

Wirkungsanalyse der Mietrechtsänderungen

Teil 2: Mieterhöhung nach Modernisierung

Gutachten

im Auftrag der



Bundesarbeitsgemeinschaft
Immobilienwirtschaft
Deutschland

InWIS-Gutachten

Bochum, den 17. November 2014

Impressum

Neitzel, Michael/Klöppel, Sebastian/Dylewski, Christoph

Wirkungsanalyse der Mietrechtsänderungen

Teil 2: Mieterhöhung nach Modernisierung

im Auftrag der Bundesarbeitsgemeinschaft

Immobilienwirtschaft Deutschland (BID), Berlin (www.bid.info)

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Springorumallee 5

44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

InWIS wird getragen von der Gesellschaft der Freunde und Förderer des InWIS e.V.

© InWIS, Bochum. Alle Rechte vorbehalten.

Inhalt

1. Zusammenfassung	7
2. Einleitung und Fragestellung	9
3. Modernisierungen und Mieterhöhungen – ein Überblick	12
3.1. Struktur und Beschaffenheit des Wohnungsbestandes – Erfordernis von Modernisierungen.....	12
3.2. Modernisierungsbedingte Mieterhöhungen – Zur Bedeutung der derzeitigen Regelungen	18
4. Gegenstand der geplanten Regelungen zur modernisierungsbedingten Mieterhöhung	24
5. Wirkung der geplanten Regelungen	27
5.1. Unmittelbare Effekte der geplanten Regelungen	27
5.2. Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit von Modernisierungen.....	28
5.2.1 Beispiele für Modernisierungsmaßnahmen.....	28
5.2.2 Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnungen.....	32
5.3. Beurteilung der Ergebnisse	42
6. Weitere Fragestellungen im Zusammenhang mit den geplanten Regelungen	45
6.1. Handhabung der geplanten Regelungen in der Praxis	45
6.2. Konsequenzen für die ortsübliche Vergleichsmiete.....	47
7. Fazit	49
Literaturverzeichnis	52
8. Anhang	54
8.1. Definition unterschiedlicher Modernisierungszustände.....	54
8.2. Beschreibung der Vorgehensweise bei Berechnung der Wirtschaftlichkeit.....	55

Abbildungen

Abb. 1:	Wohnungsbestand nach Art der Nutzung	13
Abb. 2:	Modernisierungszustand des Wohnungsbestandes in Deutschland unter Energieeffizienzgesichtspunkten.....	16
Abb. 3:	Darstellung der unmittelbaren Effekte der geplanten Mietrechtsänderungen zur modernisierungsbedingten Mieterhöhung	25

Tabellen

Tab. 1:	Wohnungsbestand nach Baualtersklassen.....	12
Tab. 2:	Beispiele für Modernisierungsmaßnahmen, die eine Mieterhöhung nach § 559 BGB ermöglichen.....	19
Tab. 3:	Kenndaten zum verwendeten Musterobjekt.....	29
Tab. 4:	Beispielhafte Modernisierungsmaßnahmen für die Durchführung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen.....	29
Tab. 5:	Ermittlung der modernisierungsbedingten Mieterhöhung	31
Tab. 6:	Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnung für kleinere Modernisierungsmaßnahmen (Nr. 1) (10 Jahre Planungshorizont).....	33
Tab. 7:	Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnung für kleinere Modernisierungsmaßnahmen (Nr. 1) (15 Jahre Planungshorizont).....	34
Tab. 8:	Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Anbau von Balkonen (Nr. 2) (30 Jahre Planungshorizont)	35
Tab. 9:	Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Anbau von Balkonen (Nr. 2) (30 Jahre Planungshorizont) (geplante Regelungen)	36
Tab. 10:	Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den nachträglichen Anbau eines Aufzuges (Nr. 3) (30 Jahre Planungshorizont)	38
Tab. 11:	Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den altersgerechten Umbau einer Wohnung (Nr. 4) (30 Jahre Planungshorizont)	39
Tab. 12:	Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnung für energetische Sanierungsmaßnahmen (Nr. 5) (30 Jahre Planungshorizont)	40
Tab. 13:	Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnung für energetische Sanierungsmaßnahmen (Nr. 5) (30 Jahre Planungshorizont) – Mieterhöhung in Höhe des halben zulässigen Betrages	41
Tab. 14:	Komponenten der jährlichen Veränderung der ortsüblichen Vergleichsmiete	47
Tab. 15:	Verwendete Parameter und Ausgangsdaten für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen.....	55

Abkürzungsverzeichnis

GB	Bürgerliches Gesetzbuch
BID	Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland
BMG	Bundesmietengesetz
BMJV	Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
DBU	Deutsche Bundesstiftung Umwelt
EH	Energieeffizienzhaus
MHG	Gesetz zur Regelung der Miethöhe
MietNovG	Mietrechtsnovellierungsgesetz
OVM	Ortsübliche Vergleichsmiete
u.U.	unter Umständen
WiStG	Wirtschaftsstrafgesetz
WKSchG	Wohnraumkündigungsschutzgesetz
WohnBauG	Wohnungsbaugesetz

1. Zusammenfassung

Das vorliegende Gutachten befasst sich mit den Wirkungen der nach dem Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vorgesehenen Mietrechtsänderung zur Mieterhöhung nach Modernisierungen. Geplant ist eine Beschränkung der Mieterhöhung auf höchstens 10 Prozent der Modernisierungskosten längstens bis zu deren Amortisation.

Angesichts vielfältiger demografischer, gesellschaftlicher, ökologischer und sozialer Veränderungsprozesse sind Modernisierungen von großer Bedeutung, um überwiegend älteren Wohnungsbestand an die heutigen Anforderungen anzupassen. Nur durch eine höhere Modernisierungsaktivität sind die ambitionierten Klimaschutzziele zu erreichen. Modernisierungen tragen die konjunkturelle Entwicklung und haben deshalb hohe volkswirtschaftliche Bedeutung.

Die Mieterhöhung nach einer Modernisierungsmaßnahme auf die Amortisationsdauer zu begrenzen bedeutet, dass der Mieter den Vorteil, der durch die Modernisierung entsteht, dauerhaft nutzen kann, ohne dafür ein Entgelt zu bezahlen. Der Vermieter bleibt aber verpflichtet, die modernisierten Bauteile funktionsfähig zu halten, wodurch zusätzliche Instandhaltungskosten anfallen. Das Institut der Miete als Gebrauchsüberlassung von Wohnungen wird ausgehöhlt: Leistungen zu bieten, für die keine Gegenleistung in Form eines Mietentgeltes erbracht wird, ist letztlich kein „Vermieten“, sondern „Verschenken“.

Die modernisierungsbedingte Mieterhöhung auf die Amortisationsdauer zu begrenzen bedeutet auch, dass dem Investor keine Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital zugebilligt wird. Definitionsgemäß halten sich die Investitionskosten und die erzielten Erlöse zum Amortisationszeitpunkt die Waage. Ein Investor muss aber sämtliche Risiken tragen, die mit der Investition zusammenhängen.

Die Mieterhöhung nach Modernisierung stellt auch keine „Umlage“ von Kosten dar, sondern sie ist im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter die Gegenleistung des Mieters für den höheren Wohnwert und den Nutzen, den er durch die Modernisierung erhält. Modernisierungskosten werden als Maßstab herangezogen, um in bestehenden Mietverhältnissen die modernisierungsbedingte Mieterhöhung nach einem einfachen, nachvollziehbaren und transparenten Verfahren zu ermitteln.

Für typische Arten von Modernisierungsmaßnahmen – Maßnahmen mit geringeren Kosten für rd. 1.000 Euro pro Wohneinheit sowie aufwändigere Maßnahmen wie Balkonanbau, Anbau einer Aufzugsanlage, altersgerechter Umbau und energetische Sanierung – wurden Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgeführt. Die Ergebnisse lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Je nach Art der Maßnahme sind spezifische Besonderheiten zu berücksichtigen, die sich auf die Wirtschaftlichkeit auswirken, insbesondere die Höhe der Modernisierungskosten je m² Wohnfläche bzw. je Wohneinheit und der Anteil der anrechenbaren Modernisierungskosten. Anrechenbar sind nur solche Modernisierungskosten, die keinen Erhaltungsaufwand darstellen;

Analyse der Wirkungen der geplanten Regelungen

Vielfältige Veränderungsprozesse und politische Zielsetzungen erfordern Modernisierungen im Bestand

Begrenzung auf die Amortisationsdauer höhlt das Institut der Miete als Gebrauchsüberlassung aus und bedeutet „Verschenken“ statt „Vermieten“

Im Amortisationszeitpunkt halten sich Kosten und Erlöse die Waage: Eigenkapitalverzinsung von Null

Mieterhöhung nach Modernisierung ist Gegenleistung des Mieters für höheren Wohnwert und keine „Kostenumlage“

Berechnung der Wirtschaftlichkeit unterschiedlicher Arten von Modernisierungen

dafür ist das Alter der Bauteile und deren Sanierungszustand maßgeblich.

- Die meisten Maßnahmen sind wirtschaftlich nur darstellbar, wenn die Mieterhöhung in vollem Umfang von 11 Prozent der aufgewendeten Kosten ausgesprochen werden kann und anschließend in dem jeweiligen Teilmarkt eine höhere Mietendynamik besteht, um dauerhaft Mietsteigerungen zu realisieren.
- Altersgerechte Umbauten sind bei hohen Maßnahmenkosten generell wirtschaftlich kritisch einzuschätzen. Energetische Modernisierungen auf den Energieeffizienzhaus 100-Standard sind nicht wirtschaftlich darstellbar, wenn der Markt aufgrund der Einkommenssituation der Mieter nur eine anteilige Mieterhöhung zulässt, nicht aber den vollen Prozentsatz von 11 Prozent der Modernisierungskosten.
- Mit einer Verringerung des Prozentsatzes von 11 auf 10 Prozent geht bei an sich wirtschaftlichen Maßnahmen eine Verminderung der Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital einher, im Einzelfall auch unter allgemein übliche Mindestrenditen. Je nach Marktsituation, d.h. künftigem Mietsteigerungspotenzial, drohen auch Verluste, wie bei Modernisierungsmaßnahmen mit niedrigem Investitionsvolumen (z.B. Einbau einer Türsprechanlage und Sicherheitsausstattung an der Wohnungstür) und bei Anbau eines Aufzuges.
- Bei zusätzlicher Begrenzung der Mieterhöhung bis zum Zeitpunkt der Amortisation lässt sich keine der dargestellten Typen von Modernisierungsmaßnahmen mehr wirtschaftlich darstellen.

Modernisierungsmaßnahmen lassen sich bei Umsetzung der geplanten Regelungen nicht mehr wirtschaftlich realisieren

Damit lässt sich festhalten: Durch die Umsetzung der geplanten Regelungen zu Mieterhöhung nach Modernisierung, insbesondere aber durch die Teilregelung zur Amortisationsdauer, werden Modernisierungsmaßnahmen durchgängig unwirtschaftlich.

Drastischer Rückgang von Modernisierungen durch die geplante Regelung zu erwarten

Für die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen werden verlässliche und gute Rahmenbedingungen benötigt. Sie müssen wirtschaftlich darstellbar sein. Die Einführung der geplanten Regelungen wird daher zu einem drastischen Rückgang von Modernisierungen führen. Dies betrifft insbesondere Modernisierungen, die politisch gewünscht sind, um den Wohnungsbestand altersgerecht umzubauen oder die Energieeffizienz unter Gesichtspunkten des Klimaschutzes zu steigern. Langfristig wird die Qualität des Wohnungsbestandes generell negativ beeinflusst.

Dynamik der ortsüblichen Vergleichsmiete wird weiter zurückgehen

Zudem sind Nebeneffekte zu erwarten: Weil sich auch modernisierungsbedingte Mieterhöhungen auf die Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete auswirken, ist künftig mit einer rückläufigen Dynamik zu rechnen. Die geplanten Regelungen zur sogenannten Mietpreislösung und zur modernisierungsbedingten Mieterhöhung wirken dann kumulativ. Da insbesondere größere Modernisierungsmaßnahmen einen weiteren, kontinuierlichen Anstieg der Mieten erfordern, ergeben sich gleich mehrere, sich selbst verstärkende Effekte, die keine ausreichenden Anreize für Investitionen mehr liefern.

2. Einleitung und Fragestellung

In den Koalitionsverhandlungen zwischen CDU, CSU und SPD zur Vorbereitung der Bundesregierung für die 18. Legislaturperiode haben sich die Verhandlungspartner mit der Lebensqualität in der Stadt und auf dem Land auseinander gesetzt. Wichtiges Ziel der Politik der Bundesregierung ist eine hohe Wohn- und Lebensqualität der Menschen in Deutschland.¹ Hier gilt es, gutes und bezahlbares Wohnen sicher zu stellen.

Koalitionsvertrag befasst sich mit Lebensqualität in der Stadt und auf dem Land

Als große Herausforderungen werden der wachsende Wohnungsbedarf in den Ballungszentren und vielen Groß- sowie Hochschulstädten, der energetische Umbau und die demografischen wie auch sozialen Herausforderungen benannt.

Wohnungspolitische Herausforderungen der Legislaturperiode

Die Parteien haben sich für das Erreichen ihre Ziele auf einen wohnungspolitischen Dreiklang aus

Einsatz eines wohnungspolitischen Dreiklangs

- einer Stärkung der Investitionstätigkeit,
- einer Wiederbelegung des Sozialen Wohnungsbaus,
- und einer ausgewogenen mietrechtlichen und sozialpolitischen Flankierung

verständnis.

Der Koalitionsvertrag sieht dementsprechend unter der Rubrik „bezahlbares Wohnen“ mehrere Veränderungen des Mietrechts vor. Die Maßnahmen, die von der Bundesregierung in Gesetzesvorhaben umgesetzt werden, müssen sich an den Herausforderungen, aber auch den Vorstellungen der Koalitionspartner messen lassen.

Maßstab für die Gestaltung von Instrumenten

Seit dem Beschluss über den Koalitionsvertrag werden drei Regelungen im Besonderen betrachtet und in der (Fach-)Öffentlichkeit diskutiert, von denen spürbare Veränderungen auf den Wohnungsmärkten erwartet werden. Es handelt sich hierbei um folgende Einzelmaßnahmen²:

Hervorgehobene Veränderungen des Miet(preis)rechts

- Begrenzung der Mieterhöhungsmöglichkeit bei der Wiedervermietung in nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten auf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete („Mietpreisbremse“/Mietpreisbegrenzung).
- Beschränkung der Umlagemöglichkeit von Modernisierungskosten auf höchstens 10 Prozent und längstens bis zu deren Amortisation.³
- Verbreiterung der Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel und realitätsnähere Darstellung.

¹ Vgl. CDU/CSU/SPD (2013): Deutschlands Zukunft gestalten. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD für die 18. Legislaturperiode, Berlin, S. 80 ff.

² Vgl. CDU/CSU/SPD, 2013, S. 81.

³ Im Koalitionsvertrag lautet die Formulierung wörtlich: „Künftig sollen nur noch höchstens 10 Prozent – längstens bis zur Amortisation der Modernisierungskosten – einer Modernisierung auf die Miete umgelegt werden dürfen.“ Dem Grunde nach handelt es sich aber nicht um eine Umlage. Der Begriff „Umlage“ bzw. „Modernisierungsumlage“ ist in diesem Zusammenhang sachlich falsch. Die Kosten werden als einheitlicher Wertmaßstab für die Erhöhung des Gebrauchs- bzw. Nutzwertes nach Modernisierung verwendet, um die Mieterhöhung im Interessenausgleich zwischen Mieter und Vermieter anhand objektiver Kriterien zu bestimmen. Vgl. zu dieser Diskussion auch Kapitel 3.2.

Geplante Mietrechtsänderungen stellen Systemveränderungen dar

Diese Vorhaben führen zu erheblichen Eingriffen in die seit langem bestehenden und bewährten Regelungen der Mietpreisbildung und stellen eine deutliche Systemveränderung dar.

Komplexität der Wohnungsmärkte erfordert große Sorgfalt

Angesichts der Komplexität der Wohnungsmärkte und der Eingriffsintensität, die mit den geplanten Mietrechtsänderungen gewählt wurde und die insbesondere bei einem Systemwechsel konstatiert werden muss, ist es von großer Bedeutung, die zu erwartenden Effekte mit Sorgfalt abzuschätzen, bevor funktionierende und langjährig bewährte Regelungen geändert oder infrage gestellt werden.

Bilanzierung der Kosten und des Nutzens erforderlich

Eine Analyse der Wirkungen ist erforderlich, um festzustellen, ob die mit den Maßnahmen intendierten Ziele erreicht werden können und welche Ergebnisse zu erwarten sind. Dies erfordert eine Auseinandersetzung mit den Ausgangsbedingungen auf den Wohnungsmärkten, um die Eignung der Maßnahmen beurteilen und deren Nutzen im Verhältnis zu den auftretenden Kosten und Nebeneffekten bilanzieren zu können.

Gutachten Teil 2: Wirkungsanalyse der geplanten Regelungen zur Mieterhöhung nach Modernisierung

Vor diesem Hintergrund hat die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) das InWIS damit beauftragt, die betriebswirtschaftlichen Wirkungen der genannten Mietrechtsänderungen zu analysieren und transparent zu dokumentieren. Der zweite Teil des Gutachtens befasst sich mit den im Koalitionsvertrag enthaltenen Regelungen zur Mieterhöhung nach Modernisierung. Der erste Teil des Gutachtens hat sich mit den Wirkungen der sogenannten „Mietpreisbremse“ befasst.⁴

Mieterhöhung nach Modernisierung: Referentenentwurf liegt noch nicht vor

Zu dem Themenbereich „Mieterhöhung nach Modernisierung“ liegt aus dem Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) noch kein Referentenentwurf vor. Die Vereinbarungen der Koalitionsparteien im Koalitionsvertrag sind damit Richtschnur für dieses Gutachten. Im Wortlaut wurde folgende Formulierung in den Vertrag eingefügt:

Inhalt des Koalitionsvertrages

„Künftig sollen nur noch höchstens 10 Prozent – längstens bis zur Amortisation der Modernisierungskosten – einer Modernisierung auf die Miete umgelegt werden dürfen. Durch eine Anpassung der Härtefallklausel im Mietrecht (§ 559 Abs. 4 BGB) werden wir einen wirksamen Schutz der Mieter vor finanzieller Überforderung von Sanierungen gewährleisten.“⁵

Veränderung gegenüber der bisherigen Vorschrift

Nach dem Willen der Koalitionsparteien soll der bisher bei 11 Prozent festgesetzte Anteil um einen Prozentpunkt auf 10 Prozent reduziert werden. Seitdem diese Regelung erstmals in der Altbaumietenverordnung (AMVO) von 1958 schriftlich gefasst wurde, ist der Prozentsatz kontrovers diskutiert und auch verändert worden. Die Höhe des Prozentsatzes hat Signalwirkung. Mit dessen Gestaltung werden Anreize gesetzt, um vermehrt (Modernisierungs-)Investitionen in Bestandsobjekte auszulösen. Neu ist hingegen der Gedanke, die Mieterhöhung nach einer Modernisierung nicht mehr dauerhaft, sondern nur noch so lange zu gewähren, bis sich die Modernisierungskosten amortisiert haben. Dies führt zu einer deutlichen Verschlechterung der Rahmenbe-

⁴ Neitzel, Michael/Klöppel, Sebastian/Dylewski, Christoph (2014): Wirkungsanalyse der Mietrechtsänderungen – Teil 1: Mietpreisbremse. Ein Gutachten im Auftrag der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID). Bochum, den 23. Mai 2014. Das Gutachten steht auf der Homepage der BID unter www.bid.info/medieninformationen zum Download bereit.

⁵ Vgl. CDU/CSU/SPD, 2013, S. 81.

dingungen für die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen. In der Öffentlichkeit wurde zwischenzeitlich diskutiert, dass auch die Bemessungsgrundlage für die Modernisierungskosten geändert werden sollte. So sollten bspw. Planungsleistungen nicht mehr zu den Modernisierungskosten gezählt werden, die anteilig zu einer Mieterhöhung berechtigen. Inwieweit dieser Aspekt Eingang in den ersten Entwurf eines Gesetzes finden wird, bleibt abzuwarten.

Angesichts der großen Bedeutung von Modernisierungsmaßnahmen, bspw. um den Wohnungsbestand altersgerecht anzupassen und die hoch gesteckten Klimaschutzziele zu erreichen, ist es erforderlich abzuschätzen, welche Wirkungen von diesen beiden Regelungen im Koalitionsvertrag ausgehen. Daher wird zunächst dargestellt, welche Bedeutung Modernisierungen für den deutschen Wohnungsbestand generell haben und welchen Stellenwert die Regelung des § 559 BGB besitzt. Danach werden die Effekte erörtert, die von den intendierten Regelungen ausgehen.

Aufgabenstellung: Wirkungen der geplanten Änderungen abschätzen

3. Modernisierungen und Mieterhöhungen – ein Überblick

Struktur des deutschen Wohnungsbestandes und bisherige Regelungen

In diesem Kapitel wird zunächst die Struktur des Wohnungsbestandes in Deutschland dargestellt und daraus abgeleitet, welche Notwendigkeiten sich für eine zielgerichtete Modernisierung ergeben. Im Anschluss daran werden die derzeitigen Regelungen und deren Effekte beschrieben.

3.1. Struktur und Beschaffenheit des Wohnungsbestandes – Erfordernis von Modernisierungen

Struktur des Wohnungsbestandes

Wohnungsmarkt als Bestandsmarkt: Zwei Drittel der Wohnungen vor 1980 errichtet

Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist von Bestandswohnungen geprägt, die eine ständige Anpassung an heutige Standards und die gewandelten Anforderungen der Nachfrage erfordern. Nach den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung am 9. Mai 2011 sind zwei Drittel der rd. 40,5 Mio. Wohneinheiten vor 1980 errichtet worden. Mit 44 Prozent des Gesamtbestandes ist der größte Teil davon nach dem Zweiten Weltkrieg bis Ende der 1970er Jahre fertig gestellt worden. Nur 20 Prozent des Wohnungsbestandes sind 1990 und später errichtet worden.

