kein Wechsel der Ausstattungsklasse stattfindet – zu der nach § 559 BGB angehobenen Miete eine Differenz zur ortsüblichen Vergleichsmiete von 0,69 Euro/m<sup>2</sup> ergeben (Ausstattungsklasse 2, Modernisierungsvariante auf EH 100). Bei einer 1,5-prozentigen jährlichen Mietensteigerung wäre die Mietendifferenz erst nach rd. 9,3 Jahren aufgeholt, sodass erst in der Zeit danach wieder eine Mieterhöhung verlangt werden kann. Bei einer jährlichen Mietssteigerungsrate von 1,0 Prozent verlängert sich der Zeitraum auf rd. 14 Jahre. Entsprechend verändert sich die Wirtschaftlichkeit.

Für diesen Effekt ist nicht nur entscheidend, ob der Mietspiegel eine Klasse für modernisierte Wohnungen ausweist, sondern auch, wie hoch die Mietendifferenz zwischen den Klassen ausfällt. Der Effekt stellt sich in der Praxis häufig bereits ein, wenn die nach § 559 BGB erfolgte Mietanpassung in dieser betragsmäßigen Differenz nicht im Mietspiegel zum Ausdruck kommt. Das hängt mit der Behandlung der in Mietspiegeln ausgewiesenen Mieten und der dargestellten Spannen im Alltag zusammen.

Nach der Rechtsprechung des BGH wird die in § 558 Abs. 2 BGB bezeichnete ortsübliche Vergleichsmiete aus den üblichen Entgelten für vergleichbaren Wohnraum gebildet. Es handelt sich nicht um einen punktgenauen Wert, sondern um eine gewisse Spanne. Sie ergibt sich daraus, dass der Markt auch für identische Wohnun-

gen bspw. durch subjektive Einflüsse oder unterschiedliche Phasen der Marktentwicklung unterschiedliche Mieten aufweist.<sup>45</sup>

In der Praxis wird häufig davon berichtet, dass im Streitfalle Gerichte in den Vorinstanzen eine Mieterhöhung bis zu einem oberen Spannenwert nur zulassen, wenn für die Wohnung zusätzliche Wohnwertmerkmale nachgewiesen werden, die einen überdurchschnittlichen Standard dokumentieren. Nur dann sei eine höhere Miete als der Marktdurchschnitt gerechtfertigt. In den letzten Jahren werden in (Tabellen-)Mietspiegeln immer häufiger Mittelwerte, bspw. ein Median, als Orientierungshilfe angegeben. In Regressionsmietspiegeln stellt die ermittelte Miete ohnehin einen Durchschnittswert für ein bestimmtes Marktsegment dar. Durch die Anwendungspraxis von Mietspiegeln vor Gericht wird die ortsübliche Vergleichsmiete auf eine Punktmiete, den ausgewiesenen Mittelwert begrenzt, obwohl dies weder mit der Methodik der Mietspiegelerstellung, noch der Systematik der Wohnungsmärkte noch der Intention der Vorschriften der §§ 558 und 558a Abs. 4 BGB begründet werden kann.

Ohne diese Praxis würde sich die Differenz, die vom Teilmarkt aufgeholt werden muss, damit eine modernisierte Wohnung wieder an den Mietensteigerungen der ortsüblichen Vergleichsmiete teilhaben kann, auf die aktuelle Miete abzgl. des oberen Spannenwertes begrenzen. Würde sich die nach § 559 BGB angepasste Miete unterhalb der oberen Spannengrenze bewegen, könnte diese Wohnung unmittelbar an weiteren Mietensteigerungen teilhaben.

In den folgenden Tabellen werden die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnungen dargestellt, wenn die modernisierte Wohnungen sich – wie der Teilmarkt – entwickeln kann und regelmäßig Mieterhöhungen nach § 558 BGB durchgeführt werden können. Gemäß Tab. 45 kann mit der Berücksichtigung (energetisch) modernisierter Wohnungen in Mietspiegeln lediglich eine Verkürzung der Wartezeit herbeigeführt werden, nicht jedoch ein vollständige Lösung der Problematik.

**Tab. 46: Vorteilhaftigkeit bei geändertem Mietenverlauf für EH 100**

Variante 3 - EnEV 2009 - KfW 100		Amortisation:		40	
<b>Energ. Kosten1</b>	478.005 €	<b>Weit. Mod.Kst.</b>	283.898 €		
<b>Energ. Kosten2</b>	478.005 €	<b>Gesamtkosten</b>	761.903 €		
	20	25	30	35	
<b>VoFi-Endwert (ohne Restwert)</b>	-422.000 €	-358.000 €	-254.000 €	-94.000 €	139.000 €
<b>Eigenkapitalrendite</b>					-0,2%
<b>VoFi-Endwert (inkl. Restwert)</b>	285.000 €	487.000 €	770.000 €	870.000 €	915.000 €
<b>Eigenkapitalrendite</b>	3,2%	4,8%	5,5%	5,1%	4,6%

<sup>45</sup> Vgl. BGH, Urteil vom 21. Oktober 2009 – VIII ZR/30/09, S. 6 und die dort zitierten Quellen.

Unter der optimistischen Annahme dieses Mietverlaufes verbessert sich die Vorteilhaftigkeit deutlich. Die Amortisationsdauer vermindert sich auf 40 Jahre. Der VoFi-Endwert (25 Jahre Planungshorizont) steigt um 262 TEUR auf Minus 358 TEUR. Um bei einer Laufzeit von 25 Jahren eine Eigenkapitalrendite von 3,5 Prozent p.a. zu erzielen, wäre ein Vermögensendwert von 359 TEUR erforderlich. Die Spanne zwischen dem Vermögensendwert in der Basisberechnung (Minus 620 TEUR) und dem Zielwert beläuft sich auf 979 TEUR.

Der geänderte Mietverlauf verbessert die Vorteilhaftigkeit in Richtung des Zielniveaus um 27 Prozent. Damit verbleibt ein Anstieg von weiteren 73 Prozent, um das Zielniveau zu erreichen.

**Tab. 47: Vorteilhaftigkeit bei geändertem Mietverlauf für EH 55**

		Variante 6 - EnEV 2009 - KfW 55			Amortisation:	34
		Energ. Kosten1	595.970 €	Weit. Mod.Kst.	283.898 €	
		Energ. Kosten2	595.970 €	Gesamtkosten	879.868 €	
		20	25	30	35	40
VoFi-Endwert (ohne Restwert)		-362.000 €	-246.000 €	-71.000 €	181.000 €	512.000 €
Eigenkapitalrendite					0,1%	2,7%
VoFi-Endwert (inkl. Restwert)		417.000 €	668.000 €	1.018.000 €	1.203.000 €	1.335.000 €
Eigenkapitalrendite		4,4%	5,5%	6,0%	5,6%	5,2%

Durch die höhere Mietumlage von 0,32 Euro/m<sup>2</sup> und Monat in Kombination mit den verbesserten Mietsteigerungspotenzialen verbessert sich die Vorteilhaftigkeit im EH 55-Standard um 357 TEUR gegenüber der Basisberechnung. Bezogen auf das Zielniveau des Vermögensendwertes von 413 TEUR wird eine Verbesserung von 35 Prozent erreicht. Es verbleiben noch 65 Prozent Anstieg des Vermögensendwertes, um die gesetzte Grenze der Vorteilhaftigkeit bei 25 Jahren Laufzeit von 3,5 Prozent p.a. Eigenkapitalrentabilität zu erreichen.

