

Auswirkungen der zeitlichen Begrenzung der 1%igen Reduzierung der Modernisierungsumlage und der Amortisationsgrenze

Veranstaltung: AGW Arbeitskreis Betriebswirtschaft

Datum: 04.04.2014

Ort: Historisches Herrenkrug Parkhotel

Referent: Manfred Sydow



Agenda

Vorwort zur Modernisierungsumlage/Fehlsteuerung
des marktwirtschaftlichen Preissystems?

Auszug aus dem Koalitionsvertrag

Auswirkung 1: 10%-Begrenzung

Auswirkung 2: Amortisationsgrenze

Zusammenfassung

Agenda

Vorwort zur Modernisierungsumlage/Fehlsteuerung
des marktwirtschaftlichen Preissystems?

Auszug aus dem Koalitionsvertrag

Auswirkung 1: 10%-Begrenzung

Auswirkung 2: Amortisationsgrenze

Zusammenfassung

Auszug aus der Koalitionsvereinbarung zur 18. Legislaturperiode

S. 115:

„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 bei Sanierungen gewährleisten.“

Agenda

Vorwort zur Modernisierungsumlage/Fehlsteuerung
des marktwirtschaftlichen Preissystems?

Auszug aus dem Koalitionsvertrag

Auswirkung 1: 10%-Begrenzung

Auswirkung 2: Amortisationsgrenze

Zusammenfassung

Zur Konstitution des Wohnungsmarktes und der Investitionsstrategie von Wohnungsunternehmen als wichtige Rahmenbedingung der beabsichtigten Gesetzesänderung (1/2)

- **Kennzeichen eines angespannten Wohnungsmarktes:**

Nachfrage nach Wohnungen > Angebot

- Aufwandsinvestitionen: zur Erhaltung der technischen Lebensdauer weiterhin notwendig; vermietungsfördernde Investitionen nicht notwendig
- Modernisierungsinvestitionen: können zeitlich verschoben werden; Erlangung eines Alleinstellungsmerkmal aus Vermietungssicht nicht notwendig (kein Wettbewerbsdruck)

- **Kennzeichen eines entspannten Wohnungsmarktes:**

Nachfrage nach Wohnungen < Angebot

- Aufwandsinvestitionen: zur Erhaltung der technischen Lebensdauer weiterhin notwendig; vermietungsfördernde Investitionen sind notwendig
- Modernisierungsinvestitionen: müssen zur Erzielung eines Wettbewerbsvorteils zeitnah durchgeführt werden;

Zur Konstitution des Wohnungsmarktes und der Investitionsstrategie von Wohnungsunternehmen als wichtige Rahmenbedingung der beabsichtigten Gesetzesänderung (1/2)

- **Kennzeichen eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes:**

Nachfrage nach Wohneinheiten = Angebot

- ➔ Aufwandsinvestitionen: zur Erhaltung der technischen Lebensdauer weiterhin notwendig; vermietungsfördernde Investitionen aktuell nicht notwendig (nach „Mieterwunsch“)
- ➔ Modernisierungsinvestitionen: abhängig von der Einschätzung des zukünftigen Wohnungsmarktes

Auswirkungen der 10%-Begrenzung auf die verschiedenen Modernisierungsstrategien der GEWOBA

