

Mieterhöhungen nach Modernisierung und Energieeinsparung

**Empirische Kurzstudie über 200 Maßnahmen im Berliner
Mietwohngebäudebestand**

Autor:

Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins

Berlin, 1. August 2017

Inhalt:

1. Einleitung und Anlass für die Kurzstudie	Seite 2
2. Datenerhebung und Repräsentativität	Seite 5
3. Mietentwicklung nach Modernisierungs- und Energieeinsparmaßnahmen	Seite 7
4. Absolute und flächenbezogene Baukosten nach Art der Maßnahmen	Seite 8
5. Vorschläge für eine Reform des Mietrechts	Seite 12
6. Fazit	Seite 15

Anhang: Abbildungen**1. Einleitung und Anlass für die Kurzstudie**

Seit 2012 häufen sich in der Öffentlichkeit Nachrichten über besonders hohe Mietsteigerungen nach Modernisierung bzw. Energieeinsparmaßnahmen. In der Beratungspraxis des Berliner Mietervereins wie auch anderer Mietervereine nimmt die mietrechtliche Auseinandersetzung um die Veränderung der angemieteten Wohnung bzw. des Mietwohngebäudes einen breiteren Raum ein. Häufig wird berichtet, dass schon bei der Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen betroffene Mieter sich nach einer neuen Bleibe umsehen. Der Berliner Mieterverein schätzt, dass zwischen 20 und 30% der betroffenen Mieter vor umfangreicheren Maßnahmen aus diversen Gründen die Wohnung wechseln.

Nicht zuletzt durch die vielfachen Mieterproteste wurde ein besonderer Zweifel an der ökologischen Nachhaltigkeit und der Einsparung von Heizenergie durch Wärmedämmungen an der Gebäudehülle laut, der bis in breite Kreise der Bevölkerung, Öffentlichkeit, Fachöffentlichkeit und Politik Gehör gefunden hat.

Die Gebäudemodernisierung und dabei vor allem die Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung stellen heute auch wegen der mietrechtlichen Rahmenbedingungen einen wesentlichen Investitionsbereich für die Wohnungswirtschaft bzw. die Gebäudeeigentümer dar. Mit der Finanz(markt)krise im Jahr 2008 begann ein gesteigertes nationales und internationales Investoreninteresse am bundesdeutschen und besonders am Berliner Wohnungsmarkt. Dieses hatte auch Folgewirkungen für den Gebäudebestand. „Wertsteigernde“ Maßnahmen mit Mietsteigerungen um 200% und mehr bilden zwar die Ausnahme, zeugen aber insbesondere in der Kombination mit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen von einem äußerst kritischen Geschäftsmodell, dass auch mit der Sozialpflichtigkeit des Eigentums nach Artikel 14 Grundgesetz kaum noch in Einklang zu bringen ist.

Der Gesetzgeber hat versucht - schenkt man den Begründungen diverser gesetzlicher Regelungen Glauben - einen Ausgleich im Mietrecht zwischen den Interessen der Gebäudeeigentümer und der Nutzer, den Mietern, zu finden. Dieser Interessenausgleich wird aktuell weder durch die Regelungen zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen (§ 555 b BGB) noch zu den Mieterhöhungen nach Modernisierung (§ 559 BGB) gewährt. Im Gegenteil, durch das Mietrechtsänderungsgesetz von 2013, das das gesteigerte Investoreninteresse befriedigen und den Klimaschutz im Gebäudebestand voranbringen sollten, wurde die „soziale Abfederung“ der Modernisierung und Energieeinsparung, der finanzielle Härteeinwand, zu einem bloß formellen Anspruch, der zumeist an den materiellen und rechtlichen Rahmenbedingungen scheitert.

Der Berliner Mieterverein ist stets für die verstärkte Einsparung von Heizenergie wie auch für Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebestand eingetreten. Im Jahre 2010 wurde zusammen mit der IHK und dem BUND-Berlin ein Vorschlag für ein Berliner Klimaschutzgesetz (Stufenmodell, <http://www.berliner-mieterverein.de/presse/pressearchiv/pm1016.htm>) präsentiert, den die damalige Regierung aus SPD und Linken nicht aufgenommen hat. Die jetzigen Rahmenbedingungen erlauben den Vermietern umfangreiche, kostenintensive, häufig wenig intelligente und nicht objektbezogene Maßnahmen, die nur zu einer sehr begrenzten Energieeinsparung führen.

Würde ein Gebäudeeigentümer die Kosten dieser Maßnahmen nicht von den Mietern finanziert bekommen, so würde er sie gemäß traditionellem Wirtschaftlichkeitsgrundsatz erst gar nicht durchführen. Denn anders als bei reinen Wohnwertsteigerungen wie Aufzug oder Balkonanbau soll sich bei Energieeinsparmaßnahmen die Wirtschaftlichkeit über die einzusparenden Heizkosten realisieren. Das weist auf ein strukturelles Problem hin. Die Begründung von Energieeinsparmaßnahmen erfolgt in der Regel auf Basis von theoretischen Wärmebedarfsberechnungen. Die tatsächlichen Verbräuche in den Mietwohngebäuden sind aber zumeist deutlich niedriger, wodurch aus Mietersicht ein erhebliches Legitimationsdefizit entsteht. Auf diese Probleme wird in diversen Studien hingewiesen. „Für Anlagen mit einem hohen Raumheizwärmebedarf ist der tatsächliche Verbrauch deutlich geringer als der errechnete Bedarf“¹. In Niedrigenergie- und Passivhäusern hingegen ist gegenüber dem Bedarfswert ein signifikant höherer Verbrauchwert festzustellen. „Aus dem Ergebnis lässt sich folgern, dass bei älteren, ungedämmten Gebäuden die Ermittlung des Einsparpotenzials und somit der Wirtschaftlichkeit einer geplanten Sanierungsmaßnahme anhand von Bedarfswerten das Risiko beinhaltet, dass die mögliche Einsparung überschätzt und die Amortisationszeit unterschätzt wird“². Die Techem-Studie kommt hinsichtlich Verbrauch und Brennstoffkosten zu folgenden Ergebnissen: Der witterungsbereinigte Verbrauch pro Quadratmeter Wohnfläche betrug nur für Heizung über alle Techem-Daten deutschlandweit in 2015 für Erdgas 134 kWh/qm, für Heizöl 132 kWh/qm und für Fernwärme 109 kWh/qm³. Die Verbrauchskosten für Heizung lagen bei 7,36 €/qm/a bei

¹ Techem: Energiekennwerte 2016, Studie zum Wärme- und Wasserverbrauch in Mehrfamilienhäusern, Eschborn 2016, S. 72, mit Hinweis auf die Optimus-Studie von Wolff/Jagnow

² Techem, a.a.O. S.72

³ Techem, a.a.O. S. 41

Erdgas, 8,35 €/qm/a für Heizöl und 9,40 €/qm/a für Fernwärme⁴. Daraus ergibt sich nach Schätzung des Berliner Mietervereins im Rahmen der üblichen Energieeinsparmaßnahmen lediglich ein durchschnittliches Einsparpotenzial von rund 40-45 kWh/qm/a. Bei einem Energiepreis von 6-8 Cent/kWh werden weniger als 4 €/qm im Jahr, bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 70 qm weniger als 300 €/a oder 25 €/Monat eingespart. Es kann jedoch unterstellt werden, dass die Energieeinsparmaßnahmen grundsätzlich eher in (schlechteren) Objekten mit einem Energieverbrauch oberhalb des Techem-Durchschnittswertes durchgeführt werden. Entsprechende Analysen zu den tatsächlichen Verbrauchssenkungen nach Energieeinsparmaßnahmen über alle Heizungs- und Energieträgertypen liegen in repräsentativer Form wegen des enormen Rechercheaufwands nicht vor. In einem Gutachten für die Heinrich-Böll-Stiftung⁵, für das der Berliner Mieterverein die Daten zur Modellstadt Berlin lieferte, konnten lediglich für 18% der untersuchten Modernisierungsfälle mit Energieeinsparung in Berlin Erkenntnisse aus dem Energieverbrauch vor und nach der Modernisierung gewonnen werden. Danach sank in diesen Objekten der Energieverbrauch von 138 kWh/qm auf 103 kWh/qm im Jahr.

Für das Gutachten der Heinrich-Böll-Stiftung hatte der Berliner Mieterverein mit den Analysen über die Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 BGB im Jahre 2012 begonnen. Mit der Untersuchung der Heinrich-Böll-Stiftung sollten Erkenntnisse über die Auswirkung energetischer Modernisierungsmaßnahmen auf das Mietniveau in vier Modellstädten Berlin, Dortmund, Heidelberg und Leipzig gewonnen werden. Der Berliner Mieterverein hat für dieses Gutachten seine Daten aus der Beratungspraxis zur Verfügung gestellt und die Analyse nach Erscheinen des Gutachtens 2014 in den Jahren 2015 und 2016 fortgesetzt. Dabei wurde die Analyse ergänzt um die Auswertung zu den nicht-energetischen Modernisierungsmaßnahmen.

In Anbetracht der am Widerstand des Kanzleramtes gescheiterten Mietrechtsreform⁶ zu den BGB-Regelungen über die Duldung von Modernisierung (§ 555 b BGB) und die Mieterhöhung nach Modernisierung (§ 559 BGB) soll mit der hier vorgelegten Analyse der mietrechtliche Handlungsbedarf für die kommende Legislatur des Deutschen Bundestag untermauert werden. In einem zweiten Teil dieser Kurzstudie werden die mietrechtlichen Lösungsvorschläge für einen verbesserten Mieterschutz vorgestellt.

⁴ Techem, a.a.O. S. 92

⁵ Armin Hentschel/Julian Hopfenmüller: Energetische Modernisierung bei fairen Mieten?, herausgegeben von der Heinrich-Böll-Stiftung, Berlin 2014

⁶ Referentenentwurf des Bundesministeriums für Justiz und Verbraucherschutz: Entwurf eines Gesetzes zur weiteren Novellierung mietrechtlicher Vorschriften (Bearbeitungsstand 11.4.2016)

2. Datenerhebung und Repräsentativität

Aus der Beratungspraxis des Berliner Mietervereins wurden in zwei Zeiträumen (2012-2013 und 2015-2016) die Ankündigungen von Modernisierungs- und Energieeinsparmaßnahmen ausgewertet. Die Daten stellen nicht die Gesamtzahl aller Modernisierungsberatungen des Berliner Mietervereins dar, sondern bilden vielmehr eine zufällige Auswahl. Die **Gesamtzahl der Fälle** beträgt nach Herausnahme von Doppelungen noch **198 Fälle** von Modernisierungsankündigungen. Die hohe Differenz zwischen den in die Analyse eingegangenen Daten und der Gesamtzahl der Beratungen zu Modernisierung ergibt sich daraus, dass bei der Mehrzahl der Beratungen ohne anschließenden Schriftverkehr mit dem Vermieter die Modernisierungsankündigungen nach Prüfung nicht aufbewahrt werden.