In der Praxis wird es nicht zu der hier unterstellten vollständigen Verringerung der Wartezeit bis zur erneuten Teilnahme am § 558 BGB-Erhöungsverfahren kommen, sodass sich die Wirtschaftlichkeit je nach Einzelfall in geringerem Maße verbessern wird. Die Wirtschaftlichkeit verbessert sich umso mehr, je höher der Anteil der im Mietspiegel ausgewiesenen Mietendifferenz modernisierter Wohnungen im Verhältnis zur ausgesprochenen Mieterhöhung ausfällt. Dies entspricht streng genommen einem Modell mit fest dokumentiertem Zuschlag, wobei die Mietenanpassung auf die Gesamtmiete (nach Modernisierung, einschl. Modernisierungszuschlag) vorgenommen werden kann.

Die verbesserten Rahmenbedingungen, die Miete in bestehenden Mietverhältnissen anzupassen, schlägt sich im Gegenzug deutlich in der Bilanz eines Mieterhaushaltes nieder:

Bilanz eines Mieters (in Euro):	KfW EH - 100	KfW EH - 55
Im ersten Jahr (Energiekosteneinsparung <i>J.</i> Mieterhöhung)	-587	-335
Ersparnis Energiekosten in 10 Jahren (kumuliert)	3.988	7.441
Gesamtbilanz nach 10 Jahren (kumuliert)	<b>-7.597</b>	<b>-3.420</b>
Gesamtbilanz (10 Jahre, kumuliert, lt. Basisberechnung)	-1.773	2.181
Veränderung der Gesamtbilanz durch den Ausweis energetischer Differenzierungsmerkmalen bzw. von Klassen modernisierter Wohnungen	-5.825	-5.602

Ergab sich in den Basisberechnungen für einen Mieterhaushalt über einen Betrachtungszeitraum von 10 Jahren eine negative Bilanz von rd. 1.780 Euro, so vergrößert sich das Minus um 5.825 Euro auf rd. 7.600 Euro (EH 100). Im Effizienzhaus-Standard 55 verschlechtert sich die Gesamtbilanz um 5.600 Euro auf Minus 3.420 Euro, während in den Basisberechnungen am Ende des 10-Jahres-Zeitraumes noch ein Plus erzielt werden konnte.

## 6.2. Ausweis eines festen separaten Zuschlags zur Miete

Der gesonderte Ausweis eines festen separaten (energiebedingten) Zuschlages ist im Kontext unterschiedlicher Mietverlaufsmodelle und der Mieterhöhungsmöglichkeiten zu behandeln, die durch einen Mietspiegel eröffnet werden.

Im vorangegangenen Kapitel wurde erläutert, dass Mieterhöhungen nach § 558 BGB ausgeschlossen sind, wenn ein Mietspiegel energetisch modernisierte Wohnungen nicht ausreichend berücksichtigt. In diesem Fall sind Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen erst möglich, wenn der Teilmarkt der unmodernisierten Wohnungen denjenigen Betrag der Modernisierungsumlage, der nicht im Mietspiegel ausgewiesen wird, aufgeholt hat.

Kann die Modernisierungsumlage hingegen separat als permanenter Zuschlag ausgewiesen werden, so kann die modernisierte Wohnung mit der bisherigen Miete an der allgemeinen Mietenentwicklung teilhaben. Auf den absoluten Betrag der Mieterhöhung findet jedoch keine Mieterhöhung statt. Gegenüber dem Idealfall, dass die modernisierte Wohnung mit ihrer Gesamtmiete nach Modernisierung an der Mietenentwicklung teilhaben kann (vgl. Tab. 46 f.), wird die Vorteilhaftigkeit verringert:

**Tab. 48: Vereinbarung eines dauerhaften Zuschlags zur Miete (Gesamtmodernisierungsumlage) (EH 100)**

		Variante 3 - EnEV 2009 - KfW 100			Amortisation:	44
		Energ. Kosten1	478.005 €	Weit. Mod.Kst.	283.898 €	
		Energ. Kosten2	478.005 €	Gesamtkosten	761.903 €	
		20	25	30	35	40
<b>VoFi-Endwert (ohne Restwert)</b>		-447.000 €	-406.000 €	-336.000 €	-227.000 €	-64.000 €
<b>Eigenkapitalrendite</b>						
<b>VoFi-Endwert (inkl. Restwert)</b>		78.000 €	262.000 €	521.000 €	589.000 €	594.000 €
<b>Eigenkapitalrendite</b>		-3,3%	2,2%	4,2%	3,9%	3,5%

Wird die Modernisierungsumlage von 0,81 Euro/m<sup>2</sup> Monat im Beispielfall vollständig als Zuschlag angesetzt, so verbessert sich die Vorteilhaftigkeit von Minus 620 TEUR auf Minus 406 TEUR im Effizienzhaus-Standard 100. Die Amortisationsdauer verringert sich auf 44 Jahre. In Richtung des erforderlichen Zielniveaus ergibt sich eine Verbesserung um 22 Prozent.

Wird der Zuschlag auf den energetischen Kostenanteil begrenzt, der im konkreten Fall bei 62,7 Prozent der gesamten Maßnahmenkosten liegt, so verschlechtert sich die Vorteilhaftigkeit noch einmal leicht auf Minus 412 TEUR. Allerdings verringert sich die Amortisationsdauer auf 40 Jahre. Dies liegt daran, dass sich der höhere Mieterhöhungsspielraum auf längere Sicht vorteilhaft auswirkt.

**Tab. 49: Vereinbarung eines dauerhaften Zuschlags zur Miete (energetischer Kostenanteil von 62,7 Prozent) (EH 100)**

		Variante 3 - EnEV 2009 - KfW 100			Amortisation:	40
		Energ. Kosten1	478.005 €	Weit. Mod.Kst.	283.898 €	
		Energ. Kosten2	478.005 €	Gesamtkosten	761.903 €	
		20	25	30	35	40
<b>VoFi-Endwert (ohne Restwert)</b>		-471.000 €	-412.000 €	-303.000 €	-123.000 €	151.000 €
<b>Eigenkapitalrendite</b>						0,0%
<b>VoFi-Endwert (inkl. Restwert)</b>		153.000 €	379.000 €	696.000 €	843.000 €	949.000 €
<b>Eigenkapitalrendite</b>		0,0%	3,7%	5,2%	5,0%	4,7%

Auch im Effizienzhaus 55-Fall kommt es zu einer Verbesserung der Vorteilhaftigkeit von Minus 603 TEUR auf Minus 313 TEUR oder 29 Prozent der erforderlichen Zielniveaus, um die Mindestanforderungen für die Vorteilhaftigkeit zu erfüllen.



