

Modellfall Sanierung

Eine jährliche Modernisierungsrate von 1,4 % bedeutet, dass von den rund 20 Mio. Mietwohnungen in Deutschland pro Jahr 280.000 vollständig energetisch modernisiert werden müssten.

Bei einer jährlichen Modernisierungsrate von 2 % wären es sogar 400.000 Wohnungen. Schöpft der Vermieter die Mieterhöhungsmöglichkeiten nach dem Gesetz vollständig aus, sind Mieterhöhungen von bis zu 30 bis 40 % möglich.

Laut Wohngeld- und Mietenbericht 2018 mussten Mieter schon 2017 in Deutschland 29 % ihres Haushaltseinkommens für die Miete ausgeben. Bei Ein-Personen-Haushalten lag die Wohnkostenbelastung bei 34 % und bei einkommensschwächeren Haushalten (bis 1.300,00 Euro) sogar bei 46 %. Nach einer aktuellen DIW-Untersuchung müssen zwei Drittel der älteren Mieterhaushalte mehr als 30 % ihres Einkommens für die Miete zahlen, 38 % der Älteren sogar mehr als 40 %.

Nach § 559 BGB kann der Vermieter 8 % der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufschlagen, höchstens aber 3,00 €/qm bzw. 2,00 €/qm in Wohnungen, die heute noch nicht teurer als 7,00 €/qm sind.

Beispiele:

1. Eine typische energetische Modernisierung kostet 323,00 €/qm (vgl. Anlage 1), bei einer 70,00 qm großen Mietwohnung sind das Kosten in Höhe von 22.610,00 €. Nach dem Gesetz kann der Vermieter hiervon 8 % auf die Jahresmiete aufschlagen, das sind 1.808,80 € oder 150,73 im Monat. Die bisherige Miete verteuert sich dann um rund 2,15 €/qm.

Laut Wohngeld- und Mietenbericht betrug die durchschnittlich gezahlte Bruttokaltmiete 2017 – ohne Heizkosten – 7,36 €/qm. Nach der oben beschriebenen typischen Modernisierungsmaßnahme müsste der Mieter 9,57 €/qm zahlen. Das ist eine Mietsteigerung von 30 %.

Berücksichtigt man, dass durch die energetische Modernisierung Heizkosten in Höhe von 0,67 €/qm eingespart werden (vgl. Anlage 1), erhöhen sich die Wohnkosten immer noch um 21 %.

Unter dem Strich verbleibt demnach eine Netto-Mehrbelastung für diesen Mieterhaushalt von monatlich 107,80 € oder 1.293,60 € im Jahr.

Beispiel 1 (Wohnungsgröße 70 m², Modernisierungskosten 323 Euro/m², Umlage 8 %, Heizkostensparnis 67 Cent/m²/Monat)

	vorher		nachher	
	<i>Euro/m²/Monat</i>	<i>Euro/Monat</i>	<i>Euro/m²/Monat</i>	<i>Euro/Monat</i>
Kaltmiete	7,36	515,20	9,51	669,90
Heizkosten	1,34	93,80	0,67	46,90
Gesamtmiete	8,70	609,00	10,18	712,60
Kostensteigerung			1,48	103,60

(Plus 17 %)

2. Zahlt der Mieter in dem oben genannten Beispielsfall bisher nicht 7,36 €/qm als Miete, sondern nur 6,50 €/qm ergeben sich kaum Änderungen:

Aufgrund der seit dem 1. Januar 2019 geltenden Begrenzung der Modernisierungsmieterhöhung auf maximal 2,00 €/qm bei Mieten unter 7,00 €/qm fiel die Mieterhöhung geringfügig niedriger aus. Statt 2,15 € dürfte der Vermieter nur 2,00 €/qm als Mieterhöhung fordern. Aus Mietersicht ist das trotz Kappung eine Mieterhöhung von 30 %. Auch unter Berücksichtigung der eingesparten Heizkosten würde die Wohnung tatsächlich um 20 % teurer.

Beispiel 2 (Wohnungsgröße 70 m², Modernisierungskosten 323 Euro/m², Umlage 2 Euro/m²/Monat, Heizkostensparnis 67 Cent/m²/Monat)

	vorher		nachher	
	<i>Euro/m²/Monat</i>	<i>Euro/Monat</i>	<i>Euro/m²/Monat</i>	<i>Euro/Monat</i>
Kaltmiete	6,50	455,00	8,50	595,00
Heizkosten	1,34	93,80	0,67	46,90
Gesamtmiete	7,84	548,80	9,17	641,90
Kostensteigerung			1,33	93,10

(Plus 17 %)

3. Kostet die energetische Modernisierung 450,00 €, dann ist eine Mieterhöhung von 3,00 €/qm möglich. Statt 7,36 €/qm müsste der Mieter dann 10,36 €/qm zahlen, 40 % mehr als bisher. Selbst bei einer sehr hohen Heizkosteneinsparung von 0,80 €/qm stiegen die Wohnkosten um 30 %. Die 70,00 qm große Wohnung würde sich unter Berücksichtigung der deutlich niedrigeren Heizkosten immer noch um 154,00 € im Monat bzw. um 1.848,00 € im Jahr verteuern.

Beispiel 3 (Wohnungsgröße 70 m², Modernisierungskosten 450 Euro/m², Umlage 3 Euro/m²/Monat, Heizkostensparnis 80 Cent/m²/Monat)

	vorher		nachher	
	<i>Euro/m²/Monat</i>	<i>Euro/Monat</i>	<i>Euro/m²/Monat</i>	<i>Euro/Monat</i>
Kaltmiete	7,36	515,20	10,36	725,20
Heizkosten	1,34	93,80	0,54	37,80
Gesamtmiete	8,70	609,00	10,90	763,00
Kostensteigerung			2,20	154,00

(Plus 25 %)

4. Bei einer niedrigeren, „nur“ 40-prozentigen Heizkosteneinsparung um 54 Cent verbleiben nach der Modernisierung noch 80 Cent Heizkosten. Die künftige Gesamtmiete beträgt dann 11,16 Euro/m²/Monat.

Beispiel 4 (Wohnungsgröße 70 m², Modernisierungskosten 450 Euro/m², Umlage 3 Euro/m²/Monat, Heizkostensparnis 80 Cent/m²/Monat)

	vorher		nachher	
	<i>Euro/m²/Monat</i>	<i>Euro/Monat</i>	<i>Euro/m²/Monat</i>	<i>Euro/Monat</i>
Kaltmiete	7,36	515,20	10,36	725,20
Heizkosten	1,34	93,80	0,80	56,00
Gesamtmiete	8,70	609,00	11,16	781,20
Kostensteigerung			2,46	172,20

(Plus 29 %)