Tab. 1: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen

Baualtersklasse	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	
	Anzahl	Anteil in v.H.
Vor 1919	5.682.343	14,0
1919 - 1949	4.500.156	11,1
1950-1959	4.908.736	12,1
1960-1969	6.494.227	16,0
1970-1979	6.315.905	15,6
1980-1989	4.393.437	10,8
1990-1999	5.216.717	12,9
2000-2005	2.013.390	5,0
2006 und später	1.020.406	2,5
Summe	40.545.317	100,0

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg., 2014): Zensus 2011. Gebäude und Wohnungen. Ergebnisse des Zensus vom 9. Mai 2011, Wiesbaden, 2014, eigene Berechnungen

Nur 0,5 Prozent des Wohnungsbestandes werden jährlich neu errichtet

Neubau hat eine wichtige Funktion, gerade wenn in Ballungsräumen zusätzliche Angebote geschaffen werden sollen, um die gestiegene Nachfrage zu befriedigen. Für die qualitative Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes hat Neubau dagegen nur eine geringe Bedeutung: Nur 2,5 Prozent des Wohnungsbestandes sind zwischen 2006 und 2011 bezugsfertig worden. Die jährliche Zahl fertiggestellter Wohnungen beläuft sich seit 2006 auf durchschnittlich 173,7 Tsd. Wohneinheiten. Sie ist nach einem deutlich Einbruch zwischen 2006 und 2010 zuletzt wieder auf rd. 192,3 Tsd. Wohneinheiten im Jahr 2013 angestiegen. Bezogen auf das Jahr 2013 ist das eine geringe Quote von 0,5

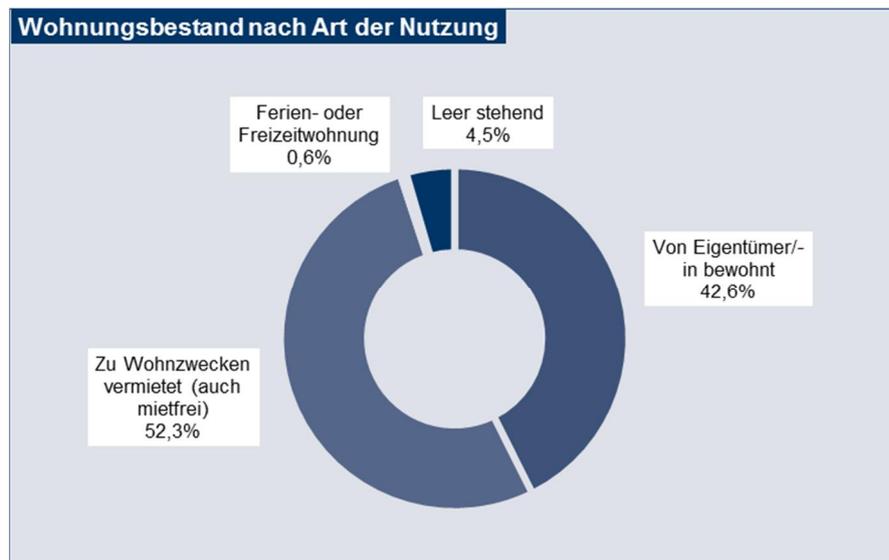
Prozent bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand.⁶ Die Tendenz bei den Fertigstellungszahlen ist jedoch aufwärts gerichtet; zukünftig ist mit mehr Neubauten insbesondere im Geschosswohnungsbau zu rechnen. Dazu sind aber gute und verlässliche Rahmenbedingungen erforderlich, wie bspw. ein niedriges Zinsniveau am Kapitalmarkt, aber auch ausreichend hohe Mieten im Neubausegment. In großstädtischen Ballungsräumen, in denen nachfragebedingt in den letzten Jahren ein Mietenanstieg beobachtet werden konnte und eine Ausweitung des Angebotes notwendig ist, ist die Verfügbarkeit von ausreichendem Bauland zu angemessenen Bodenpreisen eine weitere wichtige Bedingung.

Anteil von Mietwohnungen im Wohnungsbestand

Etwas mehr als die Hälfte der Wohnungen wird nach den Zensus-Angaben vermietet (52,3 Prozent), rd. 42,6 Prozent werden vom Eigentümer bewohnt. Das Verhältnis von vermieteten zu selbstgenutzten Wohnungen schwankt erheblich und liegt in ländlichen Regionen deutlich höher, in den Städten deutlich niedriger.

Mietwohnungen machen mehr als die Hälfte des Wohnungsbestandes aus

Abb. 1: Wohnungsbestand nach Art der Nutzung



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg., 2014): Zensus 2011. Gebäude und Wohnungen. Ergebnisse des Zensus vom 9. Mai 2011, Wiesbaden, 2014., eigene Berechnungen

Von den geplanten rechtlichen Änderungen der Vorschriften zur modernisierungsbedingten Mieterhöhung ist damit der größte Teil des Wohnungsbestandes betroffen. Anders als bei der geplanten sogenannten „Mietpreisbremse“, die – per Verordnung festgelegt – auf bestimmte Gebiete mit besonders angespannten Wohnungsmärkten beschränkt werden soll, wird von den jetzt geplanten Regelungen der gesamte Wohnungsbestand in allen Teilen Deutschlands erfasst.

Änderungen der Vorschriften betreffen größten Teil des Wohnungsbestandes in ganz Deutschland

In den älteren Gebäuden, die vor 1990 errichtet worden sind, ist der Mietwohnungsanteil mit mehr als 45,5 Prozent deutlich höher als in den danach errichteten Wohnungsbeständen. Am höchsten ist der Anteil vermieteter

Mieteranteil in Altbauten sehr hoch. Höchster Anteil mit 55 Prozent in der Nachkriegsepoche

⁶ Quelle: Statistisches Bundesamt (2014): Statistik über die Bautätigkeit, Tabelle 31121-0001, eigene Berechnungen.

Mietwohnungen mit 55 Prozent in den zwischen 1949 und 1978 errichteten Wohnungen.⁷ Damit ist gerade ein Wohnungsbestand besonders stark betroffen, der in den Jahren kriegsbedingter, großer Wohnungsnot sehr schnell errichtet werden musste und heute in vielfältiger Hinsicht einen großen Modernisierungsbedarf aufweist.

Gestiegene Anforderungen an den Wohnungsbestand

Wachsende Herausforderungen im Wohnungsbestand

Gerade der ältere Wohnungsbestand wird in den letzten Jahren mit wachsenden Herausforderungen konfrontiert: Durch technischen Wandel und Innovationen sind heute andere Bauweisen möglich, können im Wohnungsbau heute höhere Qualitäten erreicht werden. Moderne Heizungssysteme bieten mehr Komfort bei höherer Energieeffizienz, elektrische Anlagen sind für höhere Anforderungen ausgelegt.

Gestiegene Ansprüche aufgrund gesellschaftlicher Veränderungsprozesse

Aufgrund von demografischen, gesellschaftlichen, ökologischen und sozialen Veränderungsprozessen hat sich die Struktur der Nachfrage deutlich geändert. Zum einen sind die Ansprüche vieler Nachfragergruppen auf dem Wohnungsmarkt deutlich gestiegen. Dies zeigt sich bspw. am Badezimmer: Bäder, die vor 1980 erstmals errichtet oder in Bestandsgebäuden nachträglich modernisiert worden sind, werden von vielen Nachfragern allenfalls akzeptiert. Nach den Wohnwünschen vieler Mietergruppen sollte ein Bad heute zeitgemäß, d.h. idealerweise in den letzten 10 bis 15 Jahren modernisiert worden sein.⁸

Steigender Anteil älterer Bewohner mit höheren Anforderungen an altersgerecht angepasste Wohnungen

Zum anderen haben sich auch die Bedarfslagen der Mieterschaft geändert. So steigt der Anteil älterer Menschen kontinuierlich an. Bis zum Jahr 2030 wird die Zahl der über 80-Jährigen um 60 Prozent zunehmen. Derzeit leben noch rd. 93 Prozent der Senioren eigenständig in ihrer Wohnung. Viele dieser Wohnungen besitzen keine optimalen Voraussetzungen dafür, dass deren Bewohner bei zunehmenden Einschränkungen oder bei beginnender Pflegebedürftigkeit dort weiter wohnen bleiben können.

Altersgerechte Wohnungen im Wohnungsbestand

Nur rd. 1,4 Prozent des Wohnungsbestandes sind nach strengen Maßstäben altersgerecht

Zwar ist die Datenlage zur Zahl altersgerechter oder entsprechend angepasster Wohnungen lückenhaft, jedoch sind in unterschiedlichen Studien verlässliche Zahlen erarbeitet worden: Das „Kuratorium Deutsche Altershilfe“ (KDA) schätzt, dass nur rd. 570.000 Wohnungen einer strengen Definition von altersgerechtem Wohnraum genügen, 1.340.000 Wohnungen genügen einer weicheren Definition (Bezugsjahr 2009).⁹ Dies entspricht einem Anteil von 1,4 bzw. 3,3 Prozent des heutigen Wohnungsbestandes.

⁷ Vgl. Statistisches Bundesamt (2012): Bauen und Wohnen. Mikrozensus – Zusatzerhebung 2010. Bestand und Struktur der Wohneinheiten. Wohnsituation der Haushalte, Wiesbaden, 2012, Tabelle 5, S. 41 (Fachserie 5, Heft 1).

⁸ Vgl. Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW)(Hrsg., 2013): Wohntrends 2030, Berlin, 2014 (GdW Branchenbericht Nr. 6) sowie Eichener, Volker/Schauerte, Martin/Klein, Kerstin (2002): Zukunft des Wohnens. Perspektiven für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Rheinland und Westfalen, Bochum, 2002 (Schriftenreihe des VdW Rheinland Westfalen, Band 1).

⁹ Vgl. Hackmann, Tobias/Lehmann, Klaudia: Evaluation des KfW-Programms Altersgerecht Umbauen, Basel, Juni 2014 (Studie im Auftrag der KfW Bankengruppe durch Prognos AG, Basel), S. 12. Die strengere Definition von altersgerechtem Wohnraum erfüllen Wohnungen, die folgenden Kriterien genügen: Weniger als 3 Stufen beim Zugang zur Wohnung oder technische Hilfen, keine Treppen innerhalb der Wohnung oder technische Hilfen, ausreichende Türbreiten und Bewegungsflächen im Sanitärbereich sowie eine bodengleiche Dusche. Die weiche Definition ist erfüllt, sofern bis auf die bodengleiche Dusche alle anderen Kriterien erfüllt sind.

Prognos schätzt, dass die Zahl der Wohnungen nach der strengeren Definition von 570.000 Einheiten auf einen Gesamtbestand von 700.100 im Jahr 2013 angewachsen ist. Drei Viertel des Zuwachses entfällt auf Modernisierungen, nur ein Viertel ist auf Neubauten zurückzuführen.¹⁰

Altersgerechte Wohnungen werden zu mehr als drei Vierteln durch Modernisierungen geschaffen

Die Kommission „Wohnen im Alter“ erwartet einen zusätzlichen Bedarf an altersgerecht ausgestatteten Wohnungen von rd. 2,5 Millionen.¹¹ Dies erfordert ein Investitionsvolumen von rd. 39 Mrd. Euro, wovon 18 Mrd. Euro auf den spezifischen Mehraufwand für die altersgerechte Gestaltung der Wohnungen entfallen.¹² Prognos geht davon aus, dass bis 2030 rd. 650.000 altersgerechte Wohnungen zusätzlich geschaffen werden, aber – je nach Intensität des Bedarfs einzelner Zielgruppen – eine Versorgungslücke zwischen 1,0 bis 11,9 Mio. Wohneinheiten bestehen wird.¹³

Energieeffizienzziele erfordern weitere Modernisierungen

Neben dem demografischen Wandel stellt insbesondere die Anpassung des Gebäudebestandes unter Energieeffizienzgesichtspunkten eine große Herausforderung dar. Entsprechend der Leitlinien des Energiekonzeptes der Bundesregierung aus dem Jahr 2010 sollen die Emissionen der sechs Treibhausgase nach dem Kyoto-Protokoll – vorrangig die Emissionen von Kohlenstoffdioxid (CO₂) – bis zum Jahr 2050 schrittweise um 80 bis 95 Prozent gegenüber dem Basisjahr 1990 verringert werden.¹⁴ Diese Ziele sind von den Koalitionsparteien in ihren Koalitionsvereinbarungen bestätigt worden.¹⁵ Angesichts der derzeitigen politischen Entwicklung in Osteuropa wird das energiepolitische Teilziel der Versorgungssicherheit zukünftig an Bedeutung gewinnen und eine beschleunigte Umsetzung der Energiewende erforderlich machen.

Ambitionierte Klimaschutz- und Energieeffizienzziele

Der Gebäudebereich besitzt für das Energiekonzept einen hohen Stellenwert: Rund 40 Prozent des Endenergieverbrauchs in Deutschland fallen in Gebäuden an; es entsteht ein Drittel der CO₂-Emissionen.¹⁶ Damit sind sowohl Wohn- als auch gewerblich genutzte Nicht-Wohngebäude erfasst. Die Umsetzung der Ziele im Gebäudebestand führt praktisch zu einer klimaneutralen Energieversorgung und Beheizung des Gebäudebestandes.

CO₂-Emissionen des Gebäudebestandes

Rd. 15 Prozent der bundesdeutschen CO₂-Emissionen entfallen auf der Grundlage der Verwendungsrechnung auf Raumheizung von Wohnungen. Schließt man die Erwärmung von Warmwasser mit ein, so erhöht sich der Anteil der Treibhausgasemissionen, der von privaten Haushalten für die Nutzung von Wohnungen verursacht wird, auf rd. 18 Prozent.¹⁷ Bezogen auf einen Quadrat-

CO₂-Emissionen des Wohnungsbestandes und Endenergieverbrauch

¹⁰ Vgl. Hackmann/Lehmann 2014, S. 18.

¹¹ Vgl. GdW, 2013, S. 74.

¹² Vgl. Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV)/Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) (2013): Wirtschaftsfaktor Immobilien 2013 - Gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft, Kurzfassung. Berlin, 2013, S. III.

¹³ Vgl. Hackmann/Lehmann 2014, S. 18.

¹⁴ Vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi)/Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) (Hrsg.)(2010): Energiekonzept für eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung vom 28. September 2010, Berlin, 2010, S. 3 ff.

¹⁵ Vgl. CDU/CSU/SPD (2013), S. 36 ff.

¹⁶ Vgl. BMWI/BMU, 2010, S. 22.

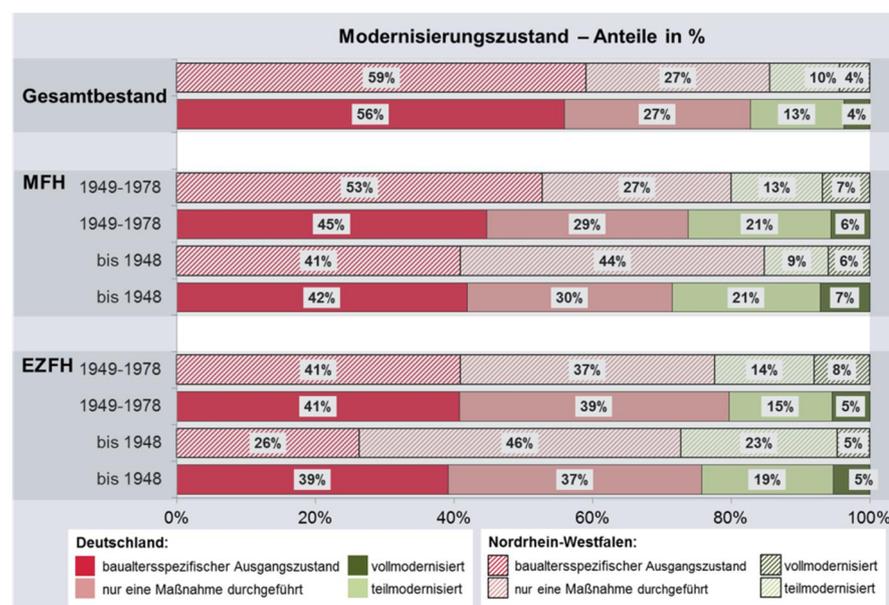
¹⁷ Bezieht man die gebäudebezogenen Angaben des Energiekonzeptes auf den reinen Wohnungsbestand, so gelingt dies über die Verwendungsrechnung nach einzelnen Sektoren, hier für private Haushalte. Für Raumheizung wenden private Haushalte rd. 18,5 Prozent des gesamtdeutschen Endenergieverbrauchs auf. Dies entspricht 456,3 Terrawattstunden. Auf die Erwärmung von Warmwasser entfallen weitere 77,8 Terrawattstunden, sodass insgesamt rd.

meter vermieteten Wohnraum belief sich der Endenergieverbrauch für Raumheizung im Jahr auf 127,4 kWh/m²a (nicht klimabereinigt) bzw. 155,4 kWh/m²a (klimabereinigt).¹⁸

Erheblicher Anpassungsbedarf im Wohnungs- und Gebäudebestand

Die energetische Bestandsqualität des Gebäudebestandes zeigt, dass noch erheblicher Anpassungsbedarf besteht. Eine Zusatzauswertung aus der Datenbasis Gebäudebestand, die im Rahmen einer repräsentativen Befragung von Schornsteinfegern in Deutschland vom Institut Wohnen und Umwelt (IWU) erhoben wurde, hat ergeben, dass Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die bis zum Jahr 1948 errichtet worden sind, sich im Jahr 2010 noch zu 42 Prozent im baualtersspezifischen Ausgangszustand befunden haben.¹⁹

Abb. 2: Modernisierungszustand des Wohnungsbestandes in Deutschland unter Energieeffizienz Gesichtspunkten



Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung auf der Basis von Zusatzauswertungen aus der Datenbasis Gebäudebestand (IWU 2010).

Energetische Bestandsqualität angesichts der Zielsetzungen unzureichend

An weiteren 30 Prozent der Wohnungen wurde eine einzige Energieeffizienzmaßnahme durchgeführt; als solche wurde nur ein Fensteraustausch nach dem Jahr 2000, nur eine Dachdämmung oder nur eine Fußbodendämmung defi-

21,6 Prozent des Endenergieverbrauchs unmittelbar durch die Nutzung von Wohnungen (zum Wohnen) verursacht werden. Der Anteil am Endenergieverbrauch lässt sich aus der Gesamtbilanz des Energieverbrauchs ableiten, wenn die Verbrauchsanteile der privaten Haushalte für die Anwendungsbereiche Raumheizung und Warmwasser zugrunde gelegt werden. Vgl. Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen (Hrsg.)(2013): Energiebilanz der Bundesrepublik Deutschland 2011, Stand: 23. April 2013, in Verbindung mit Statistisches Bundesamt (2013): Energie, Rohstoffe, Emissionen. Energieverbrauch der privaten Haushalte (temperaturbereinigt). Internetabruf: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Umwelt/UmweltoekonomischeGesamtrechnungen/EnergieRohstoffeEmissionen/Tabellen/EnergieverbrauchHaushalte.html> am 12. Juni 2013, eigene Berechnungen.

¹⁸ Der flächenbezogene Verbrauchswert ergibt sich aus dem Produkt der vermieteten Wohnungen (41,3 Mio. Wohnungen insgesamt, mit einem Abzug von 4,4 Prozent für Leerstand) und der durchschnittlichen Wohnfläche von 90,7 m². Die Klimabereinigung erfolgte anhand des durchschnittlichen Klimafaktors für den gleitenden Durchschnitt aller Klimafaktoren in Deutschland für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Januar 2011 (Deutscher Wetterdienst, laufende Veröffentlichungen). Vgl. zu den Zensus-Ergebnissen: Egler, Roderich (2013): Zensus 2011 – Fakten zur Bevölkerung in Deutschland, Presseerklärung zur Veröffentlichung der Zensusergebnisse am 31. Mai 2013.

¹⁹ Anmerkung: In der Regel hat ein Austausch der üblichen Holzeinfachverglasung zu einer Zweifachverglasung stattgefunden.

niert. Bei 21 Prozent wurden mehrere Maßnahmen kombiniert, sodass von einer Teilmodernisierung und einer deutlichen Verbesserung des Energieeffizienzstandards ausgegangen werden kann (Verminderung des Heizwärmebedarfs von bis zu 35 Prozent). Lediglich 7 Prozent der Wohnungen sind als aufwändig oder vollmodernisiert anzusehen, wobei durch ein umfassendes Maßnahmenpaket an der Gebäudehülle (Außenwände, Fenster und Dach/oberste Geschossdecke) eine Reduzierung des Heizwärmebedarfs von bis zu zwei Dritteln erreicht werden konnte. Heizungsanlagen sind im Rahmen dieser Auswertungen nicht betrachtet worden.

Verschiedene Studien gehen davon aus, dass die ambitionierten Ziele mit einer intelligenten Kombination unterschiedlicher Maßnahmen einschließlich eines verstärkten Einsatzes erneuerbarer Energien zur Beheizung des Wohnungsbestandes weitgehend erreicht werden können. Dies kann aber nur unter optimalen Rahmenbedingungen für weitere Investitionen in den Wohnungs- und Gebäudebestand realisiert werden.²⁰ Dazu zählen unter anderem gute marktliche, mietrechtliche sowie förderrechtliche Rahmenbedingungen bei gleichzeitiger Intensivierung von Forschung und Entwicklung. Allgemein wird davon ausgegangen, dass die derzeitige Sanierungsrate von rd. 0,8 Prozent pro Jahr auf mehr als 2 Prozent erhöht werden muss.

Ambitionierte Ziele bei optimalen Rahmenbedingungen annähernd erreichbar

Hohe Bedeutung von Modernisierungen

Angesichts der skizzierten Notwendigkeiten, den Wohnungsbestand

- aus dem Blickwinkel der Energieeffizienz und des Klimaschutzes zu verbessern,
- vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung altersgerecht anzupassen und insbesondere mehr barrierearme und barrierefreie Wohnungen zu schaffen und
- an heute allgemein übliche Ausstattungsstandards heranzuführen

Hohe Bedeutung von Modernisierungen zur Werterhaltung des Gebäudebestands

kommt der Modernisierung des zunehmend alternden Wohnungsbestandes auch zukünftig eine hohe Bedeutung zu. Modernisierungen sind wichtig, um den Wert der Wohnungsbestände zu erhalten und die Vermietbarkeit sicher zu stellen.

Modernisierungen leisten zudem einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung und Weiterentwicklung von Stadtquartieren. Auch aus volkswirtschaftlicher Sicht hat die Immobilienwirtschaft, haben Wohnungsbestände eine große Bedeutung, weil durch kontinuierliche Investitionen Wertschöpfung erzielt und Beschäftigung gesichert und geschaffen wird.²¹

Hohe Bedeutung für die Attraktivität der Städte

Bereits in den letzten Jahren ist die Bauleistung an bestehenden Gebäuden deutlich gestiegen. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung hat einen Anstieg von 82,5 Mrd. Euro im Jahr 2005 auf 125,3 Mrd. Euro im Jahr 2011

Bauleistungen in den Wohnungsbestand in den letzten Jahren deutlich gestiegen

²⁰ Vgl. GdW (2013): GdW Energieprognose 2050. „Sanierungsfahrplan“ entsprechend Energiekonzept der Bundesregierung für die durch GdW-Unternehmen bewirtschafteten Bestände, Berlin, März 2013, S. 15. Der GdW geht von einer möglichen Reduktion der CO₂-Emissionen von 1990 bis 2050 von 83 Prozent aus. Vgl. exemplarisch Deutsche Energie-Agentur (dena)(2013): Energiewende erfolgreich gestalten – Ein Lösungsansatz für die deutsche Wohnungswirtschaft am Beispiel der Deutschen Annington, Berlin, März 2013, S. 8. Die Ersteller der Studie rechnen mit einer Verminderung des Primärenergieverbrauchs zwischen 2010 bis 2050 um 80 Prozent. Die erzielte Einsparung an Endenergie wird sich danach auf 50 Prozent belaufen.

²¹ Vgl. DV/gif, 2013, S. 13 f.

berechnet (zu jeweiligen Preisen). Inflationsbereinigt entspricht dies einem realen Anstieg von rd. 27,4 Prozent.²²

Bei Veränderungen der mietrechtlichen Rahmenbedingungen ist daher abzuschätzen, ob und in welchem Umfang es zu einer Veränderung der Rahmenbedingungen und damit auch der Anreize zur Durchführung von Modernisierungsinvestitionen kommt. Bei einer Verschlechterung der mietrechtlichen Rahmenbedingungen geraten unterschiedliche Zielsetzungen für den Wohnungsbestand in Gefahr. Davon betroffen sind insbesondere die Ziele zur Schaffung von altersgerechten Wohnungen sowie die Ziele zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Erhöhung des Klimaschutzes. Zusätzlich sind davon erhebliche konjunkturelle Auswirkungen zu erwarten.

An einer kontinuierlichen Modernisierung des Wohnungsbestandes mit deutlichen qualitativen Verbesserungen haben aber nicht nur Politik und Eigentümer/Vermieter ein großes Interesse, sondern auch die Mieter, denen die Ergebnisse von Modernisierungen zugutekommen.