**Tab. 50: Vereinbarung eines dauerhaften Zuschlags zur Miete (Gesamtmodernisierungsumlage) (EH 55)**

		Variante 6 - EnEV 2009 - KfW 55		Amortisation: 38		
		Energ. Kosten1	595.970 €	Weit. Mod.Kst.	283.898 €	
		Energ. Kosten2	595.970 €	Gesamtkosten	879.868 €	
		20	25	30	35	40
VoFi-Endwert (ohne Restwert)		-397.000 €	-313.000 €	-186.000 €	-1.000 €	255.000 €
Eigenkapitalrendite						0,9%
VoFi-Endwert (inkl. Restwert)		128.000 €	355.000 €	671.000 €	816.000 €	913.000 €
Eigenkapitalrendite		-1,6%	2,8%	4,6%	4,5%	4,2%

Wird die vom Wohnungsunternehmen als tragfähig angesehene Modernisierungsumlage als dauerhafter Zuschlag vereinbart, so kommt man dem idealtypischen Mieterverlauf sehr nahe, der in Kapitel 6.1 dargestellt wurde und bei dem die Miete modernisierter Wohnungen unmittelbar nach der Modernisierung wieder nach § 558 BGB angepasst werden kann.

Allerdings würde diese Maßnahme nicht ausreichen, um die Wirtschaftlichkeit zu erreichen, weil zwar die zukünftige Mieterhöhungsmöglichkeit verbessert wird, jedoch das Ausgangsniveau der Mietenumlage nicht hoch genug ist. Hat man die Wahl zwischen

- einer anfangs höheren Mietenumlage und aufgrund von Wartezeiten geringeren zukünftigen Mietanpassungsspielräumen und
- einer anfangs niedrigeren Mietenumlage und aufgrund wegfallender Wartezeiten besseren zukünftigen Mietanpassungsspielräumen

so ergeben sich unterschiedliche Konstellationen. In den folgenden Modellrechnungen sind diese Effekte dargestellt.

Zur Wiederholung: Als Mindestanforderung für die Wirtschaftlichkeit wird eine Eigenkapitalverzinsung von 3,5 Prozent p.a. auf eine Laufzeit von 25 Jahren unterstellt (vgl. Tab. 36, S. 87). Um dieses Niveau zu erreichen, ist bei ungünstigem Mietverlaufmodell (längere Wartezeit, bis weitere Mietanpassungen stattfinden können) eine anfängliche Modernisierungsumlage von 2,40 Euro/m<sup>2</sup> erforderlich, die bei dem anvisierten Maßnahmenpaket durch den mietrechtlichen Rahmen gedeckt ist.

**Tab. 51: Vorteilhaftigkeitsbetrachtung bei ungünstigem Mietenverlauf und einer anfänglichen Modernisierungsumlage von 2,40 Euro/m<sup>2</sup> und Monat (EH-100)**

Planungszeitraum (in Jahren)	Amortisationsdauer (Jahre): 20				
	20	25	30	35	40
<b>Energ. Kosten<sup>1</sup>:</b>	478.005 €	<b>Weit. Mod.Kst.</b>	283.898 €		
<b>Energ. Kosten<sup>2</sup>:</b>	478.005 €	<b>Gesamtkosten</b>	761.903 €		
<b>VoFi-Endwert (ohne Restwert)</b>	113.000 €	359.000 €	650.000 €	1.022.000 €	1.511.000 €
<b>Eigenkapitalrendite</b>	-1,5%	3,5%	5,0%	5,6%	5,9%
<b>VoFi-Endwert (inkl. Restwert)</b>	910.000 €	1.230.000 €	1.649.000 €	1.989.000 €	2.309.000 €
<b>Eigenkapitalrendite</b>	9,3%	8,7%	8,3%	7,6%	7,0%

Dieses Modell hat den Nachteil, dass ein Mieterhaushalt anfänglich – auch im Verhältnis zur realisierbaren Energiekostensparnis – stark belastet wird. Im Verlauf kommt es zu geringeren Mietanpassungen, sodass eine Entlastung des Mieterhaushaltes Schritt für Schritt erreicht wird (zur Verfügung stehende Einkommensspielräume vorausgesetzt).

Bei günstigem Mietenverlauf und dementsprechend kürzerer Wartezeit reicht eine Mietanpassung von 1,74 Euro/m<sup>2</sup> aus, um die Mindestanforderungen nach 25 Jahren zu erreichen. Die Amortisationsdauer verändert sich unwesentlich (von 20 auf 21 Jahre). Allerdings ist der Investitionsverlauf anders, d.h. durch die geringeren laufenden Mieterhöhungspotenziale, werden positive Perioden-Cashflows erst später erreicht, sodass sich die Renditen und die Vermögensendwerte deutlich steiler entwickeln. Auf längere Sicht gesehen, bietet dieses Modell den größten Entwicklungsspielraum.

**Tab. 52: Vorteilhaftigkeitsbetrachtung bei günstigem Mietenverlauf und einer anfänglichen Modernisierungsumlage von 1,74 Euro/m<sup>2</sup> und Monat (EH-100)**

Planungszeitraum (in Jahren)	Amortisationsdauer (Jahre): 21				
	20	25	30	35	40
<b>Energ. Kosten<sup>1</sup>:</b>	478.005 €	<b>Weit. Mod.Kst.</b>	283.898 €		
<b>Energ. Kosten<sup>2</sup>:</b>	478.005 €	<b>Gesamtkosten</b>	761.903 €		
<b>VoFi-Endwert (ohne Restwert)</b>	63.000 €	362.000 €	749.000 €	1.244.000 €	1.872.000 €
<b>Eigenkapitalrendite</b>	-4,3%	3,5%	5,5%	6,2%	6,5%
<b>VoFi-Endwert (inkl. Restwert)</b>	978.000 €	1.409.000 €	1.962.000 €	2.376.000 €	2.784.000 €
<b>Eigenkapitalrendite</b>	9,7%	9,3%	8,9%	8,2%	7,5%

Es hat zudem den Vorteil, dass ein Mieterhaushalt anfangs weniger stark belastet wird, und zukünftige Mietensteigerungen eher durch Energiekostensparnisse kompensiert werden. De facto bedeutet dies jedoch, dass der Mieterhaushalt statt höherer Energiekosten eine höhere Nettokaltmiete tragen muss und dass seine Bilanz

davon abhängt, ob die Energiepreise stärker steigen als die Nettokaltmiete. Diese Betrachtung ist solange Fiktion, solange der Mieterhaushalt nicht transparent erkennen kann, wie hoch seine Energiekostenbelastung ausfallen würde, wenn die Modernisierung nicht durchgeführt worden wäre.

In der Praxis wird die zweite Alternative – geringere anfängliche Mietenumlage und geringere Wartezeit – besser umsetzbar sein, sodass Modellen tendenziell der Vorzug zu geben ist, die auf eine Verringerung der Wartezeit, also auf ein besseres Mieterverlaufsmodell, gerichtet sind.

Die Vereinbarung eines festen Zuschlags auf die Nettokalt(grund)miete vor Durchführung der Modernisierung ist ein Lösungsmodell, das überwiegend einem günstigen Mietenverlauf entspricht. Um die gesetzten Mindestanforderungen für die Wirtschaftlichkeit zu erreichen, wäre ein dauerhafter Zuschlag von 1,88 Euro/m<sup>2</sup> und Monat erforderlich. Dieser Zuschlag liegt zwar 0,14 Euro/m<sup>2</sup> Monat oder 8 Prozent höher als bei günstigem Mietenverlaufsmodell (ohne Wartezeit), aber 0,52 Euro/m<sup>2</sup> Monat bzw. 22 Prozent unter der erforderlichen Modernisierungsumlage bei ungünstigem Mietenverlauf (mit längerer Wartezeit in Abhängigkeit von den Voraussetzungen innerhalb eines Mietspiegels).

In der folgenden Tabelle ist dieser Vorteilhaftigkeitsvergleich dargestellt.

