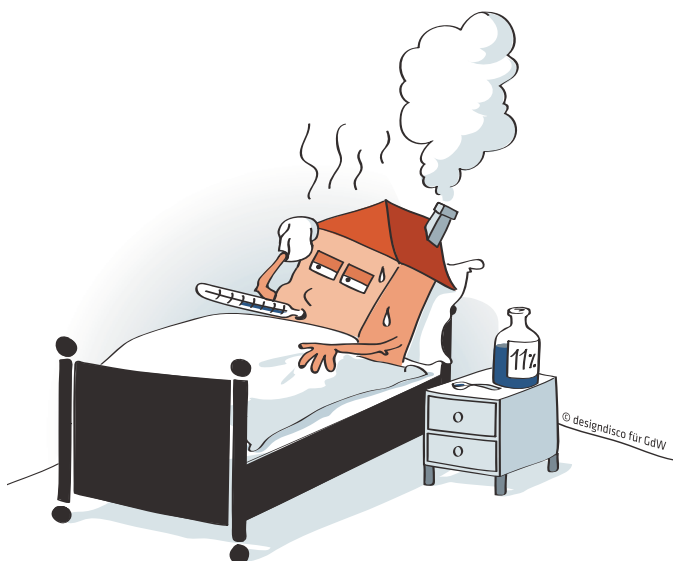


Brennpunkt: Modernisierungsumlage

Wofür ist eine Modernisierungsumlage notwendig?

Worum geht es?

Im Wahlkampf erheben einige Parteien die Forderung, bei einer energetischen Modernisierung die Modernisierungsumlage von 11 Prozent auf 9 Prozent zu reduzieren. Im Fall einer umfassenden energetischen Modernisierung könnten somit nur 9 Prozent der umlagefähigen Modernisierungskosten auf die Miete umgelegt werden.



Was soll dadurch erreicht werden?

Infolge von Baukostenerhöhungen und gestiegenen Anforderungen der Energieeinsparverordnung haben sich die Kosten für umfassende Modernisierungen in den letzten Jahren stark erhöht. Durch eine Reduzierung der Modernisierungsumlage soll der Anstieg der Mieten nach Modernisierungen auf ein moderates Niveau begrenzt werden.

Was würde tatsächlich passieren?

Wenn die Modernisierungsumlage gesenkt wird, wird die energetische Sanierung ausgebremst. Die Ziele der Energiewende werden nicht erreicht. Weniger Wohnungen werden an energiegerechte Standards angepasst.

Wir brauchen Wohnraum, der gleichzeitig den hohen energetischen Anforderungen zur Erreichung der Klimaschutzziele der Bundesregierung genügt und bezahlbar bleibt. Dies scheint allerdings ein Widerspruch in sich zu sein, da die Kosten der energetischen Modernisierung der Gebäude auch über die Miete refinanziert werden müssen. Durch die energetische Modernisierung spart der Mieter zwar zukünftig Betriebskosten ein. Allerdings

reicht der Einspareffekt in der Regel nicht aus, um die Mieterhöhung zu kompensieren.

Warum ist die Beibehaltung der Modernisierungsumlage in Höhe von 11 Prozent für den Vermieter notwendig?

Die Modernisierungsumlage nach § 559 BGB deckt im Wesentlichen drei Aufwandskomponenten ab. Es handelt sich dabei um den Werteverzehr (Abschreibungen), die Zinsen sowie die Instandhaltungskosten, die auf die wertverbessernden Maßnahmen anfallen. Danach wird eine Umlage benötigt, die zwischen 12 und 14 Prozent liegt.

Was passiert bei einer Reduzierung der Modernisierungsumlage?

Die politisch gewollte energetische Sanierung von Wohngebäuden muss wirtschaftlich tragbar bleiben, sonst werden die Wohnungsunternehmen sie nicht mehr durchführen können. Sollte die Modernisierungsumlage reduziert werden, wird sich dies direkt auf die Investitionstätigkeit der Unternehmen auswirken. Die Investitionen in die energetische Sanierung und damit in die Energiewende werden deutlich zurückgehen.

Übrigens:

Das sagt der GdW-Rechtsexperte Carsten Herlitz:

"Ein Vermieter soll aufgrund der Regelungen des § 559 BGB in die Lage versetzt werden, die anfallenden Modernisierungskosten durch erzielbare Mietererhöhungen zu refinanzieren und wirtschaftlich tragfähig zu machen. Ein Mieter wird dadurch zwar verpflichtet, sich an den Kosten zu beteiligen, im Gegenzug erhält er einen verbesserten Wohnwert nach Abschluss der Maßnahme sowie – bei energetischen Modernisierungen – einen unmittelbar auf die Wohnkosten wirkenden Einspareffekt durch niedrigere Betriebskosten.

Der Vermieter kann die Miete nach Durchführung der Modernisierungsmaßnahme um 11 Prozent der aufgewendeten (Modernisierungs-)Kosten erhöhen. Das ist nur ein Teil der Investitionskosten, da Instandhaltungsanteile vorab auszusondern sind. Wer an dieser Regelung dreht, dreht gleichzeitig die Ziele der Energiewende im Gebäudebereich zurück."

Fazit:

Die Energiewende kann nur gelingen, wenn alle ihren Beitrag leisten. Das gilt für Vermieter und Mieter ebenso wie für die Politik. Wenn die Modernisierungsumlage gesenkt wird, wird die energetische Sanierung der Wohngebäude drastisch zurückgehen. Die Energiewende im Gebäudebereich droht zu scheitern.

Fragen und Antworten

Was sollte die Vorschrift des § 559 BGB bewirken?

Die Vorschrift des § 559 BGB regelt das Verfahren von Mieterhöhungen infolge von Modernisierungsmaßnahmen. Die Regelung des § 559 BGB ist bereits 1974 – seinerzeit in das Miethöhegesetz – aufgenommen worden (damals 14 Prozent).

Welche Kosten können auf den Mieter umgelegt werden?

Der Vermieter kann gemäß § 559 Abs. 1 BGB die Miete nach Durchführung der Modernisierungsmaßnahme um 11 Prozent der aufgewendeten (Modernisierungs-)Kosten erhöhen. Ausgangspunkt für die Berechnung der Umlage sind die tatsächlich entstandenen Baukosten. Der umlagefähige Anteil der Modernisierungskosten ist abhängig von der Art der Modernisierung. Er liegt bei energetischer Modernisierung in der Regel nur zwischen 50 und 60 Prozent der Gesamtkosten der Modernisierungsmaßnahme. Bei Inanspruchnahme von Fördermitteln ist der Förderanteil zwingend von der Bemessungsgrundlage der Modernisierungsumlage nach § 559 a BGB abzusetzen. Dadurch reduziert sich z. B. beim Einsatz von KfW-Förderung (Programm Energieeffizient Sanieren) die umlagefähige Mieterhöhung.

Wie setzt sich die Modernisierungsumlage genau zusammen?

Die Modernisierungsumlage nach § 559 BGB deckt im Wesentlichen drei Aufwandskomponenten ab: Werteverzehr (Abschreibungen), Zinsen sowie Instandhaltungskosten, die auf die wertverbessernden Maßnahmen anfallen. Da es sich bei Modernisierungen um langfristige Investitionen handelt (in der Regel 40 Jahre und mehr), ist bei der Höhe der drei Aufwandskomponenten auf langfristige Durchschnittswerte abzustellen. Diese liegen derzeit bei:

Abschreibungen: 5 bis 6 Prozent
Zinsen: 5 bis 6 Prozent
Instandhaltung: 2 Prozent

Summe: 12 bis 14 Prozent

Die tatsächlich mögliche Umlage beträgt derzeit 11 Prozent.



Die Wohnungswirtschaft

Die Wohnungsunternehmen im GdW geben über 13 Millionen Menschen in ganz Deutschland ein Zuhause.

Das sind unsere Argumente, was sagen Sie dazu?

Kontakt:

GdW
Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Berlin:
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199
mail@gdw.de

Büro Brüssel:
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles.

© GdW, April 2013

weitere Informationen im Web:
gdw.de

 [youtube.com/GdWBundesverband](https://www.youtube.com/GdWBundesverband)

 [xing.com/net/wohnprofis](https://www.xing.com/net/wohnprofis)

 twitter.com/GdWWohnen