3.2. Modernisierungsbedingte Mieterhöhungen – Zur Bedeutung der derzeitigen Regelungen

Seit Jahrzehnten bewährte Regelung zur Durchführung von Modernisierungen und Erhöhung der Miete

Die rechtlichen Regelungen zur Mieterhöhung nach einer Modernisierung haben eine lange Tradition, die in die 1960er und 1970er Jahre hinein zurückreicht. Sie haben sich in der Praxis über viele Jahre bewährt. Für die Mieterhöhung nach Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme ist die Vorschrift des § 559 BGB maßgeblich. Eine Reihe weiterer Vorschriften steht im Zusammenhang mit Modernisierungen und regelt Fragen bspw. der Ankündigung und Pflicht zur Duldung. Diese Regelungen sind für dieses Gutachten von geringerer Bedeutung und werden nur in dem Umfang erörtert, wie sie für das Verständnis der Zusammenhänge erforderlich sind.

§ 559 BGB verfolgt wohnungspolitische, wirtschaftspolitische und umweltpolitische Zielsetzungen

Die Vorschrift des § 559 BGB verfolgt zugleich 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 zur Aufnahme der Vorschrift in das Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG) 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 Modernisie-

²² Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)(2012): Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe. Berechnungen für das Jahr 2011, Berlin, Oktober 2012, S. 31 (BMVBS-Online-Publikation Nr. 21/2012). Zu den Bauleistungen werden Gebäude- und Wohnungsmodernisierung (auch Um- und Ausbaumaßnahmen) sowie Instandsetzungsleistungen des Baugewerbes gezählt. Modernisierungsmaßnahmen werden nicht einzeln ausgewiesen. Schätzungsweise werden diese einen übergeordneten Anteil an den Bauleistungen einnehmen.

*rung maßgebend. Die danach mögliche Erhöhung reicht jedoch zur angemessenen Deckung der Modernisierungskosten nicht aus.*²³

Die derzeit gültigen Regelungen zur Mieterhöhung nach Modernisierung setzen ausreichend hohe Anreize, um den Wohnungsbestand während der Nutzung auch in bestehenden Mietverhältnissen zu modernisieren und an heutige Ansprüche anzupassen. Sie tragen damit maßgeblich zu einer guten Versorgung mit zeitgemäßem und qualitativ hochwertigem Wohnraum bei.

Anreize für Investitionen; Schaffen qualitativ hochwertigen Wohnraums

Sie helfen gleichzeitig, umweltpolitische Zielvorgaben umzusetzen und stärken die Nachfrage nach Bauleistungen. Dadurch erhält der Arbeitsmarkt zusätzliche Impulse und die Inlandskonjunktur wird gestützt.

Die Regelungen zur Mieterhöhung nach Modernisierung sind von der Vorstellung getragen, dass seitens der Vertragspartner – Mieter und Vermieter – das Interesse besteht, den Wohnraum in seinem typischen Lebenszyklus nicht nur funktionsfähig zu halten, sondern durch Modernisierungsmaßnahmen auch während eines bestehenden Mietverhältnisses ganz oder in Teilen auf einen zeitgemäßen Standard zu verbessern. Dem Vermieter wird ein Interesse zur Durchführung solcher Maßnahmen grundsätzlich unterstellt. Entschließt sich der Vermieter dazu, eine Modernisierungsmaßnahme durchzuführen, so hat der Mieter diese Maßnahme – ähnlich wie bei der Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen – zu dulden (§ 555d Abs. 1 BGB), sofern dies nicht eine Härte für den Mieter darstellen würde.

Bestehendes Interesse nach Modernisierungen vorausgesetzt

Angesichts der sich weiter ausdifferenzierenden Nachfrage mit vielfältigen Wohnwünschen und Wohnvorstellungen sind die in § 555b BGB genannten Kategorien von Maßnahmen ausreichend weit gefasst, um eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen abzudecken, die unterschiedlichen Ansprüchen Rechnung tragen können. Die folgende Tabelle vermittelt einen Überblick über Maßnahmen, die eine Mieterhöhung nach § 559 BGB begründen können:

Durch Vorschriften wird Vielzahl von Modernisierungsmaßnahmen abgedeckt

Tab. 2: Beispiele für Modernisierungsmaßnahmen, die eine Mieterhöhung nach § 559 BGB ermöglichen²⁴

Beispiele für Modernisierungsmaßnahmen
Außenfassade: Wärmedämmung
Badezimmer: erstmaliger Einbau, Einbau eines FI-Schutzschalters, vollständige Verfließung von Wänden
Balkon: erstmaliger Anbau
Behindertenwohnung: behinderten- oder altersgerechter Umbau
Breitbandkabelnetz: erstmalige Installation oder Erweiterung eines bestehenden Netzes
Dachausbau: Dachdämmung und/oder Dämmung der obersten Geschossdecke
Digitalisierung des Kabelnetzes zum Empfang von Digitalen Fernsehprogrammen
Einbruchsicherungen: Einbau, z.B. an Haustür, Fenstern, Sicherheitsschlössern, Einbau von Rollläden sowie Überwachungssysteme (Türspione, Gegensprechanlagen, Videoüberwachung, Alarmanlagen)
Elektroinstallation: Verbesserung vom Einzelfall abhängig (bspw. wenn Räume neu angeschlossen oder Leitungsquer-schnitte verstärkt werden)
Fahrradständer: erstmaliges Aufstellen
Fahrradstuhl/Aufzug: erstmaliger Einbau oder Anbau

²³ Zitiert nach OLG Hamm, Beschluss vom 30. Mai 1983 – 4 RE-Miet 2/83, WuM 1983, S. 287.

²⁴ Vgl. Schmidt/Futterer 2013 zu § 559 BGB; Anmerkung: Bei verschiedenen Maßnahmen ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Modernisierungsmaßnahme tatsächlich vorliegen und eine Mieterhöhung gerechtfertigt ist.

Beispiele für Modernisierungsmaßnahmen
Fenster: Einbau von (höherwertiger) Isolierverglasung
Heizungsanlage: Umstellung von Einzelöfen auf Zentralheizung oder Austausch von Einzelöfen bei Anschluss an Fernwärme
Keller: Dämmung der Kellerdecke
Küche: Einbau einer Einbauküche
Rollläden: Erstmaliger Einbau
Satellitenempfangsanlage: Erstmalige Installation oder Erweiterung für den Empfang zusätzlicher Programme
Schallschutzmaßnahmen
Spielplatz: Erstmaliges Anlegen
Vordach: Bau eines Vordaches vor der Hauseingangstür, z.B. als Regenschutz bei Betreten und Verlassen des Gebäudes
Wasserleitungen/-versorgung: Verlegung zusätzlicher Leitungen oder solche mit höherer Kapazität, Einbau von WC-Spartasten
Zentralheizung: Erstmaliger Einbau oder erstmaliger Anschluss einer Wohnung an eine Zentralheizung

Modernisierungen sind auch für den Mieter vorteilhaft und lösen höheren Nutzen bei ihm aus

Wird eine Modernisierungsmaßnahme durchgeführt so entsteht dadurch ein Vorteil für den Mieter, der sich für ihn durch einen höheren Nutzen bemerkbar macht. Je nach Art der Modernisierungsmaßnahme kann ein anderer Nutzen entstehen und auch dessen Höhe variieren:

- Durch den erstmaligen Anbau eines Balkons wird der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht (§ 555b Nr. 4 BGB).
- Durch das Anlegen eines Spielplatzes oder das Aufstellen eines Fahrradständers/Fahrradabstellplatzes werden die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert (§ 555b Nr. 5 BGB).
- Dämmmaßnahmen an Dach, Außenwänden und Kellerdecke führen in der Regel zu einer Einsparung an Endenergie ebenso wie der Austausch von Einzelöfen gegen eine Zentralheizungsanlage (§ 555b Nr. 1 BGB).
- Der Einbau von Durchlaufbegrenzern, wohnungsbezogenen Wasserzählern oder WC-Spartasten hilft, den Wasserverbrauch zu reduzieren (§ 555b Nr. 3 BGB).

Maßnahmen zur Erhöhung des Gebrauchswertes bewirken unmittelbar einen höheren Nutzen

Für die Beurteilung eines Nutzens gibt es keinen einheitlichen Maßstab. Der Nutzen einer Sache wird abhängig von den Präferenzen der Haushalte unterschiedlich beurteilt. Ausgehend von den objektiven Eigenschaften, die durch eine Maßnahme erreicht werden, sind die Wünsche und Vorstellungen der Haushalte ausschlaggebend dafür, welcher Nutzen beigemessen wird. Besonders hoch ist der zu erwartende Nutzen bei Maßnahmen, die den Gebrauchswert erhöhen und die allgemeinen Wohnverhältnisse verbessern. Sie sind oft im direkten Zugriff des Mieters, werden unmittelbar wahrgenommen und wirken sich dadurch positiv aus.

Einsparung an Endenergie führt zu niedrigeren Betriebskosten

Mit anderen Maßnahmen, die bspw. auf die Einsparung von Endenergie oder die Verminderung des Verbrauchs an Trinkwasser gerichtet sind, wird eine Einsparung an Betriebskosten erreicht. Oft geht damit auch eine Komfortsteigerung einher: Bspw. kann sich das Raumklima nach Durchführung einer Wärmedämmmaßnahme verbessern und behaglicher sein. Der entstehende Nutzen für den Mieter kann auch vielfältig sein.

Stellt der Vermieter im Mietverhältnis eine umfangreichere Leistung zu Verfügung, so ist es notwendig, dass die Miete als Gegenleistung für die erweiterte Vermieterleistung angepasst wird. Während sich die Vertragspartner bei der Wiedervermietung einer Wohnung unter Berücksichtigung sämtlicher Wohnwertmerkmale wie Ausstattung, Beschaffenheit/Qualität, Art, Größe und Lage im Rahmen der Vertragsfreiheit auf die Höhe der Miete frei verständigen können, sind in bestehenden Mietverhältnissen zusätzliche Regelungen zu treffen, um den Interessenausgleich zu wahren.

Anpassung der Miete als Gegenleistung für die erweiterte Vermieterleistung

Den Vertragsparteien ist es unbenommen, aus Anlass von Modernisierungsmaßnahmen nach den Grundsätzen der Vertragsfreiheit Vereinbarungen zu treffen, in denen die künftige Höhe der Miete behandelt wird (§ 555f Nr. 3 BGB). In bestehenden Mietverhältnissen ist – analog zur Mieterhöhung nach § 558 BGB bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete – ein Verfahren einzusetzen, das im Ausgleich der Interessen zwischen Mieter und Vermieter nach einheitlichen, nachvollziehbaren und in der Praxis gut handhabbaren Regelungen ermittelt, in welchem Umfang die Miete für den höheren Nutzen der Wohnung gesteigert werden kann.

Einheitliches Verfahren zur Bestimmung der Mieterhöhung in bestehenden Mietverhältnissen vorteilhaft

Der in § 559 BGB genannte Prozentsatz ist daher ein Faktor, in dem der zusätzliche Nutzen bzw. der Vorteil durch den nachhaltig höheren Gebrauchswert, die dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse oder die Einsparung an Energie und Wasser zum Ausdruck kommt. Der Prozentsatz hat damit den Charakter eines „Wohnvorteilsfaktors“ oder eines „Wohnwerterhöhungsfaktors“.

Charakter des Prozentsatzes als „Wohnvorteilsfaktor“ oder „Wohnwerterhöhungsfaktors“

Ein solches Verfahren muss sicherstellen, dass der Vermieter eine Wohnung auf einen aktuellen Standard modernisieren kann und dafür ein angemessenes Entgelt erhält. Auf der anderen Seite darf der Mieter nicht mit unangemessen hohen Forderungen für ein höheres Entgelt konfrontiert werden.

Ausgleich unterschiedlicher Interessenlagen, Schutz vor unangemessen hohen Forderungen

Die zentrale Vorschrift des § 559 BGB regelt daher, in welchem Umfang die Miete nach der Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme erhöht werden kann. Auf der Suche nach einem gut handhabbaren Verfahren wird man feststellen, dass die Kosten, die für die Durchführung der Maßnahme aufgewendet wurden, ein leicht nachvollziehbarer Maßstab sind, um die Höhe der Mieterhöhung nach Durchführung der Modernisierung zu bestimmen. Darauf findet der im Gesetz genannte Prozentsatz Anwendung, mit dem der Interessenausgleich zwischen Mieter und Vermieter hergestellt wird, aber zugleich politische Zielsetzungen verfolgt werden können. Bspw. Anreize für die Modernisierung des Wohnungsbestandes zu setzen.

Kosten als Maßstab für den höheren Nutzen; daraus leitet sich die Mieterhöhung ab

In einer sozialen Marktwirtschaft werden Preise durch den Markt bestimmt. Der Preis für ein Gut soll die Kosten und den Unternehmerlohn, d.h. einen Gewinn beinhalten, um auf Dauer Leistungen anbieten zu können. In der Betriebswirtschaftslehre ist es ein gebräuchliches Verfahren, den Preis für ein Gut ausgehend von den vollen Kosten zu ermitteln, in dem angemessene Gewinnbestandteile eingerechnet werden („cost plus“ als Verfahren der Preisbestimmung), die von der Nachfrage auf dem jeweiligen Markt akzeptiert werden.

Betriebswirtschaftliche Verfahren zur Preisermittlung referenzieren auch auf Kostengrößen

Im Idealfall stimmen die Kosten eines Merkmals mit dem Preisbestandteil überein, den die Nachfrage unter Berücksichtigung des Nutzens dafür bereit

Im Idealfall stimmen Kosten und Nutzen überein

ist zu bezahlen. Im Rahmen des Kostenmanagements wird in der Betriebswirtschaftslehre das Ziel verfolgt, ausgehend von einem marktüblichen Preis die Kosten für eine Eigenschaft/ein Merkmal auf den dadurch ausgelösten Nutzen abzustellen („Target Costing“).

Kosten sind üblicher Maßstab, um Nutzen und Preise zu bestimmen

Kosten, sofern diese wirtschaftlich angemessen sind, sind daher ein üblicher Maßstab, um unter Berücksichtigung des durch eine Maßnahme oder ein Produkt ausgelösten Nutzens einen Preis zu bestimmen. Im Falle des § 559 BGB wird die modernisierungsbedingte Miete aber auf die reinen Kosten, ohne Gewinnbestandteil beschränkt. Gleichwohl ist dies lediglich ein vereinfachendes Verfahren, weil mit der Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme zusätzliche Kosten, wie bspw. für die Finanzierung, zusätzliche Instandhaltung etc., verbunden sein können. Ob sich die Durchführung lohnt folgt daher individuellen wirtschaftlichen Überlegungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen, wie sie exemplarisch in Kapitel 5.2 für unterschiedliche Modernisierungen durchgeführt werden.

Schutz des Mieters durch Härtefallklausel und Sonderkündigungsrecht

Im bestehenden Mietverhältnis wird der Mieter zusätzlich durch die Härtefallklausel geschützt, da eine Mieterhöhung ausgeschlossen ist, wenn durch die höhere Miete eine Härte entstehen würde, die unter Berücksichtigung der Betriebskosteneinsparungen und der berechtigten Interessen des Vermieters nicht gerechtfertigt wäre (§ 559 Abs. 4 Satz 1). Insofern findet ein Interessenausgleich statt. Zudem wird dem Mieter bei Modernisierungsmaßnahmen ein Sonderkündigungsrecht eingeräumt (§ 555e Abs. 1 BGB).

Instandhaltungsverpflichtung für die wertverbesserten Wohnwertmerkmale

Für die im Wert verbesserten oder neu hinzugetretenen Wohnwertmerkmale übernimmt der Vermieter die Verpflichtung, die Funktionsfähigkeit durch laufende Instandhaltung aufrecht zu erhalten und bei Defekt einen Austausch vorzunehmen. Dadurch werden im Instandhaltungsbudget höhere laufende Aufwendungen entstehen.

Instandhaltung als Vermieterpflicht

Da Modernisierungen oft in gewissem Umfang Maßnahmen- und Kostenbestandteile enthalten, mit denen Mängel behoben werden oder die aufgrund von Abnutzung oder Alterung entstehen, sind die Modernisierungskosten nicht in vollem Umfang anrechenbar. Die Bemessungsgrundlage ist um den Anteil von Erhaltungsaufwendungen oder Instandhaltungsaufwand zu verringern. Dadurch wird deutlich, dass der Vermieter im Mietverhältnis dafür verantwortlich ist, die Mietsache zu erhalten und in einem gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten.

Anrechnung von Drittmitteln

Mittel Dritter, die der Vermieter erhält, um die Maßnahme durchzuführen – wie verlorene Zuschüsse im Rahmen von Förderprogrammen öffentlicher Haushalte oder auch Zinsverbilligungen – müssen im vollen Umfang von der Bemessungsgrundlage abgezogen werden; sie berechtigen nicht zu einer Mieterhöhung nach Modernisierung. Mittel Dritter kommen damit unmittelbar dem Mieter zu (§ 559a BGB). Dazu zählen auch Kostenbestandteile, die im Rahmen einer unmittelbaren Beteiligung an der Modernisierungsmaßnahme vom Mieter übernommen werden.

Modernisierungsbedingte Mieterhöhung nach § 559 BGB - Grundlagen

Oft wird in der Öffentlichkeit davon gesprochen, dass 11 Prozent der Kosten einer Modernisierungsmaßnahme auf den Mieter „umgelegt“ werden. Es handelt sich jedoch nicht um eine „Umlage“. Die Kosten sind der Maßstab, nach dem in bestehenden Mietverhältnissen in einem einheitlichen, nachvollziehbaren und leicht handhabbaren Verfahren die Gegenleistung des Mieters für den zusätzlichen Nutzen der Modernisierung bestimmt wird.

Die Modernisierungskosten können oft nicht vollständig zur Bemessung herangezogen werden. Es findet eine Korrektur bzw. Kürzung statt und zwar:

- Kosten für Erhaltungsmaßnahmen, die ohne die Durchführung der Modernisierung erforderlich gewesen wären, sind aus den Maßnahmenkosten herauszurechnen.
- Mittel Dritter, wie bspw. zinsverbilligte oder zinslose Darlehen (z.B. KfW-Förderdarlehen sowie aus weiteren Förderprogrammen) oder verlorene Zuschüsse (z.B. Tilgungszuschüsse bei Energieeffizienzmaßnahmen auf einen bestimmten Standard) zählen nicht zu den aufgewendeten Kosten.
- Vom Mieter oder eine von einem Dritten für den Mieter erbrachte Leistung für die Modernisierung zählt ebenfalls nicht zu den aufgewendeten Kosten.

Je nach den Voraussetzungen des Einzelfalles können daher praktisch keine 11 Prozent der vollen Modernisierungskosten für die Mieterhöhung als Maßstab angesetzt werden.

Dies trifft vor allem für Maßnahmen zu, die auch im allgemeinen Sprachgebrauch als Modernisierung bezeichnet werden, aber hohe Anteile von (fiktivem) Erhaltungsaufwand beinhalten, wie bspw. bei einer Badmodernisierung, bei der lediglich die Sanitärkeramiken und Armaturen ausgetauscht und neuzeitlich gefliest wird.

4. Gegenstand der geplanten Regelungen zur modernisierungsbedingten Mieterhöhung

Inhalt des Koalitionsvertrages

Zur Mieterhöhung nach Modernisierung enthält der Koalitionsvertrag folgende Formulierung:

„Künftig sollen nur noch höchstens 10 Prozent – längstens bis zur Amortisation der Modernisierungskosten – einer Modernisierung auf die Miete umgelegt werden dürfen. Durch eine Anpassung der Härtefallklausel im Mietrecht (§ 559 Abs. 4 BGB) werden wir einen wirksamen Schutz der Mieter vor finanzieller Überforderung von Sanierungen gewährleisten.“²⁵

Regelungsgehalt der nach dem Koalitionsvertrag geplanten Änderungen

Nach dem Koalitionsvertrag sollen die Vorschriften im Zusammenhang mit der Erhöhung von Mieten nach Durchführung einer Modernisierung in zweifacher Hinsicht geändert werden:

- Der Mieterhöhungssatz, der derzeit nach § 559 Abs. 1 BGB auf 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten festgelegt wird, soll auf höchstens 10 Prozent begrenzt werden.
- Die Mieterhöhung soll nur solange verlangt werden können, bis die Modernisierungskosten amortisiert sind. Danach fällt die Mieterhöhung ersatzlos weg.

Darstellung der Effekte

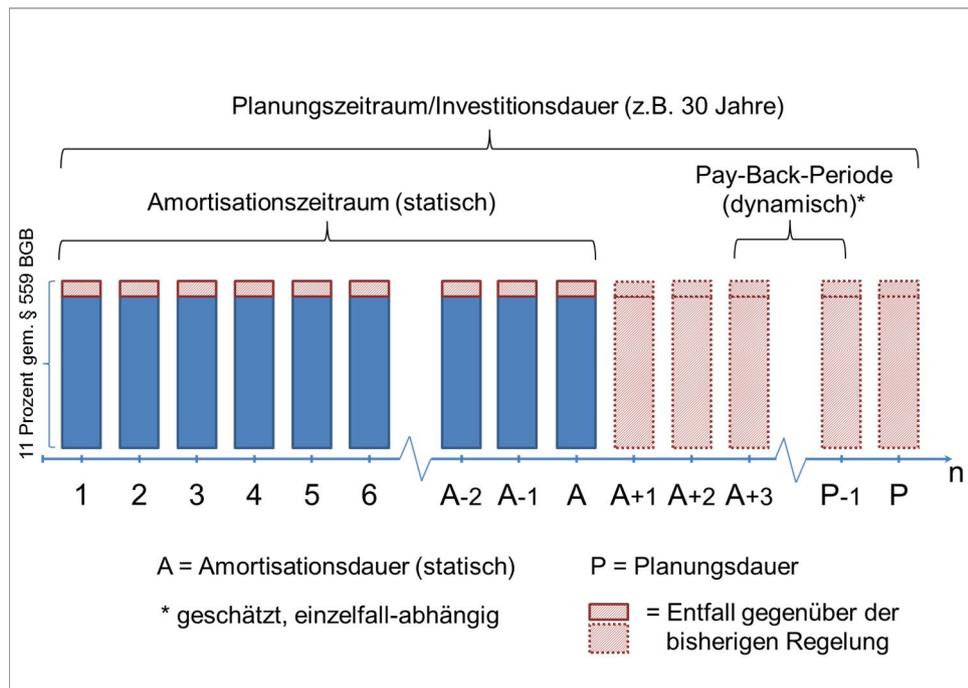
Die beiden Effekte sind in der folgenden Abbildung dargestellt. Während der Amortisationsdauer kann durch die Verringerung des Prozentsatzes nur eine geringere Mieterhöhung umgesetzt werden. Dies greift bei Fällen, in denen die resultierende Mieterhöhung von den Mieterhaushalten als tragbar anzusehen ist. Dies wird bei anteiligen Modernisierungskosten je Wohneinheit von 3.000 bis 6.000 Euro in den meisten Fällen anzunehmen sein.

Bei größeren Modernisierungsvorhaben mit hohen Kosten können kaufkräftige Gruppen den höheren Nutzen vollständig vergüten

Bei größeren Modernisierungsvorhaben oberhalb von anteiligen Kosten einer Größenordnung von 10.000 bis 15.000 Euro je Wohneinheit und darüber hinaus konnte dieser Satz in voller Höhe abhängig von der Wohnkaufkraft der Mieterschaft der betrachteten Gebäude nicht regelmäßig angesetzt werden. Bei einkommensschwächeren Mietergruppen wurde daher – im Einzelfall – auf die Anwendung verzichtet; diese Mieter haben für den höheren Nutzen einen geringeren Mieterhöhungsbetrag geleistet. Kaufkräftige Mietergruppen, die den höheren Wohnwert schätzen, haben dagegen den höheren Nutzen adäquat in Höhe des möglichen Satzes der Mieterhöhung vergütet.