Tabelle 1: Beratungsfälle zu Modernisierung beim Berliner Mieterverein

Jahr	Zahl der modernisierungsbedingten Beratungsfälle des Berliner Mietervereins bei 70-75.000 Beratungen insgesamt p.a. und einem durchschnittlichen Mitgliederzuwachs von 1- 1,5% p.a.
2009	1.178
2010	2.110
2011	2.650
2012	2.984
2013	4.975
2014	4.973
2015	5.394
2016	5.988

Die Tabelle verdeutlicht, dass sich die Nachfrage nach Beratungen zu Modernisierung von 2009 auf 2016 mehr als verfünffacht hat. Dieser Nachfrageanstieg ist nicht durch den Mitgliederzuwachs begründet, sondern dem erheblich angestiegenen Modernisierungsaufwand pro Maßnahme und dem daraus resultierenden stärkeren Mietenanstieg geschuldet.

Die Analyse bezieht sich ausschließlich auf Modernisierungsankündigungen. Eventuell aufgetretene Abweichungen in den Mieterhöhungserklärungen konnten nicht berücksichtigt werden. Allerdings verschob sich die Mieterhöhung in keinem Fall der verwendeten Datensätze gemäß § 559 b Abs. 2 BGB um sechs Monate, weil die tatsächlich geltend gemachte Mieterhöhung die angekündigte Mieterhöhung um mehr als 10% überstieg.

In Folge der durch die Rechtsprechung des BGH reduzierten Anforderungen an die formelle Wirksamkeit der Ankündigungen ergab sich in den Modernisierungsankündigungen eine

Fülle unterschiedlicher Erläuterungen der Vermieter zum Umfang der geplanten Maßnahmen und zu deren Auswirkung auf die Miete. Dies hat zur Folge, dass nicht in allen Fällen „komplette“ Datensätze zur Verfügung standen. Entsprechende Differenzen zum Beispiel bei der Summenbildung erklären sich daraus.

Ob diese hier dargestellte Auswahl an Modernisierungsfällen repräsentativ ist, kann nicht beantwortet werden, weil es an Erkenntnissen über die Modernisierungstätigkeit in einer nach Baualter, Ausstattung und Größe gebildeten Grundgesamtheit fehlt. Anhand der Indikatoren „Vermietertyp“, „regionale Verteilung der Modernisierungsfälle“ und „Baualter“ lässt sich jedoch darlegen, dass es in der vorliegenden Untersuchung nicht zu starken Beeinträchtigungen der Repräsentativität kommt.

Die Analyse der Vermietertypen (Abbildung 1) zeigt, dass der Anteil der Gebäudeeigentümer mit einer Selbstbindung beim Umfang der Mieterhöhungen – die städtischen Wohnungsunternehmen - mit 18,69% aller Fälle (N=37) in etwas so repräsentiert sind, wie es ihrem Anteil am gesamten Berliner Mietwohnungsbestand entspricht. Zum Zeitpunkt der Erhebung sind die städtischen Wohnungsunternehmen durch die Kooperationsvereinbarung mit dem Berliner Senat gehalten gewesen, die Miete nach Modernisierung um maximal 9% der Modernisierungsinvestition jährlich zu erhöhen. Durch weitere Kappungsgrenzen (ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich theoretischer Heizkostenersparnis und Härtefallregelungen) konnte die Mietsteigerung noch geringer ausfallen. Private gewerbliche Wohnungsunternehmen stellen mit 66,16% erwartungsgemäß den höchsten Anteil der modernisierenden Vermieter da. Private Personen oder GbR's haben einen Anteil von 9,09% (N=18), kirchliche Unternehmen und Stiftungen einen Anteil von 4,55% (N=9). Auffallend ist der geringe Anteil von nur 1,52% der Genossenschaften an den vorgefundenen Modernisierungsankündigungen. Dies ist zum einen auf den geringen Anteil von Genossenschaftsmietern unter den Mitgliedern des Berliner Mietervereins, zum anderen auf die nach den Erfahrungen des Berliner Mietervereins in der Regel sehr moderate Mieterhöhungspraxis dieses Vermietertyps zurückzuführen.

Die regionale Verteilung der untersuchten Modernisierungsankündigungen (Abbildungen 2 und 3) zeigt einen deutlichen Schwerpunkt in Charlottenburg-Wilmersdorf und in Pankow, hier insbesondere im Altbezirk Prenzlauer Berg. Erstaunlich ist lediglich die vergleichsweise geringe Zahl der Modernisierungsfälle in Friedrichshain-Kreuzberg und dem Altbezirk Mitte, die sich nicht durch die Mitgliederstruktur des Mietervereins erklären lässt.

Bei 135 von 198 Fällen konnte das Baualter berücksichtigt werden. Danach wurde ein Drittel aller Modernisierungsankündigungen in Mietwohngebäuden der Baualtersklasse bis 1918⁷ ausgesprochen, ein weiteres Drittel in den Baualtersklasse 1965 bis 1980.

⁷ Hentschel/Hopfenmüller, a.a.O., S. 42

3. Mietentwicklung nach Modernisierungs- und Energieeinsparmaßnahmen

Nach der Durchführung von Modernisierungs- und Energieeinsparmaßnahmen kann der Vermieter nach der derzeitigen Rechtslage gemäß § 559 BGB die Miete um 11% der Modernisierungsinvestition jährlich erhöhen, wobei ggf. Kosten für notwendige Instandsetzungen in Abzug zu bringen sind. Bei den hier ausgewerteten Daten handelt es sich um Ankündigungen von Mieterhöhungen. Verringerte Mieterhöhungen gegenüber der Ankündigung im Zuge von mietrechtlichen Streitigkeiten zum Beispiel durch höhere Instandsetzungsabzüge konnten in dieser Kurzstudie nicht berücksichtigt werden.

Für das Jahr 2013 wurde im Gutachten der Heinrich-Böll-Stiftung für modernisierungsbedingte Mieterhöhungen ein Anteil von ca. 7% an allen Mietsteigerungen gegenüber 2011 ermittelt⁸. In 2013 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete nach Modernisierung bei 6,93 €/qm im Monat.

Tabelle 2: Mietentwicklung nach Modernisierung

		Nettokaltmiete	Kalte Betriebskosten	Heiz- und Warmwasser-Kosten	Bruttowarmmiete
vor Mod.	abs. in €	348,10	117,30	69,47	496,78
	in €/qm	4,73	1,63	0,97	6,86
nach Mod.	abs. in €	529,85	116,38	71,19	687,55
	in €/qm	7,14	1,64	1,00	9,59
Diff.	abs. in €	186,37			200,21
	in €/qm	2,44			2,79

Bei der Interpretation der Tabelle ist zu berücksichtigen, dass wegen der Unterschiedlichkeit der Maßnahmenerläuterungen durch die Vermieter keine vollständig vergleichbaren Datensätze vorliegen und daher keine Summenbildung als Kontrolle vorgenommen werden kann. Die Ergebnisse der Veränderung der Mietenbestandteile vor und nach der Modernisierung aus Tabelle 2 finden sich in der Abbildung 4 (nach absoluten Beträgen im Monat) und Abbildung 5 (nach Quadratmetermieten im Monat).

Die Nettokaltmiete ist im Schnitt **nach Modernisierung um 2,44 €/qm bzw. 186,37 € im Monat** gestiegen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete vor Modernisierung liegt klar unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete, wie sie die Berliner Mietspiegel 2013 und 2015 wiedergeben.

Auffällig ist, dass von den Vermietern die Heizkostenvorauszahlungen trotz hohen Anteils energetischen Modernisierungen unmittelbar nach der Maßnahme nicht gesenkt werden. Ein Vorteil von Heizkostensenkungen aufgrund des erwarteten geringeren Energieverbrauchs wird den Mietern bei der Ankündigung der Modernisierung nicht nachvollziehbar. Offenbar sind sich die Vermieter der einzusparenden Energie nicht sicher und warten die erste vollständige Abrechnungsperiode ab.

⁸ Hentschel/Hopfenmüller, a.a.O., S. 43

Dass durch Modernisierung keinen kalten Betriebskosten eingespart werden, war zu erwarten. Es macht deutlich, dass durch die vollständige Abwälzung der kalten Betriebskosten auf den Mieter keinerlei Anreiz für eine modernisierungsbedingte Betriebskostensenkung entsteht.

Die Verteilung der Mieterhöhungen auf die Erhöhungsklassen (Abbildung 6) zeigt einen Schwerpunkt der Fälle bei den Mieterhöhungen zwischen 0,50 und 2,50 €/qm im Monat. Allerdings werden bei 26 Fällen Mietsteigerungen von 4,- €/qm und mehr angekündigt, was immerhin einen Anteil von 13,13 % aller Fälle ausmacht.

Aus Mietersicht ist von besonderer Bedeutung, in welchem Verhältnis die bisher gezahlte Nettokaltmiete ansteigt. Zahlt ein Mieter bereits eine Nettokaltmiete von 12 €/qm, darf davon ausgegangen werden, dass er aufgrund seines Einkommens eine Mieterhöhung nach Modernisierung um 2,44 €/qm leichter verkraften kann, als ein Mieter, der 4,- €/qm nettokalt vor der Modernisierung zahlt. Denn im Wesentlichen werden Mieter auch nach ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Miete bezahlen, wobei gilt, dass Haushalte mit niedrigem Einkommen ohnehin einen höheren Teil ihres Einkommens für die Miete aufwenden müssen. In 63,64 % aller Fälle (N=126) sollen Mieter nach der Ankündigung eine Nettokaltmietenerhöhung um bis zu 60% hinnehmen (siehe Abbildung 7). In 27 Fällen bzw. 13,64% aller Ankündigungen steigt die Nettokaltmiete aber sogar um mehr als das Doppelte an. In diesen Fällen nehmen Vermieter bewusst in Kauf, dass die Modernisierung zu einer Verdrängung führen kann. Abbildung 8 zeigt die Höhe der Nettokaltmieten, differenziert nach Preisklassen, vor und nach der Modernisierung.

4. Absolute und flächenbezogene Baukosten nach Art der Maßnahmen

Die **Gebäudefläche** beträgt im Durchschnitt 9.340,85 qm je Wohnanlage/Gebäude bei einer Fallzahl von N= 184 und insgesamt 1.744.761,86 qm. Die **Wohnfläche** der Wohnungen, für die der Berliner Mieterverein im Auftrag seiner Mitglieder die Modernisierungsankündigung prüfen sollte, liegt bei **durchschnittlich 73 qm** bei einer Fallzahl von N=198 und beträgt insgesamt 14.629,70 qm.

