

## Mieterhöhung nach Modernisierung

Bereits eine Absenkung des Prozentsatzes von 11 auf 10 Prozent führt dazu, dass viele Modernisierungen nicht mehr wirtschaftlich darstellbar sind.

### Grundlagen

Der Koalitionsvertrag der Regierungsparteien CDU, CSU und SPD<sup>1</sup> sieht unter der Rubrik „bezahlbares Wohnen“ mehrere Änderungen des Mietrechts unter anderem auch zur modernisierungsbedingten Mieterhöhung vor. Die Wirkungen der im Koalitionsvertrag beschriebenen Maßnahmen sind in einem InWIS-Gutachten im Auftrag der BID dargestellt und quantifiziert worden.<sup>2</sup>

**Maßnahmen zur modernisierungsbedingten Mieterhöhung im Koalitionsvertrag**

Die Regelungen zur modernisierungsbedingten Mieterhöhung sind unter Berücksichtigung des in § 555 b BGB genannten Katalogs für ein breites Spektrum unterschiedlicher Modernisierungsmaßnahmen anwendbar.<sup>3</sup> Maßnahmen können sowohl einzeln – als Einzelmodernisierung – oder auch in Kombination mit anderen Maßnahmen – als umfangreiche oder komplexere Modernisierung – durchgeführt werden.

**Breites Spektrum von Modernisierungen**

### Modernisierungsbeispiele

Um die Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit über das gesamte Spektrum von Modernisierungen zu betrachten, werden exemplarisch fünf unterschiedliche Modernisierungsmaßnahmen definiert, die alternativ in einem Mustergebäude mit 12 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von 780 m<sup>2</sup> aus den 1970er Jahren realisiert werden. Folgende Maßnahmen wurden definiert:

**Fünf Typen von Modernisierungen werden exemplarisch betrachtet**

**Tab. 1: Beispielhafte Modernisierungsmaßnahmen für die Durchführung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen**

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

Quelle: Eigene Zusammenstellung.

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 Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen 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**

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

<sup>2</sup> Neitzel, Michael/Klöppel, Sebastian/Dylewski, Christoph: Wirkungsanalyse der Mietrechtsänderungen – Teil 2: Mieterhöhung nach Modernisierung, Bochum, 2014 (Gutachten im Auftrag der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland e.V. – BID).

<sup>3</sup> Das BID-Gutachten enthält eine Übersicht mit Beispielen für Modernisierungsmaßnahmen. Vgl. Neitzel/Klöppel/Dylewski, 2014, S. 19.

<sup>4</sup> Es wird unterstellt, dass nur die Erdgeschosswohnung altersgerecht umgebaut wird.

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

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. Nach gutachterlicher Einschätzung ist ein Anteil von 40 Prozent für einen Großteil der Maßnahmen als angemessen anzusehen.

Tab. 2: Ermittlung der modernisierungsbedingten Mieterhöhung

| Nr. | Maßnahmenbezeichnung   | Anrechenbarer Modernisierungskostenanteil je m <sup>2</sup> |                          | Umfang der modernisierungsbedingten Mieterhöhung je nach Prozentsatz (Monat) |            |                             |            |
|-----|--|---|--------------------------|--|------------|-----------------------------|------------|
|     |  |   |                          | in Euro / m <sup>2</sup> Monat   |            | in Euro / Wohnung und Monat |            |
|     |  | In Euro   | In % der gesamten Kosten | 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.

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.<sup>5</sup>

Bandbreite der Mieterhöhungen: von 0,14 bis 2,62 Euro/m<sup>2</sup> bei 11 Prozent

Daraus ergibt sich eine zulässige monatliche modernisierungsbedingte Mieterhöhung bei einem Prozentsatz von 11 Prozent zwischen 0,14 Euro/m<sup>2</sup> und 2,62 Euro/m<sup>2</sup>. Eine Verringerung des Prozentsatzes von 11 auf 10 Prozent führt zu einem geringeren zulässigen modernisierungsbedingten Mieterhöhungsbeitrag. Bei kleineren Modernisierungsmaßnahmen wirkt sich dies betragsmäßig im Cent-Bereich aus, bei umfangreicheren Maßnahmen ist die absolute Minderung deutlich spürbar. Die Spanne der zulässigen monatlichen Mieterhöhung nach Modernisierung liegt zwischen 0,13 Euro/m<sup>2</sup> und 2,38 Euro/m<sup>2</sup>.

### Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnungen

Ohne Teilmarkt für modernisierte Wohnungen nur geringerer finanzieller Vorteil

Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen werden unter der Annahme durchgeführt, dass ein Mietspiegel für die jeweiligen Modernisierungen keine besonderen Klassen, Zuschläge oder Teilmärkte ausweist.<sup>6</sup>

In den folgenden Tabellen sind als Kriterien der Endwert des Vollständigen Finanzplanes (VoFi), die VoFi-Rendite sowie die Amortisationsdauer in Jahren enthalten:

- VoFi-Endwert: Der Wert, der am Ende des Planungszeitraumes als Gegenwart vorhanden ist. Sinkt der VoFi-Endwert unter das

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> In diesen Fällen können spätere Mieterhöhungen, die für die Wirtschaftlichkeit wichtig sind, erst nach einer Wartedauer durchgeführt werden, wenn der Gesamtmarkt nachgezogen hat.

Eigenkapital, entsteht ein Verlust. Dann wird eine negative Rendite ausgewiesen. Bei einem negativen VoFi-Endwert entsteht ein Verlust, der das Eigenkapital übersteigt. Eine Rendite ist mathematisch nicht bestimmbar.

- VoFi-Rendite: Die Mindestrendite richtet sich unter Chance-Risiko-Gesichtspunkten nach den Erwartungen eines Investors. Eine Grenze von 3 Prozent p.a. sollte nicht unterschritten werden.
- Amortisationsdauer in Jahren: Die (dynamische) Amortisationsdauer sollte möglichst kurz sein und die Nutzungsdauer der Bauteile nicht überschreiten.

**Tab. 3: Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnungen für verschiedene Maßnahmen (keine Teilmarktdifferenzierung)**

| Beschreibung der Maßnahme (Mietenmodell ohne eigenen Teilmarkt für modernisierte Wohnungen) | Mieterhöhung in Prozent der anrechenbaren Modernisierungskosten |                |                          |                   |                |                          |
|---|---|----------------|--------------------------|-------------------|----------------|--------------------------|
|   | 11 Prozent  |                |                          | 10 Prozent        |                |                          |
|   | VoFi-Endwert Euro   | Rendite % p.a. | Amortisationsdauer Jahre | VoFi-Endwert Euro | Rendite % p.a. | Amortisationsdauer Jahre |
| <b>Kleine Maßnahme (10 Jahre Planungshorizont)</b>  | 12.787  | 0,64%          | 9                        | 11.764            | -0,20%         | 9                        |
| <b>Kleine Maßnahme (15 Jahre Planungshorizont)</b>  | 20.255  | 3,55%          | 9                        | 18.629            | 2,98%          | 9                        |
| <b>Anbau von Balkonen (ohne zusätzliche Wfl.)</b>   | -12.622   |                | 46                       | -18.734           |                | 51                       |
| <b>Anbau von Balkonen (1,5 m<sup>2</sup> zusätzliche Wfl.)</b>                              | 40.013  | 4,10%          | 20                       | 35.309            | 3,66 %         | 22                       |
| <b>Anbau eines Aufzuges</b>   | 21.597  | 0,26%          | 29                       | 4.035             | -5,20%         | 35                       |
| <b>Altersgerechter Umbau</b>  | -8.024  | -              | 52                       | -9.859            | -              | 57                       |

Quelle: Eigene Berechnungen.<sup>7</sup>

Die Ergebnisse lassen sich folgendermaßen beurteilen:

- **Kleinere Modernisierungsmaßnahmen** rechnen sich nur, wenn die Lebensdauer der Bauteile deutlich über 10 Jahren liegt. Bei einer Absenkung des Prozentsatzes auf 10 Prozent wird die Mindestrendite unterschritten.
- Der **Anbau von Balkonen** ist allein unter Berücksichtigung der modernisierungsbedingten Mieterhöhung nicht wirtschaftlich. Er lohnt sich erst durch die Anrechnung eines Viertels der Außenfläche als zusätzliche Wohnfläche.
- Der **Anbau eines Aufzuges** lässt sich wirtschaftlich nicht darstellen.
- Eine **altersgerechte Umbaumaßnahme** lässt sich wirtschaftlich nicht umsetzen.