²⁵ Vgl. CDU/CSU/SPD, 2013, S. 81.

Abb. 3: Darstellung der unmittelbaren Effekte der geplanten Mietrechtsänderungen zur modernisierungsbedingten Mieterhöhung



Quelle: Eigene Darstellung.

Wendet der Vermieter nicht den vollen Prozentsatz an und verzichtet somit auf einen Teilbetrag der rechtlich möglichen Mieterhöhung, so hat dies Konsequenzen für die Amortisationsdauer. Sie bestimmt sich nach den Voraussetzungen des Einzelfalles und verlängert sich in dem Maße, in dem der Prozentsatz nicht vollständig ausgeschöpft wird.

Da die konkrete Ausgestaltung der Regelungen noch nicht absehbar ist, müssen an dieser Stelle unterschiedliche Begriffe der Amortisationsdauer diskutiert werden. Der Begriff der Amortisation bzw. Amortisationsdauer stammt aus der Investitionsrechnung. Damit wird die Dauer bezeichnet, die verstreichen muss, bis die Modernisierungskosten aufgrund von durchschnittlichen Einzahlungsüberschüssen (Differenz zwischen Ein- und Auszahlungen einzelner Jahre) vollständig zurückgeflossen sind. In der Praxis wird die Amortisationsdauer als grober Maßstab für das Investitionsrisiko betrachtet; je niedriger desto risikoärmer und desto vorteilhafter.²⁶

In der einfachen, statischen Form der Amortisationsrechnung gleichen sich die Modernisierungskosten und erzielbare Rückflüsse (hier: die modernisierungsbedingte Mieterhöhung) genau aus. Da diese einfache statische Form mathematisch leicht handhabbar erscheint, könnte diese Berechnungsweise der gesetzlichen Regelung zugrunde gelegt werden. In der Grafik ist dieser Amortisationszeitraum mit dem Zusatz „statisch“ versehen. Statische Verfahren sind jedoch nicht mehr zeitgemäß; auf diese Beurteilung wird im Folgenden noch eingegangen.

Verlängerung der Amortisationsdauer nach der Neuregelung, wenn Mieterhöhungsspielraum nicht vollständig ausgeschöpft wird

Definition des Begriffs Amortisationsdauer und Aussagekraft

Statische Amortisationsdauer setzt Modernisierungskosten mit der modernisierungsbedingten Mieterhöhung gleich

²⁶ -Vgl. Götze 2008, S. 63f.

Bei Begrenzung der Mieterhöhungsmöglichkeit auf die Amortisationsdauer keine Gewinnerzielung trotz bestehender Risiken mehr möglich

Geht man von einer ausschließlichen Finanzierung mit Eigenkapital aus, so kann per Definition kein Gewinn entstehen. Gleichwohl bestehen auch für den Betrag der modernisierungsbedingten Mieterhöhung Risiken, wie bspw. des Zahlungsausfalls oder eines plötzlich auftretenden Leerstands der Wohnung. In diesen Fällen entstehen ganz oder teilweise keine Rückflüsse mehr. Solche Risiken bleiben unberücksichtigt.

Finanzierung mit Fremdkapital verlängert Amortisationsdauer

Wird eine bei größeren Modernisierungsmaßnahmen sinnvolle anteilige Finanzierung mit Fremdkapital aufgebaut, so sind einerseits individuelle Finanzierungsbedingungen des Vermieters zu berücksichtigen, andererseits mindern die anfallenden Zinsen für aufgenommene Darlehen die Rückflüsse. Die Amortisationsdauer verlängert sich dadurch.

Die statische Amortisationsrechnung vereinfacht stark und gilt als nicht mehr zeitgemäß; Stand der Technik sind dynamische Verfahren

Statische Verfahren der Investitionsrechnung sind als nicht mehr zeitgemäß anzusehen, weil der unterschiedliche zeitliche Anfall von Ein- und Auszahlungen nicht berücksichtigt wird. Daher werden sie – wenn überhaupt – nur für sehr kurze Investitionszeiträume eingesetzt. Als Stand der Technik sind dynamische Verfahren anzusehen, die zusätzlich berücksichtigen, wie mit zwischenzeitlich anfallenden Überschüssen oder Defiziten zu verfahren ist. Bei der dynamischen Variante der Amortisationsrechnung werden die erwarteten Rückflüsse mit einem Kalkulationszinssatz abgezinst. Dadurch verlängert sich die Amortisationsdauer wiederum.

Je nach Modernisierungsverfahren zum Teil sehr lange Amortisationsdauern nach modernen Investitionsrechenverfahren

Die Pay-Back-Periode, wie die Amortisationsdauer auch genannt wird, wird in der dynamischen Betrachtung daher deutlich nach hinten verlagert sein. Man kann die Pay-Back-Periode auch mit modernen dynamischen Verfahren wie dem „Vollständigen Finanzplan (VoFi)“ bestimmen, um die Einflüsse sowohl von Fremdfinanzierung als auch längere Investitionsdauern praxisgerecht zu berücksichtigen. Je nach dem individuellen Kalkül kann sich die Amortisationsdauer deutlich zum Ende eines Planungszeitraumes von bspw. 30 Jahren hin verlängern.

Berechnung der Amortisationsdauer nach statischen Verfahren benachteiligt Investoren deutlich

Wird das Konzept der statischen Amortisationsdauer angewendet, um den Zeitpunkt zu bestimmen, bis zu dem die Mieterhöhung verlangt werden kann, so ist dies eine realitätsferne und für einen Investor nachteilige Betrachtung, die per Definition der Methode keinen Anhaltspunkt über einen anfallenden Gewinn oder Verlust enthält.

Entstehendes Missverhältnis zwischen den tatsächlichen Rahmenbedingungen für Investor und den Rückflussmöglichkeiten

Berücksichtigt man außerdem, dass der Prozentsatz nicht auf die vollen Modernisierungskosten, sondern lediglich auf die anrechenbaren Modernisierungskosten, angewendet wird, so wird deutlich, dass zwischen dem Kalkül eines Vermieters, der die Rentabilität der gesamten Ausgabe vor Augen haben muss und den durch die Neuregelung nach dem geplanten Konzept der Amortisationsdauer erzielbaren Rückflüssen eine deutliche Einschränkung des bisherigen Konzeptes verbunden ist und dadurch ein erhebliches Missverhältnis entsteht. Die konkreten Konsequenzen sollen im weiteren Verlauf noch betrachtet werden.

5. Wirkung der geplanten Regelungen

5.1. Unmittelbare Effekte der geplanten Regelungen

Durch die geplante Regelung zur Mieterhöhung nach Modernisierung werden Mieterhöhungsspielräume in zweifacher Hinsicht eingeschränkt: Durch die Verringerung des Prozentsatzes der modernisierungsbedingten Mieterhöhung sowie durch deren vollständigen Entfall, wenn die Modernisierungskosten amortisiert sind.

Einschränkung der Höhe zusätzlicher Mieterträge in zweifacher Hinsicht

Es muss für Vermieter bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen möglich sein, auskömmliche Mieten zu erzielen, mit denen der Wohnungsbestand dauerhaft vermietet, d.h. die Leistung dauerhaft aufrechterhalten werden kann. Die Wohnwerterhöhung muss sich dazu in einer höheren Miete dauerhaft widerspiegeln können. Der gesetzliche Rahmen muss dafür verlässliche Voraussetzungen bieten. Nach den Grundsätzen der Investitionstheorie bedeutet „bis zur Amortisation“, dass damit die Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital auf „Null“ gesetzt wird. Dadurch werden keine Anreize gesetzt, Investitionen durchzuführen. Sie sind unter diesen Voraussetzungen irrational.

Kriterium „bis zur Amortisation“ setzt die Eigenkapitalrendite auf Null

Der Wegfall der Mieterhöhung als Entgelt für den zusätzlichen Nutzen einer Modernisierungsmaßnahme nach Amortisation der Modernisierungskosten stellt einen Systembruch dar: Dem Mieter wird ein Nutzen gewährt, ohne dass dafür dauerhaft ein Entgelt gezahlt wird. Wie ein Eigentümer zahlt der Mieter ein Entgelt nur noch für einen begrenzten Zeitraum, dagegen erhält er einen Nutzen, solange dieser besteht.

Systembruch durch die Amortisationsperiode

Dadurch wird der Mieter gegenüber der bisherigen Regelung unangemessen besser gestellt. Er erhält dauerhaft einen Nutzen ohne ein anteiliges Entgelt dafür zu entrichten. Dadurch wird das Institut der Miete als Gebrauchsüberlassung ausgehöhlt.

Unangemessene Besserstellung des Mieters, Aushöhlung der Miete als Gebrauchsüberlassung

Das Paradoxe der geplanten Regelung lässt sich mit einem Neubau-Beispiel illustrieren:

Neubau-Paradoxie: Nutzen ohne Miete zu zahlen

- Unterstellt man die Kosten für einen Neubau mit rd. 2.750 Euro/m² Wohnfläche Gesamtkosten (Kostengruppe 100 bis 700, d.h. einschl. Baunebenkosten und Grundstücksanteil).
- Die analoge modernisierungsbedingte Mieterhöhung bei Anwendung des Höchstsatzes nach der geplanten Regelung von 10 Prozent beläuft sich auf 275,00 Euro/m² und Jahr oder rd. 22,90 Euro/m² und Monat.
- Derart hohe Kosten sind auch von einkommensstarken Haushalten nicht aufzubringen, sodass in der Regel zwischen 11,00 und 13,00 Euro/m² als angemessen anzusehen sind. Fiktiv setzen wir als Miete 11,50 Euro/m² an.²⁷ Dies entspricht einer jährlichen Mietzahlung von 138,00 Euro/m².

²⁷ Anmerkung: Eine Befragung von Wohnungsunternehmen in Düsseldorf hat ergeben, dass im vermieteten Wohnungsbau als Obergrenze eine Miete von 11,50 Euro/m² anzusehen ist. Damit werden breitere Bevölkerungsgruppen gerade noch angesprochen. Zwar ist auch ein Preisniveau darüber hinaus darstellbar, jedoch wird dann auf spezielle Zielgruppen im obersten Preissegment abgestellt, die quantitativ am Markt weniger stark vertreten sind.

- In dem statischen Konzept der Amortisationsrechnung (vgl. Kapitel 4) sind die anfänglichen Herstellungskosten für den Neubau nach rd. 20 Jahren durch die kumulierten laufenden Mietzahlungen erreicht. Eine Mietanpassung findet während dieser 20 Jahre nicht statt. Danach dürfte der Mieter seine Mietzahlung nach den vorgesehenen gesetzlichen Regelungen vollständig einstellen und die Wohnung mietfrei für die restliche Zeit weiter nutzen.
- Nach Amortisation der anfänglichen Herstellungskosten (analog zu Kosten einer aufwändigen Modernisierungsmaßnahme) hat der Vermieter nach 20 Jahren keine Rückflüsse mehr, um Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Kosten für Mietausfälle und Leerstand von Wohnungen zu tragen.
- Während der 20 Jahre, in denen die Mietzahlung des Mieters gesetzlich vorgeschrieben ist, reicht diese Einzahlung in den ersten Jahren gerade aus, um die anfallenden laufenden Bewirtschaftungskosten zu decken, die regelmäßige Tilgungsleistung aufzubringen und eine Verzinsung des Eigenkapitals unterhalb der Fremdkapitalzinsen sicherzustellen. Die Eigenkapitalrendite sinkt bei steigenden Preisen deutlich. In den ersten 20 Jahren ist es daher nicht möglich, einen Puffer für den Zeitraum nach dem Entfall der Mietzahlung aufzubauen.

Das Neubau-Beispiel zeigt, welche Schwierigkeiten entstehen, wenn mit einem Wohngebäude auf Dauer keine Mietzahlungen generiert werden können, sondern die Mietzahlungen zu einem bestimmten Zeitpunkt enden, obwohl die Mieter die Wohnungen auch nach diesem Zeitpunkt weiter nutzen können und sämtliche Aufwendungen für die Bewirtschaftung weiter anfallen. Es ist evident – auch ohne konkrete Wirtschaftlichkeitsberechnungen, dass sich Neubauten unter solchen Voraussetzungen nicht realisieren lassen. Welche Effekte im Detail durch die geplanten Regelungen auf die Wirtschaftlichkeit von Modernisierungsmaßnahmen ausgelöst werden, wird im folgenden Kapitel dargestellt.

5.2. Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit von Modernisierungen

Auswirkungen der geplanten Mietrechtsänderungen auf die Wirtschaftlichkeit von Modernisierungen zu erwarten

Die geplanten Änderungen der Regelungen des Mietrechts haben Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit von Modernisierungsmaßnahmen. In dem folgenden Unterkapitel werden zunächst Beispiele für Modernisierungsmaßnahmen dargestellt, die in der Praxis häufiger im bewohnten Bestand, d.h. in bestehenden Mietverhältnissen durchgeführt werden, sodass dafür eine modernisierungsbedingte Mieterhöhung nach § 559 BGB umgesetzt wird.

Detaillierte Berechnungen werden für jedes Beispiel durchgeführt

Im Unterkapitel 5.2.2 wird die Wirtschaftlichkeit der Modernisierungsmaßnahmen unter praxiskonformen Annahmen und unter Variation der dafür geltenden Regelungen berechnet. Wesentliche Parameter für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen sind in Kapitel 8.2 überblickartig dargestellt.

5.2.1 Beispiele für Modernisierungsmaßnahmen

Mustergebäude mit 12 Wohneinheiten als Basis für die Betrachtung

Um die ökonomischen Effekte der geplanten Regelungen abzuschätzen, wurden fünf unterschiedliche Modernisierungsmaßnahmen definiert, die alternativ in einem Mustergebäude mit 12 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche

che von 780 m² aus den 1970er Jahren realisiert wurden. Die Kenndaten des Mustergebäudes sind in der folgenden Tabelle dargestellt.²⁸

Tab. 3: Kenndaten zum verwendeten Musterobjekt

Kenndaten zum Musterobjekt	
Baujahr	1970er Jahre
Bauweise	Zeilenbau, monolithisch
Anzahl Wohneinheiten	12
Geschosszahl	4 bis 5
Gesamtwohnfläche	780 m ²
Wohnfläche je Wohnung	65 m ²
Ausgangsmiete vor Durchführung der Sanierung (Nettokalt):	5,04 Euro/m ²

Quelle: Eigene Zusammenstellung.

Die Maßnahmen, die mithilfe von Wirtschaftlichkeitsberechnungen nach der Methode des Vollständigen Finanzplanes betrachtet werden sollen, decken ein breiteres Spektrum ab: Von einer kleineren Modernisierungsmaßnahme wie bspw. der Installation einer Türsprechanlage sowie zusätzlicher Sicherheitsausstattung an der Eingangstür zu Modernisierungskosten von rd. 1.000 Euro pro Wohnung bis hin zu einer energetischen Modernisierungsmaßnahme auf den Effizienzhaus 100-Standard sind typische, in der Praxis häufiger vorkommende Maßnahmen darunter gefasst, die auch in bestehenden Mietverhältnissen durchgeführt werden. Maßnahmen, wie bspw. eine Badmodernisierung, die häufig bei einem Mieterwechsel im Rahmen einer Einzelmodernisierung durchgeführt werden und mit vergleichsweise hohen anzusetzenden Instandhaltungsanteilen verbunden sind, wurden nicht ausgewählt.

Breites Spektrum an Modernisierungsmaßnahmen mit unterschiedlichen Anforderungen

Tab. 4: Beispielhafte Modernisierungsmaßnahmen für die Durchführung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen

Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Gesamtkosten der Maßnahme	Kosten pro Wohneinheit	Kosten je m ² Wohnfläche
1	Kleinere Modernisierungsmaßnahme (z.B. Einbau von Türsprechanlage mit Sicherheitsausstattung)	12.000	1.000	15
2	Nachträglicher Anbau von Balkonen (Vorständern)	60.000	5.000	75
3	Nachträglicher Anbau einer Aufzugsanlage	100.000	8.300	130
4	Altersgerechter Wohnungsumbau	-	17.500	270
5	Energetische Sanierung auf den EH 100 - Standard	333.000	27.800	425

Quelle: Eigene Zusammenstellung.

Erläuterungen zu einzelnen Modernisierungsmaßnahmen

²⁸ Das Gebäude orientiert sich hinsichtlich Anzahl der Wohneinheiten an dem Typengebäude, das von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen für deren Untersuchung zum optimierten Wohnungsbau verwendet wurde, sowie an den etwas kleineren Wohnungsgrößen, die in Gebäuden des Wohnungsbestandes gegenüber Neubauten anzutreffen sind. Vgl. hierzu Walberg, Dietmar (Hrsg.): Optimierter Wohnungsbau. Untersuchung und Umsetzungsbetrachtung zum bautechnisch und kostenoptimierten Mietwohnungsbau in Deutschland, Kiel, 28. August 2014 (Bauforschungsbericht Nr. 66), S. 12, sowie Neitzel / Schulze Darup 2010, S. 49. Als Ausgangsmiete wurde die durchschnittliche Miete der Mitgliedsunternehmen des GdW heranbezogen. Vgl. GdW (Hrsg.): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2013/2014. Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, Berlin, November 2013, S. 143 (GdW-Jahresstatistik 2012). Eine höhere Ausgangsmiete wirkt sich in gewissen Grenzen positiv auf die Wirtschaftlichkeit der alternativ durchgeführten Maßnahmen aus; eine Änderung der Aussagen ist damit jedoch nicht verbunden.

Die einzelnen Maßnahmen sind folgendermaßen zu erläutern:

Kleinere Modernisierungsmaßnahme, z.B. Türsprechanlage und Einbau von Sicherheitsausrüstung

- Die kleinere Modernisierungsmaßnahme ist stellvertretend für andere, eher überschaubare Maßnahmen gedacht. Mit einem Maßnahmenvolumen könnte bspw. eine Türsprechanlage eingebaut und die vorhandene Wohnungseingangstür mit einer besonderen Sicherheitsausrüstung einschl. des Einbaus eines Türspions versehen werden. Bei einer Maßnahme, die ein Volumen von rd. 1.000 Euro pro Wohneinheit umfasst, ist es wahrscheinlich, dass eine modernisierungsbedingte Mieterhöhung durchgeführt wird. Bei geringeren Maßnahmenkosten, die zu einer monatlichen modernisierungsbedingten Mieterhöhung von weniger als 5 Euro pro Wohneinheit führen, wird unter Berücksichtigung des entstehenden Aufwandes eher darauf verzichtet.

Nachträglicher Anbau von Balkonen

- Für den nachträglichen Anbau von Balkonen fallen in der Regel Metallbau- bzw. Schlosserarbeiten für die Balkone sowie weitere Arbeiten für das Herstellen der Wandöffnungen einschl. Außentüren/Fenster sowie der Balkonverkleidungen an. Oft kann für Balkonkonstruktionen auf Systemlösungen zurückgegriffen werden. Die Kosten variieren abhängig von der Ausstattung bzw. der Qualität der verwendeten Materialien sehr stark. Der Ansatz von 5.000 Euro pro Wohnung stellt auf eine einfache (System-)Bauweise und eine Untergrenze eines möglichen Spektrums an Kosten ab.

Nachträglicher Anbau einer Aufzugsanlage

- Für den nachträglichen Anbau einer Aufzugsanlage werden gemäß Experteneinschätzung rd. 100.000 Euro angesetzt. Die Kosten variieren im Einzelfall sehr stark. Für Neubauten wird von Kosten zwischen 51 bis 82 Euro/m² Wohnfläche ausgegangen (Median 68 Euro/m²).²⁹ Die Nachrüstung ist deutlich aufwändiger, sodass Kosten von rd. 130 Euro/m² in der Praxis vorkommen können.

Altersgerechte Wohnungsanpassung bzw. Umbaumaßnahme

- Eine altersgerechte Anpassungsmaßnahme kann sehr unterschiedlich ausfallen. In diesem konkreten Fall wird der Umbau einer Erdgeschosswohnung unterstellt. Neben Modernisierungsmaßnahmen im Bad einschl. des Einbaus einer bodengleichen Dusche, der Verbreiterung von Türdurchgängen sowie dem Entfernen von Schwellen innerhalb der Wohnung (bspw. zu einem Balkon) wird auch ein barrierearmer Zugang zur Wohnung hergestellt. Nach Einschätzung der Autoren liegen die Kosten hierfür häufig in der Größenordnung von 15.000 bis 17.500 Euro pro Wohneinheit. Bei aufwändigeren Umbauten und Grundrissveränderungen können Maßnahmenkosten von mehr als 20.000 Euro pro Wohneinheit anfallen. Die KfW-Förderstatistik weist für das Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ für die Jahre von 2009 bis 2013 Maßnahmenkosten von durchschnittlich 19.100 Euro aus.³⁰ Ein altersgerechter Umbau in dem skizzierten Umfang wird selten im bewohnten Zustand durchgeführt; allerdings ist es denkbar, dass der Mieter bei fortbestehendem Mietverhältnis während der Umbauphase umquartiert wird.

Energetische Modernisierungsmaßnahme auf den EH 100-Standard

- Eine energetische Sanierung auf den Energieeffizienzhaus 100-Standard ist nach dem aktuellen Monitoring-Bericht der KfW für das Förderjahr 2012 die am häufigsten im Geschosswohnungsbau geförderte Maßnahme, abgesehen von der Förderung von

²⁹ Vgl. Walberg 2014, S. 24.

³⁰ Vgl. Hackmann / Lehmann 2013, S. 36, eigene Berechnungen.

Einzelmaßnahmen.³¹ Dieser Standard wird mit einem Maßnahmenbündel aus Fassadendämmung, Fenstererneuerung, Dämmung der oberen Geschossdecken und der Kellerdecke sowie der Erneuerung der Heizungsanlage erreicht. Für die Kosten wurden Referenzkosten angenommen, die im Forschungsvorhaben „Energieeffizienz mit städtebaulicher Breitenwirkung“ ermittelt wurden (Referenzgebäude Essen). Die aufgewendeten Kosten wurden mit dem Baupreisindex für Deutschland fortgeschrieben.³² Eine Sanierung auf den EH 100-Standard kann auch im bewohnten Zustand durchgeführt werden.

Nach § 559 Abs. 1 BGB kann der Vermieter die jährliche Miete nach der derzeit geltenden Regelung um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Nicht dazu zählen Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären (§ 559 Abs. 2 BGB). Die Frage nach erforderlichen Erhaltungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen und den darauf entfallenden Kosten stellt sich regelmäßig, wenn Bauteile bereits vorhanden waren, die durch andere, qualitativ höherwertige ersetzt werden.

Ermittlung des Anteils von Kosten für Erhaltungsmaßnahmen

Bei der energetischen Sanierungsmaßnahme sind für das Referenzgebäude rd. 67 Prozent der insgesamt aufgewendeten Kosten als Modernisierungskosten anrechenbar. Bei einem altersgerechten Wohnungsumbau kann dieser Anteil sehr stark schwanken, in der Regel wird er nicht höher als 50 Prozent liegen. Nach gutachterlicher Einschätzung ist ein Anteil von 40 Prozent für einen Großteil der Maßnahmen als angemessen anzusehen.