Die **Gesamtkosten** aller Baumaßnahmen betragen 358.519.989,70 €, bei einer Fallzahl von N=190. Bei N=8 lagen nur die Kosten pro Wohneinheit vor. Die Gesamtbaukosten liegen im Schnitt bei 1.898.554,58 € pro Maßnahme, wovon knapp zwei Drittel (siehe unten) mietumlagefähig sind. Der Anteil der Kosten einzelner Maßnahmen an den gesamten Baukosten ist in Abbildung 9 dargestellt. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass sich der Anteil für nicht-energetische Maßnahmen nur auf eine Fallzahl von N=75 bezieht. Die **Baunebenkosten** betragen insgesamt 3.003.666,04 € bei einer Fallzahl von N=24 und liegen im Durchschnitt bei 125.152,75 €. Das macht 9,7% der Gesamtkosten in den 24 Fällen mit ausgewiesenen Baunebenkosten aus.

Der Abzug für **notwendige Instandsetzung** betrug insgesamt 130.438.651,56 € bei N=122, was im Schnitt 1.069.169,28 € ausmachte. Durch den Abzug von fiktiven

Instandsetzungskosten verringern sich die Baukosten, die auf die Miete abgewälzt werden können. Der mietumlagefähige Teil der Baukosten betrug 228.081.338,14 €, was 63,62% aller Baukosten ausmacht. Der Anteil der unterschiedlichen Baumaßnahmen an den mietumlagefähigen Kosten ist in Abbildung 10 dargestellt. Dabei fällt der Anteil für energetische Maßnahmen mit knapp 53% deutlich höher aus als der Anteil nicht-energetischer Maßnahmen. Ein Abzug für fällige Instandsetzungen wurde vermierterseits bei 63,13 % der Modernisierungsfälle gewährt. Der Abzug für Instandsetzung macht im Schnitt 33,48% der Gesamtkosten aus. Sollten bei den 26,83% der Fälle, in denen der Vermieter von sich aus keinen Abzug für notwendige Instandsetzungen vorgenommen hat, im Rahmen der mietrechtlichen Auseinandersetzungen die mietumlagefähigen Baukosten sich reduziert haben, so musste dies in dieser Studie unberücksichtigt bleiben.

Für die Erfüllung der Klimaschutzziele, denen sich die Bundesrepublik Deutschland international verpflichtet hat, ist die Verringerung des CO₂-Ausstoßes im Wohngebäudebereich unerlässlich. Aufgrund fehlender sozial verträglicher Ordnungsmaßnahmen setzt die Bundesregierung auf die Bereitstellung von Finanzhilfen für Eigentümer (KfW, BAFA, etc.), die die mietumlagefähigen Baukosten verringern. Die Ergebnisse dieser Studie sind jedoch im Hinblick auf die Nutzung der **Fördermittel** ernüchternd: Nur in 11 Fällen von N=198 wurden Fördermittel beantragt, was 5,56% aller Fälle ausmacht. In 5 dieser 11 Fälle wurden die beantragten Mittel quantifiziert. Dies sind lediglich 2,53% aller Modernisierungsfälle. Bei betragsausgewiesener Förderung betrug die Förderung im Schnitt 52,29% der Modernisierungskosten. Im Ergebnis bedeutet dies, dass der Einsatz öffentlicher Fördermittel für eine sozial verträgliche Klimaschutzpolitik nahezu bedeutungslos ist.

Im Zentrum der angekündigten Modernisierungsmaßnahmen steht die **energetische Ertüchtigung** der Mietwohngebäude: Nur in 13 von 198 Fällen (6,57%) wurden gar keine Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung (Wärmedämmung, neue Fenster, Heizung, erneuerbare Energien) vorgenommen. Insgesamt wurde ein Gesamtbauaufwand von 120.705.233,36 € für die energetische Ertüchtigung ermittelt, was 33,66% der Gesamtbaukosten ausmacht und 52,92% an den mietwirksamen Baukosten.

Die **Wärmedämmung** der bestehenden Wohngebäude wiederum macht mit 25,39% den größten Anteil der Einzelmaßnahmen an den Gesamtbaukosten aus. Von den energetischen Maßnahmen wurden aufgewendet für die Wärmedämmung insgesamt (Gebäudehülle, Dach oder Dachboden, Kellerdecke): 91.032.218,13 €, was im Schnitt 568.951,36 € pro Maßnahme (N=160) ausmacht. Der Anteil der Aufwendungen für Wärmedämmung beträgt an den mietwirksamen Baukosten 39,91%, an den Kosten für energetische Maßnahmen 75,42%. In 80,81% aller Fälle (N=198) wurde eine Wärmedämmung vorgenommen, bei den energetischen Maßnahmen waren es 86,49%.

Von den energetischen Maßnahmen wurden für **neue Fenster oder Fensteraufarbeitung** mit Energieeinsparung: 5.160.101,20 € aufgewendet, was im Schnitt 44.870,45 € (N=115) ausmachte. Hierbei muss jedoch berücksichtigt werden, dass Fensteraustausch nicht immer in allen Fenstern eines Gebäudes vorgenommen wurde. Der Anteil der Aufwendungen für Fensteraustausch generell ohne Abzug für Instandsetzung betrug an den Gesamtbaukosten 1,44%, an den mietwirksamen Baukosten 2,26% und an den Kosten für energetische

Maßnahmen 4,27%. In 58,08% aller Fälle wurde ein Fensteraustausch/eine Fensteraufarbeitung vorgenommen, bei den energetischen Maßnahmen waren es 62,16%. Der U-Wert der neuen Fenster lag im Schnitt bei 1,22 (N=103).

Von den energetischen Maßnahmen wurden für **Erneuerung der Heizanlage** 22.761.219,28 € aufgewendet, was im Schnitt 229.911,31 € bedeutet (N=99). Der Anteil der Aufwendungen für Heizungserneuerung ohne Abzug für Instandsetzung betrug an den Gesamtbaukosten 6,35%, an den mietwirksamen Baukosten 9,98% und an den Kosten für energetische Maßnahmen 18,86%. In 50% aller Fälle (N=198) wurde eine Heizungserneuerung vorgenommen, bei den energetischen Maßnahmen waren es 53,51%.

Von den energetischen Maßnahmen wurden für die **Nutzung von erneuerbaren Energien** 1.751.694,75 € aufgewendet, was im Schnitt 194.632,75 € bedeutet (N=9). Der Anteil der Aufwendungen für erneuerbare Energien ohne Abzug für Instandsetzung betrug an den Gesamtbaukosten 0,49%, an den mietwirksamen Baukosten 0,77% und an den Kosten für energetische Maßnahmen 1,45%. In 4,54% aller Fälle (N=198) wurden Nutzungen für erneuerbare Energien geschaffen, bei den energetischen Maßnahmen waren es 4,86%.

Von den Baukosten für Wärmedämmungen in Höhe von 91.032.218,13 € (siehe oben) wurden aufgewendet für:

Dämmung der Gebäudehülle: 77.863.775,49 €, was 85,53% aller Baukosten für Wärmedämmung, 64,51% aller Baukosten für energetische Maßnahmen, 34,14% aller mietumlagefähigen Baukosten und 21,72% der Gesamtkosten aller Baumaßnahmen ausmacht. Die Dämmstärke betrug im Schnitt 12,7 cm (N=109).

Dachdämmung: 6.619.193,42 €, was 7,27% aller Baukosten für Wärmedämmung, 5,48% aller Baukosten für energetische Maßnahmen, 2,90% aller mietumlagefähigen Baukosten und 1,85% der Gesamtkosten aller Baumaßnahmen ausmacht.

Dachbodendecke: 2.266.064,50 €, was 2,49% aller Baukosten für Wärmedämmung, 1,88% aller Baukosten für energetische Maßnahmen, 0,99% aller mietumlagefähigen Baukosten und 0,63% der Gesamtkosten aller Baumaßnahmen ausmacht.

Kellerdecke: 4.283.184,72 €, was 4,71% aller Baukosten für Wärmedämmung, 3,55% aller Baukosten für energetische Maßnahmen, 1,88% aller mietumlagefähigen Baukosten und 1,19% der Gesamtkosten aller Baumaßnahmen ausmacht.

Die **Baukosten betragen auf die Wohnfläche bezogen 391,13 €/qm** Wohnfläche bei einer Fallzahl von N= 182. Diese ergibt sich aus dem gebäudebezogenen Aufwand (N=175) in Höhe von 393,99 €/qm Wohnfläche und dem wohnungsbezogenen Bauaufwand (N=7) von 319,69 €/qm Wohnfläche.

Die mietumlagefähigen Baukosten betragen bei einer Fallzahl von N=175 auf die Wohnfläche bezogen 241,26 €/qm. Dies sind bei einer 70 qm großen Wohnung 16.888,20 € Modernisierungsinvestition für die Wohneinheit, was zu einer theoretischen Mieterhöhung von 154,80 € im Monat, bzw. 2,21 €/qm/monatlich führt. Hierbei ist aber zu berücksichtigen, dass in einzelnen Fällen Informationen über die gesamte Gebäudewohnfläche nicht existierten und in dieser Auswertung nicht berücksichtigt werden konnten.

Tabelle 3:

Mietumlagefähige Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche nach Art der Maßnahmen (siehe auch Abbildung 11):

Art der Maßnahme	Fallzahl	Bauaufwand in €/qm Wohnfläche	Theoretische Mieterhöhung bei 70 qm Wfl. in €/qm mtl.
Nicht-energetische Maßnahmen	N=75	31,33	0,29
Energetische Maßnahmen	N=163	172,89	1,58
Wärmedämmung	N=120	137,92	1,26
Wärmedämmung der Gebäudehülle	N=120	126,71	1,16
Fenstererneuerung	N=89	52,21	0,48
Heizanlagenerneuerung	N=90	73,50	0,67
Nutzung erneuerbarer Energien	N=9	31,73	0,29

Die Einzelmaßnahmen ergeben in der Summe nicht die Mieterhöhung für alle energetischen Maßnahmen, weil nicht bei allen energetischen Maßnahmen alle Einzelmaßnahmen vorgenommen werden.

In Abbildung 12 sind die Anteile der einzelnen energetischen Baumaßnahmen an allen energetischen Maßnahmen insgesamt dargestellt.