**Tab. 53: Vorteilhaftigkeitsbetrachtung bei günstigem Mietenverlauf und einer anfänglichen Modernisierungsumlage von 1,88 Euro/m<sup>2</sup> und Monat (EH-100)**

Planungszeitraum (in Jahren)	Amortisationsdauer (Jahre): 21				
	20	25	30	35	40
<b>Energ. Kosten<sup>1</sup>:</b>	478.005 €	478.005 €	478.005 €	478.005 €	478.005 €
<b>Weit. Mod.Kst.</b>				283.898 €	
<b>Energ. Kosten<sup>2</sup>:</b>	478.005 €	478.005 €	478.005 €	761.903 €	478.005 €
<b>Gesamtkosten</b>					761.903 €
<b>VoFi-Endwert (ohne Restwert)</b>	75.000 €	359.000 €	719.000 €	1.171.000 €	1.739.000 €
<b>Eigenkapitalrendite</b>	-3,5%	3,5%	5,3%	6,0%	6,3%
<b>VoFi-Endwert (inkl. Restwert)</b>	600.000 €	1.027.000 €	1.576.000 €	1.988.000 €	2.397.000 €
<b>Eigenkapitalrendite</b>	7,1%	7,9%	8,1%	7,6%	7,1%

Ein aus den energetisch-bedingten Investitionskosten abgeleiteter Wert kann mit der Vorschrift des § 559 BGB in der Regel überwiegend erreicht werden. Sinnvoll wäre es, den Zuschlag generell auf die gesamte Modernisierungsmaßnahme zu beziehen und damit allgemein Anreize für eine Modernisierung des Wohnungsbestandes zu setzen.

### 6.3. Begrenzung der Modernisierung auf das Doppelte der Energiekosteneinsparung

In der Vergangenheit sind verschiedene Modelle diskutiert worden, eine modernisierungsbedingte Erhöhung der Miete an die Höhe der erzielbaren Energiekosteneinsparung zu koppeln. Dies entspricht der Vorstellung, dass ein Mieter damit in die Lage versetzt wird, Energieverbrauch und –kosten einzusparen und dass dieser sich zumindest in dieser Höhe an der Finanzierung der Investitionen beteiligen könne.

Da die zukünftigen Energiekosteneinsparungen sowohl wegen der nicht vorhersehbaren Preisschwankungen als auch wegen des nicht kalkulierbaren Verbrauchsverhaltens der Mieterhaushalte kaum einzuschätzen sind, ist es schwer, einen angemessenen Satz zu bestimmen, der den zukünftigen Gegebenheiten Rechnung trägt. Die Höhe der zukünftigen Energiekosteneinsparung kann daher nicht verlässlich vorherbestimmt werden.

Die Koppelung der Mieterhöhung an diese Ersparnis mit Hilfe eines geeigneten Faktors oder eines anderweitigen Rechenverfahrens stellt ein einfaches und vordergründig transparentes Verfahren dar. Oft wurde dabei die Forderung erhoben, die Mieterhöhung auf das Doppelte der geschätzten/vorausberechneten Energiekosteneinsparung zu begrenzen, wobei dieser Faktor gegriffen ist und zur Vereinfachung dient.

In der folgenden Tabelle sind die Potenziale für die Einsparung von Energiekosten abgebildet, die sich auf der Grundlage der Bedarfsberechnungen und des Energieverbrauchsausweises im Beispielfall ergeben. Korrespondierend dazu ist die zweifache Energiekosteneinsparung als Erhöhungspotenzial mit angegeben.

**Tab. 54: Begrenzung auf das Doppelte der Energiekosten**

Beträge in Euro/m <sup>2</sup>	Effizienzhaus-Standard					
	130	115	100	85	70	55
Ersparnis auf der Grundlage der Energiebedarfsberechnungen (Ausgangswert: 1,43 Euro/m <sup>2</sup> Monat)	0,87 €	0,93 €	0,98 €	1,11 €	1,17 €	1,30 €
Doppelte Energiekosteneinsparung auf der Grundlage der Bedarfsberechnungen	1,74 €	1,86 €	1,96 €	2,22 €	2,34 €	2,60 €
Ersparnis auf Grundlage des Energieverbrauchsausweises (Ausgangswert: 0,83 Euro/m <sup>2</sup> Monat)	0,27 €	0,33 €	0,38 €	0,51 €	0,57 €	0,70 €
Doppelte Energiekosteneinsparung auf der Grundlage des Verbrauchsausweises	0,54 €	0,66 €	0,76 €	1,02 €	1,14 €	1,40 €

Wie sich eine solche Regelung – Umlage der doppelten Energiekostensparnis – auf die Vorteilhaftigkeit der Investitionen auswirkt, hängt von den konkreten Bezugsgrößen für die Vorschrift ab. Die Effekte sollen anhand der folgenden Tabelle näher betrachtet werden.

Ausgangspunkt ist die Überlegung, welche modernisierungsbedingte Mietanpassung für die beiden Vergleichsstandards EH 100 und EH 55 notwendig ist, damit die Modernisierungsinvestition insgesamt als vorteilhaft gegenüber der gewählten Unterlassensalternative einzustufen ist.

Für den Effizienzhaus 100-Standard ist – unter den skizzierten Rahmenbedingungen – eine modernisierungsbedingte Anpassung der Nettokaltmiete um 2,40 Euro/m<sup>2</sup> erforderlich, um bei einer Laufzeit von 25 Jahren eine Rendite von 3,5 Prozent p.a. zu erzielen.

Mit den sonstigen wohnwert-verbessernden Maßnahmen kann unabhängig von dem Effizienzhausstandard eine Mietanpassung in Höhe von 0,38 Euro/m<sup>2</sup> Monat begründet werden. Es verbleibt eine Begründungsnotwendigkeit in Höhe von 2,02 Euro/m<sup>2</sup> Monat für den energetischen Maßnahmenteil im Effizienzhausstandard 100 bzw. 2,30 Euro/m<sup>2</sup> im Effizienzhausstandard 55.

Mit einer modernisierungsbedingten Umlage, die auf das Doppelte der Energieeinsparung bezieht, lässt sich der erforderliche Betrag für den Effizienzhaus 100-Standard anhand der Bedarfsberechnungen weitgehend (1,96 Euro/m<sup>2</sup> Monat zu erforderlichen 2,02 Euro/m<sup>2</sup> Monat) und für den Effizienzhausstandard 55 sogar über das notwendige Maß hinaus (2,60 Euro/m<sup>2</sup> Monat zu erforderlichen 2,30 Euro/m<sup>2</sup> Monat) begründen.