Bei energetischer Sanierungsmaßnahme sind rd. ein Drittel bei altersgerechter Umbaumaßnahme 60 Prozent und mehr Erhaltungsaufwand

Tab. 5: Ermittlung der modernisierungsbedingten Mieterhöhung

Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Anrechenbarer Modernisierungskostenanteil je m ²		Umfang der modernisierungsbedingten Mieterhöhung je nach Prozentsatz (Monat)			
		In Euro	In % der gesamten Kosten	in Euro / m ² Monat		in Euro / Wohnung und Monat	
				11 Prozent	10 Prozent	11 Prozent	10 Prozent
1	Kleinere Modernisierungsmaßnahme (z.B. Einbau von Türsprechanlage mit Sicherheitsausrüstung)	15	100%	0,14	0,13	8,94	8,13
2	Nachträglicher Anbau von Balkonen (Vorständen)	75	100%	0,69	0,63	44,69	40,63
3	Nachträglicher Anbau einer Aufzugsanlage	130	100%	1,19	1,08	77,46	70,42
4	Altersgerechter Wohnungsumbau	108	40%	0,99	0,90	64,35	58,50
5	Energetische Sanierung auf den EH 100 - Standard	286	67%	2,62	2,38	170,17	154,70

Quelle: Eigene Zusammenstellung und Berechnungen.

³¹ KfW-Bankengruppe (Hrsg.): Monitoring der KfW-Programme „Energieeffizient Sanieren“ und „Energieeffizient Bauen“ 2012, Darmstadt/Bremen, 14. November 2013, S. 14.

³² Vgl. Neitzel / Schulze Darup 2010, S. 49. Das im Forschungsvorhaben betrachtete Referenzgebäude verfügte über etwas größere Wohnungen. Die entstandenen Kosten haben wir für die in diesem Gutachten durchgeführten Berechnungen nicht angepasst, weil hierfür ein geeigneter Maßstab fehlte.

Keine Korrektur von Erhaltungsaufwendungen bei neu eingebrachten Bauteilen

Werden Bauteile vollständig neu eingebracht, die den Gebrauchswert nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern, so sind Erhaltungsaufwendungen nicht anzusetzen.³³

Für den höheren Gebrauchswert/Nutzen kann eine modernisierungsbedingte Mieterhöhung durchgeführt werden

Bei Durchführung einer kleineren Modernisierungsmaßnahme beläuft sich der Betrag der rechtlich möglichen modernisierungsbedingten Mieterhöhung nach der geltenden Regelung auf 0,14 Euro/m² pro Monat bzw. 8,94 Euro pro Wohnung monatlich. In dieser Größenordnung führen die Ausweitung der Leistung des Vermieters und der dadurch gewährte höhere Nutzen zu einem Anspruch auf höhere Gegenleistung in Form einer Mieterhöhung. Bei einer Begrenzung des Satzes auf höchstens 10 Prozent läge der Höchstbetrag bei 0,13 Euro/m² pro Monat bzw. 8,13 Euro pro Wohnung monatlich.

Modernisierungsbedingte Mieterhöhung bei Sanierung auf EH 100-Standard von 2,62 Euro/m² möglich

Die Höhe der modernisierungsbedingten Mieterhöhung steigt proportional zu den aufgewendeten Kosten, soweit nicht Kosten für Erhaltungsmaßnahmen zu berücksichtigen sind. Bei einer Modernisierung auf den EH 100-Standard ist rd. ein Drittel als Instandhaltungsanteil heraus zu rechnen, sodass lediglich zwei Drittel der gesamten Maßnahmenkosten im Sinne des § 559 Abs. 1 BGB anrechenbar sind. Daraus resultiert derzeit eine rechtlich mögliche Mieterhöhung von 2,62 Euro/m² und Monat bzw. 170,17 Euro pro Wohnung monatlich.

Mieterhöhung bei unterschiedlich kaufkräftigen Gruppen

Bei kaufkräftigen Mietergruppen lässt sich diese monatliche Mieterhöhung voraussichtlich umsetzen. Bei Mietergruppen, die hinsichtlich ihres verfügbaren Einkommens beschränkt sind, kann lediglich ein Teil davon realisiert werden. Dies ist bei den Wirtschaftlichkeitsberechnungen alternativ zu berücksichtigen. Härtefallregelungen sind zu beachten.

5.2.2 Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnungen

Praxisnaher Aufbau der Wirtschaftlichkeitsberechnungen

Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen für die in Tab. 4 dargestellten Modernisierungsmaßnahmen wurden den Maßnahmen entsprechend aufgebaut.³⁴ Bspw. wird eine Modernisierungsmaßnahme mit einem geringeren Volumen häufig vollständig aus Eigenkapital finanziert, während Maßnahmen mit hohem Kostenvolumen, wie umfangreiche energetische Modernisierungen, regelmäßig unter Einsatz von Fremdkapital durchgeführt werden.

Kontrollgrößen sind VoFi-Endwert, Rendite auf das Eigenkapital und Amortisationsdauer (EK)

Als Ergebnisse werden der sogenannte VoFi-Endwert, die Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital sowie die Amortisationsdauer des eingesetzten Eigenkapitals (in ganzen Jahren).

Ergebnisse für kleinere Modernisierungsmaßnahmen

Kleinere Modernisierungsmaßnahmen vollständig mit Eigenkapital finanziert, Planungszeitraum 10 Jahre

Kleinere Modernisierungen werden in der Regel vollständig aus Eigenkapital finanziert. Der Planungshorizont wird entsprechend der erwarteten Nutzbarkeit der beispielhaft gewählten Modernisierungen auf 10 Jahre begrenzt. Zwar können solche Geräte oft noch danach genutzt werden, ein Defekt mit vollständigem Austausch wird jedoch wahrscheinlicher. Die Instandhaltungsaufwendungen werden pauschal um 2,5 Prozent (ausgehend von 6,70 Euro/m² pro Jahr auf 6,87 Euro/m² und Jahr) angepasst. Damit werden Risiken zwischenzeitlich erforderlicher Reparaturen und Gerätedefekte aufgefangen.

³³ Werden bei nachträglichem Anbau von Balkonen auch Fenster ausgetauscht und bspw. Außentüren eingebaut, so käme der Ansatz von Erhaltungsaufwendungen in Betracht. Etwaige anteilige Erhaltungsaufwendungen werden hier außer Acht gelassen.

³⁴ Die Parameter für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen sind in Kapitel 8.2 dargestellt.

Tab. 6: Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnung für kleinere Modernisierungsmaßnahmen (Nr. 1) (10 Jahre Planungshorizont)

Nr.	Beschreibung der berechneten Alternativen für kleinere Modernisierungsmaßnahmen	VoFi-Endwert in Euro (10 Jahre)	Rendite in % p.a. (10 Jahre)	Amortisationsdauer des EK (Jahre)
A1	Mieterhöhung in Höhe von 11 Prozent der Modernisierungskosten	12.787	0,64%	9
A2	Mieterhöhung in Höhe von 10 Prozent der Modernisierungskosten	11.764	-0,20%	9
A3	Mieterhöhung in Höhe von 10 Prozent der Modernisierungskosten und nur bis zur statischen Amortisation	11.024	-0,84%	keine
A4	Mieterhöhung in Höhe von 10 Prozent der Modernisierungskosten und nur bis zur statischen Amortisation, Finanzierung mit Annuitätendarlehen 10 Jahre Laufzeit	-1.238	-	keine

Quelle: Eigene Berechnungen. Eingesetztes Eigenkapital: 12.000 Euro in den Varianten A1 bis A3, 2.400 Euro in der Variante A4.

In der Variante A1 wird eine Mieterhöhung in voller Höhe von 11 Prozent der Modernisierungskosten, die vollständig anrechenbar sind, ausgesprochen. Dies entspricht einer anteiligen Miete in Höhe von 0,14 Euro/m² Wohnfläche. Das eingesetzte Eigenkapital ist nach rd. 9 Jahren in diesem Kalkül amortisiert. Nach 10 Jahren beläuft sich der Endwert dieser Investition auf 12.787 Euro, d.h. nach 10 Jahren konnte ein Überschuss von 787 Euro für das eingesetzte Eigenkapital von 12.000 Euro erwirtschaftet werden. Dies entspricht einer jährlichen Rendite von 0,64 Prozent p.a.

Standardfall ergibt nach 10 Jahren Rendite von 0,64 Prozent p.a.

Aufgrund des noch vergleichsweise geringen absoluten Mieterhöhungsbetrages wird davon ausgegangen, dass die Miete auch nach Durchführung der Maßnahme ohne Wartezeit kontinuierlich gesteigert werden kann (kontinuierliches Mietenverlaufmodell). Im Gegensatz hierzu muss man bei umfangreicheren Modernisierungen mit einem größeren modernisierungsbedingten Mietanstieg oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete davon ausgehen, dass weitere Mietanpassungen erst möglich sind, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete nachgezogen hat (Verlaufmodell mit anfänglicher Aufholperiode). Das würde die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme weiter vermindern.

Berücksichtigung unterschiedlicher Mietenverläufe

Bei einer Verringerung des Prozentsatzes auf 10 Prozent der Modernisierungskosten (Variante A2) beläuft sich der VoFi-Endwert auf 11.764 Euro, d.h. dass das Eigenkapital nach 10 Jahren noch nicht wieder erreicht wird und bereits ein Verlust von 236 Euro entstanden ist. Maßgeblich für die Entstehung dieses Verlustes sind die anfallenden zusätzlichen Instandhaltungsaufwendungen sowie das zusätzliche Mietausfallrisiko auf den Betrag der Mieterhöhung.

Verlust bei Verringerung des Satzes auf 10 Prozent

Würde der Prozentsatz auf höchstens 10 Prozent gemindert und die Mieterhöhung auf den Zeitraum bis zur statischen Amortisation begrenzt, so entsteht nach 10 Jahren ein deutlicher Verlust (Variante A3). Das Eigenkapital ist in Höhe von 976 Euro aufgezehrt worden. Der jährliche Verlust – als negative Rendite ausgewiesen – beläuft sich auf 0,84 Prozent.

Hoher Verlust bei modernisierungsbedingter Mieterhöhung nur bis zur statischen Amortisation

Angesichts der geringen Gesamrendite der Investition ist eine Finanzierung unter Berücksichtigung von Fremdkapital nicht sinnvoll. Angesichts der voraussichtlichen Nutzbarkeit der eingebrachten Bauteile wird eine Finanzierung auf 10 Jahre begrenzt. Der Tilgungssatz steigt damit auf rd. 9 Prozent p.a. an. In der Variante A4 wird daher sogar das eingesetzte Eigenkapital von 2.400 Euro (20 Prozent der Maßnahmenkosten) aufgezehrt. Der Gesamtverlust

Finanzierung mit Fremdmitteln aufgrund geringer Wirtschaftlichkeit nicht darstellbar

beläuft sich auf 3.638 Euro. Weitere Kennziffern sind in dieser Konstellation nicht ausweisbar.

**Bei längerer Nutzungsdauer
höhere Wirtschaftlichkeit er-
reichbar**

Eine solche Modernisierungsmaßnahme ist aus sich heraus nur schwach wirtschaftlich. Sie wird vorteilhaft, wenn der Austausch bspw. von Geräten oder sonst eingebrachten Bauteilen nicht nach 10 Jahren, sondern erst deutlich später notwendig wird. Wird der Planungshorizont auf 15 Jahre ausgedehnt, so lässt sich für die Variante A5 mit einer Mieterhöhung von 11 Prozent der Modernisierungskosten eine Rendite von 3,55 Prozent auf das eingesetzte Eigenkapital erzielen.

Tab. 7: Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnung für kleinere Modernisierungsmaßnahmen (Nr. 1) (15 Jahre Planungshorizont)

Nr.	Beschreibung der berechneten Alternativen für kleinere Modernisierungsmaßnahmen	VoFi-Endwert in Euro (15 Jahre)	Rendite in % p.a. (15 Jahre)	Amortisationsdauer des EK (Jahre)
A5	Mieterhöhung in Höhe von 11 Prozent der Modernisierungskosten	20.255	3,55%	9
A6	Mieterhöhung in Höhe von 10 Prozent der Modernisierungskosten	18.629	2,98%	9
A7	Mieterhöhung in Höhe von 10 Prozent der Modernisierungskosten und nur bis zur statischen Amortisation	10.890	-0,64%	keine
A8	Mieterhöhung in Höhe von 10 Prozent der Modernisierungskosten und nur bis zur statischen Amortisation, Finanzierung mit Annuitätendarlehen 10 Jahre Laufzeit	-2.400	-	keine

Quelle: Eigene Berechnungen. Eingesetztes Eigenkapital: 12.000 Euro in den Varianten A5 bis A7, 2.400 Euro in der Variante A8.

**Rendite von 3 Prozent p.a. auch
bei einem Satz von 10 Prozent**

In der Variante A6 mit einer Verringerung des Satzes für die modernisierungsbedingte Mieterhöhung errechnet sich noch eine Rendite von rd. 3 Prozent p.a. auf das eingesetzte Eigenkapital. In der Variante A7, für den Fall, dass die Mieterhöhung nur für den Zeitraum bis zur statischen Amortisation erhoben wird, entsteht bereits ein Verlust von 1.110 Euro.

**Höhere Wirtschaftlichkeit bei
langer Nutzungsdauer und geringen
Instandhaltungsaufwendungen
erreichbar**

Das Beispiel zeigt, dass zumindest vertretbar hohe Renditen auf das eingesetzte Eigenkapital entstehen können, wenn die eingebrachten Bauteile langlebig sind und eine höhere Haltbarkeit besitzen, insofern der dadurch ausgelöste Nutzen möglichst lange ohne zusätzliche Kosten wirksam bleibt. Die individuelle Kalkulation eines Vermieters kann sich verbessern, wenn möglichst wenig Instandhaltungsaufwendungen anfallen und die Bauteile nicht früh ausgetauscht werden müssen.

**Systembruch durch Konzept der
Kostenerstattung, ohne Ver-
pflichtungen auf den Mieter zu
übertragen**

Bei einer Begrenzung der modernisierungsbedingten Mieterhöhung auf die Dauer der statischen Amortisation sind solche unternehmerischen Überlegungen nicht mehr möglich. Wie bereits erläutert, läuft die Regelung faktisch auf eine Erstattung der ursprünglichen Anschaffungskosten durch den Mieter auf den Vermieter hinaus, ohne dass der Mieter weitere Kosten übernimmt, wie bspw. die Instandhaltungsverpflichtung oder die Austauschverpflichtung bei Untergang. Eine anteilige Finanzierung mit Fremdkapital scheidet aufgrund der zusätzlichen Zinsaufwendungen und hoher Tilgungsleistungen, die den Cash-Flow des Unternehmens insgesamt belasten, aus.

**Höherer Eigenkapitaleinsatz bei
Modernisierungen erforderlich**

Unabhängig davon, dass solche Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr rational begründbar sind, kommt somit erschwerend hinzu, dass lediglich eine Finanzierung aus Eigenkapital entstehende Verluste begrenzen oder Chancen bei längerer Nutzungsdauer eröffnen kann. Dadurch wird die Eigenkapitalposi-

tion der Vermieter stärker als bisher belastet, sodass Modernisierungsmaßnahmen in deutlich geringerem Umfang durchgeführt werden können als dies unter der alten Regelung der Fall war.

Ergebnisse der Berechnungen für den Anbau von Balkonen (Nr. 2)

Für die anderen Modernisierungsmaßnahmen kann aufgrund der Haltbarkeit der Komponenten – Balkone, Aufzugsanlage, umfangreichere Modernisierungsmaßnahmen – von einer längeren Nutzbarkeit und daher einem längeren Planungshorizont ausgegangen werden. Hierfür werden 30 Jahre unterstellt. Im Einzelfall kann es – auch unter Risikogesichtspunkten – sinnvoll sein, einen kürzeren Planungshorizont anzusetzen.

In der folgenden Tabelle sind die Ergebnisse für unterschiedliche Wirtschaftlichkeitsberechnungen für den Anbau von Balkonen nach den aktuell geltenden Regelungen dargestellt. Der Anbau von Balkonen hat die Besonderheit, dass einerseits eine Mieterhöhung nach § 559 BGB möglich ist, sich andererseits eine Außenfläche ergibt, die anteilig in die Wohnfläche mit eingerechnet werden kann. Nach der Wohnflächenverordnung können solche Außenflächen zu einem Viertel, maximal jedoch zur Hälfte eingerechnet werden. Für den Balkon wird eine Gesamtfläche von 6 m² angesetzt, davon wird in den Varianten A2 und A4 jeweils eine Fläche von 1,5 m² in die Wohnfläche eingerechnet. Im Einzelfall können Balkone deutlich größer sein. Zudem wird unterstellt, dass der örtliche Mietspiegel für einen Balkon einen Zuschlag von 0,20 Euro/m² dauerhaft ausweist bzw. ein solcher Zuschlag in die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen mit Balkon eingerechnet werden kann. Die Instandhaltungsaufwendungen werden um ca. 10 Prozent erhöht (rd. 0,70 Euro/m² pro Jahr).

Je nachdem, wie sich das Gebäude nach Durchführung der Modernisierung am Markt positionieren kann, erfolgt der Übergang in einen eigenständigen Teilmarkt, der höhere Mietsteigerungsraten ermöglicht. In den Varianten A1 und A2 wird daher eine jährliche Mietsteigerungsrate von 1,2 Prozent für das Gebäude mit einem angebauten Balkon angesetzt, während in den Varianten A3 und A4 auch für das Gebäude mit Balkon eine Mietsteigerungsrate von nur 1,0 Prozent p.a. angesetzt wird.

Längere Nutzungsdauer bei den anderen Beispielmaßnahmen

Berücksichtigung zusätzlicher Wohnfläche bei Anbau von Balkonen verbessert Wirtschaftlichkeit

Positionen in Teilmarkt mit höherer Mietsteigerungsrate für angemessene Rendite erforderlich

Tab. 8: Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Anbau von Balkonen (Nr. 2) (30 Jahre Planungshorizont)

Nr.	Beschreibung der berechneten Alternativen für den Anbau von Balkonen	VoFi-Endwert in Euro	Rendite in % p.a.	Amortisationsdauer des EK (Jahre)
A1	Mieterhöhung in Höhe von 11 Prozent der Modernisierungskosten (ohne Berücksichtigung zusätzlicher Wohnfläche)	42.726	4,32%	23
A2	Mieterhöhung in Höhe von 11 Prozent der Modernisierungskosten, zusätzlich Berücksichtigung der Wohnfläche zu einem Viertel (1,5 m ²)	94.965	7,14%	16
A3	Mieterhöhung in Höhe von 11 Prozent der Modernisierungskosten (ohne Berücksichtigung zusätzlicher Wohnfläche, kein eigener Teilmarkt)	-12.622	-	46
A4	Mieterhöhung in Höhe von 11 Prozent der Modernisierungskosten, zusätzlich Berücksichtigung der Wohnfläche zu einem Viertel (1,5 m ²) (kein eigener Teilmarkt)	40.013	4,10%	20

Quelle: Eigene Berechnungen. Eingesetztes Eigenkapital: 20 Prozent der Maßnahmenkosten, durchgängig 12.000 Euro.

Vergleichsweise hohe Rendite bei günstigen Marktbedingungen

Bei einer modernisierungsbedingten Mieterhöhung von 11 Prozent amortisiert sich das eingesetzte Eigenkapital nach 23 Jahren. Zum Ende des Planungshorizontes von 30 Jahren wird ein Endwert von rd. 43.000 Euro erzielt, die Rendite beläuft sich auf 4,32 Prozent pro Jahr (Variante A1). Rechnet man die neu entstehende Wohnfläche mit ein, die einen zusätzlichen Nutzen beinhaltet, so ergibt sich eine jährliche Rendite von 7,14 Prozent p.a. (Variante A2).

Bei ungünstiger Marktlage Balkonanbau nur bei Berücksichtigung zusätzlicher Wohnfläche wirtschaftlich

Ist es jedoch nicht möglich, das Gebäude nach der Modernisierung in einem anderen Teilsegment zu positionieren und eine höhere Mietensteigerungsrate zu erzielen (Variante A3), so ergibt sich eine Amortisationsdauer von 46 Jahren. Nach 30 Jahren ergibt sich über das Eigenkapital hinaus ein zusätzlicher Verlust in Höhe von 12.622 Euro. Ohne eine Positionierung in einem Teilmarkt mit höherer Mietensteigerung ist der Anbau von Balkonen nur wirtschaftlich zu realisieren, wenn die zusätzlich entstehende Wohnfläche berücksichtigt werden kann. Bei der Variante A4 ergibt sich eine jährliche Rendite von 4,1 Prozent auf das eingesetzte Eigenkapital.

Verringerung der Wirtschaftlichkeit durch geplante Mietrechtsänderungen

Die Anwendung der geplanten Änderungen führt durchgängig dazu, dass sich die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme deutlich verringert. Bei Verminderung des Prozentsatzes von 11 auf höchstens 10 Prozent verringert sich die Rendite ohne Berücksichtigung der zusätzlichen Wohnfläche auf 4,02 Prozent p.a. (Variante A5), unter Berücksichtigung der zusätzlichen Wohnfläche auf 7,0 Prozent p.a. (Variante A6). Beide Varianten sind aber noch als wirtschaftlich anzusehen.

Tab. 9: Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Anbau von Balkonen (Nr. 2) (30 Jahre Planungshorizont) (geplante Regelungen)

Nr.	Beschreibung der berechneten Alternativen für den Anbau von Balkonen	VoFi-Endwert in Euro	Rendite in % p.a.	Amortisationsdauer des EK (Jahre)
A5	Mieterhöhung in Höhe von 10 Prozent der Modernisierungskosten (ohne Berücksichtigung zusätzlicher Wohnfläche)	39.123	4,02%	24
A6	Mieterhöhung in Höhe von 10 Prozent der Modernisierungskosten, zusätzlich Berücksichtigung der Wohnfläche zu einem Viertel (1,5 m ²)	91.283	7,00%	17
A7	Mieterhöhung in Höhe von 10 Prozent der Modernisierungskosten und nur bis zur statischen Amortisation (ohne Berücksichtigung zusätzlicher Wohnfläche)	-16.539	-	38
A8	Mieterhöhung in Höhe von 10 Prozent der Modernisierungskosten und nur bis zur statischen Amortisation, zusätzlich Berücksichtigung der Wohnfläche zu einem Viertel (1,5 m ²)	36.514	3,78%	24
A9	Mieterhöhung in Höhe von 10 Prozent der Modernisierungskosten und nur bis zur statischen Amortisation (kein eigener Teilmarkt)	-81.340	-	keine
A10	Mieterhöhung in Höhe von 10 Prozent der Modernisierungskosten und nur bis zur statischen Amortisation, zusätzlich Berücksichtigung der Wohnfläche zu einem Viertel (1,5 m ²) (kein eigener Teilmarkt)	-19.386	-	keine

Quelle: Eigene Berechnungen. Eingesetztes Eigenkapital: 20 Prozent der Maßnahmenkosten, durchgängig 12.000 Euro.

Verlust bei Mieterhöhung nur bis zur statischen Amortisation

Wird die Mieterhöhung bis zum Erreichen der statischen Amortisation der Modernisierungskosten begrenzt, so ergibt sich ein VoFi-Endwert in Höhe von Minus 16.539 Euro, das ist der Verlust, der über das eingesetzte Eigenkapital von 12.000 Euro noch hinausgeht (Variante A7; Gesamtverlust 28.539 Euro).

Wird allerdings die entstehende Wohnfläche zu einem Viertel zusätzlich im Mietvertrag berücksichtigt, so ergibt sich ein VoFi-Endwert von 36.514 Euro und eine jährliche Rendite von 3,78 Prozent p.a. (Variante A8). Der Balkonanbau ist auch unter den schwierigeren Rahmenbedingungen der geplanten Regelungen noch wirtschaftlich.

Allerdings trifft dies nur solange zu, wie für das Gebäude bzw. die Wohnungen ein Wechsel in einen eigenständigen Teilmarkt mit einer höheren Mietensteigerungsrate möglich ist. Kann sich das Gebäude nicht vom Gesamtmarkt abheben, so entsteht selbst dann noch ein Verlust, wenn die zusätzlich entstandene Wohnfläche mit eingerechnet werden kann (Variante A10).