Nicht-energetische Maßnahmen konnten nur bei den aktuellsten 75 Fällen ausgewertet werden. In 62,7% dieser 75 aktuellsten Modernisierungsmaßnahmen kamen nicht-energetische Maßnahmen (Sanitärerneuerung, Fliesen, Elektro, Balkon, Aufzug, sonstiges) vor. Die Gesamtkosten nicht-energetischer Maßnahmen betrugen 40.754.066,2 €, was einen Bauaufwand pro qm/Wohnfläche von 98,52 € ausmacht (siehe Abbildungen 13 und 14). An den Gesamtbaukosten in diesen 75 Fällen in Höhe von 105.243.615,58 €, was einen Bauaufwand pro qm/Wohnfläche von 254,42 € darstellt, machen die nicht-energetischen Maßnahmen 38,72% aus. Die mietumlagefähigen Gesamtbaukosten für die nicht-energetischen Maßnahmen betragen bei den 75 Fällen 12.960.476,71 €, was einen Bauaufwand pro qm/Wohnfläche von 31,33 € ausmacht.

Tabelle 4:

Baukosten nicht-energetischer Maßnahmen pro Quadratmeter Wohnfläche

Art der nicht-energetischen Maßnahme	Gesamtbaukosten in €	Bauaufwand pro qm/Wohnfläche
Sanitär	8.231.949,16	72,18
Fliesen	2.367.404,20	37,86
Elektro	7.099.330,09	39,25
Balkon	2.556.211,73	57,26
Aufzug	4.016.465,95	82,19
Sonstiges	16.482.705,10	89,20

5. Vorschläge für eine Reform des Mietrechts

Für den Berliner Mieterverein gibt es zu einer mietrechtlichen Korrektur der BGB-Regelungen über Modernisierung keine Alternative. Das Ziel der mietrechtlichen Korrektur ist die Abschaffung der Mieterhöhungsmöglichkeit nach § 559 BGB. Ein Vermieter soll zukünftig auch bei Modernisierungsmaßnahmen die Miete nur in Bezug auf die ortsübliche Vergleichsmiete erhöhen dürfen. Dazu bedarf es aber verschiedener Änderungen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Zudem soll ein Vermieter für eine Übergangszeit bei energetischen Maßnahmen über die Warmmietenneutralität hinaus einen Zuschlag in Orientierung an der tatsächlich eingesparten Energie erheben dürfen, der pauschaliert in einer Rechtsverordnung festgelegt wird.

Ein solche gesetzliche Neuregelung braucht Zeit. Bis dahin schlägt der Berliner Mieterverein eine gesetzliche Neuregelung mit folgenden Schwerpunkten vor:

Die Mieterhöhung nach Modernisierung gemäß § 559 Abs. 1 BGB wird auf 4% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten beschränkt und ergänzt um einen Halbsatz, der lauten soll, „soweit die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10% überschritten wird“. Es wird in § 559 Abs. 1 der folgende Satz 2 eingefügt: „Dabei ist die Einhaltung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit darzulegen“. Als § 559 Abs. 4 wird eingefügt: „Bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von acht Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder § 560 abgesehen, nicht um mehr als monatlich 1,50 € je Quadratmeter Wohnfläche (Kappungsgrenze für Modernisierungen) erhöhen. Das zuständige Bundesministerium kann die Kappungsgrenze für Modernisierungen durch Rechtsverordnung, die nicht der Zustimmung des Bundesrats bedarf, an die geänderten Preise für die allgemeine Lebenshaltung anpassen.“

Die finanzielle Härte (derzeit § 559 Abs. 4 Satz 1) ist wieder wie vor der Gesetzesänderung von 2013 als Duldungsvoraussetzung unter § 555 d zu fassen (Streichung von § 555 d Abs. 2 Satz 2 BGB). Ungeachtet dessen soll die Frist über die Mitteilung der Härte von ein auf zwei Monate verlängert werden (§ 555 d Abs. 3 Satz 1). Ferner werden § 559 Abs. 4 und Abs. 5 BGB gestrichen, womit der Einwand der finanziellen Härte nicht dadurch obsolet werden darf, dass der Vermieter den allgemein üblichen Standard erstellt. Zudem ist eine Definition der finanziellen Härte vorzunehmen. § 555 d Abs. 2 Satz 2 soll lauten: „Eine Härte im Sinne des Satzes 1 liegt auch vor, wenn die Miete inkl. aller Betriebskosten nach Modernisierung ein Drittel des Haushaltsnettoeinkommens übersteigen würde. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Ermittlung des Einkommens ist der Zeitpunkt des Ablaufs der Frist gemäß § 555 d BGB Absatz 3 Satz 1, wenn die Modernisierungsankündigung § 555 c BGB entspricht.“

Überschreitet die Mietbelastung schon vor Ablauf der Frist nach § 555 c BGB die Grenze nach Satz 2, so liegt gleichwohl eine finanzielle Härte vor. In § 569 Abs. 3 wird eine neue Ziffer 4 eingefügt: „Eine Kündigung wegen andauernder Verweigerung der Duldung von Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555 d BGB ist frühestens zwei Monate nach rechtskräftigem Duldungsurteil zulässig“.

Begründung:

Die derzeitige Regelung, für Investitionen nach § 555 b BGB (Modernisierung) gemäß § 559 BGB Mieterhöhungen bis zu 11 % der Modernisierungskosten jährlich verlangen zu können,

führt vielfach zu einer finanziellen Überforderung der Mieter, die weder durch Widerspruchsrechte gemäß § 555 d BGB (Duldung von Modernisierungen) noch durch den Einwand der finanziellen Härte (§ 559 Abs. 4 Satz 1) vermieden werden kann. Die durchschnittliche Mieterhöhung bei Maßnahmen nach § 555 b BGB liegt gemäß einer empirischen Erhebung des Berliner Mietervereins bei ca. 2,50 €/qm monatlich. Eine Kompensierung durch Heizkostenersparnis bei ggf. enthaltenen Maßnahmen zur Energieeinsparung liegt lediglich bei ca. 0,40 €/qm monatlich. Kurzfristig sollen daher die o.g. gesetzlichen Änderungen herbeigeführt werden. Langfristig soll § 559 BGB ganz abgeschafft werden und die Mieterhöhung nach Modernisierung über § 558 BGB umgesetzt werden. Dies setzt jedoch eine Anpassung der Mieterhöhungsregeln bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete bzw. eine Rechtsverordnung voraus, mit der die Kriterien für die Aufstellung von Mietspiegeln näher definiert werden. Bei energetischen Modernisierungen könnte sich für eine Übergangszeit die Mieterhöhung am Erfolg, das heißt am Umfang der eingesparten Energie orientieren. Der Vermieter wäre demnach verpflichtet, die geforderte Miete nach Modernisierung im Einklang mit den erzielten Energieeinsparungen darzulegen. Dazu sind im Rahmen einer Verordnung für die vorgenommenen Maßnahmen Pauschalen und vereinfachte Einsparungsbeträge zu benennen, die an die Energiekostenentwicklung angepasst werden können.

Zu den einzelnen Punkten:

- Im Zentrum steht die Verringerung der vom Investitionsvolumen abhängigen prozentualen Mietsteigerungsmöglichkeiten auf 4%. In Anbetracht der seit geraumer Zeit extrem günstigen Kapitalbeschaffungskosten von rund 1% für Baukredite ist eine Absenkung von 11% auf 4% angemessen, selbst wenn man eine Tilgung von 2% unterstellt. Das von Vermieterseite vorgetragene Gegenargument, wegen der finanziellen Härte vieler Bewohner käme man im Schnitt auch heute nur auf 5-6% ist nicht glaubwürdig, da erstens auch bei finanzieller Härte in der Regel eine Mieterhöhung geleistet wird und zudem nach Schätzungen des BMV höchstens 5-10 % der modernisierungsbetroffenen Mieter eine finanzielle Härte geltend machen. Damit nehmen deutlich weniger Mieter ihre Ansprüche wahr, als nach den Einkommensverhältnissen zu erwarten wären. Dieser Vorschlag für eine Gesetzesreform enthält daher auch Vorschläge zur besseren Berücksichtigung der finanziellen Härte (siehe unten). Zudem ist die Mieterhöhungsmöglichkeit beschränkt auf eine maximale Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete von 10%. Damit wird eine Konformität mit der Beschränkung bei Wiedervermietung vorgenommen, um ungewollte Ausweichreaktionen zu vermeiden. Misslich ist, dass trotz Wirtschaftlichkeitsgebots bei energetischen Maßnahmen keine Kopplung der Mieterhöhung an die Energieeffizienz der Maßnahme bewirkt wird und die Beweislast dem Mieter obliegt. § 559 Abs. 1 Satz 2 BGB soll deshalb lauten: „Dabei ist die Einhaltung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit darzulegen.“ Parallel zur Senkung der prozentualen Umlage der Investitionskosten soll eine neue Kappungsgrenze bei Modernisierung eingeführt werden, die sicherstellt, dass mit der reinen Kopplung an die Investitionssumme bei besonders aufwändigen und teuren Maßnahmen nicht doch der Mieter in finanzielle Bedrängnis gerät. Diese Kappungsgrenze für bestehende Mietverhältnisse soll maximal 1,50 €/qm mtl. binnen acht Jahren betragen. Geht man von einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,50 €/qm mtl. in der Bundesrepublik Deutschland aus, dann wird die Mieterhöhungsmöglichkeit im Schnitt auf knapp 25 % der bisherigen Nettokaltmiete beschränkt. Das erscheint zumutbar. Mit der Mehrjahresregel wird erreicht, dass sich Mieter nicht durch eine Zerstückelung von Maßnahmen in ihrem

Mietverhältnis bedroht sehen müssen.