Energetische Modernisierungsmaßnahmen lösen die höchsten Modernisierungskosten aus. Sofern nach § 559a BGB keine Drittmittel angerechnet werden müssen, entsteht ein vergleichsweise hohes rechtlich zulässiges Mieterhöhungspotenzial. In den skizzierten Beispielfall einer Modernisierung auf den Energieeffizienzhaus 100-Standard beläuft sich das Mieterhöhungspotenzial auf 2,62 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Monat.

<sup>7</sup> Erläuterungen: Kleine Maßnahmen werden vollständig aus Eigenkapital finanziert, für die anderen Maßnahmen wird ein Eigenkapitalanteil von 20 Prozent unterstellt, der Rest der Modernisierungskosten wird über Fremdkapital finanziert. Die Planungsdauer beträgt – so weit nicht anders angegeben – 30 Jahre.

**Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei Prozentsatz von 11 Prozent**

**Hohes zulässiges Mieterhöhungspotenzial bei energetischen Modernisierungen**

**Hohe Wirtschaftlichkeit bei vollständiger Realisierung des verfügbaren Potenzials**

Sofern dieses rechtlich zulässige Potenzial in einem bestehenden Mietverhältnis tatsächlich umgesetzt werden kann, ergibt sich ein positiver Vermögensendwert von 186,5 TEUR. Das entspricht einer jährlichen Rendite von 3,5 Prozent auf das eingesetzte Eigenkapital von 66 TEUR. Eine solche Maßnahme ist als wirtschaftlich zu bezeichnen. Wird für diese Maßnahme KfW-Förderung in Form eines Tilgungszuschusses und eines Förderdarlehens in Anspruch genommen, so ergibt sich ein ebenfalls positives Ergebnis.

**Unter sozialen Gesichtspunkten oft nur eine geringere Mieterhöhung vertretbar**

Häufig sind die Mieter in bestehenden Mietverhältnissen nicht in der Lage, eine modernisierungsbedingte Mieterhöhung in Höhe von 2,62 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat aufzubringen. Sozial verantwortlich handelnde Wohnungsunternehmen, die den Auszug von alleingesessenen Mietern verhindern und eine Gentrifizierung im Quartiere vermeiden wollen, setzen den Betrag der Mieterhöhung in einem Umfang fest, der für die Haushalte noch tragbar erscheint. Bei dieser Kalkulation wird die mögliche Verringerung des Energieverbrauches berücksichtigt, die bei ungefähr 0,67 Euro/m<sup>2</sup> liegen wird.

**Tab. 4: Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnungen für energetische Modernisierungen (keine Teilmarktdifferenzierung)**

| Beschreibung der Maßnahme (Mietmodell ohne eigenen Teilmarkt für modernisierte Wohnungen) | Mieterhöhung in Prozent der anrechenbaren Modernisierungskosten |                |                          |                   |                |                          |
|---|---|----------------|--------------------------|-------------------|----------------|--------------------------|
|   | 11 Prozent  |                |                          | 10 Prozent        |                |                          |
|   | VoFi-Endwert Euro   | Rendite % p.a. | Amortisationsdauer Jahre | VoFi-Endwert Euro | Rendite % p.a. | Amortisationsdauer Jahre |
| <b>Mieterhöhung in vollem Umfang (keine KfW-Förderung)</b>                                | 186.587   | 3,49%          | 21                       | 110.480           | 1,70%          | 26                       |
| <b>Mieterhöhung im vollen Umfang (mit KfW-Förderung)</b>                                  | 174.308   | 3,29%          | 21                       | 115.269           | 1,88%          | 26                       |
| <b>Mieterhöhung hälftig (keine KfW-Förderung)</b>   | -180.919  | -              | 54                       | -207.401          | -              | 57                       |
| <b>Mieterhöhung hälftig (mit KfW-Förderung)</b>   | -14.339   | -              | 36                       | -38.864           | -              | 38                       |