**Tab. 55: Potenzial für die Begründung einer Mietenumlage bei der Referenzgröße „Doppelte Energieeinsparung“**

Effizienzhausstandard	EH 100	EH 55
Erforderliche Mietanpassung zum Erreichen der Mindestwirtschaftlichkeit	2,40 €	2,68 €
J. Begründung durch Anteil sonstiger Wohnwert-verbessernder Maßnahmen	0,38 €	0,38 €
Erforderliche Begründungsnotwendigkeit für den Anteil energetischer Maßnahmenkosten	<b>2,02 €</b>	<b>2,30 €</b>
<b>Doppelte Energieeinsparung berechnet aus ...</b>		
... Bedarfsberechnungen	1,96 €	2,60 €
... Energieverbrauchsausweis zu Bedarfsrechnungen im sanierten Zustand	0,76 €	1,40 €
<b>Mietrechtlich umlagefähiges Potenzial zu aktuellen Förderkonditionen (Stand: 10. Dezember 2010)</b>	<b>2,17 €</b>	<b>2,70 €</b>
<b>Mietrechtlich umlagefähiges Potenzial Förderkonditionen November 2009</b>	<b>1,68 €</b>	<b>2,04 €</b>
Erforderliche modernisierungsbedingte Mieterhöhung zum Erreichen der Mindestanforderungen zu damaligen Konditionen	2,15 €	2,37 €
Erforderliche Begründungsnotwendigkeit für den Anteil energetischer Modernisierungen (Mieterhöhungspotenzial für sonstige Mod.-Maßnahmen: 0,37 €/m <sup>2</sup> )	1,78 €	2,00 €

Quelle: Eigene Berechnungen. Angaben in Euro/m<sup>2</sup> Monat.

Die Koppelung an die Rechengrößen der Berechnung des Heizwärmebedarfs hat den Vorteil, dass diese Größen mit gängigen Berechnungsprogrammen einheitlich bestimmt werden können. Als kritisch sind diese Größen anzusehen, weil bekannt ist, dass der tatsächliche Energieverbrauch in der unsanierten Immobilie häufig weit unter den berechneten Bedarfswerten liegt und daher – unabhängig von dem Verbrauchsverhalten der Mieter – keine entsprechend hohe Energieeinsparung entsteht.

Berechnet man die doppelte Energiekosteneinsparung aus der Differenz des deutlich niedrigeren Energieverbrauchskennwertes für das unsanierte Gebäude und den Heizwärmebedarfen für die sanierte Immobilie, so liegen die Referenzwerte deutlich unter denjenigen der Bedarfsberechnung. Die doppelte Energiekostensparnis auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs reicht in beiden Effizienzhausstandards bei weitem nicht aus, um eine modernisierungsbedingte Mieterhöhung zu begründen, mit der die Investition als wirtschaftlich vorteilhaft anzusehen ist.

Daher wäre eine Begrenzung auf das Doppelte der Energieeinsparung auf der Grundlage von Verbrauchswerten sogar kontraproduktiv, weil dadurch Mieterhöhungsspielräume eingeschränkt werden könnten, die für die Refinanzierung der Investition auf das festgesetzte Mindestniveau benötigt werden.

In der Praxis wirft der Bezug auf Verbrauchswerte mehrere Fragen auf:

- Die tatsächlichen Verbräuche für den Ausgangszustand zu ermitteln, ist bei Etagenheizungen und bei Beheizung mit Einzelöfen, insbesondere

für die Energieträger Kohle und Öl, aufwändig bzw. bei letztgenannten kaum verlässlich möglich. Wie kann in solchen Fällen ein verlässlicher Anfangswert bestimmt werden? Dies ließe sich mathematisch mit einem bestimmten Faktor realisieren, mit dem der Heizwärmebedarf in normierte, d.h. für einen Durchschnittshaushalt gemittelte Heizenergieverbräuche umgerechnet würde.

- Liegen konkrete Angaben über die zurückliegenden Energieverbräuche und die daraus resultierenden Energiekosten vor (bspw. bei zentralbeheizten Gebäuden oder wenn Verbrauchsdaten für Etagenheizungen ermittelt werden konnten), so ist zu hinterfragen, ob auf die konkrete Situation eines einzelnen Mieters oder auf den durchschnittlichen Energieverbrauch für sämtliche Mieterhaushalte in einem Gebäude abzustellen ist.
- Noch schwieriger als die Ermittlung des Energieverbrauchs im unsanierten Zustand ist die Prognose der zu erwartenden Verbräuche nach Durchführung der Maßnahme. Mangels anderen Berechnungsmöglichkeiten könnte hier auf die Energiebedarfswerte zurückgegriffen werden. Es besteht jedoch Unsicherheit darüber, ob die zu erwartenden Verbräuche damit verlässlich eingeschätzt werden können. Davon ist nicht für den durchschnittlichen Energieverbrauch nach Durchführung der energetischen Maßnahme in einem Gebäude auszugehen. Erst recht nicht kann auf den individuellen Verbrauch eines Mieterhaushaltes geschlossen werden.<sup>46</sup>

Eine Regelung, die sich bei der Bemessung grundsätzlich auf das Doppelte der Energieeinsparung bezieht, bietet allerdings dadurch Vorteile, dass die modernisierungsbedingte Mieterhöhung unabhängig von der Anrechnung von Instandsetzungskosten und – falls damit auch die Pflicht zur Anrechnung von Fördermitteln aufgehoben werden würde – unabhängig von der Förderhöhe begründet werden könnte. Hierfür kommt allein die Koppelung an die Bedarfsberechnungen infrage, weil damit für den Effizienzhausstandard 100 ein genauso hoher und für den Effizienzhausstandard 55 ein höherer Begründungstatbestand geschaffen wird, wie es notwendig ist, um die gesetzten Mindestanforderungen zu erreichen.

Dies gilt auch für die Situation im November 2009, als noch höhere Förderkonditionen gegolten haben (höhere Zinsverbilligung und höherer Tilgungszuschuss).

Eine Koppelung an das tatsächliche Einsparpotenzial liefert keinen ausreichenden Begründungsspielraum.

---

<sup>46</sup> Vgl. hierzu Hacke (2009): Thesenpapier: Nutzerverhalten im Mietwohnbereich, Darmstadt, S. 8 ff.

Es zeigt sich aber, dass durch die Pflicht des § 559a BGB, die erhaltene Förderung anzurechnen, je nach Förderbedingungen zu einer deutlichen Einschränkung des Mieterhöhungsspielraumes führt. Während die Verminderung der Förderung in der Vorteilhaftigkeitsberechnung dazu führt, dass die erforderliche modernisierungsbedingte Mieterhöhung im Effizienzhaus 100-Fall um 11,9 Prozent zurückgeht, wird die Höhe der zulässigen Modernisierungsumlage nach § 559 BGB um 22,6 Prozent und damit doppelt so stark eingeschränkt. In der Variante des Effizienzhauses 55 sinkt die erforderliche Mieterhöhung um 11,6 Prozent, das umlagefähige Potenzial wird um 24,4 Prozent noch stärker eingeschränkt.

Insofern erweist sich diese Vorschrift als grundsätzlich problematisch, vor allem dann, wenn Mieterhaushalte aufgrund ihres Einkommens in der Lage wären, Mietsteigerungen in der erforderlichen Größenordnung zu tragen und auch dazu bereit wären. Dann kann § 559 BGB die für die gesetzten Mindestanforderungen erforderliche Modernisierungsumlage nicht mehr begründen.

Auf der Grundlage der Bedarfsberechnungen lässt sich für den Effizienzhaus 100-Standard eine Mieterhöhung von 2,34 Euro/m<sup>2</sup> Monat begründen (1,96 Euro/m<sup>2</sup> zzgl. 0,38 Euro/m<sup>2</sup> Monat für wohnwert-verbessernde Maßnahmen). Damit wird die Grenze der Vorteilhaftigkeit mit einem Vermögensendwert von 323.000 Euro nahezu erreicht (96 Prozent Verbesserung gegenüber den Basisberechnungen).