Die finanzielle Härte ist wieder wie vor der Gesetzesänderung aus dem Mai 2013 (Mietrechtsänderungsgesetz) als Duldungsvoraussetzung zu prüfen. Anlass dafür ist die faktische Schwierigkeit, Ansprüche bei finanzieller Härte umzusetzen. Erklärt der Vermieter dem Mieter, der fristgemäß nach § 555 d BGB die Umstände einer vorliegenden finanziellen Härte gemäß § 559 Abs. 4 BGB mitgeteilt hat, nicht, ob er die finanzielle Härte akzeptiert und in welchem Umfang der Mieter unter Berücksichtigung der Härte mit einer Mieterhöhung am Ende voraussichtlich belastet wird, geht der Mieter ein unkalkulierbares Risiko ein. Verlangt der Vermieter nämlich die nicht leistbare Mieterhöhung, weil er z.B. gerichtlich die finanzielle Härte belegt haben will, dann muss der Mieter die Mieterhöhung über einen nicht kalkulierbar langen Zeitraum zunächst leisten, will er das Kündigungsrisiko vermeiden. Da er aber in der Regel wegen seiner finanziellen Verhältnisse die Miete nicht tragen kann, geht er bei Nichtzahlung ein erhöhtes Kündigungsrisiko ein. Ist die finanzielle Härte hingegen wie vor Mai 2013 bei der Duldung der Maßnahme zu klären, ist der Vermieter zwecks Vermeidung von Zeitverlust gezwungen, mit den Mietern, die sich auf eine finanzielle Härte berufen, eine Vereinbarung zu treffen. Dieser indirekte Druck hin auf eine Einigung ist zu Lasten der Mieter entfallen. Die damalige Gesetzesintention, mehr (energetische) Modernisierungen durch diesen Mieternachteil zu initiieren, ist gleichwohl fehlgeschlagen. Verzichtbar ist zudem, die finanzielle Härte nur für den Fall zur Anwendung kommen zu lassen, wenn mit der Maßnahme ein Zustand geschaffen wird, der über den allgemein üblichen Zustand hinausgeht. Für den Mieter kommt es immer auf die neue Gesamtbelastung an. Es ist wenig tröstlich, die Wohnung aus finanziellen Gründen zu verlieren, weil nur ein allgemein üblicher Zustand erreicht werden soll. Sollte mit der bestehenden Regelung intendiert sein, dass Maßnahmen im Rahmen des allgemein üblichen Zustands nicht zu nicht vertretbaren finanziellen Belastungen führen, so ist dies nicht zutreffend.

Um die Unsicherheit auszuräumen, wann eine finanzielle Härte vorliegt, soll hier eine Definition in § 555 d eingefügt werden, die auf die Warmmiete abstellt. Hintergrund dafür ist, dass sich die Mieterhöhungsmöglichkeit bei energetischen Modernisierungen auf eine erzielbare Energieeinsparung bezieht und somit als Maßstab die Warmmiete sachgerecht wird. Dies entspricht im Übrigen der herrschenden Rechtsprechung. Zumutbare Belastungsgrenzen sind schwer festzulegen, da es beim sozialen Ausgleich grundsätzlich auch auf das verfügbare Haushaltsnettoeinkommen ankommt. Da eine Differenzierung dieser Art aber den Anforderungen an Klarheit und Übersichtlichkeit einer gesetzlichen Regelung widersprechen würde und eine Ermächtigungsgrundlage zur Festlegung in einer Rechtsverordnung überspannt erscheint, wird hier als Kompromiss auf eine durchschnittliche Belastungsquote, nämlich für die Warmmiete „ein Drittel“ für des Haushaltsnettoeinkommens abgestellt. Für den Fall, dass Mieter schon vor der Modernisierung die Belastungsgrenze überschreiten, soll eine Mieterhöhung nach Modernisierung ausgeschlossen sein. Diese Korrektur ist aufgrund der Rechtsprechung, die in diesen Fällen unberechtigtweise die Berücksichtigung der finanziellen Härte ablehnt, erforderlich.

Zwar sind mit obigen Regelungen die meisten Hinderungsgründe für die Geltendmachung des finanziellen Härteeinwands ausgeräumt worden. Nach der Entscheidung des BGH vom 15.4.2015 (- VIII ZR 281/13 -, WuM 15, 416) muss der Mieter aber grundsätzlich immer eine Kündigung befürchten, wenn er die Modernisierungsduldung verweigert. Deshalb fehlt die Klarstellung in einer neu einzuführenden Regelung (§ 555 d Abs. 7 BGB), dass eine Kündigung

wegen andauernder Verweigerung einer Modernisierungsduldung frühestens (zwei Monate) nach rechtskräftigem Duldungsurteil zulässig ist.

6. Fazit:

Die Modernisierung und insbesondere die energetische Gebäudesanierung nehmen in der Beratungspraxis der Mietervereine einen immer größeren Raum ein. Die Nachfrage nach Beratungen ist beim Berliner Mieterverein seit 2009 um mehr als das Fünffache angestiegen. Anhand von knapp 200 Modernisierungsankündigungen hat der Berliner Mieterverein in den Zeiträumen 2012-2013 und 2015-2016 die aufgewendeten Baukosten nach Art der Maßnahme sowie die Mietentwicklung nach Modernisierung untersucht. Das Ergebnis macht einen erheblichen mietrechtlichen Handlungsbedarf deutlich, zudem in Kapitel 5 Vorschläge gemacht werden.

Der durchschnittliche Mietanstieg um 2,44 €/qm bzw. 186,37 € absolut im Monat bedeutet gemessen an der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel 2015 einen Anstieg von fast 42%. Die Nettokaltmiete steigt nach den Ergebnissen der Kurzstudie von 4,73 €/qm im Monat auf 7,14 €/qm im Monat. Die Heizkosten verringern sich trotz überwiegend energetischer Maßnahmen im Jahr nach der Modernisierung nicht. Die Vermieter verlangen weiterhin die alten Vorauszahlungen, offenkundig weil sie der vermuteten Energieeinsparung und damit auch der Heizkostenersparnis nicht trauen. Nur bei einer sehr kleinen Fallzahl konnte anhand von Heizkostenabrechnungen vor und nach der Modernisierung die tatsächliche Reduktion des Energieverbrauchs ermittelt werden. In diesen Fällen sank der Energieverbrauch für Heizwärme von vorher 138 kWh/qm/a auf 102,94 kWh/qm/a. Bei einem Energiepreis von 8 Cent/kWh ergäbe sich in diesem Fall eine Einsparung von 2,80 €/qm im Jahr, bei einer 70 qm großen Wohnung gerade knapp 200,- € im Jahr. Selbst wenn unterstellt wird, dass die energetische Ausgangssituation der meisten modernisierten Gebäuden schlechter als der Durchschnitt ist, wird in der Regel keine Heizkostenersparnis von mehr als 300,- €/Jahr bei einer 70 qm großen Wohnung erreicht. Nach den Ergebnissen der Kurzstudie des Mietervereins müssten bei unterstellten 65% der Baukosten für energetische Maßnahmen mehr als 1.300,- € im Jahr an Mieterhöhung gezahlt werden. Mieterhöhung und Heizkostenersparnis stehen also in keinem vernünftigen Verhältnis. Selbstnutzende Eigentümer würden in einem solchen Fall erst gar nicht zu bauen anfangen.

Im Übrigen wurde deutlich, dass durch Modernisierung auch keine kalten Betriebskosten eingespart werden, was aber zu erwarten war. Gleichwohl zeigt sich einmal mehr, dass durch die vollständige Abwälzung der kalten Betriebskosten auf den Mieter keinerlei Anreiz für eine modernisierungsbedingte Betriebskostensenkung entsteht.

Bei den untersuchten Modernisierungsankündigungen liegt die Mehrzahl der erwarteten Mieterhöhungen zwischen 0,50 und 2,50 €/qm im Monat. Allerdings werden bei 26 Fällen Mietsteigerungen von 4,- €/qm und mehr angekündigt, was immerhin einen Anteil von 13,13% aller Fälle ausmacht.

Aus Mietersicht ist von besonderer Bedeutung, in welchem Verhältnis die bisher gezahlte Nettokaltmiete ansteigt. Zahlt ein Mieter bereits eine Nettokaltmiete von 12 €/qm, darf

davon ausgegangen werden, dass er aufgrund seines Einkommens eine Mieterhöhung nach Modernisierung um 2,44 €/qm leichter verkraften kann, als ein Mieter, der 4,- €/qm nettokalt vor der Modernisierung zahlt. Denn im Wesentlichen werden Mieter auch nach ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Miete bezahlen, wobei gilt, dass Haushalte mit niedrigem Einkommen ohnehin einen höheren Teil ihres Einkommens für die Miete aufwenden müssen. In 63,64% aller Fälle (N=126) sollen Mieter nach der Ankündigung eine Nettokaltmietenerhöhung um bis zu 60% hinnehmen (siehe Abbildung 7). In 27 Fällen (13,64%) steigt die Nettokaltmiete um mehr als das Doppelte an. In diesen Fällen nehmen Vermieter bewusst in Kauf, dass die Modernisierung zu einer Verdrängung führen wird.

Ohne Berücksichtigung des Abzugs für notwendige Instandsetzungskosten und der Baunebenkosten machen die nicht-energetischen Baumaßnahmen etwa 38% des Bauaufwands aus. Für energetische Baumaßnahmen betrugen die Kosten im Schnitt 173 €/qm Wohnfläche. Für die gesamten Baukosten entstand ein finanzieller Aufwand von im Schnitt 391 €/qm Wohnfläche. Innerhalb der Maßnahmen mit energetischer Ertüchtigung ist die Dämmung der Gebäudehülle weiterhin der Preistreiber. Die tatsächlich aufgewendeten Baukosten für die Dämmung der Gebäudehülle betrugen mehr als das Dreifache der Erneuerung der Heizanlage und mehr als das Zehnfache der Kosten für die Fenstersanierung. Die Umstellung auf Nutzung erneuerbarer Energien führt in der Modernisierungspraxis weiter ein Schattendasein. Nur in 9 von 198 Fällen gab es dazu Maßnahmen.

Für die Erfüllung der Klimaschutzziele, denen sich die Bundesrepublik Deutschland international verpflichtet hat, ist die Verringerung des CO₂-Ausstoßes im Wohngebäudebereich unerlässlich. Aufgrund fehlender sozial verträglicher Ordnungsmaßnahmen setzt die Bundesregierung auf die Bereitstellung von Finanzhilfen für Eigentümer (KfW, BAFA, etc.), die die mietumlagefähigen Baukosten verringern. Die Ergebnisse dieser Studie sind jedoch im Hinblick auf die Nutzung der Fördermittel ernüchternd: Nur in 11 Fällen von 198 Fällen wurden Fördermittel beantragt, was 5,56% aller Fälle ausmacht. Im Ergebnis bedeutet dies, dass der Einsatz öffentlicher Fördermittel für eine sozial verträgliche Klimaschutzpolitik im Wohngebäudebestand nahezu bedeutungslos ist.

Auf angespannten Wohnungsmärkten nutzen Gebäudeeigentümer keine öffentlichen Fördermittel zur Verringerung des Wohnkostenanstiegs durch Modernisierung, weil sie offenbar davon ausgehen können, auch teuer modernisierte Wohnungen vermieten oder ggf. verkaufen zu können.

Für den Berliner Mieterverein gibt es daher zu einer mietrechtlichen Korrektur der BGB-Regelungen über Modernisierung keine Alternative. Das Ziel der mietrechtlichen Korrektur ist die Abschaffung der Mieterhöhungsmöglichkeit nach § 559 BGB. Ein Vermieter soll zukünftig auch bei Modernisierungsmaßnahmen die Miete nur in Bezug auf die ortsübliche Vergleichsmiete erhöhen dürfen. Dazu bedarf es aber verschiedener Änderungen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Zudem soll ein Vermieter für eine Übergangszeit bei energetischen Maßnahmen über die Warmmietenneutralität hinaus einen

Zuschlag in Orientierung an der tatsächlich eingesparten Energie erheben dürfen, der pauschaliert in einer Rechtsverordnung festgelegt wird.