Ergebnisse der Berechnungen für den Anbau eines Aufzuges (Nr. 3)

In der berechneten Variante A1 ist der Anbau eines Aufzuges vergleichsweise wirtschaftlich und lässt auf Sicht von 30 Jahren eine Rendite von 4,13 Prozent p.a. erwarten (bei einer Amortisationsdauer des Eigenkapitals von 21 Jahren und einem VoFi-Endwert von 67.364 Euro, d.h. das ursprüngliche Eigenkapital konnte um 47.364 Euro gesteigert werden). Es wird unterstellt, dass der örtliche Mietspiegel für einen Aufzug einen Zuschlag von 0,30 Euro/m² dauerhaft ausweist bzw. ein solcher Zuschlag in die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen mit Aufzug eingerechnet werden kann.

Lässt sich das Gebäude nach dem Anbau eines Aufzuges nicht in einem eigenständigen Teilmarkt mit höherer Mietensteigerung positionieren, dann sind die Ergebnisse in allen berechneten Varianten grundsätzlich deutlich schlechter (Varianten A2, A4 und A6). Bei einer 11-prozentigen modernisierungsbedingten Mietensteigerung lässt sich innerhalb von 30 Jahren zumindest das Eigenkapital wieder verdienen (Variante A2). Gegenüber dem Anbau eines Balkones, bei dem die vergleichbare Variante (Variante Nr. 2 A3) noch zu einem Verlust geführt hat, wirkt sich die absolut höhere Mietensteigerung im Verhältnis zur Ausgangsmiete auf lange Sicht positiv aus. Allerdings ist es auch erforderlich, die Mieterhöhung in vollem Umfang von 1,19 Euro/m² Wohnfläche zu realisieren. In vielen Wohnungsmärkten wird dies aufgrund der Wohnkaufkraft vieler Mietergruppen nur eingeschränkt möglich sein.

Wird der Prozentsatz von 11 auf 10 Prozent verringert, so ergibt sich bei Variante A3 noch eine Rendite von 3,3 Prozent p.a. (bei Positionierung in einem eigenen Teilmarkt), lässt sich dauerhaft keine höhere Mietensteigerung erzielen, droht ein Verlust (Variante A4; VoFi-Endwert von 4.035 Euro bei einem ursprünglich eingesetzten Eigenkapital von 20.000 Euro).

Wirtschaftlichkeit nur bei Berücksichtigung zusätzlicher Wohnfläche erreichbar

Ohne Positionierung im Teilmarkt mit höherer Mietsteigerungsrate entstehen Verluste

Anbau eines Aufzuges in der Basisvariante wirtschaftlich

Bei ungünstiger Marktlage – kein eigenständiger Teilmarkt – verringert sich Wirtschaftlichkeit deutlich

Verringerung des Prozentsatzes auf 10 Prozent liefert noch angemessene Rendite

Tab. 10: Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den nachträglichen Anbau eines Aufzuges (Nr. 3) (30 Jahre Planungshorizont)

Nr.	Beschreibung der berechneten Alternativen für den Anbau eines Aufzuges	VoFi-Endwert in Euro	Rendite in % p.a.	Amortisationsdauer des EK (Jahre)
A1	Mieterhöhung in Höhe von 11 Prozent der Modernisierungskosten	67.364	4,13%	21
A2	Mieterhöhung in Höhe von 11 Prozent der Modernisierungskosten (kein eigener Teilmarkt)	21.597	0,26%	29
A3	Mieterhöhung in Höhe von 10 Prozent der Modernisierungskosten	52.919	3,30%	24
A4	Mieterhöhung in Höhe von 10 Prozent der Modernisierungskosten (kein eigener Teilmarkt)	4.035	-5,20%	35
A5	Mieterhöhung in Höhe von 10 Prozent der Modernisierungskosten und nur bis zur statischen Amortisation	-34.494	-	45
A6	Mieterhöhung in Höhe von 10 Prozent der Modernisierungskosten und nur bis zur statischen Amortisation (kein eigener Teilmarkt)	-94.750	-	keine

Quelle: Eigene Berechnungen. Eingesetztes Eigenkapital: 20 Prozent der Maßnahmenkosten, durchgängig 20.000 Euro.

Verlust bei Mieterhöhung nur bis zur statischen Amortisation

Wird die modernisierungsbedingte Mieterhöhung auf den Zeitraum bis zur statischen Amortisierung begrenzt, so ergibt sich unabhängig von der Positionierung der Wohnungen bzw. des Gebäudes in einem Teilmarkt mit höherer Mietensteigerung ein deutlicher Verlust. In der Variante A5 ist mit einem Rückfluss des Eigenkapitals bis zum 45. Jahr zu rechnen und damit viel zu lang um eine Investition in Erwägung zu ziehen. Während bei Variante A5 noch eine Amortisation des Eigenkapitals jenseits des Planungshorizontes zu erwarten ist, kann dies in der Variante A6 nicht erreicht werden.

Bei altersgerechter Umbaumaßnahme hoher Erhaltungsaufwand zu berücksichtigen
Ergebnisse der Berechnungen für die Durchführung einer altersgerechten Umbaumaßnahme (Nr. 4)

Bei altersgerechten Umbaumaßnahmen wirkt sich der hohe Anteil von Kosten, die in der Regel als Erhaltungsaufwand zu klassifizieren sind, nachteilig auf die Wirtschaftlichkeit aus. Aufgrund dieses ungünstigen Verhältnisses ist keine berechneten Varianten als wirtschaftlich anzusehen. In der Variante A1 mit einer modernisierungsbedingten Mieterhöhung von 11 Prozent entsteht über das Eigenkapital hinaus ein Verlust von 2.894 Euro. Das Eigenkapital könnte außerhalb des Planungszeitraumes im 36. Jahr der Investition wieder eingespielt werden. Auch die Verringerung der Instandhaltungsaufwendungen von 6,70 Euro/m² pro Jahr im unsanierten Zustand auf 4,50 Euro/m² pro Jahr im sanierten Zustand kann nicht zu einer Verbesserung der Wirtschaftlichkeit führen. Für das Mietenverlaufsmodell wird unterstellt, dass der örtliche Mietpreis für eine altersgerecht modernisierte Wohnung einen Zuschlag von 0,30 Euro/m² dauerhaft ausweist bzw. ein solcher Zuschlag in die ortsübliche Vergleichsmiete eingerechnet werden kann.

Deutliche Verringerung der ohnehin kritischen Wirtschaftlichkeit bei Verschlechterung der Ausgangsbedingungen

Eine Verschlechterung der Rahmenbedingungen wirkt sich gleich deutlich auf die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen aus. Insbesondere die Umsetzung der geplanten gesetzlichen Regelungen zur Verminderung des Prozentsatzes (A3 und A4) sowie zusätzlich zur Gewährung der Mieterhöhung nur bis zur statischen Amortisation (A5 und A6) wirken sich ungünstig auf die Wirtschaftlichkeit aus.

Tab. 11: Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den altersgerechten Umbau einer Wohnung (Nr. 4) (30 Jahre Planungshorizont)

Nr.	Beschreibung der berechneten Alternativen für den altersgerechten Umbau einer Wohnung	VoFi-Endwert in Euro	Rendite in % p.a.	Amortisationsdauer des EK (Jahre)
A1	Mieterhöhung in Höhe von 11 Prozent der Modernisierungskosten	-2.894	-	36
A2	Mieterhöhung in Höhe von 11 Prozent der Modernisierungskosten (kein eigener Teilmarkt)	-8.024	-	52
A3	Mieterhöhung in Höhe von 10 Prozent der Modernisierungskosten	-4.474	-	38
A4	Mieterhöhung in Höhe von 10 Prozent der Modernisierungskosten (kein eigener Teilmarkt)	-9.859	-	57
A5	Mieterhöhung in Höhe von 10 Prozent der Modernisierungskosten und nur bis zur statischen Amortisation	-12.963	-	58
A6	Mieterhöhung in Höhe von 10 Prozent der Modernisierungskosten und nur bis zur statischen Amortisation (kein eigener Teilmarkt)	-18.111	-	keine

Quelle: Eigene Berechnungen. Eingesetztes Eigenkapital: 20 Prozent der Maßnahmenkosten, durchgängig 3.500 Euro.

Für den Fall, dass das Objekt nicht in einem Teilmarkt mit einer höheren Mieterhöhung positioniert werden kann (Variante A6) und die geplanten gesetzlichen Regelungen umgesetzt werden würden, entsteht ein Verlust in einer Größenordnung von 21.611 Euro (VoFi-Endwert von Minus 18.111 Euro und Verlust des Eigenkapitals in Höhe von 3.500 Euro).

Vor diesem Hintergrund sind altersgerechte Umbaumaßnahmen ohnehin nur zu realisieren, wenn an sich günstige Rahmenbedingungen herrschen und dadurch bspw. frühzeitige Umzüge und damit oft einhergehender Leerstand im Zusammenhang mit Mieterwechseln vermieden wird.

Altersgerechte Umbaumaßnahmen erfordern verlässliche und günstige Rahmenbedingungen

Ergebnisse der Berechnungen für die Durchführung von energetischen Sanierungsmaßnahmen (Nr. 5)

Die energetische Modernisierung auf einen Energieeffizienzhaus 100-Standard ist eine vergleichsweise aufwändige und kostenintensive Maßnahme. Im Vergleich zu den anderen gewählten Beispielmaßnahmen ist damit das höchste Kostenvolumen verbunden. Für eine Sanierung auf einen noch höheren Energieeffizienzstandard fallen – je nach den gebäudespezifischen Voraussetzungen – noch höhere Maßnahmenkosten an. Es wird unterstellt, dass der örtliche Mietspiegel eine Kombination aus energetischen Maßnahmen einen Zuschlag von 0,70 Euro/m² dauerhaft ausweist bzw. ein solcher Zuschlag in die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen eingerechnet werden kann. Ggf. gibt es in Tabellenmietspiegeln eigene Felder für modernisierte Wohnungen. Die Instandhaltungsaufwendungen werden von 6,70 Euro auf 4,50 Euro/m² pro Jahr verringert.

Hohe Kostenintensität der EH 100-Sanierung

Tab. 12: Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnung für energetische Sanierungsmaßnahmen (Nr. 5) (30 Jahre Planungshorizont)

Nr.	Beschreibung der berechneten Alternativen für energetische Sanierungsmaßnahmen	VoFi-Endwert in Euro	Rendite in % p.a.	Amortisationsdauer des EK (Jahre)
A1	Mieterhöhung in Höhe von 11 Prozent der Modernisierungskosten	199.001	3,72%	21
A2	Mieterhöhung in Höhe von 11 Prozent der Modernisierungskosten (kein eigener Teilmarkt)	186.587	3,49%	21
A3	Mieterhöhung in Höhe von 10 Prozent der Modernisierungskosten	133.594	2,35%	25
A4	Mieterhöhung in Höhe von 10 Prozent der Modernisierungskosten (kein eigener Teilmarkt)	110.480	1,70%	26
A5	Mieterhöhung in Höhe von 10 Prozent der Modernisierungskosten und nur bis zur statischen Amortisation	-140.326	-	57
A6	Mieterhöhung in Höhe von 10 Prozent der Modernisierungskosten und nur bis zur statischen Amortisation (kein eigener Teilmarkt)	-200.553	-	keine
A7	Mieterhöhung in Höhe von 11 Prozent der Modernisierungskosten, Inanspruchnahme einer KfW-Finanzierung aus dem Programm „Energieeffizient sanieren“ in Höhe von 80 Prozent der Maßnahmenkosten sowie Tilgungszuschuss; Zinssatz für die zweite Zinsfestschreibung für die Jahr 11 bis 20 bei 3,5 Prozent p.a.	208.741	3,91%	21
A8	Mieterhöhung in Höhe von 11 Prozent der Modernisierungskosten, Inanspruchnahme einer KfW-Finanzierung aus dem Programm „Energieeffizient sanieren“ in Höhe von 80 Prozent der Maßnahmenkosten sowie Tilgungszuschuss; Zinssatz für die zweite Zinsfestschreibung für die Jahr 11 bis 20 bei 5,0 Prozent p.a.	192.457	3,63%	22

Quelle: Eigene Berechnungen. Eingesetztes Eigenkapital: 20 Prozent der Maßnahmenkosten, durchgängig 66.600 Euro.

Bei Erhöhung der Miete um 2,62 Euro/m² hohe Rendite von 3,7 Prozent p.a.

Wird die Miete um den vollen, rechtlich zulässigen Betrag von 2,62 Euro/m² nach Durchführung der Maßnahme erhöht, so resultiert draus nach 30 Jahren eine vergleichsweise hohe Rendite von 3,7 Prozent p.a. Der VoFi-Endwert ist auf 199.000 Euro angestiegen. Das eingesetzte Eigenkapital ist nach 21 Jahren wieder durch Rückflüsse eingespielt.

Höheres Zinsniveau von durchgängig 5,0 Prozent p.a. führt zu deutlichem Renditerückgang

Ausschlaggebend für die vergleichsweise hohe Rendite ist auch das derzeitige, vergleichsweise niedrige Zinsniveau. Die Rendite würde von 3,7 Prozent p.a. auf 2,2 Prozent p.a. sinken, wenn das Fremdkapital über die gesamte Darlehenslaufzeit durchgängig mit einem Zinssatz von 5,0 Prozent p.a. zu verzinsen wäre.

Niedrige Wohnkaufkraft der Mietergruppen im Bestand kann den Mieterhöhungsspielraum einschränken

In der Praxis ist es oft aufgrund der Einkommenssituation der Bewohner in den Wohnungsbeständen die volle Mieterhöhung umzusetzen, die nach § 559 BGB möglich wäre. In diesen Fällen wird eine modernisierungsbedingte Mieterhöhung ausgesprochen, die mit dem Einkommen und der Wohnkaufkraft der Mieter noch zu vereinbaren ist. Die Höhe ist von der jeweiligen Situation in den Mietwohnungsbeständen abhängig. Erhebliche Unterschiede bestehen in Abhängigkeit von der Mietergruppe und dem räumlichen Teilmarkt. In stärkeren Märkten ist tendenziell mit kaufkräftigeren Mietergruppen zu rechnen.

Beispielrechnung mit Ansatz lediglich der Hälfte des rechtlich möglichen Rahmens

Die folgende Beispielrechnung basiert darauf, dass nicht die volle rechtlich zulässige Mieterhöhung ausgesprochen wird, sondern die Hälfte des zulässigen Betrages. Bei einem Prozentsatz von 11 Prozent beläuft sich die Mieterhöhung auf 1,31 Euro/m² und Monat. Gerade in ausgeglichenen oder schwächeren Märkten wird auch dieser Betrag nicht ausgeschöpft. Das Beispiel kann aber die Konsequenzen für die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen darstellen.

De facto entspricht dies dem impliziten Ansatz eines Prozentsatzes von lediglich 5,5 Prozent.

Unter diesen Voraussetzungen sind energetische Modernisierungsmaßnahmen nicht wirtschaftlich umsetzbar. In allen Varianten A9 bis A14, in denen Marktkonstellationen und mieterrechtliche Regelungen variiert werden, entstehen hohe Verluste. Die Amortisationsdauer für das eingesetzte Eigenkapital liegt deutlich oberhalb von 40 Jahren. Lediglich bei Berücksichtigung von KfW-Förderdarlehen lässt sich die Amortisationsdauer auf etwas mehr als 30 bzw. 31 Jahre begrenzen. Dennoch wird ein Teil des ursprünglich eingesetzten Eigenkapitals bis zum Ende des Planungszeitraumes aufgezehrt.

Energetische Sanierungsmaßnahmen unter diesen Voraussetzungen nicht wirtschaftlich umsetzbar

Tab. 13: Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnung für energetische Sanierungsmaßnahmen (Nr. 5) (30 Jahre Planungshorizont) – Mieterhöhung in Höhe des halben zulässigen Betrages

Nr.	Beschreibung der berechneten Alternativen für energetische Sanierungsmaßnahmen	VoFi-Endwert in Euro	Rendite in % p.a.	Amortisationsdauer des EK (Jahre)
A9	Mieterhöhung in Höhe von 5,5 Prozent der Modernisierungskosten (max. zulässig 11 Prozent)	-110.092	-	40
A10	Mieterhöhung in Höhe von 5,5 Prozent der Modernisierungskosten (kein eigener Teilmarkt) (max. zulässig 11 Prozent)	-180.919	-	54
A11	Mieterhöhung in Höhe von 5 Prozent der Modernisierungskosten (max. zulässig 10 Prozent)	-133.063	-	42
A12	Mieterhöhung in Höhe von 5 Prozent der Modernisierungskosten (kein eigener Teilmarkt) (max. zulässig 10 Prozent)	-207.401	-	57
A13	Mieterhöhung in Höhe von 5 Prozent der Modernisierungskosten (max. zulässig 10 Prozent) und nur bis zur statischen Amortisation	-178.549	-	63
A14	Mieterhöhung in Höhe von 5 Prozent der Modernisierungskosten (max. zulässig 10 Prozent) und nur bis zur statischen Amortisation (kein eigener Teilmarkt)	-243.529	-	keine
A15	Mieterhöhung in Höhe von 5,5 Prozent der Modernisierungskosten (max. zulässig 11 Prozent), Inanspruchnahme einer KfW-Finanzierung aus dem Programm „Energieeffizient sanieren“ in Höhe von 80 Prozent der Maßnahmenkosten sowie Tilgungszuschuss; Zinssatz für die zweite Zinsfestschreibung für die Jahr 11 bis 20 bei 3,5 Prozent p.a.	54.364	-0,64%	30
A16	Mieterhöhung in Höhe von 5,5 Prozent der Modernisierungskosten (max. zulässig 11 Prozent), Inanspruchnahme einer KfW-Finanzierung aus dem Programm „Energieeffizient sanieren“ in Höhe von 80 Prozent der Maßnahmenkosten sowie Tilgungszuschuss; Zinssatz für die zweite Zinsfestschreibung für die Jahr 11 bis 20 bei 5,0 Prozent p.a.	32.484	-2,34%	31

Quelle: Eigene Berechnungen. Eingesetztes Eigenkapital: 20 Prozent der Maßnahmenkosten, durchgängig 66.600 Euro.

In der Praxis wird häufiger darüber diskutiert, dass der Mieterhöhungsspielraum bei energetischen Sanierungsmaßnahmen an die erzielbare Ersparnis an warmen Betriebskosten gekoppelt wird. Häufig werden in diesem Zusammenhang eine Begrenzung auf die einfache, teilweise auf die doppelte Energieeinsparung genannt.

Begrenzung des Mieterhöhungsspielraumes auf das Doppelte der Energieeinsparung in der Diskussion

Einsparung auf Grundlage von Bedarfsberechnungen rd. 0,67 Euro/m² und Monat; tatsächliche Einsparung wird deutlich darunter liegen

Zu dem konkreten Referenzgebäude aus Essen liegen die zur Berechnung der tatsächlichen Verbrauchseinsparung nicht sämtliche Informationen vor.³⁵ Als grober Anhaltspunkt kann die berechnete Einsparung an Endenergiebedarf von rd. 112 kWh/m²a herangezogen werden. Die tatsächliche Einsparung wird deutlich darunter liegen; sie kann sich nach eigener Einschätzung in einer Spannweite zwischen 50 und 80 Prozent des berechneten Wertes bewegen. Würde man diese – voraussichtlich zu hohe errechnete Ersparnis zu Grunde legen – so würde daraus eine Energiekostensparnis von 0,67 Euro/m² Monat resultieren. Die doppelte Ersparnis beläuft sich – gerundet – auf 1,33 Euro/m² pro Monat.

Energetische Sanierungsmaßnahme bei Begrenzung der Mieterhöhung auf das Doppelte der Energiekostensparnis wirtschaftlich nicht darstellbar

Das Beispiel in Tab. 13 zeigt aber, dass eine Mieterhöhung in der Größenordnung von 1,31 Euro/m² nicht ausreichend ist, um die Modernisierung wirtschaftlich darzustellen. Die Begrenzung der Mieterhöhung auf das Doppelte der erzielbaren Energiekostensparnis liefert keine wirtschaftlich ausreichenden Rahmenbedingungen. Dies bestätigt die Ergebnisse vorheriger Studien.³⁶

5.3. Beurteilung der Ergebnisse

Eigenheiten und unterschiedliche Voraussetzungen sind bei den Modernisierungsmaßnahmen zu berücksichtigen

Die Ergebnisse der Beispielrechnungen zeigen, dass bestimmte Kategorien von Modernisierungsmaßnahmen aufgrund ihrer Eigenheiten und Voraussetzungen in Bezug auf die wirtschaftliche Umsetzung unterschiedlich betrachtet werden müssen. Bei kleineren Modernisierungsmaßnahmen, dem Anbau von Balkonen und dem nachträglichen Anbau eines Aufzuges ist eine Mieterhöhung in Höhe von 11 Prozent der aufgewendeten Modernisierungskosten hoch genug, um eine angemessene Wirtschaftlichkeit zu erzielen. Bei Verringerung des Satzes auf 10 Prozent verringert sich zwar die Wirtschaftlichkeit, jedoch können – je nach individueller Ausgangssituation – noch vertretbar Renditen erwirtschaftet werden. Allerdings setzt dies bereits voraus, dass die Immobilien nach der Durchführung der Modernisierung in einem Teilmarkt positioniert werden können, in dem eine leicht höhere Mietenentwicklung realisiert werden kann. Auch mit dem derzeitigen Anteil an den anrechenbaren Modernisierungskosten ist eine angemessene Rendite nicht leicht zu erzielen.

Altersgerechte Umbaumaßnahmen sind kaum und energetische Sanierungsmaßnahmen nur unter günstigen Voraussetzungen wirtschaftlich darstellbar

Bei altersgerechten Umbaumaßnahmen ist selbst bei der Anwendung des bisherigen Satzes von 11 Prozent keine ausreichende Wirtschaftlichkeit herzustellen. Bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen ist eine angemessene Rendite nur zu erzielen, wenn die modernisierungsbedingte Mieterhöhung mit dem maximalen Erhöhungsbetrag umgesetzt wird. In dem konkreten Fall bedeutet dies eine Mieterhöhung um 2,62 Euro/m² pro Monat, die nur von sehr kaufkräftigen Haushalten geleistet werden kann. Wird die Mieterhöhung bspw. auf die Hälfte Prozentsatzes beschränkt, so ist die energetische Modernisie-

³⁵ Der Jahresendenergiebedarf für Beheizung ist mit 191,5 kWh/m²a angegeben, nach Modernisierung auf den Energieeffizienzhaus 100-Standard ist von einem Jahresendenergiebedarf von 79,7 kWh/m²a auszugehen. Der tatsächliche Verbrauch im unsanierten Zustand liegt häufig unter den berechneten Bedarfswerten, der tatsächliche Verbrauch im sanierten Zustand häufig oberhalb der errechneten Werte. Das Verbrauchsverhalten des Mieterhaushaltes spielt u.a. eine große Rolle für den tatsächlichen Verbrauch. Nimmt man die Jahresendenergiebedarfe als groben Anhaltspunkt, so errechnet sich eine Einsparung von 111,8 kWh/m²a. Bei einem Bezugspreis für Erdgas in Höhe von 0,0714 (Arbeitspreis inkl. MwSt.) entspricht dies einer Einsparung von 7,98 pro m² und Jahr bzw. 0,67 Euro/m² und Monat. Die tatsächliche Energieeinsparung wird voraussichtlich geringer sein.

³⁶ Neitzel 2011, S. 113 f Tabellen 58 und 59 sowie die dazugehörigen Erläuterungen..

rung auf einen Energieeffizienzhaus 100-Standard schon unter den jetzigen Rahmenbedingungen nicht wirtschaftlich umsetzbar.