- „Teil-“Modernisierungsstrategie

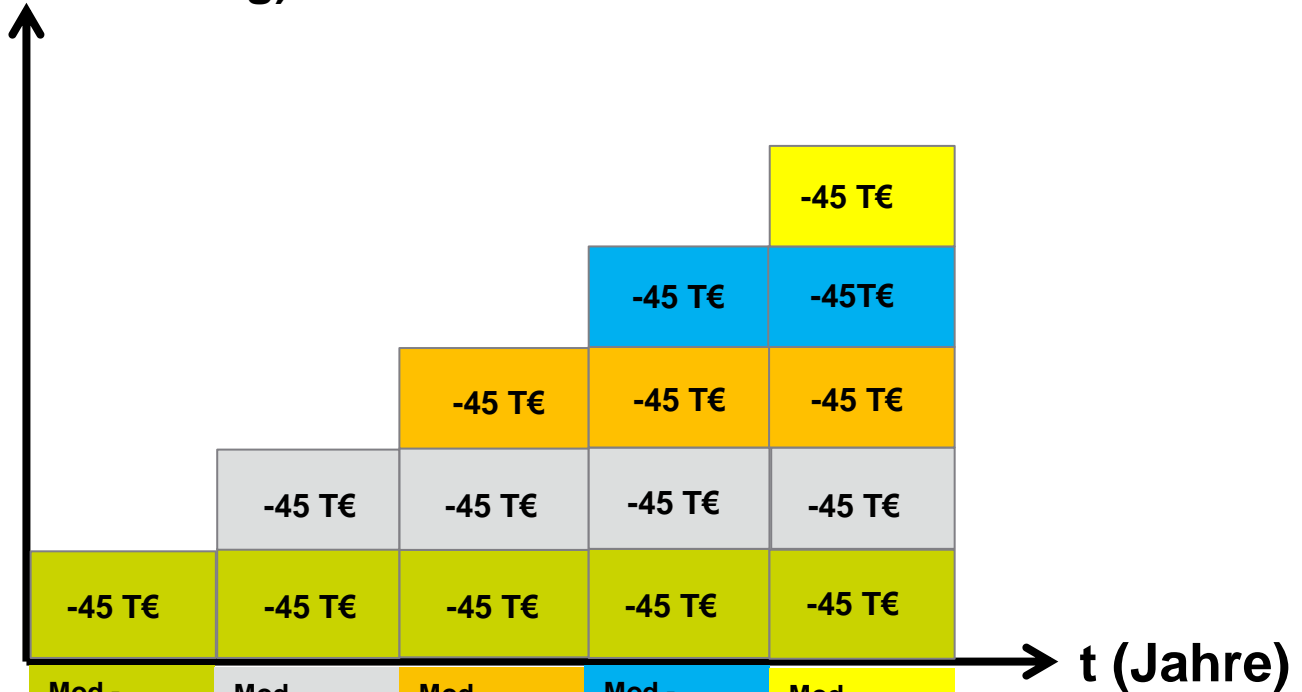
- Ø Kosten energ. Mod.: 275 €/m² Wfl., davon 60% Inst.-anteil = 110 €/m² Mod.-anteil
 - davon 8% Umlage = 0,73 €/m² mtl. => 43,8 €/WE mtl.
 - davon 10% Umlage = 0,92 €/m² mtl. => 55,2 €/WE mtl.
 - Reduzierung auf 10% entfaltet keine negative Wirkung, da 11% nicht am Markt umlegbar.
- Ø Kosten Bad.-mod.: 230 €/m² Wfl., davon 60% Inst.-anteil = 92 €/m² Mod.-anteil
 - davon 11% Umlage = 0,84 €/m² mtl. => 50,4 €/WE mtl.
 - davon 10% Umlage = 0,77 €/m² mtl. => 46,2 €/WE mtl.
 - Reduzierung von 11% auf 10% entfaltet negative Wirkung in Höhe von rund -0,07 €/m² mtl. bzw. hochgerechnet auf das Investitionsvolumen GEWOBA von ungefähr -45 T€ p.a. (Durchschnittsgröße der GEWOBA-Wohnungen = 60 m²)

- „Voll-“Modernisierungsstrategie

- Ø Kosten einer Vollmodernisierung.: 550 €/m² Wfl. (Bad.-mod., energ. Mod. und Treppenaus), davon 60% Inst.-anteil = 220 €/m² Mod.-anteil
 - davon 11% Umlage = 2,02 €/m² mtl. => 121,2 €/WE mtl.
 - davon 10% Umlage = 1,83 €/m² mtl. => 109,8 €/WE mtl.
 - ./.