Eine solche gesetzliche Neuregelung braucht Zeit. Bis dahin schlägt der Berliner Mieterverein eine gesetzliche Neuregelung mit folgenden Schwerpunkten vor:

1. Statt 11% darf der Vermieter zukünftig nur noch 4% der Modernisierungsinvestition jährlich auf den Mieter abwälzen.
2. Die ortsübliche Vergleichsmiete darf durch die Mieterhöhung nach Modernisierung um nicht mehr als 10% überschritten werden (Harmonisierung mit der Mietpreisbremse).
3. Die Einhaltung der Grundsätze von Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit hat der Vermieter dem Mieter darzulegen.
4. Mieterhöhungen nach Modernisierung sind nur bis zu 1,50 €/qm Wohnfläche binnen 8 Jahren zulässig.
5. Die finanzielle Härte soll wieder bei der Duldung vom Mieter eingebracht werden können. Die Mitteilungsfrist für finanzielle Härte soll auf zwei Monate verlängert werden. Die finanzielle Härte gilt auch, wenn der Vermieter Maßnahmen zur Herstellung des allgemein üblichen Standards durchführt. Die finanzielle Härte soll gesetzlich definiert werden und vorliegen, wenn mit der Mieterhöhung die Bruttowarmmiete das Haushaltsnettoeinkommen um mehr als ein Drittel übersteigt, eine ggf. vorliegende finanzielle Härte vor Beginn der Modernisierung soll Berücksichtigung finden.
6. Eine Kündigung wegen Verweigerung der Duldung ist erst 2 Monate nach rechtskräftigem Duldungsurteil zulässig.

Abb. 1: Anzahl der Modernisierungsfälle nach Vermietertypen

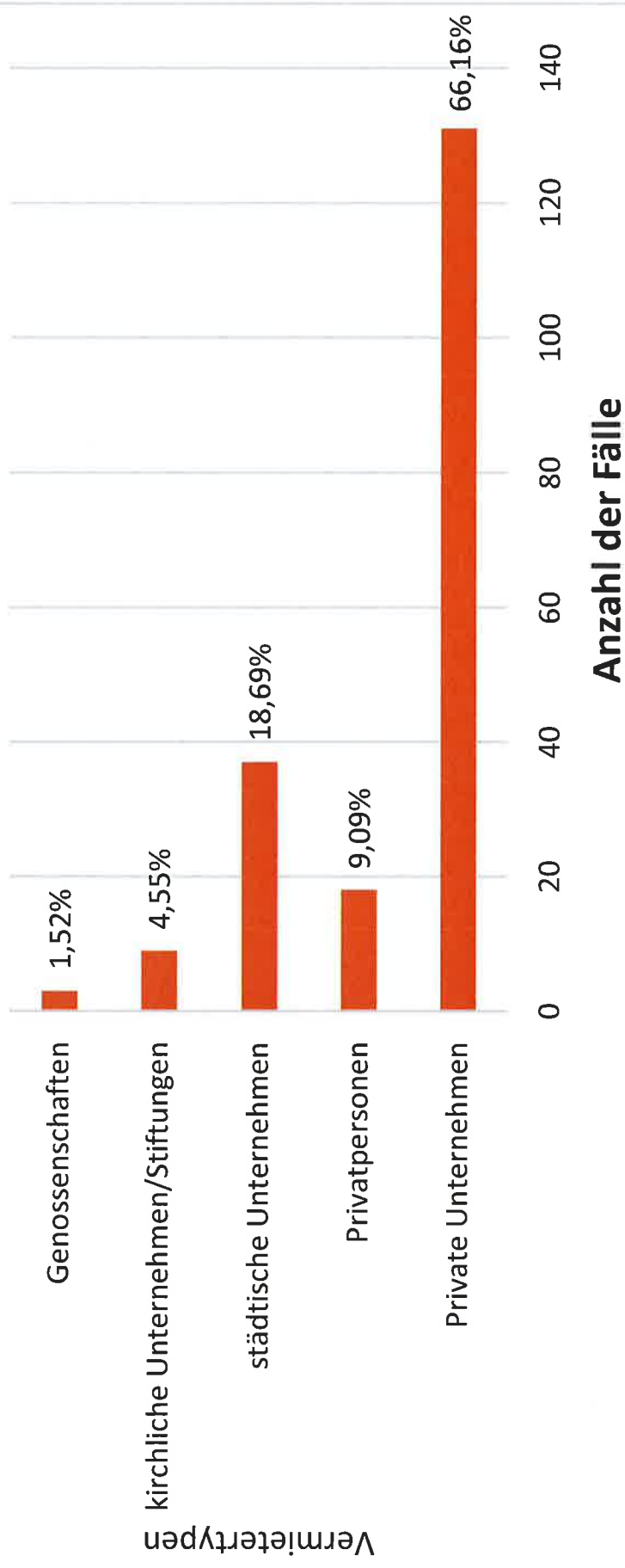
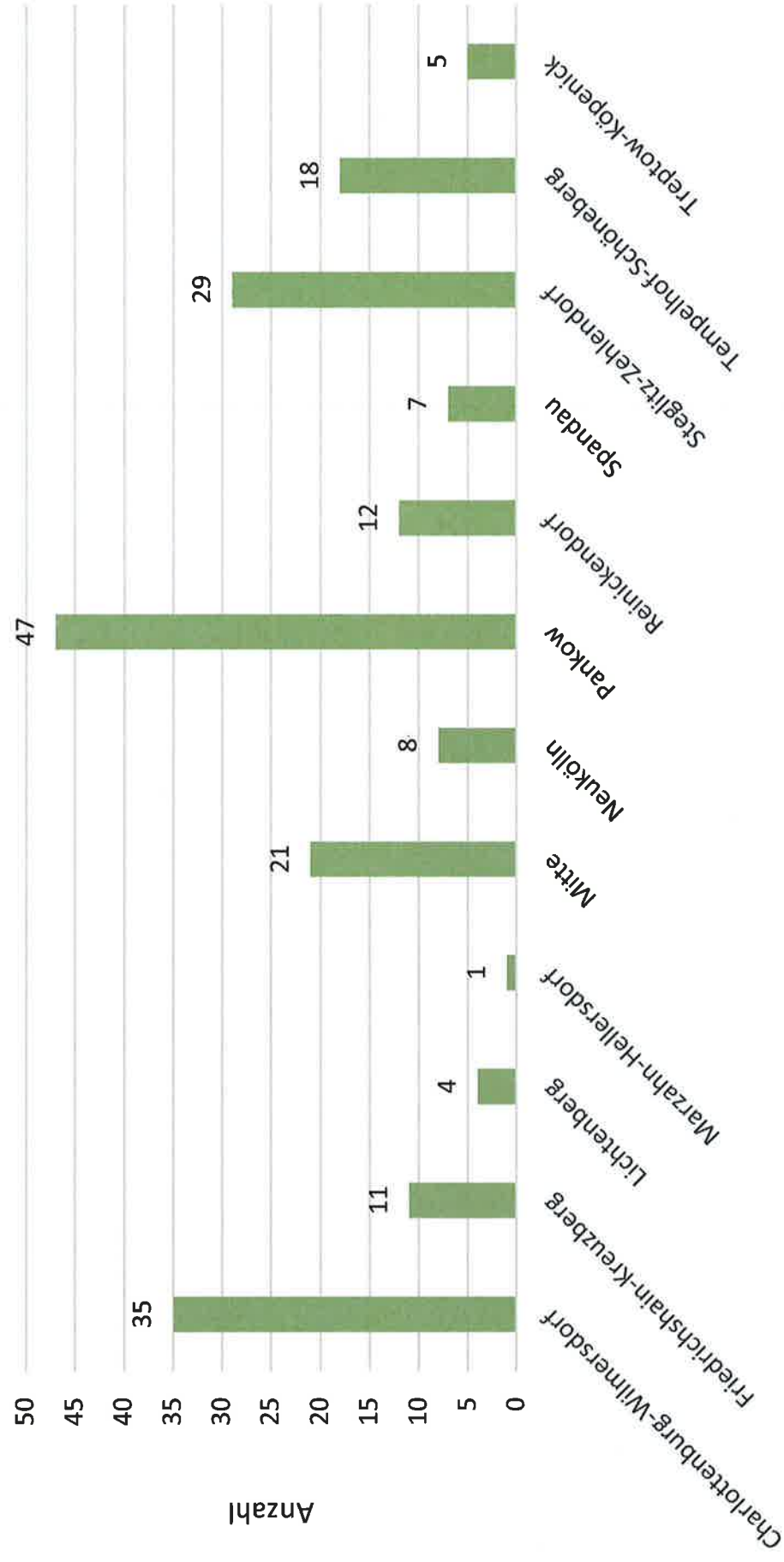


Abbildung 2

Modernisierungsfälle nach Altbezirken - Studie 2017



Abb. 3: Anzahl der Modernisierungsfälle



Berliner Bezirke

Abb. 4: Veränderung der Mietenbestandteile vor/nach der Modernisierung
in €/mtl.

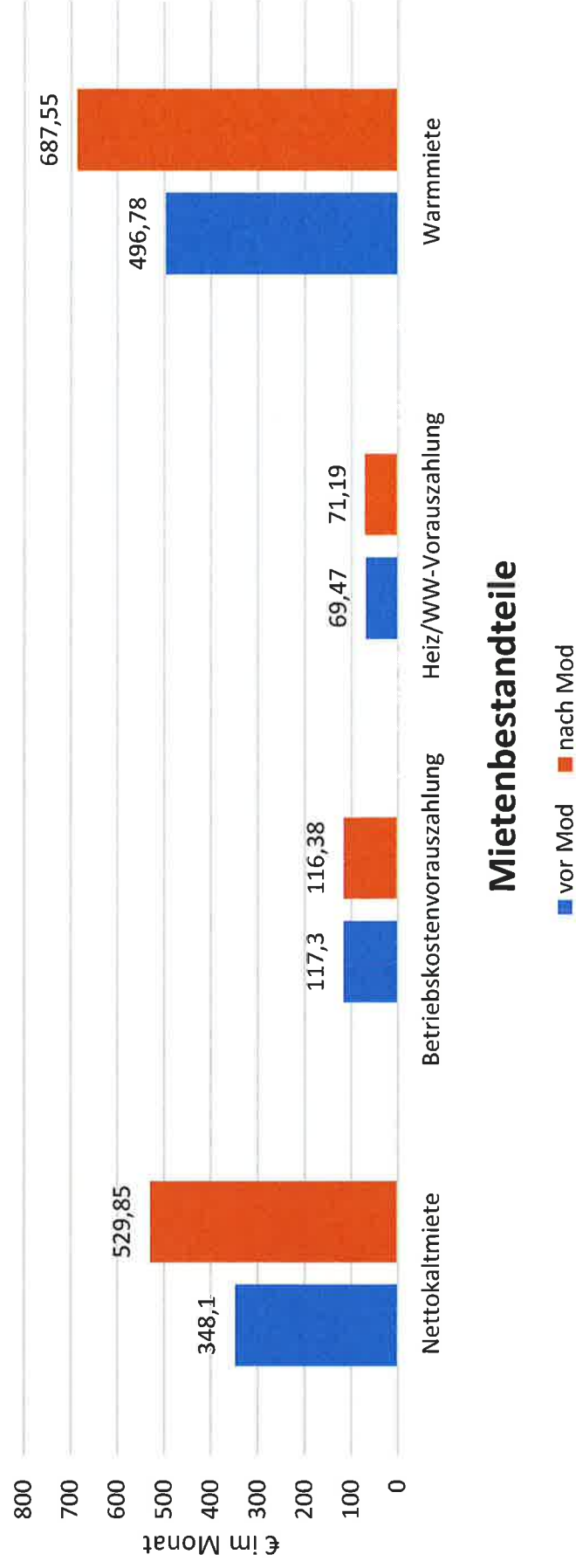


Abb. 5: Veränderung der Mietenbestandteile vor/nach Modernisierung in €/qm/mtl.

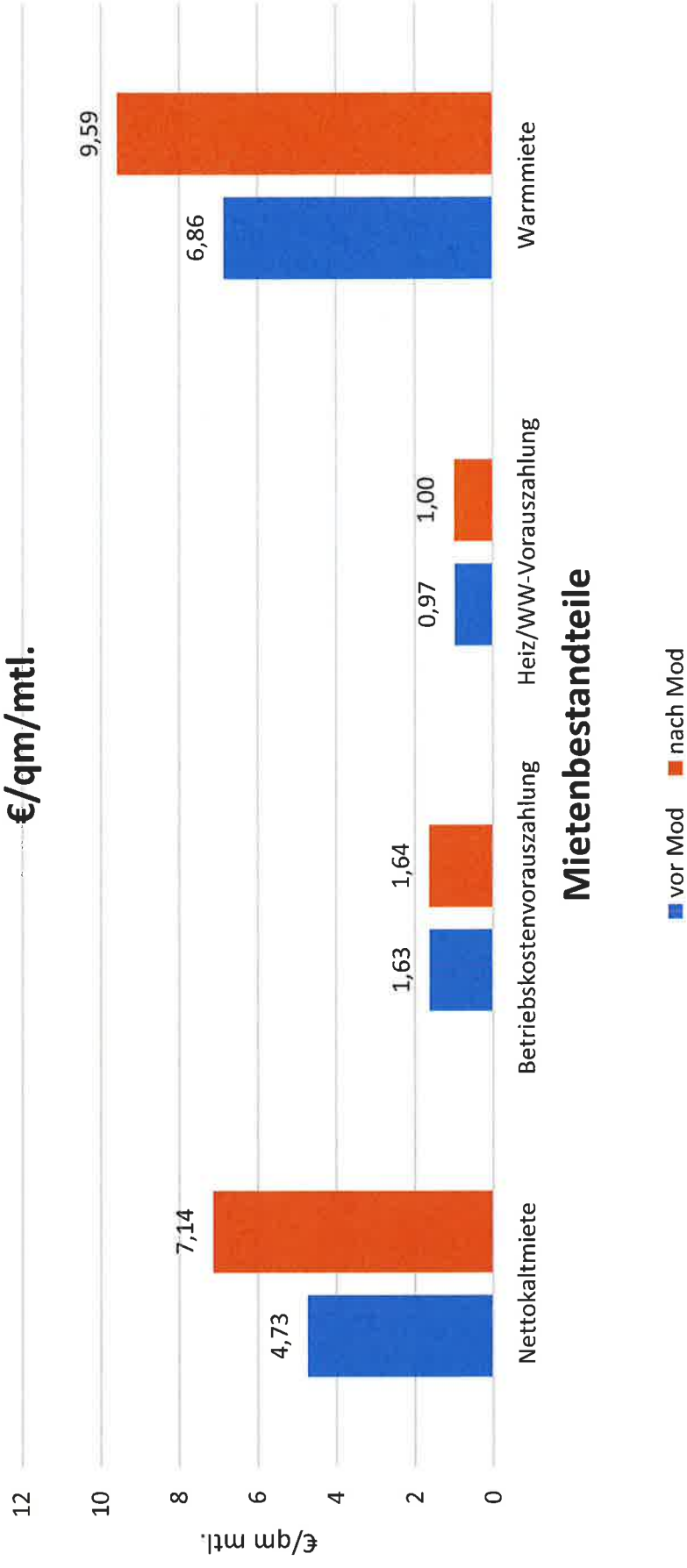
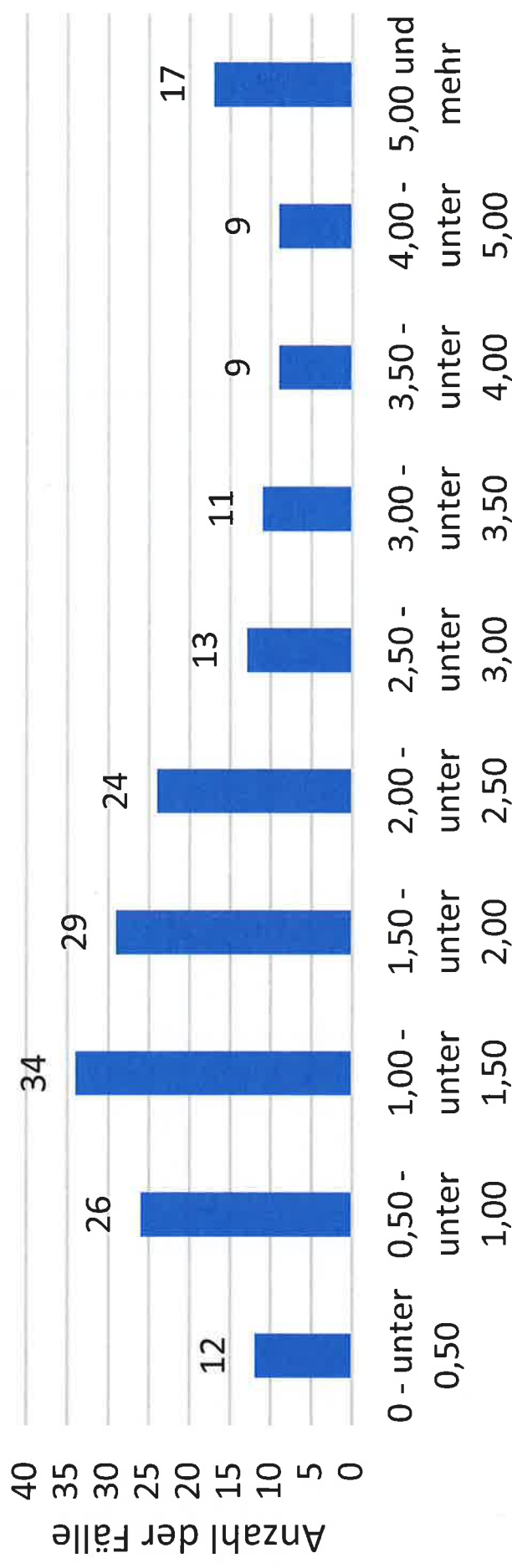
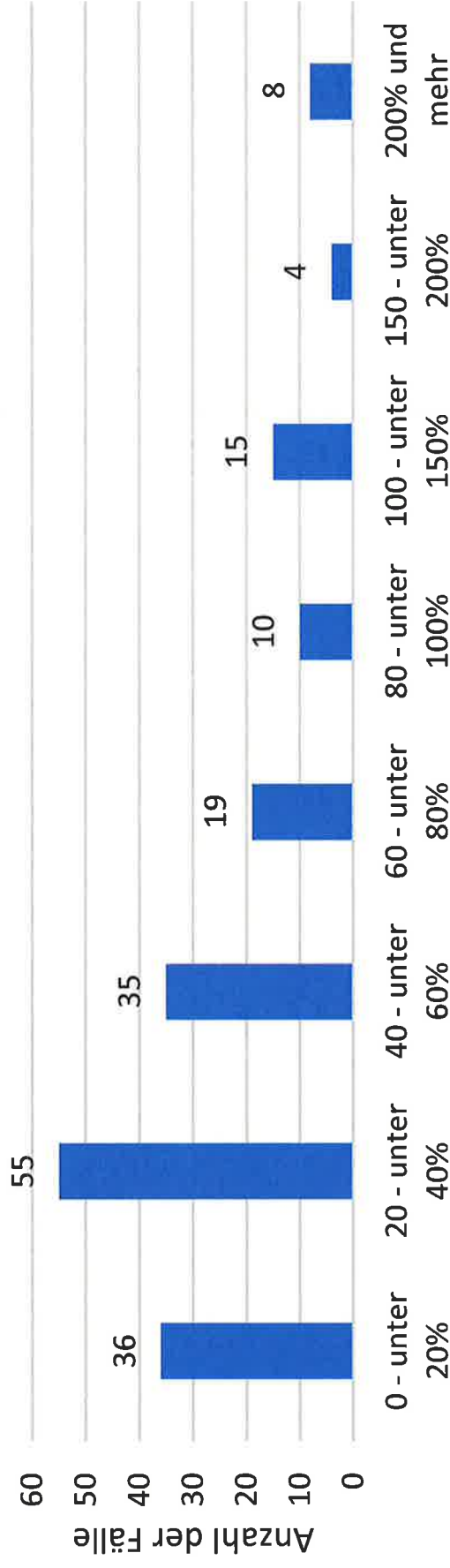


Abb. 6: Modernisierungsbedingte Mieterhöhung in €/qm mtl. (2012/3 & 2015/6)



Mieterhöhung um ... €/qm mtl.