**Tab. 56: Vorteilhaftigkeitsrechnung für den Fall der Umlage der doppelten Energieeinsparung auf der Grundlage von Bedarfsberechnungen (EH 100)**

		Variante 3 - EnEV 2009 - KfW 100			Amortisation:	21
		Energ. Kosten1	478.005 €	Weit. Mod.Kst.	283.898 €	
		Energ. Kosten2	478.005 €	Gesamtkosten	761.903 €	
		20	25	30	35	40
<b>VoFi-Endwert (ohne Restwert)</b>		88.000 €	323.000 €	604.000 €	966.000 €	1.442.000 €
<b>Eigenkapitalrendite</b>		-2,7%	3,1%	4,7%	5,4%	5,8%
<b>VoFi-Endwert (inkl. Restwert)</b>		874.000 €	1.184.000 €	1.603.000 €	1.932.000 €	2.240.000 €
<b>Eigenkapitalrendite</b>		9,1%	8,5%	8,2%	7,5%	6,9%

Für den EH 55-Fall lässt sich mit einer begründbaren Mieterhöhung von 2,60 Euro/m<sup>2</sup> Monat eine Verbesserung der Ausgangsbedingungen um 95 Prozent erreichen.



**Tab. 57: Vorteilhaftigkeitsrechnung für den Fall der Umlage der doppelten Energieeinsparung auf der Grundlage der Bedarfsberechnungen (EH 55)**

		Variante 6 - EnEV 2009 - KfW 55			Amortisation:	21	
		<b>Energ. Kosten1</b>	595.970 €	<b>Weit. Mod.Kst.</b>	283.898 €		
		<b>Energ. Kosten2</b>	595.970 €	<b>Gesamtkosten</b>	879.868 €		
			20	25	30	35	40
<b>VoFi-Endwert (ohne Restwert)</b>		107.000 €	366.000 €	674.000 €	1.052.000 €	1.547.000 €	
<b>Eigenkapitalrendite</b>		-2,5%	3,0%	4,6%	5,2%	5,6%	
<b>VoFi-Endwert (inkl. Restwert)</b>		941.000 €	1.272.000 €	1.699.000 €	2.018.000 €	2.345.000 €	
<b>Eigenkapitalrendite</b>		8,7%	8,2%	7,9%	7,2%	6,7%	

Allerdings liegen die mit dem Doppelten der Energieeinsparung begründeten Modernisierungsumlagen unterhalb des rechtlich zulässigen Rahmens von 2,55 Euro/m<sup>2</sup> Monat bei EH 100-Standard bzw. 3,09 Euro/m<sup>2</sup> Monat bei EH 55-Standard, trotz der Anrechnung von Fördermitteln. Die Koppelung der Mieterhöhungsumlage an das Doppelte der Energieeinsparung führt daher zu einer Einengung des modernisierungsbedingten Mieterhöhungsspielraumes.

Auf der Basis der Verbrauchsberechnungen lässt sich für den Fall des EH 100 lediglich eine Mieterhöhung von 1,14 Euro/m<sup>2</sup> Monat begründen. Die Verbesserung der Wirtschaftlichkeit gegenüber dem Ausgangsniveau liegt bei 18 Prozent.

**Tab. 58: Vorteilhaftigkeitsrechnung für den Fall der Umlage der doppelten Energieeinsparung auf der Grundlage von Verbrauchsdaten (EH 100)**

		Variante 3 - EnEV 2009 - KfW 100			Amortisation:	44	
		<b>Energ. Kosten1</b>	478.005 €	<b>Weit. Mod.Kst.</b>	283.898 €		
		<b>Energ. Kosten2</b>	478.005 €	<b>Gesamtkosten</b>	761.903 €		
			20	25	30	35	40
<b>VoFi-Endwert (ohne Restwert)</b>		-463.000 €	-442.000 €	-384.000 €	-273.000 €	-88.000 €	
<b>Eigenkapitalrendite</b>							
<b>VoFi-Endwert (inkl. Restwert)</b>		161.000 €	349.000 €	615.000 €	693.000 €	710.000 €	
<b>Eigenkapitalrendite</b>		0,3%	3,4%	4,8%	4,4%	3,9%	

Die Bilanz fällt für den EH 55-Fall besser aus: Die begründbare Mieterhöhung beläuft sich auf 1,78 Euro/m<sup>2</sup> Monat. Damit kann eine Verbesserung von 42 Prozent gegenüber den Basisberechnungen erzielt werden.

**Tab. 59: Vorteilhaftigkeitsrechnung für den Fall der Umlage der doppelten Energieeinsparung auf der Grundlage von Verbrauchsdaten (EH 55)**

		Variante 6 - EnEV 2009 - KfW 55			Amortisation:	34
	<b>Energ. Kosten1</b>	595.970 €	<b>Weit. Mod.Kst.</b>	283.898 €		
	<b>Energ. Kosten2</b>	595.970 €	<b>Gesamtkosten</b>	879.868 €		
		20	25	30	35	40
<b>VoFi-Endwert (ohne Restwert)</b>		-268.000 €	-174.000 €	-25.000 €	201.000 €	511.000 €
<b>Eigenkapitalrendite</b>					0,4%	2,7%
<b>VoFi-Endwert (inkl. Restwert)</b>		414.000 €	617.000 €	974.000 €	1.167.000 €	1.309.000 €
<b>Eigenkapitalrendite</b>		4,4%	5,1%	5,9%	5,6%	5,1%

Da die Einsparung für den Mieter bei beiden Konzepten unverändert bleibt, ist die kumulierte 10-Jahres-Bilanz bei einer Mieterhöhung auf der Grundlage der doppelten Energieeinsparung im Verhältnis zur deutlich niedrigeren Umlage im Beispielfall deutlich ungünstiger, im Verhältnis zur maximal rechtlich zulässigen Modernisierungsumlage jedoch besser.

**Tab. 60: Bilanz von Mieterhaushalten bei Begründung der modernisierungsbedingten Mieterhöhung mit dem Doppelten der Energieeinsparung**

Modernisierungsumlage begründet auf ...	... Bedarfsberechnung		... Verbrauchswerte	
	KfW EH - 100	KfW EH - 55	KfW EH - 100	KfW EH - 55
<b>Bilanz eines Mieters (in Euro):</b>				
<b>Im ersten Jahr (Energiekosteneinsparung / Mieterhöhung)</b>	-1.528	-1.478	-595	-841
<b>Ersparnis Energiekosten in 10 Jahren (kumuliert)</b>	3.988	7.441	3.988	7.441
<b>Gesamtbilanz nach 10 Jahren (kumuliert)</b>	-17.919	-16.487	-5.251	-7.830

Eine Variante der Koppelung der Höhe der Miete an die Höhe der Energieeinsparung ist mit dem sogenannten Konzept der Teilwarmmiete Ende der 1990er Jahre diskutiert worden<sup>47</sup>. Das Teilwarmmietenmodell sieht vor, dass für ein Gebäude sogenannte Grundheizkosten sowohl für den unsanierten als auch den energetisch sanierten Bestand bestimmt werden. Für deren Bestimmung kommen nach den Überlegungen der Autoren Kennwerte aus Energiebedarfsberechnungen, der tatsächliche Verbrauch oder standardisierte Werte aus Gebäudetypologien infrage. Nach Durchführung der energetischen Sanierung zahlt ein Mieterhaushalt die bisherige Warmmiete weiter, wobei der Betrag, der als Grundheizkosten bestimmt wurde, getrennt ausge-

<sup>47</sup> Vgl. Knissel et. al. (2001): Mietrechtliche Möglichkeiten zur Umsetzung von Energiesparmaßnahmen im Gebäudebestand, Frankfurt/Darmstadt.

wiesen und konstant gehalten wird. Ein Verschmelzen von Nettomiete und Grundheizkosten war nicht vorgesehen.