Ergebnisbelastung bei Badmodernisierung für fünf Jahre (ohne Kostensteigerungseffekte)

T€ (Ergebnisbelastung)



	Mod.-programm 2015	Mod.-programm 2016	Mod.-programm 2017	Mod.-programm 2017	Mod.-programm 2017
Jahressumme	-45 T€	-90 T€	-135 T€	-180 T€	-225 T€
Kumuliert 5 Jahre	- 675 T€				

Ø Volumen 2013-2014 = 958 WE (54.191 m²)

Agenda

Vorwort zur Modernisierungsumlage/Fehlsteuerung
des marktwirtschaftlichen Preissystems?

Auszug aus dem Koalitionsvertrag

Auswirkung 1: 10%-Begrenzung

Auswirkung 2: Amortisationsgrenze

Zusammenfassung

Definition Amortisation

Die Amortisation meint in den Wirtschaftswissenschaften den Prozess, in welchem die **Anschaffungsausgaben** einer bestimmten Investition **durch die dadurch entstehenden Einzahlungen gedeckt werden (zinslose Volkswirtschaft)**.

$$\text{Amortisation} = \frac{\text{Kapital}}{\text{Ertrag}} = 1$$

Die Amortisationszeit ist ein Zeitraum, innerhalb dessen das in einer Investition gebundene Kapital, **einschließlich der Zinsen und Zinseszinsen** (zinsgetriebene Volkswirtschaft) **zurückgeflossen** ist.

Amortisationszeiträume in 3 Szenarien (1/2)

Badmodernisierung 14 T€; Ø 60 m² Wohnfläche → Modernisierungskosten = 230 €/m² → 40% umlagefähig = 92 €/m²; 60% nicht umlagefähig = 138 €/m²

Szenario 1		
Kapitalaufnahme	92 €/m ²	
Annuität (zulässige Mieterhöhung 10%)	9,20 €/m ² p.a. →	0,77 €/m ² mtl.
Zins	0,0%	
Tilgungsjahre/Amortisationszeit	10 Jahre	

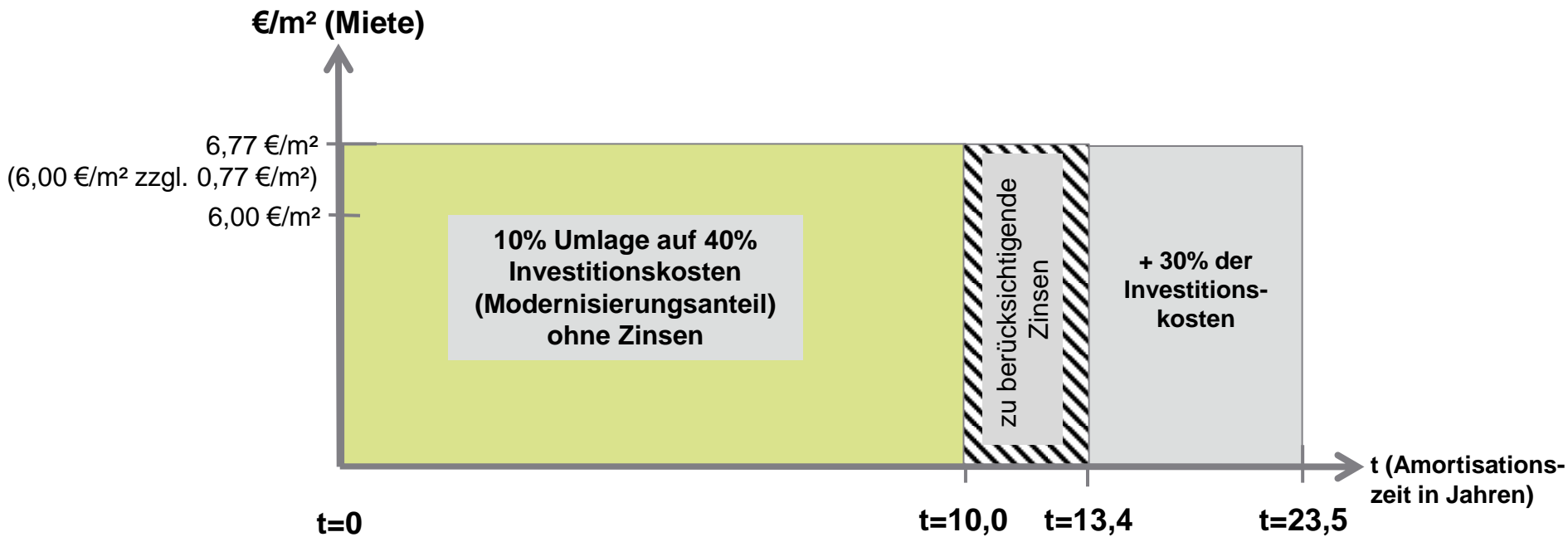
Szenario 2		
Kapitalaufnahme	92 €/m ²	
Annuität (zulässige Mieterhöhung 10%)	9,20 €/m ² p.a. →	0,77 €/m ² mtl.
Zins	3,0%	
Tilgungsjahre/Amortisationszeit	13,4 Jahre	

