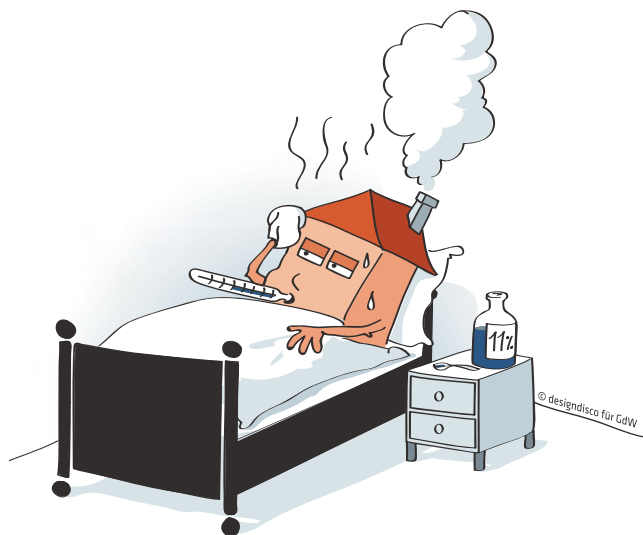


## Brennpunkt: Modernisierungsumlage

# Was wären die Folgen, wenn der Mieterhöhungsanspruch bei Modernisierung eingeschränkt wird?

### Worum geht es?

Künftig soll der Mieterhöhungsanspruch bei Modernisierung befristet, der Umlagesatz von 11 % auf 10 % reduziert und dann in voller Höhe nur noch für energetische und altengerechte Modernisierungen gewährt werden. Alle anderen Modernisierungsmaßnahmen sind dann nur noch verringert umlagefähig.



Hintergrund ist, dass sich infolge von Baukostenerhöhungen und gestiegenen Anforderungen der Energieeinsparverordnung die Kosten für umfassende Modernisierungen in den letzten Jahren stark erhöht haben.

Durch eine Reduzierung der Modernisierungsumlage soll der Anstieg der Mieten nach Modernisierungen auf ein moderates Niveau begrenzt werden.

### Was wäre die Folge?

Eine Reduzierung des Mieterhöhungsanspruchs durch einen abgesenkten Umlagesatz kombiniert mit einer Beschränkung auf energetische und altengerechte Modernisierungen sowie einer zeitlichen Befristung wäre eine Katastrophe für die Wohnungswirtschaft und das Handwerk, denn Investitionen im Bereich der Modernisierung würden schlichtweg abgewürgt. Das hätte nicht nur eine Verschlechterung der Bausubstanz zur Folge – sondern extrem negative gesamtwirtschaftliche Auswirkungen: Sinkende Investitionen und damit ausbleibende Steuereinnahmen und einen Anstieg der Arbeitslosigkeit.

Gerade angesichts der ehrgeizigen Klimaschutz- und Energieeinsparziele zur Energieeffizienz wäre eine solche Einschränkung auch für energetische Sanierungen das falsche Signal. Auch eine mögliche Bereitstellung von mehr Fördermitteln könnte dies nicht kompensieren.

Ein reduzierter Mieterhöhungsanspruch würde auch nicht zu bezahlbaren Mieten führen, sondern genau das Gegenteil bewirken: Die Mieten werden steigen, da Vermieter gezwungen werden, im Fall von Modernisierungen sofort den vollen Mieterhöhungsanspruch zu erheben – mit katastrophalen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Die neue Regelung wäre darüber hinaus wegen der Fluktuation der Mieter kompliziert und streitanfällig. Bei langfristigen Mietverhältnissen würde das bewährte System innerhalb der Erstellung des Mietspiegels aufgehoben.

Eine Reduzierung des Mieterhöhungsanspruchs bei gleichzeitiger Beschränkung auf energetische und altengerechte Modernisierungen und einer zeitlichen Befristung wäre ein Schlag ins Gesicht für die Wohnungsunternehmen, die ihre Bestände

## Übrigens:

### Das zeigt eine aktuelle Umfrage unter den GdW-Wohnungsunternehmen:

84 Prozent der Befragten gehen davon aus, dass eine zeitliche Befristung des Mieterhöhungsanspruchs Modernisierungsmaßnahmen wirtschaftlich untragbar macht. 76 Prozent sind der Meinung, dass ein Absenken des Mieterhöhungsanspruchs zu einem Rückgang der Modernisierungstätigkeit führen wird. Über 70 Prozent erwarten, dass die Mieten durch die geplante Regelung sogar deutlich steigen werden, da im Falle einer Modernisierung künftig der volle Mieterhöhungsanspruch auf die Miete angewendet werden muss.

(Befragt wurden am 8.11.2013 insgesamt 312 Mitglieder der Gremien des GdW. 43 % der Befragten haben an der Ad-hoc-Umfrage teilgenommen.)

mit einem sozial orientierten und nachhaltigen Geschäftsmodell bewirtschaften.

Während eine Mietpreisbremse ursprünglich nur regional begrenzt wirken sollte, hätte ein eingeschränkter Mieterhöhungsanspruch flächendeckende Auswirkungen – auch auf entspannte Wohnungsmärkte. Jede einzelne Maßnahme – neben der Einschränkung des Mieterhöhungsanspruchs insbesondere auch die geplante Mietpreisbremse – würde sich bereits extrem schädlich auf jegliche Investitionen auswirken.

### Fazit:

**Die nun anvisierte negative Mischung wäre insgesamt katastrophal: Ein dreifach eingeschränkter Mieterhöhungsanspruch kombiniert mit einer Mietpreisbremse würde das Geschäft des sozial orientierten Vermietens, Bewirtschaftens und Neubaus schlicht unmöglich machen.**

# Fragen und Antworten

## Warum ist die Beibehaltung des Mieterhöhungsanspruchs bei Modernisierung in Höhe von 11 Prozent für den Vermieter notwendig?

Der Mieterhöhungsanspruch 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 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, November 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](https://twitter.com/GdWWohnen)



[www.wohnungswirtschaft-zur-wahl.de](http://www.wohnungswirtschaft-zur-wahl.de)