Während die Maßnahme nach diesem Konzept für den Mieter zunächst warmmietenneutral durchgeführt wird, kann der Vermieter die eingesparten Grundheizkosten zur Refinanzierung der Maßnahme verwenden. Bei schwankendem Verbrauch auf dem reduzierten Energiebedarfsniveau nach Sanierung – bspw. aufgrund individuellen Nutzerverhaltens oder unterschiedlichen klimatischen Bedingungen – findet weiterhin eine verbrauchsabhängige Abrechnung statt. Verbrauchen alle Mieterhaushalte in einem Gebäude bspw. in einem kalten Winter mehr Energie als mit der Berechnung der Grundheizkosten angenommen, dann müssen die Mieter nachzahlen, wobei die Nachzahlungen vom Vermieter de facto an das Energieversorgungsunternehmen weitergeleitet werden müssen. Liegt der Verbrauch im Gebäude niedriger als mit der Berechnung der Grundheizkosten angenommen, so wird die Differenz zu den Grundheizkosten an die Mieter zurückerstattet.

Der Vermieter trägt in diesem Modell das Risiko wärmerer Winter bzw. eines verhaltensbedingt niedrigeren Energieverbrauchs, weil in diesen Fällen die zusätzlich eingesparten Energiekosten an die Mieter erstattet werden müssen und in dieser Höhe die anfangs eingesparten Grundheizkosten zur Refinanzierung schmälern. Insofern stehen dem Vermieter nicht, wie in der Studie festgestellt, „... in jedem Jahr die „eingesparten Grundheizkosten“ zur Refinanzierung zur Verfügung.“<sup>48</sup>

Bei genauerem Hinsehen verbergen sich hinter dem Konzept der Teilwarmmiete je nach Berechnungsgrundlage für die Grundheizkosten – Energiekennwerte, Verbrauchswerte, Gebäudetypologie – systematisch voneinander verschiedene Unterkonzepte. In der Variante „Bestimmung Grundheizkosten nach Energiekennwerten“ hat das Modell gewisse Ähnlichkeiten mit einem energiebedingtem Zuschlag.

Das Teilwarmmietenmodell ist als interessanter Beitrag für die Fachdiskussion zu werten, der sowohl im Hinblick auf die praktische Handhabbarkeit, den erheblichen mietrechtlichen Anpassungsbedarf als auch im Hinblick auf den fehlenden Nachweis der Wirtschaftlichkeit für die Refinanzierung der Modernisierungsmaßnahmen in der Praxis schwer bzw. nicht umsetzbar ist und daher bislang nicht weiter verfolgt wurde.

#### **6.4. Pauschalierungsregelung für den Abzug von Instandsetzungsaufwendungen nach § 559 BGB**

Gemäß § 559 BGB können 11 Prozent der aufgewendeten Kosten für Modernisierungsmaßnahmen jährlich auf die Miete umgelegt werden. In den Kapiteln 3.3, 3.4

---

<sup>48</sup> Knissel et. al., a.a.O., S. 41.

und 4.2 ist dargelegt worden, dass von den insgesamt aufgewendeten Modernisierungskosten bestimmte Anteile zu kürzen sind.

Es handelt sich hierbei einerseits um Instandsetzungskosten, die zum Zeitpunkt der Durchführung der Modernisierungsmaßnahme aufzuwenden wären, andererseits um Drittmittel, die ein Vermieter im Wege der Förderung erhält, um die Modernisierung durchzuführen.

Mit der Pauschalierung von fiktiven Instandsetzungskosten könnten Unsicherheiten in der Praxis über die tatsächliche Höhe dieser Kosten beseitigt werden. Pauschalen für fiktive Instandsetzungskosten können bspw. gewerkeweise und für unterschiedliche Gebäudetypen allgemein festgelegt werden.

Eine zusätzliche Begründungsmöglichkeit für Mieterhöhungen ergibt sich daraus nur, wenn die pauschalierten Prozentsätze im Durchschnitt höher liegen als derzeit geschätzt.

Kann der Abzug für nicht umlagefähige Instandsetzungsaufwendungen durch die Festsetzung einer Pauschale um fiktiv 10,00 Euro/m<sup>2</sup> verringert werden, so erhöht sich der Mieterhöhungsspielraum unabhängig vom Energieeffizienzhaus-Standard um jeweils rd. 0,09 Euro/m<sup>2</sup> Monat. Damit kann ein höheres Renditeniveau (vgl. Kapitel 5.5) erreicht werden.

### **6.5. Pflicht zur Anrechnung von Drittmitteln aufheben**

Die Förderkonditionen – bislang eine Kombination aus Zinsverbilligung von Förderdarlehen für die ersten 10 Jahre der Darlehenslaufzeit und Tilgungszuschuss in Abhängigkeit von dem erreichten Energieeffizienz-Standard – wirken sich unterschiedlich auf die Höhe der Wirtschaftlichkeit aus.

In den Vorteilhaftigkeitsberechnungen verringern Fördermittel auf der Ebene des Wohnungsunternehmens den Zinsaufwand für Darlehen und führen in Form des Tilgungszuschusses zu einer zusätzlichen Einzahlung. Dadurch verbessert sich die Vorteilhaftigkeit der Maßnahmen deutlich.

**Tab. 61: Effekte der Förderung (Zinsverbilligung/Tilgungszuschuss) bei den Effizienzhaus-Standards EH 100 und EH 55 (Grundlage: Basisberechnungen)**

Effizienzhaus-Standard; Ergebnisse für Laufzeit 25 Jahre (Angaben in Euro)	EH 100	EH 55
Vermögensendwert in der Basisberechnung	-620.000	-603.000
Tilgungszuschuss	24.000	74.500
Vermögensendwert ohne Tilgungszuschuss	-691.000	-826.000
Vermögensendwert ohne Tilgungszuschuss und ohne Zinsverbilligung	-881.000	-1.054.000

Ohne Tilgungszuschuss würde der Vermögensendwert im Effizienzhaus-Standard 100 auf Minus 691 TEUR zurückgehen. Ohne Tilgungszuschuss und ohne Zinsverbilligung würde der Vermögensendwert auf Minus 881 TEUR sinken. Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen wird durch die KfW-Förderprogramme verbessert; sie haben eine große Bedeutung und setzen zusätzliche Anreize.

Gleichzeitig wird durch die Förderung und die Vorschrift zur Anrechnung die maximal mögliche Mieterhöhung gemäß § 559a BGB begrenzt. Die Begrenzung kann dazu führen, dass Modernisierungen – insbesondere bei höherer Renditeerwartung des Investors und kürzeren Laufzeiten – gegenüber der Unterlassensalternative nicht vorteilhaft realisierbar sind.

Würde die Verpflichtung zur Anrechnung von Drittmitteln aufgehoben, so würde sich für den Standard Energieeffizienzhaus 100 ein zusätzlicher Umlagespielraum von 0,36 Euro/m<sup>2</sup> und für den Standard Energieeffizienzhaus 55 von 0,74 Euro/m<sup>2</sup> ergeben.