Amortisationszeiträume in 3 Szenarien (2/2)

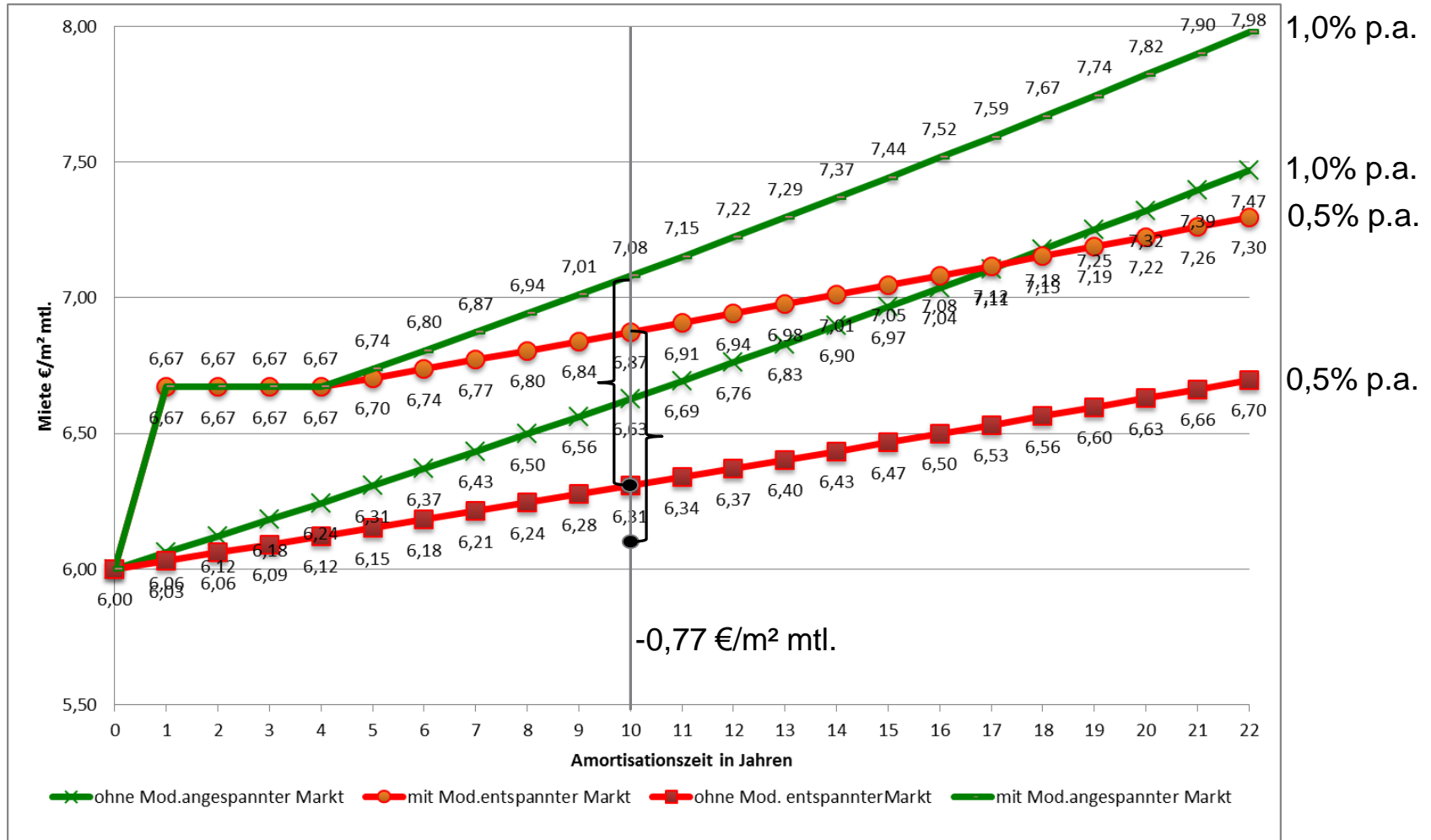
Badmodernisierung 14 T€; Ø 60 m² Wohnfläche → Modernisierungskosten = 230 €/m² → 40% umlagefähig = 92 €/m²; 60% nicht umlagefähig = 138 €/m²