Der derzeitige Satz von 11 Prozent stellt daher einen Kompromiss dar, um den unterschiedlichen Voraussetzungen einzelner Arten von Modernisierungen gerade noch Rechnung zu tragen. Gerade für politisch erwünschte Modernisierungen, die dem demografischen Wandel Rechnung tragen und helfen, die energie- und klimapolitischen Zielsetzungen zu erreichen, wäre ein höherer Satz notwendig, um zusätzliche Anreize für Investitionen zu setzen.

Mit diesem Argument wurde ursprünglich der Prozentsatz in §3 des Miethöhegesetzes (MHG) auf 14 Prozent festgelegt. Im Zusammenhang mit der Aufnahme von Energiesparmaßnahmen (Einsparung von Heizenergie) in den Katalog der Modernisierungen wurde dieser Satz mit Wirkung zum 1. Juli 1978 von 14 Prozent auf 11 Prozent verringert.³⁷ Seinerzeit ist die Verringerung als Kompromiss ausgehandelt worden. Die Mieterhöhung nach Modernisierung war für gebrauchswerterhöhende und die allgemeinen Wohnverhältnisse verbessernde Maßnahmen aufgrund des höheren Nutzens in dieser Höhe akzeptiert, wurde aber für die politisch gewünschten Maßnahmen zur Einsparung von Energie kritisch betrachtet. Durch Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie würden Mieterhaushalte vorrangig Kosten einsparen. Um mit Blick auf das gesamte Modernisierungsgeschehen einen Ausgleich für die Mieter zu schaffen, ist der Prozentsatz bei der Änderung des Wohnraummodernisierungsgesetzes verringert worden. Damit konnten differenzierte Sätze und kompliziertere Regelungen vermieden werden.

In der letzten Zeit wird die Verringerung des Satzes auch damit begründet, dass das Zinsniveau niedrig sei und die Kostenentlastung der Vermieter dadurch weitergegeben würde. Zum einen liegt die Problematik darin, dass nicht alle Maßnahmen mit Fremdkapitaleinsatz finanziert werden müssen. Zum anderen bestehen hinsichtlich der Finanzierung unterschiedliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen, die von den Eigenheiten der Modernisierungsmaßnahme abhängen.

Bei dem zusätzlichen Anbau eines Aufzugs wird das gleiche Renditeniveau bei Verringerung des Satzes für die Mieterhöhung um 1 Prozent auch dadurch erreicht, dass das Zinsniveau durchgängig um 1 Prozent p.a. steigt (Maßnahme Nr. 3, Anpassung der Rendite der Variante A1 auf A3 durch Variation des Zinssatzes für den Einsatz von Fremdmitteln). Bei dem Anbau eines Balkons wird der Renditeunterschied durch einen Anstieg des Zinsniveaus von bereits 0,39 Prozent p.a. kompensiert (Maßnahme Nr. 2, Variante A1 zu A5). Bei der energetischen Sanierungsmaßnahme (Maßnahme Nr. 5, Variante A1 zu A3) werden die Renditeunterschiede durch einen Anstieg des Zinsniveaus durchgängig um 1,39 Prozent kompensiert. Je nach Maßnahme führt ein vergleichsweise geringer Anstieg des Zinsniveaus bereits dazu, dass die Wirtschaftlichkeit der Modernisierung ebenso stark verringert wird, wie durch die ein-prozentige Minderung des Prozentsatzes.

Politisch gewünschte Maßnahmen erfordern höheren Prozentsatz für zusätzliche Anreize

Ursprünglich war ein Satz von 14 Prozent auf die aufgewendeten Modernisierungen anwendbar

Das niedrige Zinsniveau ist kein entscheidender Vorteil für die Wirtschaftlichkeit

Geringer Anstieg des Zinsniveaus vermindert die Wirtschaftlichkeit in gleichem Maße wie eine ein-prozentige Verringerung des Prozentsatzes für die Berechnung der Mieterhöhung

³⁷ Vgl. „Gesetz zur Änderung des Wohnungsmodernisierungsgesetzes“ vom 27. Juni 1978, Bundesgesetzblatt Teil I, Nr. 35 vom 30. Juni 1978, S. 878 ff., Artikel 1 und 3.

Bei Begrenzung der Mieterhöhung auf die Dauer der statischen Amortisation sind Modernisierungen nicht wirtschaftlich durchführbar

Während die Verringerung des Satzes für die Bestimmung der modernisierungsbedingten Mieterhöhung bei sonst günstigen Voraussetzungen oft nur zu einer Verringerung des wirtschaftlichen Ergebnisses führt, wird die Durchführung der beispielhaft skizzierten Maßnahmen durchgängig unwirtschaftlich, wenn die Mieterhöhung auf den Zeitraum der statischen Amortisation beschränkt wird. Kann die Mieterhöhung nicht dauerhaft realisiert werden, ist keine ausreichende Grundlage mehr für die Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen gegeben. Diese Regelung macht Modernisierungen den Garaus.

Bei ungünstigen Rahmenbedingungen für Investitionen Fokussierung der Modernisierungstätigkeit auf gute Lagen erforderlich

Berücksichtigt man, dass Investitionen in den Wohnungsbestand grundsätzlich mit unternehmerischen Risiken behaftet sind, führen die geplanten Änderungen zu einer erheblichen Veränderung der Anreizstruktur. Die Wirtschaftlichkeit verringert sich zum Teil deutlich bzw. Investitionen sind unwirtschaftlich. Bei unzureichender Wirtschaftlichkeit von Modernisierungen lassen sich diese nur dort mit zufriedenstellendem Ergebnis realisieren, wo Risiken möglichst gering sind. In einem gegebenen Markt sind eher positive Rahmenbedingungen in guten Lagen zu erwarten. Dort ist aufgrund des Nachfragepotenzials am ehesten von deutlich steigenden Mieten auszugehen, die eine Refinanzierung auch unter verschlechterten Bedingungen für Modernisierungsmaßnahmen sicherstellen. Das wird zu einer Konzentration des Modernisierungsgeschehens auf gute Lagen führen, während an Standorten mit ungünstigen Lagemerkmalen mit rückläufiger Modernisierungstätigkeit zu rechnen ist.

Stärkere sozialräumliche Situation ist zu befürchten

Dadurch wird eine nachteilige sozialräumliche Segregation begünstigt: Einkommensstärkere Haushalte, die an schwächeren Standorten wahrnehmen, dass im Stadtquartier keine Aufwertung mehr stattfindet oder keine höheren Ausstattungsqualitäten in der eigenen Wohnung geschaffen werden, werden verstärkt in stärkere Lagen abwandern. Zukünftig wird es damit schwerer werden, in Stadtquartieren mit ungünstigen Rahmenbedingungen Aufwertungsprozesse in Gang zu setzen und Haushalte der Mittelschicht dort zu halten. Das Ideal sozial durchmischter Wohnquartiere wird damit aufgegeben.

Widerspruch zu anderen Zielen des Koalitionsvertrages

Die geplanten Regelungen zur Mieterhöhung nach Modernisierungen stehen in einem erheblichen Konflikt mit den anderen Zielen, die im Koalitionsvertrag genannt werden, nämlich

- generationen- und altersgerechten Wohnraum zu schaffen;
- den Wohnungsbestand energieeffizient und klimaschonend zu sanieren.

Durch die fehlenden Investitionsanreize sind diese Ziele nicht zu erreichen.

Betroffenheit in unterschiedlichen Märkten: starke versus schwache Märkte

Von der Problematik werden wiederum einzelne Märkte in Deutschland unterschiedlich betroffen sein:

- In starken Märkten sind grundsätzlich weniger Investitionen erforderlich, um Wohnungen vermieten zu können. Ein generell stark steigendes Mietenniveau kompensiert schneller, wenn der Betrag der modernisierungsbedingten Mieterhöhung fortfällt.
- In schwachen Märkten schränkt der Wegfall der modernisierungsbedingten Mieterhöhung die Investitionsspielräume erheblich ein.

6. Weitere Fragestellungen im Zusammenhang mit den geplanten Regelungen

6.1. Handhabung der geplanten Regelungen in der Praxis

Verwaltungsmäßige Abwicklung in der Praxis

Die Handhabung der geplanten Regelung in der Praxis wirft bereits Fragen auf, die im Detail zu klären sind, wenn die Regelung weiter konkretisiert worden ist.

Die modernisierungsbedingte Mieterhöhung stellt einen weiteren Mietbestandteil dar, der jeweils bis zum Zeitpunkt der Amortisation verlangt werden kann. Damit würde eine weitere Kategorie von Miete geschaffen, die mit einem zeitlichen Verfallsdatum versehen werden soll. Entsprechend wäre die wohnungswirtschaftliche Verwaltungssoftware anzupassen. Kompliziert wird die Situation, wenn mehrere Modernisierungsmaßnahmen nacheinander durchgeführt werden. Neben der Nettokaltmiete müssten mehrere Beträge unterschiedlicher modernisierungsbedingter Mieterhöhungen verwaltet werden, die unterschiedlichen Amortisationsdauern unterliegen und danach wieder fortfallen.

Bei einer Veräußerung einer vermieteten Immobilie sind zusätzliche Informationen über Mietbestandteile zwischen Erwerber und Veräußerer auszutauschen, die aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nur bis zum Erreichen der jeweiligen Amortisationsdauer erhoben werden dürfen. Zum einen wird die Ermittlung eines Verkehrswertes nach der Ertragswertmethode dadurch komplizierter (siehe zur Verkehrswertermittlung auch S. 46). Zum anderen erhöht dies die Anforderungen an die Prüfung der Mietvertragsunterlagen, weil nicht mehr die Höhe der Mietbestandteile allein Auskunft über die dauerhaft geschuldete Miete gibt, sondern bei erfolgten modernisierungsbedingten Mieterhöhungen auch der Zeitpunkt der statischen Amortisation der dafür aufgewendeten Modernisierungskosten.

Kritisch ist zu hinterfragen, wie damit umzugehen ist, wenn nicht vollständig oder nicht richtig über die Amortisationsdauer bei einzelnen Mietbestandteilen informiert worden ist oder werden konnte. In diesem Zusammenhang spielen gesetzlich vorgeschriebene Aufbewahrungsfristen eine Rolle: Im Allgemeinen werden im Wirtschaftsverkehr maximal zehn Jahre als Frist für die Aufbewahrung von wichtigen Dokumenten wie Jahresabschlüssen, Handelsbüchern sowie den dazugehörigen Buchungsbelegen zu Grunde gelegt.³⁸ Dies betrifft bspw. auch die Wohnungseigentumsverwaltung und damit auch vermietete Eigentumswohnungen. Je nach Ausgestaltung der Modernisierungsmaßnahme wird die Amortisationsdauer in der Regel mehr als zehn Jahre betragen, sodass es schwierig sein wird, Sachverhalte zu klären, wenn eine Aufbewahrung über die gesamte Dauer nicht vorgesehen ist.

Verwaltungsmäßige Umsetzung in der Praxis womöglich kompliziert

Neue Kategorie von Miete führt zu Unübersichtlichkeit

Besondere Informationspflichten bei Veräußerung eines vermieteten Gebäudes

Sachverhalte zu modernisierungsbedingten Mieterhöhungen sind nach Ablauf von Aufbewahrungsfristen und Untergang von Unterlagen schwer zu klären

³⁸ Vgl. hierzu §§ 238 und 257 HGB und § 147 AO.

Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen

Zur Nutzungsdauer kongruente Laufzeit der Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen mit Fremdkapital wird infrage gestellt

In der Praxis werden Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere bei höheren Modernisierungskosten, mithilfe von Fremdkapital finanziert. Üblicherweise kann ein Fremdkapitalanteil von 80 Prozent unterstellt werden. Die konkrete Ausgestaltung der Finanzierung ist stark vom Einzelfall abhängig, auch eine Vollfinanzierung von 100 Prozent der Maßnahmenkosten ist nicht unüblich. Eine Finanzierung wird bezogen auf die Darlehenslaufzeit kongruent zur Investitionsdauer, d.h. der Nutzung eines Investitionsgegenstandes aufgebaut. Bei altersgerechten Umbaumaßnahmen oder energetischen Modernisierungsmaßnahmen sind Darlehenslaufzeiten von 20 bis 30 Jahren daher keine Seltenheit. Mit Umsetzung der geplanten Regelungen ist jetzt zusätzlich zu berücksichtigen, dass die modernisierungsbedingte Mieterhöhung nur bis zur Amortisationsdauer verlangt werden kann und danach ersatzlos wegfällt.

Reaktion der Finanzierungs- und Kreditinstitute auf diese Regelung kann zusätzlich Probleme auslösen

Derzeit ist nicht abzusehen, inwieweit Kreditinstitute auf diese Regelung reagieren werden. Finanzierungen von Modernisierungsmaßnahmen können von Kreditinstituten sehr kritisch gesehen werden und ggf. nicht mehr realisiert werden. Kreditinstitute könnten dazu übergehen, Darlehenslaufzeiten zu vereinbaren, die auf die (kürzere) Amortisationsdauer abgestimmt sind. Die Rückzahlung von Darlehen müsste dann innerhalb der Amortisationsdauer erfolgen.

Rückzahlung von Darlehen innerhalb der Amortisationsdauer trotz niedrigem Zinsniveau nicht möglich

Wird aber das statische Konzept der Amortisationsdauer (siehe Kapitel 4, S. 24) zugrunde gelegt, dann ist die Rückzahlung bei vollständiger Finanzierung mit Fremdkapital nicht möglich, weil die modernisierungsbedingte Mieterhöhung zumindest durch den auf die Maßnahmenkosten entfallenden Zinsaufwand sowie zwischenzeitlich angefallene Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten gemindert wird. Eine Rückzahlung ist trotz des derzeit niedrigen Zinsniveaus selbst dann nicht möglich, wenn die modernisierungsbedingte Mieterhöhung mit dem Höchstsatz von 10 Prozent festgelegt wird.³⁹

Vereinbarung von Darlehenslaufzeiten, die auf die (statische) Amortisationsdauer abstellen, werden zu höheren Anforderungen an die Bonität des Investors führen

Soweit die modernisierungsbedingte Mieterhöhung keine ausreichende Sicherheit für die Rückführung der ursprünglich aufgenommenen Darlehen bietet, werden höhere Anforderungen an das zur Verfügung zu stellende Eigenkapital und die vom Investor erwirtschafteten jährlichen Überschüsse, mithin an seine sonstige Bonität generell gestellt. Das stellt grundsätzlich ein Hemmnis für die Finanzierung von Modernisierungen dar, weil aufwändig zu prüfen wäre, inwieweit durch eine Vielzahl unterschiedlicher Modernisierungsmaßnahmen die belastet oder gar überlastet wird. Entsprechende Prüfkonzepte müssten dafür noch erarbeitet werden.

Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Ertragswertverfahren

Bilanzielle Konsequenzen bei Fortfall der modernisierungsbedingten Mieterhöhung zu erwarten

Für vermietete Wohnimmobilien wird der Verkehrswert in der Regel mithilfe des Ertragswertverfahrens bestimmt (§ 8 Abs. 1 in Verbindung mit §§ 17 bis 20 ImmoWertV). Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblicher, nachhaltig erzielbarer Erträge berechnet. Üblicherweise wird der Ertrag zugrunde gelegt, den eine Immobilie aufgrund ihrer objektiven Tatbestandsmerkmale erzielen kann, d.h. auch unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Diese Maßgabe gilt weiterhin, sofern die Miete nach Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme aufgrund einer Wiedervermietung vereinbart

³⁹ Anmerkung: Für die Modellrechnungen wurde ein Zinssatz von 3,5 Prozent p.a. fest für die gesamte Darlehenslaufzeit unterstellt.

worden ist. Mieten von Mietverträgen, die bei der Durchführung der Modernisierungsmaßnahme bereits bestanden haben und deren Miete durch eine modernisierungsbedingte Mieterhöhung festgelegt worden ist, enthalten nach den geplanten Regelungen Komponenten, die bei Erreichen der Amortisationsdauer fortfallen.

Durch den Wegfall von modernisierungsbedingten Mieterhöhungen in einer größeren Zahl von Mietverhältnissen können die mit einer Immobilie erzielbaren Erträge in der Zukunft deutlich schwanken. Diese Schwankungen müssten durch Einzelfallbetrachtungen aufwändig ermittelt oder pauschal berücksichtigt werden. Das könnte zu der paradoxen Situation führen, dass bei Mieterhöhungen, die durch Modernisierungen im Rahmen von bestehenden Mietverhältnissen zustande gekommen sind, Abschläge zu den aktuellen Erträgen vorgenommen werden müssten, um das Risiko zukünftiger Schwankungen zu berücksichtigen und auf einen durchschnittlichen zukünftigen Ertrag abzustellen.

Schwankungen der Erträge durch den Wegfall modernisierungsbedingter Mieterhöhungen erfordern Risikoabschläge bei der Bewertung

6.2. Konsequenzen für die ortsübliche Vergleichsmiete

Schon heute stellt die Steigerungsrate der ortsüblichen Vergleichsmiete in einer Größenordnung von 1,2 bis 2,0 Prozent p.a. in vielen Städten mit ausgeglichenen Wohnungsmärkten gerade einmal einen Inflationsausgleich dar. Weil die Dynamik in der ortsüblichen Vergleichsmiete neben Neuvermietungen auch durch Modernisierungen ausgelöst wird, muss man bei rückläufiger Modernisierungstätigkeit damit rechnen, dass sich die Dynamik weiter vermindern wird.

Ortsübliche Vergleichsmiete wird durch Modernisierungen gespeist, Dynamik wird zurückgehen

Im ersten Teil des Gutachtens zu den Mietrechtsänderungen wurde darauf anhand einer Beispielstadt bereits eingegangen. In der folgenden Tabelle sind die Komponenten eines jährlichen Mietpreisanstiegs der ortsüblichen Vergleichsmiete für einen Beispielmarkt⁴⁰ dargestellt. Im Durchschnitt ist die ortsübliche Vergleichsmiete um zwei Prozent pro Jahr gestiegen.

Aufgliederung von Komponenten der Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Tab. 14: Komponenten der jährlichen Veränderung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Struktur der Veränderung der ortsüblichen Vergleichsmiete (ohne Mietpreisbegrenzung)		
Komponente	Mietanstieg p.a. in %	Anteil des Gesamtanstiegs in Prozent
Anpassung von Mieten im Bestand	1,2%	61,4%
- ohne qualitative Veränderungen	0,8%	41,4%
- Ausstattungs-/oder Beschaffenheitsänderungen	0,3%	15,3%
- mit umfangreichen Qualitätsveränderungen	0,1%	4,6%

⁴⁰ Der Beispielmarkt wurde aufgrund von Festsetzungen in Mietspiegeln, die das InWIS erstellt hat, synthetisch abgeleitet. Wesentlich wurden dafür Angaben verwendet, die im Rahmen von stichprobenbezogenen Fortschreibungen ermittelt wurden. Dabei wurden Veränderungen der Nettokaltmiete unter Berücksichtigung von Veränderungen der beobachteten Ausstattung und Beschaffenheit bewertet. Die Struktur entspricht dem Wohnungsmarkt von Dortmund. Die Gesamtveränderung und die Anteile an der Gesamtveränderung wurden auf der Grundlage summarischer Veränderungen im Verhältnis zur Gesamtsumme der Ausgangsmieten ermittelt. Die Daten sind grundsätzlich auf andere Wohnungsmärkte übertragbar; wobei die Parameter für Marktstruktur – z.B. Anteil Wiedervermietungsflächen, Marktbreite – sowie Strategien der Anbieter (Veränderung von Ausstattung und Durchführung von Modernisierungen) angepasst werden müssten. Da diese in der notwendigen Differenzierung nur auf der Grundlage der Daten für Dortmund vorlagen, sind diese Strukturen verwendet worden. Die Mietangaben resultieren aus der Modellierung des Gesamtmarktes und entsprechen daher nicht den Parametern der Fortschreibung.

Wiedervermietungen	0,8%	38,6%
- ohne qualitative Veränderungen	0,2%	11,6%
- Ausstattungs-/oder Beschaffenheitsänderungen	0,1%	6,5%
- mit umfangreichen Qualitätsveränderungen	0,4%	20,6%
Gesamtveränderung	2,0%	100,0%

Quelle: Eigene Berechnungen auf der Grundlage eines Marktmodells.

0,4 Prozentpunkte p.a. des Anstiegs der ortsüblichen Vergleichsmiete entfallen auf Qualitäts- und Ausstattungsverbesserungen

Der Großteil des Mietanstiegs der ortsüblichen Vergleichsmiete ist auf Anpassungen der Miete in bestehenden Mietverhältnissen zurückzuführen (1,2 Prozent p.a.). Auf Modernisierungen und Ausstattungsverbesserungen entfallen 0,4 Prozentpunkte des jährlichen Anstieges. Darunter befinden sich auch Maßnahmen, die vor dem Hintergrund der geplanten Änderung der gesetzlichen Regelungen als nicht mehr wirtschaftlich unterbleiben könnten.

Modernisierungsgeschehen nach unterschiedlichen Markttypen

Die Wohnungsmärkte sind je nach ihrer Angebots- und Nachfrage-Situation unterschiedlich davon betroffen:

- In dynamischen Wohnungsmärkten wird es teilweise möglich sein, die negativen Auswirkungen dieser Regelung schneller zu kompensieren. Dort ist ein Aufholen nach Wegfall der modernisierungsbedingten Mieterhöhung aufgrund der Mietendynamik schneller möglich. Auf der anderen Seite findet man in solchen Fällen auch Mieter für unsanierte Wohnungen. Wenn Investitionen sich nicht lohnen, droht aber auch dort die Gefahr, dass diese unterbleiben.
- In schwachen oder ausgeglichenen Märkten kann kaum noch eine Mietenentwicklung stattfinden. Gerade dort wurde in der Vergangenheit umfangreicher modernisiert, um sich im Marktprozess besser zu positionieren. Das führt zu der fatalen Situation, dass in schwächeren Märkten, in denen die Einwohner deutlich altern, auch die Gebäudesubstanz ohne Verbesserungen altern wird. Dadurch wird eine verhängnisvolle Spirale beschleunigt.

Fluktuation und Wiedervermietung reicht für Mietendynamik oft nicht aus

Über Fluktuation und angepasste Wiedervermietungsmieten wird man keine ausreichende Mietensteigerung und Refinanzierung mehr sicherstellen können. Vor allem auch dann, wenn die Miete bei Wiedervermietung auf die 10-Prozent-Grenze gedeckelt werden wird, wie es nach dem Gesetzesvorhaben zur sogenannten Mietpreisbremse geplant ist.

Zu starke Dämpfung des Mietenniveaus: Mietenstopp zu befürchten

Mit dieser Regelung wird es zu einer weiteren Dämpfung des Anstiegs der ortsüblichen Vergleichsmiete kommen. Eine auch nur moderate Steigerung wie bisher ist nicht mehr zu erwarten. Das kommt einem „Mietenstopp“ gleich. Konsequenter wäre es, in Branchen, die der Wohnungswirtschaft vorgelagert sind, ebenfalls einen Preis- bzw. Kostenstopp zu verhängen, bspw. bei den Baukosten.

Den demografischen Wandel einfügen (auch im Zusammenhang mit den starken und schwachen Märkten). Die schwächeren Gebiete werden sich weiter entkoppeln. „Leute und Gebäude werden älter“

7. Fazit

In den vergangenen Jahrzehnten haben die Regelungen zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen und zur modernisierungsbedingten Mieterhöhung verlässliche Rahmenbedingungen geboten, um in den Wohnungsbestand zu investieren. Damit haben sie zu einer qualitativ hochwertigen Wohnraumversorgung und der Entwicklung attraktiver Wohn- und Stadtquartiere beigetragen.

Angesichts insbesondere demografischer und gesellschaftlicher Veränderungsprozesse und der Anforderungen, die Klimaschutz- und umweltpolitische Ziele an den Wohnungsbestand stellen, ist es eine große Herausforderung, die Investitionen in den Wohnungsbestand über das jetzige Niveau hinausgehend sogar noch zu erhöhen. Hoher Investitionsbedarf wird bspw. bei der altersgerechten Umgestaltung des Wohnungsbestandes sowie bei der Steigerung der Energieeffizienz im Wohnungsbestand durch Studien belegt.

Die Veränderung der Rahmenbedingungen für das Modernisierungsgeschehen, wie sie durch die Vereinbarungen im Koalitionsvertrag der Fraktionen der Bundesregierung beabsichtigt sind, müssen daher auf ihre Wirkungen untersucht werden. Sie schränken die Möglichkeiten, nach der Durchführung von Modernisierungen die Miete zu erhöhen, deutlich ein. Damit geht eine erhebliche Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit von Modernisierungsmaßnahmen einher.

Statt den Anteil der aufgewendeten Kosten von 11 auf 10 Prozent zu reduzieren, wären mit einem höheren Prozentsatz zusätzliche Anreize verbunden. Historisch ist der Prozentsatz im Jahr 1978 von 14 auf 11 Prozent verringert worden. Als Ausgleich dafür, dass Energiesparmaßnahmen in den Katalog der Modernisierungen aufgenommen wurden, denen hauptsächlich ein Beitrag zur Reduzierung von Betriebskosten beigemessen wird, weniger eine Erhöhung des Gebrauchswertes der Wohnung. Obwohl mit energetischen Sanierungen oft ein behaglicheres Raumklima einhergehen kann.

In der öffentlichen Diskussion wird nicht berücksichtigt, dass die aufgewendeten Kosten nicht in vollem Umfang anrechenbar sind und zu einer Mieterhöhung berechtigen. Je nach Alter der Bauteile und vorhandenem Sanierungsstau sind bei einer Modernisierungsmaßnahme erhebliche Anteile der Kosten als Erhaltungsaufwand herauszurechnen. Ebenso wie Fördermittel Dritter oder Beiträge des Mieters. Gerade bei größeren energetischen Sanierungs- und altersgerechten Umbaumaßnahmen kommt es nicht dazu, dass der Prozentsatz auf die vollen Kosten angesetzt wird.

Im allgemeinen Sprachgebrauch wird bei der modernisierungsbedingten Mieterhöhung häufiger von Modernisierungsumlage gesprochen. Das entspricht der Vorstellung, dass anfallende Kosten – ähnlich wie bei der Betriebskostenabrechnung – umgelegt werden. Dieser Logik wird auch die Absicht entspringen, dass die Mieterhöhung, d.h. die Umlage nur solange verlangt werden kann, bis die Kosten amortisiert sind.

Dabei wird der Zusammenhang zwischen der Modernisierungsmaßnahme und dem Vorteil des Mieters nicht abgebildet. In Verhältnis zwischen Vermieter

Bewährte Regelungen zur modernisierungsbedingten Mieterhöhung

Anpassung des Wohnungsbestandes stellt große Herausforderung

Abschätzung der Wirkungen der geplanten Regelungen wichtig

Statt Reduzierung wäre Erhöhung des Prozentsatzes zur Steigerung der Anreize wichtig

Nicht die vollen Maßnahmenkosten können als Maßstab herangezogen werden

Modernisierungsbedingte Mieterhöhung ist keine Umlage

Kosten dienen als Maßstab für den Vorteil, den der Mieter durch die Maßnahme hat

und Mieter ist die Gegenleistung des Mieters für den Gebrauch der Wohnung als Hauptleistung des Mieters eine Miete und keine Kostenumlage. Modernisiert der Vermieter eine Wohnung, so entsteht für den Mieter ein Vorteil in Form eines höheren Nutzens. § 559 BGB regelt, wie die Gegenleistung des Mieters, also die Miete, anzupassen ist. Dazu werden Kosten als Maßstab gewählt, um in bestehenden Mietverhältnissen ein einfaches, nachvollziehbares und transparentes Verfahren anzuwenden.

Der Prozentsatz hat den Charakter eines Wohnwertfaktors der Modernisierung

Der Prozentsatz (derzeit 11 Prozent), der auf die anrechenbaren Modernisierungskosten einer Maßnahme angewendet wird, dient dazu, den entstehende Vorteil und der Nutzen des Mieters abgeschätzt

Instandhaltungspflicht verbleibt beim Vermieter, auch nach Fortfall der modernisierungsbedingten Mieterhöhung

Als Kostenumlage müssten korrekterweise sämtliche mit der Modernisierung in Verbindung stehende Kosten „umgelegt“ werden, d.h. auch Zinsaufwendungen, zusätzliche Instandhaltungsaufwendungen und etwa höhere Mietausfallrisiken. Doch nach wie vor soll die Instandhaltungspflicht auch für die zusätzlich durch die Modernisierung eingebrachten oder im Wert gesteigerten Bauteile beim Vermieter liegen.

Aushöhlung des Institut der Miete: „Verschenken“ statt „Vermieten“ bei modernisierungsbedingter Mieterhöhung nur bis zur Amortisation

Bei Umsetzung dieser geplanten Regelung führt dies zu der paradoxen Situation, dass nach der (statischen) Amortisation der aufgewendeten Kosten die Mieterhöhung fortfällt, obwohl der Mieter den Nutzen weiter aus der Modernisierungsmaßnahme ziehen kann. Zugleich muss der Vermieter für die Instandhaltung Sorge tragen und die Bauteile gebrauchsfähig halten. Das führt letztlich dazu, dass das Institut der Miete als Gebrauchsüberlassung von Wohnungen ausgehöhlt wird und im Extrem – bei umfangreichen Modernisierungen – seine Existenzberechtigung verliert. Leistungen zu bieten, für die keine Gegenleistung in Form eines Mietentgeltes erbracht wird, ist letztlich kein Vermieten mehr, sondern Verschenken.

Wirtschaftlichkeit von Modernisierungen erheblich beeinträchtigt

Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die am Beispiel von fünf unterschiedlichen, in der Praxis häufiger vorkommenden Maßnahmen durchgeführt wurden, belegen eindeutig, dass mit einer Mieterhöhung nur für den Zeitraum bis zur statischen Amortisation eine Modernisierungsmaßnahme in bestehenden Mietverhältnissen wirtschaftlich nicht mehr umgesetzt werden kann. Unter diesen Rahmenbedingungen in bestehenden Mietverhältnissen zu modernisieren ist nicht rational.

Modernisierungen auch sonst nur unter guten Rahmenbedingungen umsetzbar

Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen zeigen, dass je nach Art der Maßnahme – bspw. kleinere versus größere Maßnahme, Balkonanbau, altersgerechte Umbaumaßnahme – unterschiedliche Voraussetzungen vorliegen. Viele Maßnahmen sind grundsätzlich nur wirtschaftlich darstellbar, wenn die Mieterhöhung in vollem Umfang von 11 Prozent der aufgewendeten Kosten ausgesprochen werden kann und die Wohnung sich nach der Modernisierung im Markt mit einer höheren Mietensteigerungsrate positionieren kann. Modernisierungsmaßnahmen sind grundsätzlich kein „Selbstläufer“, sondern erfordern verlässliche und günstige Rahmenbedingungen, damit sie wirtschaftlich vertretbar realisiert werden können.

Zielkonflikt der Regelungen mit altersgerechter Anpassung und Steigerung der Energieeffizienz des Wohnungsbestandes

Dies betrifft insbesondere Modernisierungen, die politisch gewünscht werden, um den Wohnungsbestand entsprechend den demografischen Anforderungen altersgerecht umzubauen oder die Energieeffizienz aus klimapolitischen Erwägungen heraus im Wohnungsbestand zu steigern. Mit den geplanten Änderun-

gen zu den modernisierungsbedingten Mieterhöhungen sind diese, ebenfalls im Koalitionsvertrag genannten Zielsetzungen nicht zu erreichen.

Bestehen günstige Rahmenbedingungen und bestimmte, leichter umzusetzenden Maßnahmen – wie bspw. kleinere Modernisierungen - wird durch die Verringerung des Prozentsatzes von 11 auf 10 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten eine Verringerung der Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital ausgelöst. Bei aufwändigeren Modernisierungsmaßnahmen ist damit eine Ausweitung des wirtschaftlichen Verlustes verbunden. Der Prozentsatz muss letztlich einen Ausgleich für die unterschiedlichen Eigenheiten von Modernisierungen herbeiführen. Mit einem Satz von 11 Prozent wird dem ausreichend Rechnung getragen.

In letzter Zeit wird das niedrige Zinsniveau als ein Argument angeführt, um den Prozentsatz zu verringern. Die einzelnen Kategorien von Maßnahmen reagieren unterschiedlich auf Veränderungen des Zinsniveaus. Bei dem Anbau eines Aufzuges hat ein vergleichsweise geringer Zinsanstieg von 0,39 Prozent p.a. den gleichen Effekt wie die 1-prozentige Verringerung Prozentsatzes von 11 auf 10 Prozent. Bei dem nachträglichen Anbau eines Balkones wird der gleiche Effekt durch einen Zinsanstieg von 1,0 Prozent p.a., bei der betrachteten energetischen Modernisierungsmaßnahme von 1,33 Prozent p.a. ausgelöst. Damit wird deutlich, wie stark Modernisierungen unter Druck geraten können, wenn das Zinsniveau um deutlich mehr als 1,0 Prozent p.a. ansteigt.

Die Umsetzung der geplanten Regelungen wird bei einer Verringerung des Prozentsatzes zu einer Verminderung der Anreizwirkungen für Modernisierungen führen, bei der Begrenzung der Mieterhöhung bis zur statischen Amortisation wird es zu einem drastischen Rückgang von Modernisierungen kommen, weil die Regelungen dann keinen Anreiz mehr setzen. Gleichwohl werden Modernisierungen erforderlich sein, um den Wohnungsbestand anzupassen. Dies wird vermehrt im Zusammenhang mit Mieterwechseln bei Wiedervermietung geschehen.

Bei größeren Maßnahmen wie gerade energetischen Modernisierungen, die in Gebäuden mit einer Mehrzahl weiter bestehender Mietverhältnisse durchgeführt werden, wird diese Ausweichstrategie jedoch nicht realisierbar sein. Hier wird der Rückgang der Modernisierungstätigkeit besonders deutlich ausfallen.

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse werden die geplanten Regelungen einen erheblichen Einfluss auf das Modernisierungsgeschehen in bestehenden Mietverhältnissen nehmen. Durch den generellen Rückgang der Modernisierungstätigkeit sind zudem Nebeneffekte zu erwarten: So ist mit einem Rückgang der Dynamik in der ortsüblichen Vergleichsmiete zu rechnen. Hier werden sich die unterschiedlichen Regelungen – zur sogenannten Mietpreisbremse und zu modernisierungsbedingten Mieterhöhung – kumulativ auswirken.

Derzeitiger Prozentsatz trägt der Unterschiedlichkeit von Modernisierungsarten Rechnung

Niedriges Zinsniveau ist kein Argument für Verringerung des Prozentsatzes

Deutlicher Rückgang der Modernisierungstätigkeit in bestehenden Mietverhältnissen zu erwarten

Deutlicher Rückgang gerade bei größeren, energetischen Modernisierungen

Rückgang der Dynamik in der ortsüblichen Vergleichsmiete

Literaturverzeichnis

- Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen (Hrsg.)(2013): Energiebilanz der Bundesrepublik Deutschland 2011, Stand: 23. April 2013, in Verbindung mit Statistisches Bundesamt (2013): Energie, Rohstoffe, Emissionen. Energieverbrauch der privaten Haushalte (temperaturbereinigt). Internetabruf: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Umwelt/UmweltoekonomischeGesamtrechnungen/EnergieRohstoffeEmissionen/Tabellen/EnergieverbrauchHaushalte.html> am 12. Juni 2013.
- Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz (2014): Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG), Referentenentwurf, Berlin, Bearbeitungsstand 18. März 2014, 15:08 Uhr.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)(2012): Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe. Berechnungen für das Jahr 2011, Berlin, Oktober 2012 (BMVBS-Online-Publikation Nr. 21/2012).
- Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWI)/Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) (Hrsg.)(2010): Energiekonzept für eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung vom 28. September 2010, Berlin, 2010,
- Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW)(Hrsg., 2013): Wohntrends 2030, Berlin, 2014 (GdW Branchenbericht Nr. 6).
- CDU/CSU/SPD (2013): Deutschlands Zukunft gestalten. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD für die 18. Legislaturperiode, Berlin.
- Deutsche Energie-Agentur (dena)(2013): Energiewende erfolgreich gestalten – Ein Lösungsansatz für die deutsche Wohnungswirtschaft am Beispiel der Deutschen Annington, Berlin, März 2013.
- Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV)/Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) (2013): Wirtschaftsfaktor Immobilien 2013 - Gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft, Kurzfassung, Berlin, 2013.
- Egler, Roderich (2013): Zensus 2011 – Fakten zur Bevölkerung in Deutschland, Presseerklärung zur Veröffentlichung der Zensusergebnisse am 31. Mai 2013.
- Eichener, Volker/Schauerte, Martin/Klein, Kerstin (2002): Zukunft des Wohnens. Perspektiven für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Rheinland und Westfalen, Bochum, 2002 (Schriftenreihe des VdW Rheinland Westfalen, Band 1).
- GdW (2013): GdW Energieprognose 2050. „Sanierungsfahrplan“ entsprechend Energiekonzept der Bundesregierung für die durch GdW-Unternehmen bewirtschafteten Bestände, Berlin, März 2013.
- GdW (Hrsg.): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2013/2014. Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, Berlin, November 2013, S. 143 (GdW-Jahresstatistik 2012).

- Gesetz zur Änderung des Wohnungsmodernisierungsgesetzes“ vom 27. Juni 1978, Bundesgesetzblatt Teil I, Nr. 35 vom 30. Juni 1978, S. 878 ff., Artikel 1 und 3.
- Hackmann, Tobias/Lehmann, Klaudia: Evaluation des KfW-Programms Altersgerecht Umbauen, Basel, Juni 2014 (Studie im Auftrag der KfW Bankengruppe durch Prognos AG, Basel).
- Institut Wohnen und Umwelt – IWU (2003): Energieeinsparung durch Verbesserung des Wärmeschutzes und Modernisierung der Heizungsanlage für 31 Musterhäuser der Gebäudetypologie. Studie im Auftrag des Impulsprogramms Hessen. Endbericht. Darmstadt.
- Institut Wohnen und Umwelt – IWU (2010): Datenbasis Gebäudebestand. Datenerhebung zur energetischen Qualität und zu den Modernisierungstrends im deutschen Wohngebäudebestand, Darmstadt.
- KfW-Bankengruppe (Hrsg.): Monitoring der KfW-Programme „Energieeffizient Sanieren“ und „Energieeffizient Bauen“ 2012, Darmstadt/Bremen, 14. November 2013,
- Neitzel, Michael (2011): Wege aus dem Vermieter-Mieter-Dilemma – Eine Konzeptstudie, Bochum, 24. Februar 2011.
- Neitzel, Michael/Klöppel, Sebastian/Dylewski, Christoph (2014): Wirkungsanalyse der Mietrechtsänderungen – Teil 1: Mietpreisbremse. Ein Gutachten im Auftrag der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID). Bochum, den 23. Mai 2014.
- OLG Hamm, Beschluss vom 30. Mai 1983 – 4 RE-Miet 2/83, WuM 1983, S. 287.
- Schmidt/Futterer (2013): Mietrecht – Kommentar, 11. neu bearbeitete Auflage, München, 2013.
- Schulze Darup, Burkhard/Neitzel, Michael (2011): Energieeffizienz mit städtebaulicher Breitenwirkung. Technische und wirtschaftliche Voraussetzungen zur flächenhaften Umsetzung von energetisch hochwertigen Modernisierungen in zusammenhängenden Wohnquartieren, Berlin, März 2011 (Abschlussbericht zum Forschungsprojekt, gefördert mit Mitteln der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU)).
- Statistisches Bundesamt (2012): Bauen und Wohnen. Mikrozensus – Zusatzerhebung 2010. Bestand und Struktur der Wohneinheiten. Wohnsituation der Haushalte, Wiesbaden, 2012, Tabelle 5, S. 41 (Fachserie 5, Heft 1).
- Walberg, Dietmar (Hrsg.): Optimierter Wohnungsbau. Untersuchung und Umsetzungsbetrachtung zum bautechnisch und kostenoptimierten Mietwohnungsbau in Deutschland, Kiel, 28. August 2014 (Bauforschungsbericht Nr. 66).
- Zweites Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) vom 27. Juni 1956, BGBl. I, S. 523 – 558.

8. Anhang

8.1. Definition unterschiedlicher Modernisierungszustände

Nachfolgend werden die Ausprägungen der zur Beschreibung des energetischen Status Quo verwendeten Zustände beschrieben. Für die Auswertungen der Datenbasis Gebäudebestand wurden entsprechende Variablen neu gebildet.

Folgende Zustände wurden definiert:

- **Baualtersspezifischer Ausgangszustand:** Es sind keine Maßnahmen an der thermischen Gebäudehülle durchgeführt worden. Ein Austausch der Fenster hat ebenfalls nicht bzw. wenn doch, dann vor dem Jahr 2000 stattgefunden.
- **Nur eine Maßnahme durchgeführt:** Die am Gebäude durchgeführten Maßnahmen führen nicht in dem Maße zu einer Energieeinsparung, dass das Gebäude als teilmodernisiert klassifiziert werden kann. In diese Kategorie fallen Gebäude, an denen Maßnahmen mit vergleichbarem geringem Energieeinsparpotenzial von 6 – 18 % umgesetzt worden sind.⁴¹ Hierzu zählen: „nur Fensteraustausch (nach dem Jahr 2000)“ oder „nur Fußbodendämmung“ oder „nur Dachdämmung“. Die in dieser Kategorie erfassten Einzelmaßnahmen werden zumeist dann durchgeführt, wenn das betreffende Bauteil defekt ist und hierdurch ein Austausch desselben erforderlich wird.
- **Teilmodernisiert:** Mit dem Begriff teilmodernisiert werden Gebäude charakterisiert, an denen Maßnahmen/-bündel durchgeführt worden sind, die zu einem nennenswerten, aber gemessen an den klimapolitischen Zielsetzungen moderaten Heizenergiebedarf führen.⁴² Hierzu zählen die Maßnahmen/-bündel „Fensteraustausch und Dachdämmung“ oder „Dach- und Fußbodendämmung“ oder „nur Außenwanddämmung“. Diese sind von ähnlicher energetischer Wertigkeit und führen im Durchschnitt über alle Baualtersklassen zu einer Reduktion des Heizwärmebedarfs von rd. 21 – 35 % im Bereich der Einfamilienhäuser bzw. 24 – 34 % im MFH-Bereich.⁴³
- **Vollmodernisiert:** Als vollmodernisiert gelten Gebäude, bei denen mindestens „ein Fensteraustausch und eine Dach- und eine Außenwanddämmung“ durchgeführt worden ist. Hierdurch ergibt sich ein Rückgang des Heizwärmebedarfs von rd. 57 % (EFH) bzw. 58 % (MFH). Die Dämmung des Fußbodens bzw. der Kellerdecke kann, muss aber nicht zusätzlich durchgeführt worden sein – in diesem Fall wäre im besten Fall eine Energieeinsparung von bis zu 69 % möglich. Für die vorstehend ausgewählte Kategorisierung war eine Plausibilisierung anhand anderer Referenzstatistiken möglich.⁴⁴

⁴¹ Vgl. IWU (2003), S. 7.

⁴² Vgl. IWU (2003), S. 7.

⁴³ Vgl. IWU (2003), S. 7.

⁴⁴ Vgl. ergänzende Angaben der GdW-Statistik sowie der Inanspruchnahme unterschiedlicher Förderprogramme der KfW. Bei den Auswertungen hat es sich als zu restriktiv erwiesen, eine Dämmung der Kellerdecke bzw. des Fußbodens als Voraussetzung für eine Vollmodernisierung mit einzubeziehen. Dies liegt daran, dass nur in rd. 10 bis 15 Prozent der Fälle zusätzlich zu umfassenden sonstigen Maßnahmen an der Gebäudehülle auch eine Dämmung der Kellerdecke bzw. des Fußbodens durchgeführt wird. Zwar wäre es sinnvoll gewesen, unter „Vollmo-

Der Austausch des Heizsystems wurde an dieser Stelle nicht mit in die Betrachtung einbezogen. Bei Gebäuden, die nach dieser Definition als „voll-modernisiert“ bezeichnet werden können, ist nach den vorliegenden Ergebnissen allerdings bei mehr als einem Drittel der Fälle davon auszugehen, dass zusätzlich auch ein Austausch der Heizungsanlage vorgenommen wurde.⁴⁵

8.2. Beschreibung der Vorgehensweise bei Berechnung der Wirtschaftlichkeit

Für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen nach der Methode des Vollständigen Finanzplanes wurden die in der folgenden Tabelle dargestellten Parameter verwendet. Abhängig von der durchgeführten Modernisierungsmaßnahme wurden praxisgerechte Anpassungen vorgenommen.

Tab. 15: Verwendete Parameter und Ausgangsdaten für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen

Parameter	Festgelegter (Ausgangs-)Wert
Zinssatz für kurzfristige Guthaben	1,30 % p.a.
Zinssatz für kurzfristige Verbindlichkeiten	3,75 % p.a.
Modernisierungskosten	Abhängig von der gewählten Modernisierungsmaßnahme
Darlehenszinssatz (KfW-Darlehen 151 - Energieeffizient Sanieren - Kredit) (sofern Darlehen in Anspruch genommen wurden)	1,0 % p.a. (für die ersten 10 Jahre), 3,5 % p.a. bis zum Ende der Laufzeit
Tilgungssatz (KfW-Darlehen)	Tilgung entsprechend Laufzeit von 20 Jahren (mit drei tilgungsfreien Jahren zu Beginn); Tilgungszuschuss in Höhe von 5,0 Prozent der förderfähigen Kosten
Darlehenszinssatz (Annuitätendarlehen)	3,5 % p.a. (fest für die gesamte Laufzeit)
Tilgungssatz (Annuitätendarlehen)	2,0 % p.a., sofern nicht ein höherer Tilgungssatz bei kürzerer Darlehenslaufzeit erforderlich ist
Eigenkapitaleinsatz	20,0 % (auf Annuitätendarlehen angerechnet; sofern nicht vollständig mit Eigenkapital finanziert)
Mietsteigerungsrate	1,0 % p.a. (anfänglich) 1,2 % p.a. für (aufwändiger) modernisierte Objekte
Anfängliche Instandhaltungskosten	6,70 Euro/m ² a Variation in Abhängigkeit von der Modernisierungsmaßnahme: Zusätzlicher Instandhaltungsaufwand bei Modernisierungen bis einschl. Anbau einer Aufzugsanlage. Verminderung bei Durchführung einer umfangreicheren Sanierung auf 4,50 Euro/m ² a
Inflationsrate (auf sämtliche Kostenpositionen, die Kostensteigerungen unterliegen)	1,9 % p.a.

modernisierung“ einen hohen energetischen Standard zu formulieren und darunter sämtliche Maßnahmen an der Gebäudehülle einschl. der Innenflächen zu unbeheizten Räumen als Voraussetzungen zu subsumieren. Angesichts der aus der Datenbasis ersichtlichen Fallkonstellationen wird dieser Standard in der Praxis nur in einer geringen Zahl von Fällen tatsächlich erreicht.

⁴⁵ Vgl. IWU (2010). Eigene Auswertungen.