Wie in Kapitel 6.3 dargestellt wurde, schränkt eine Erhöhung der Fördermittel die Mieterhöhungspotenziale zudem überproportional ein. Aus diesem Grund kann die Aufhebung der Notwendigkeit zur Anrechnung ganz oder teilweise sinnvoll sein.

Dies gilt umso mehr, da es nur gelingen kann die Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung zu verbessern, wenn in deutlich höherem Umfang als bisher Beiträge Dritter eingesetzt werden. Dies erfordert nicht nur eine mengenmäßige Ausweitung des Fördervolumens, um zusätzliche Effekte in der Breite zu erzielen, sondern auch eine Anhebung des Niveaus der Förderung im Einzelfall. Dadurch können deutlich höhere Anreize gesetzt werden, in energetische Modernisierung von Gebäuden zu investieren.

## **6.6. Freiwilliger Mietverzicht nach Modernisierungsumlage auf den gesetzlich zulässigen Rahmen**

In der Praxis wird vermehrt dazu übergegangen, im Rahmen einer Modernisierungsmaßnahme den gesetzlich zulässigen Mieterhöhungsspielraum nach § 559 möglichst weitgehend anzukündigen, aber den tatsächlichen Erhöhungsbetrag durch einen freiwilligen Mietverzicht auf das marktübliche und von den Mieterhaushalten verkraftbare Niveau zu reduzieren.

Es ist dann mietrechtlich zu prüfen, ob zukünftig eine Steigerung der Vertragsmiete dadurch erreicht werden kann, dass der freiwillige Mietverzicht schrittweise abgebaut wird. Dies hätte den Charakter wie eine Staffelmiete.

Bei diesem Modell sind weitere Fragestellungen zu prüfen:

- Inwieweit lässt sich dieses Modell rechtlich einwandfrei umsetzen?
- Wie muss eine solche Miete bspw. bei der Erstellung eines Mietspiegels berücksichtigt werden? Wenn auf die Miete ohne Mietverzicht abgestellt werden könnte, dann könnte sich dadurch eine deutlich schnellere Steigerung des Niveaus der ortsüblichen Vergleichsmiete ergeben. Allerdings würden dann Mieten in die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete eingehen, die am Markt nicht gezahlt werden und – je nach Einkommensniveau der Haushalte – auch nicht gezahlt werden können.

Wegen der rechtlich noch zu klärenden Fragestellungen sind die Effekte dieses Instrumentes nicht im Detail berechnet worden.

Da es notwendig ist, das rechtlich zulässige Umlagepotenzial des § 559 BGB weitgehend auszuschöpfen, hat dieser Vorschlag von vorherein den Nachteil, dass die durch den Mietverzicht ausgesprochene Reduzierung nicht für die Refinanzierung verwendet werden kann.

Das Modell hat den Vorteil, dass keine Wartezeit anfällt, bis die Miete der sanierten Wohnungen an die allgemeine Marktentwicklung angepasst werden kann, weil die Anpassung durch die schrittweise Rücknahme des Mietverzichts, vergleichbar mit dem Modell der Staffelmiete, unmittelbar nach Durchführung der Modernisierung erfolgen und im günstigen Fall vom Vermieter gesteuert werden kann.

## Literaturverzeichnis

BGH, Urteil vom 1. April 2009, Aktenzeichen VIII ZR 179/08.

BGH, Urteil vom 21. Oktober 2009 – VIII ZR/30/09.

BGH, Urteil vom 3. März 2004 – VIII ZR 149/03.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR)(Hrsg.): Integration energetischer Differenzierungsmerkmale im Mietspiegel, 2010 (BBSR-Online-Publikation Nr. 4/2010).

Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) (Hrsg.): Wirtschaftlichkeit energiesparender Maßnahmen für die selbst genutzte Wohnimmobilie und den vermieteten Bestand, Berlin, Juni 2008 (BSI-Studie).

Dechent, Jens/Kortmann, Kerstin/Timm, Ulrike (2008): Wohnverhältnisse und Wohnkosten, in: Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Datenreport 2008 – Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland, Bonn, 2008.

ewi/gws/prognos (2010): Energieszenarien für ein Energiekonzept der Bundesregierung im Auftrag des BMWI.

GdW (Hrsg.)(2008): Wohntrends 2020, Berlin (GdW Branchenbericht Nr. 3).

GdW (Hrsg.): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2009/2010, Berlin, November 2009.

Hacke (2009): Thesenpapier: Nutzerverhalten im Mietwohnbereich, Darmstadt.

Hinz, Eberhard (2009): Wirtschaftlichkeit energiesparender Maßnahmen – Bericht aus dem Modellvorhaben „Niedrigenergiehaus im Bestand“, Vortrag anlässlich des Zukunft Haus-Kongresses 2009, 24. November 2009.

Ifeu-Institut (2006): Verbrauchs- oder Bedarfspass? Anforderungen an den Energiepass für Wohngebäude aus Sicht privater Käufer und Mieter, S. 4 (Endbericht im Auftrag des Bundesverbandes der Verbraucherzentralen e.V. in Kooperation mit dem Deutschen Mieterbund e.V.).

InWIS (Hrsg.)(2000): Kostensenkungsstrategien bei den Wohnnebenkosten – Empirische Analyse zur Identifizierung von Ursachen steigender Wohnnebenkosten und Möglichkeiten zur Begegnung dieser Entwicklung (Gutachten im Auftrag von DV – Gesellschaft des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung mbH für die Kommission „Kostensenkungsstrategien bei den Wohnnebenkosten“).

Jank, Reinhard (2008): Energiemonitoring als Einsparinstrument für Mietwohngebäude – Ergebnisse des EU-Forschungsprojektes SAVE@Energy4Home, Vortrag vom 6. November 2008, Fachtagung Betriebskosten-Management 2008, EBZ, Bochum.

- Kleiber/Simon (2007): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Köln.
- Knissel et. al. (2001): Mietrechtliche Möglichkeiten zur Umsetzung von Energiesparmaßnahmen im Gebäudebestand, Frankfurt/Darmstadt.
- Neitzel, Michael/Lindert, Ralf (2011): IEU-Modernisierungskompass 2011 – Fokus: Bezahlbarkeit energetischer Modernisierungen. Eine Studie über die Effekte energetischer Modernisierungen für Eigentümer selbstgenutzter Immobilien – Kurzfassung, Bochum.
- OLG Hamm, Beschluss vom 30. Mai 1983 – 4 RE-Miet 2/83, WuM 1983.
- Pfnür, Andreas/Müller, Nikolas/Weiland, Sonja (2009): Wirtschaftlichkeitsberechnungen von Klimaschutzinvestitionen in der Wohnungswirtschaft – Clusteranalyse und 25 Szenariofälle, in: Pfnür, Andreas (Hrsg.): Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 18.
- Schmidt/Futterer (2007): Mietrecht – Kommentar.
- Schulze Darup, Burkard/Neitzel, Michael (2011): Energieeffizienz mit städtebaulicher Breitenwirkung – Technische und wirtschaftliche Voraussetzungen zur flächenhaften Umsetzung von energetisch hochwertigen Modernisierungen in zusammenhängenden Wohnquartieren. Abschlussbericht zum Forschungsprojekt AZ 26422 – 25 der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) unter Federführung des GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin.