

Wohnungswesen

Geplante Mietrechtsänderungen führen zu Einbruch bei Modernisierungen

Die Änderungen am Mietrecht konterkarieren die Bemühungen der Bundesregierung, den Wohnbestand der Bundesrepublik an demografische, energieeffiziente und bezahlbare Anforderungen anzupassen. Das die Wohnungswirtschaft zu diesem Schluss kommt, vermag nicht groß zu überraschen, bei den Mieterverbänden sieht es dementsprechend anders aus. Aber eine Studie des InWis hat ergeben, dass schon ein Verringerung der Mieterhöhungsmöglichkeit von 11 auf 10 Prozent einige der Vorhaben infrage stellt, da die Wirtschaftlichkeit nicht mehr in vollem Umfang gegeben sei. Aus Sicht des Autors wird zudem außer Acht gelassen, dass es sich bei der Mieterhöhung nach Modernisierung nicht um eine Kostenumlage handelt, sondern um die Gegenleistung des Mieters für den höheren Wohnwert.

Red.

Der Koalitionsvertrag sieht vor, das Mietrecht auch mit Blick auf die Mieterhöhung nach der Modernisierung von Gebäuden und Wohnungen zu ändern. Das ist nicht nur ein erheblicher Eingriff in die bisher geltenden Regelungen. Sondern Modernisierungen werden damit unmöglich gemacht.

Etwa 80 Prozent des Wohnungsbestandes sind vor 1990 errichtet worden, die Hälfte davon in den fünfziger bis siebziger Jahren. Die geltenden Regelungen haben dazu beigetragen, diesen Wohnungsbestand in der Vergangenheit zeitgemäß zu sanieren. Deutschland verfügt dadurch über einen qualitativ sehr guten Wohnungsbestand für breite Schichten der Bevölkerung. Das war auch ein wichtiges Anliegen der Politik.

Angesichts großer Herausforderungen, den Wohnungsbestand und die Wohnquartiere an die Anforderungen einer alternden Gesellschaft anzupassen sowie die Energieeffizienz zu steigern und dem Klimaschutz Rechnung zu tragen, ist zukünftig eher ein höheres Modernisie-

rungsvolumen erforderlich. Die geplanten Mietrechtsänderungen führen genau zum Gegenteil. Damit werden wichtige Ziele der Bundesregierung konterkariert.

Die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland hat das InWIS damit beauftragt, die Wirkungen der geplanten Mietrechtsänderungen zu untersuchen und deren Einfluss auf das Modernisierungsgeschehen zu beurteilen (Wirkungsanalyse der Mietrechtsänderungen, Teil 2: Mieterhöhung nach Modernisierung Gutachten der InWIS Forschung & Beratung GmbH im Auftrag der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland BID). Schon eine Verringerung der Mieterhöhungsmöglichkeit von 11 auf 10 Prozent macht viele Modernisierungen nicht mehr attraktiv. Sie sind nicht mehr wirtschaftlich darstellbar.

Darf die modernisierungsbedingte Mieterhöhung aber nur bis zur Amortisation der Modernisierungskosten geltend gemacht werden, ist keine der berechneten Modernisierungsmaßnahmen mehr wirtschaftlich darstellbar. Dies betrifft alle Arten von Investitionen, beispielsweise die Verbesserung der Sicherheitsausstattung an Wohnungseingangstüren, den Balkonanbau und das Nachrüsten von Aufzugsanlagen. Besonders betroffen sind aufwendige Modernisierungen wie der altersgerechte Umbau von Wohnungen und energetische Modernisierungen.

Eine Begrenzung der modernisierungsbedingten Mieterhöhung bis zur Amortisation der Modernisierungskosten kommt einem Investitions- beziehungs-

weise Modernisierungsstopp gleich. Das wirkt sich auch auf die Baukonjunktur aus.

Mit der Regelung zur Amortisationsdauer wird das Geschäftsmodell der Vermietung von Wohnungen ausgehöhlt: Der Mieter erhält nach der Amortisation der Modernisierungskosten einen Nutzen, ohne dass er dafür ein Entgelt bezahlt. Beim Vermieter bleibt die Pflicht, die modernisierten Bauteile instand zu halten und wieder zu ersetzen, wofür zusätzliche Kosten anfallen. Damit wird ein Modernisierungsvorteil verschenkt.

In der Diskussion wird außer Acht gelassen, dass es sich bei der Mieterhöhung nach Modernisierung nicht um eine Kostenumlage handelt, sondern um die Gegenleistung des Mieters für den höheren Wohnwert und den Vorteil, den der Mieter durch die Modernisierung dauerhaft erhält. Sonst müssten auch dauerhaft sämtliche laufenden Kosten einschließlich bestehender Risiken, beispielsweise für Leerstand und Zahlungsausfall, auf den Mieter „umgelegt“ werden.

Die geplanten Regelungen werfen weitere Fragen auf, die noch zu beantworten sind: Welche Aufzeichnungs- und Mitteilungspflichten entstehen bei der Veräußerung von Wohnungen? Stehen Aufbewahrungsfristen von 10 Jahren den Regelungen entgegen? Berührt werden auch Fragen der Verkehrswertermittlung und der Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen. Auch der Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete wird deutlich zurückgehen, wenn Modernisierungen nicht mehr durchgeführt werden.

Berechnung der Wirtschaftlichkeit

Für typische Arten von Modernisierungsmaßnahmen – Maßnahmen mit geringen Kosten für rund 1 000 Euro pro Wohneinheit sowie aufwendigere Maßnahmen wie Balkonanbau, Anbau einer Aufzugsanlage, altersgerechter Umbau und energetische Sanierung – hat das

Der Autor



Michael Neitzel

Geschäftsführer, InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum

InWIS-Institut 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 Quadratmeter Wohnfläche beziehungsweise je Wohneinheit und der Anteil der anrechenbaren Modernisierungskosten. Anrechenbar sind nur solche Modernisierungskosten, die keinen Erhaltungsaufwand darstellen; dafür ist das Alter der Bauteile und deren Sanierungszustand maßgeblich.
- Die meisten Maßnahmen sind wirtschaftlich nur darstellbar, wenn die Mieterhöhung in vollem Umfang von elf 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

Wohnungsbestand nach Baualtersklassen		
Baualtersklasse	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	
	Anzahl	Anteil in v. H.
Vor 1919	5 682 243	14,0
1919 bis 1949	4 500 156	11,1
1950 bis 1959	4 908 736	12,1
1960 bis 1969	6 494 227	16,0
1970 bis 1979	6 315 905	15,6
1980 bis 1989	4 393 437	10,8
1990 bis 1999	5 216 717	12,9
2000 bis 2005	2 013 390	5,0
2006 und später	1 020 406	2,5
Summe	40 545 317	100,0

Quelle: Wirkungsanalyse der Mietrechtsänderungen, Teil 2: Mieterhöhung nach Modernisierung Gutachten der InWIS Forschung & Beratung GmbH im Auftrag der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland BID

nicht wirtschaftlich darstellbar, wenn der Markt aufgrund der Einkommenssituation der Mieter nur eine anteilige Mieterhöhung zulässt, nicht aber den vollen Prozentsatz von elf Prozent der Modernisierungskosten.

- Mit einer Verringerung des Prozentsatzes von elf auf zehn 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 Marktsituati-

on, das heißt künftigem Mietsteigerungspotenzial, drohen auch Verluste, wie bei Modernisierungsmaßnahmen mit niedrigem Investitionsvolumen (zum Beispiel 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. ■