Quelle: Eigene Berechnungen.<sup>8</sup>

**Deutliche Verringerung der Wirtschaftlichkeit bei hälftiger Umsetzung des Mieterhöhungspotenzials**  
**Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit bei Verminderung des Prozentsatzes**

Bei einer Verringerung des Satzes der modernisierungsbedingten Mieterhöhung auf 10 Prozent lässt sich trotz der Realisierung der rechtlich zulässigen Mieterhöhung von 2,38 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche eine energetische Modernisierungsmaßnahme nicht mehr wirtschaftlich umsetzen. Im Falle lediglich einer Mieterhöhung im Rahmen des hälftigen Umfangs von 1,19 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche verschlechtern sich die ohnehin negativen Ergebnisse noch einmal deutlich.

<sup>8</sup> Erläuterungen: Für die Durchführung der Maßnahmen wird durchgängig ein Eigenkapitalanteil von 20 Prozent unterstellt, der Rest der Modernisierungskosten wird über Fremdkapital finanziert. In den Rechenvarianten mit 11 Prozent werden ohne KfW-Förderung 2,62 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei voller Ausnutzung des zulässigen Rahmens und 1,31 Euro bei hälftiger Ausnutzung als Mieterhöhung angesetzt. Mit KfW-Förderung werden 2,09 Euro/m<sup>2</sup> bei voller und bei hälftiger Ausnutzung 1,31 Euro/m<sup>2</sup> berücksichtigt. In den Rechenvarianten mit 10 Prozent werden ohne KfW-Förderung 2,38 Euro/m<sup>2</sup> bei voller Ausnutzung und 1,19 Euro/m<sup>2</sup> bei hälftiger Ausnutzung des zulässigen Rahmens angesetzt. Mit KfW-Förderung werden 1,85 Euro/m<sup>2</sup> und 1,19 Euro/m<sup>2</sup> angesetzt. Die Planungsdauer beträgt 30 Jahre.

## Fazit

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. Modernisierungsmaßnahmen sind grundsätzlich kein „Selbstläufer“, sondern erfordern verlässliche und günstige Rahmenbedingungen, damit sie wirtschaftlich vertretbar realisiert werden können. Notwendig wäre es u.a., dass Mietspiegel für modernisierte Wohnungen Zuschläge oder eigene Klassen ausweisen.

Der Prozentsatz muss letztlich einen Ausgleich für die unterschiedlichen Eigenheiten von Modernisierungen herbeiführen. Mit einem Satz von 11 Prozent wird dem ausreichend Rechnung getragen, weil eine größere Zahl von Modernisierungsmaßnahmen noch wirtschaftlich darstellbar ist oder ein etwaiger Verlust zumindest auf das eingesetzte Eigenkapital beschränkt bleibt. In Fällen – wie bei altersgerechtem Umbau und energetischen Modernisierungen – führt die Verringerung des Prozentsatzes zur Unwirtschaftlichkeit bzw. zu einer deutlichen Ausweitung des entstehenden Verlustes.

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

Bereits bei einer Verringerung des Prozentsatzes von 11 auf 10 Prozent ist angesichts dieser Ergebnisse mit einer Verminderung der Anreizwirkungen für Modernisierungen zu rechnen, die sich in einer rückläufigen Modernisierungstätigkeit äußern werden.

Bochum, den 14. September 2015

Gez. Neitzel

**Modernisierungen auch sonst nur unter guten Rahmenbedingungen umsetzbar**

**Derzeitiger Prozentsatz trägt der Unterschiedlichkeit von Modernisierungsarten Rechnung**

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

**Deutlicher Rückgang der Modernisierungstätigkeit in bestehenden Mietverhältnissen zu erwarten**