Szenario 3		
Kapitalaufnahme	92 €/m ² + 69 €/m ² (30% der Investitionskosten)	
Annuität (zulässige Mieterhöhung 10%)	9,20 €/m ² p.a. →	0,77 €/m ² mtl.
Zins	3,0%	
Tilgungsjahre/Amortisationszeit	23,5 Jahre	

Amortisationszeit



Was impliziert die beabsichtigte Amortisationsvorschrift auf einem ausgeglichenem bzw. angespannten Markt (Modellrechnung)?



Agenda

Vorwort zur Modernisierungsumlage/Fehlsteuerung
des marktwirtschaftlichen Preissystems?

Auszug aus dem Koalitionsvertrag

Auswirkung 1: 10%-Begrenzung

Auswirkung 2: Amortisationsgrenze

Zusammenfassung

Zusammenfassung

- Der vorliegende Vorschlag der Reduzierung der Modernisierungsumlage auf 10% wird wesentlich beeinflusst von der Konstitution des jeweiligen Wohnungsmarktes und der Investitionsstrategie (keine eindeutigen Aussagen möglich).
- Im Fall einer negativen Auswirkung einer 1%-igen Reduktion der Modernisierungsumlage ist der Kumulierungseffekt erheblich.
- Eine justiziable Modernisierungsumlage ist, wenn überhaupt, nur mit hohem Verwaltungsaufwand umsetzbar.
- Die Einführung einer „Amortisationsgrenze“ missachtet die Tatsache, dass zum einen wir nicht in einer zinslosen Volkswirtschaft leben und zum anderen auch in der Wohnungswirtschaft die Aufwendungen durch die Erträge gedeckt werden müssen.
- Die Auswirkung auf die Investitionstätigkeit der Wohnungsunternehmen ist negativ:
 - sie behindert die Energiewende und die grundsätzliche Verbesserung des Wohnungsbestandes
 - schafft in der Verkehrswertermittlung Unsicherheit und beeinträchtigt damit die Finanzierungsfähigkeit (Beleihungsgrenze)
 - führt zu Arbeitsplatzverlusten im Baugewerbe/Handwerk