**Abb. 7: Modernisierungsbedingter Nettokaltmietenanstieg
in Prozent (2012/3 & 2015/6)**



Anstieg der Nettokaltmiete durch Modernisierung in %

**Abb. 8: Veränderung der Nettokaltmieten vor und nach
Modernisierung**



Abb. 9: Anteil an Gesamtbaukosten in %

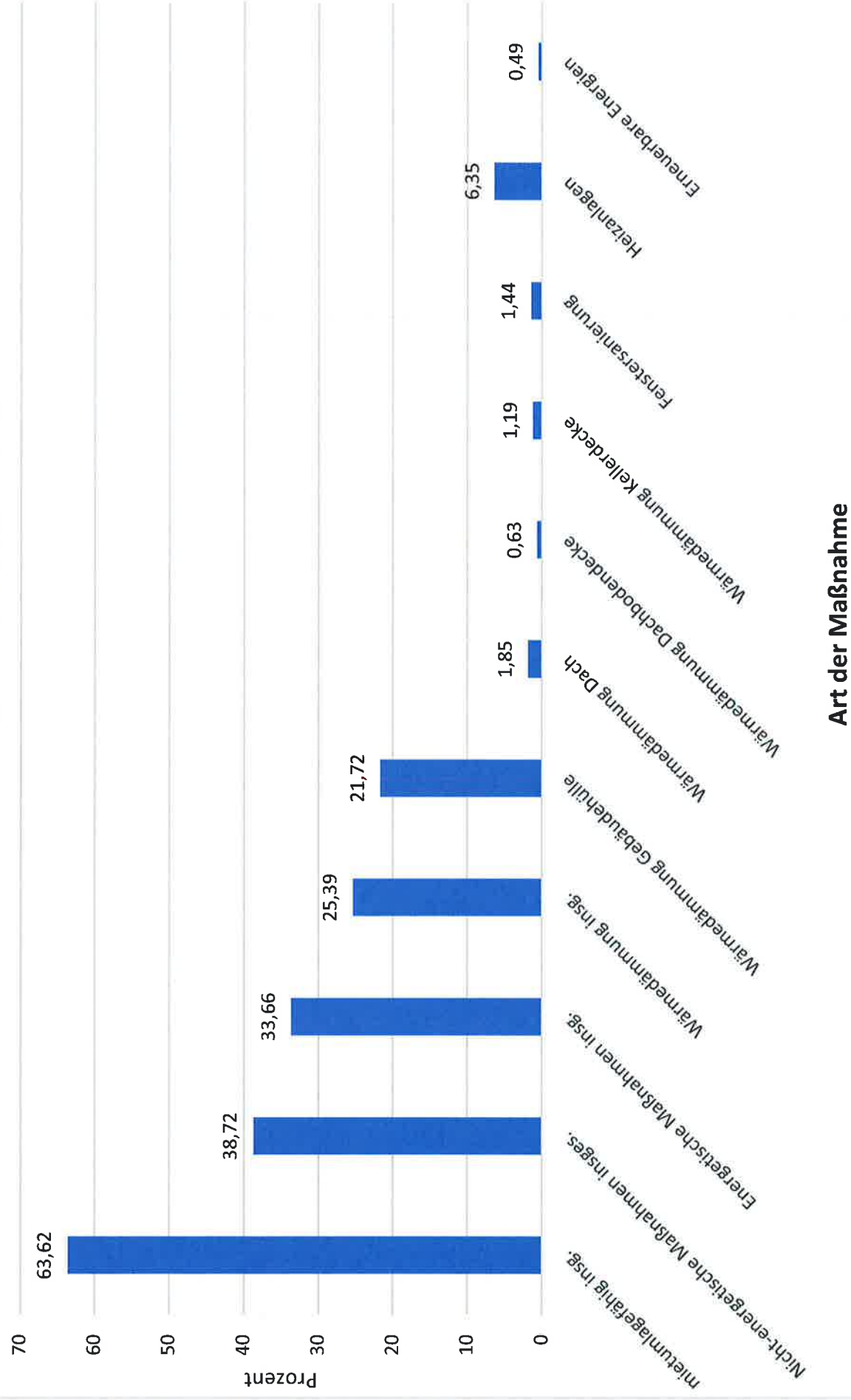


Abb. 10 Anteil an mietumlagefähigen Baukosten

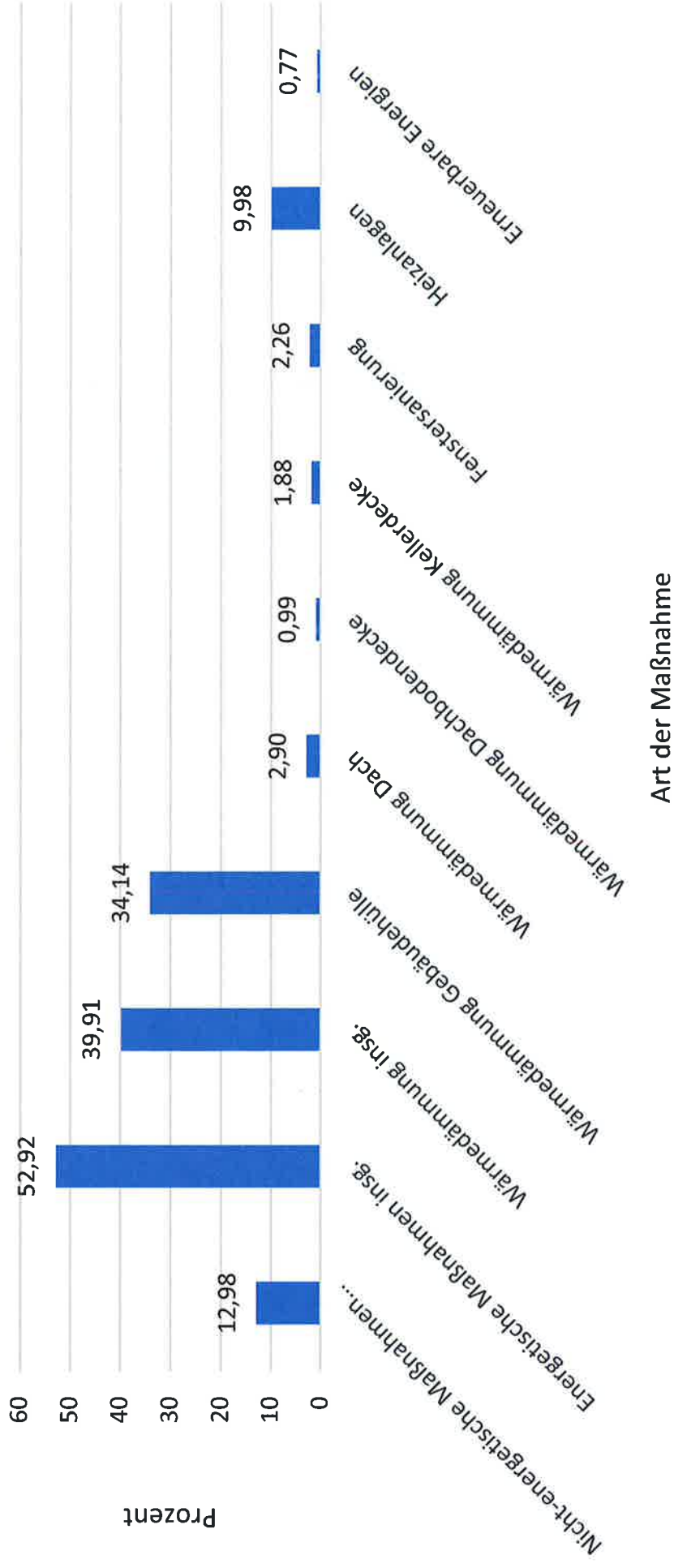
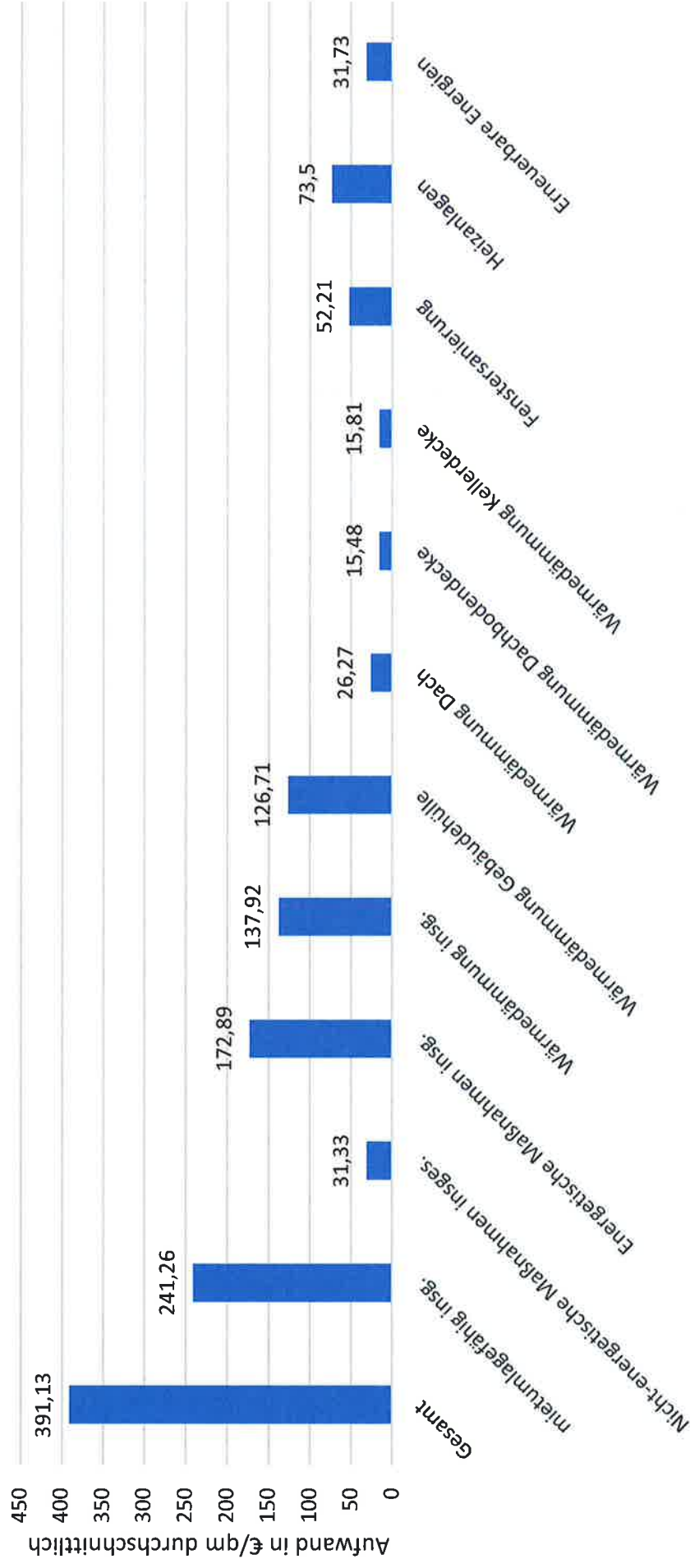
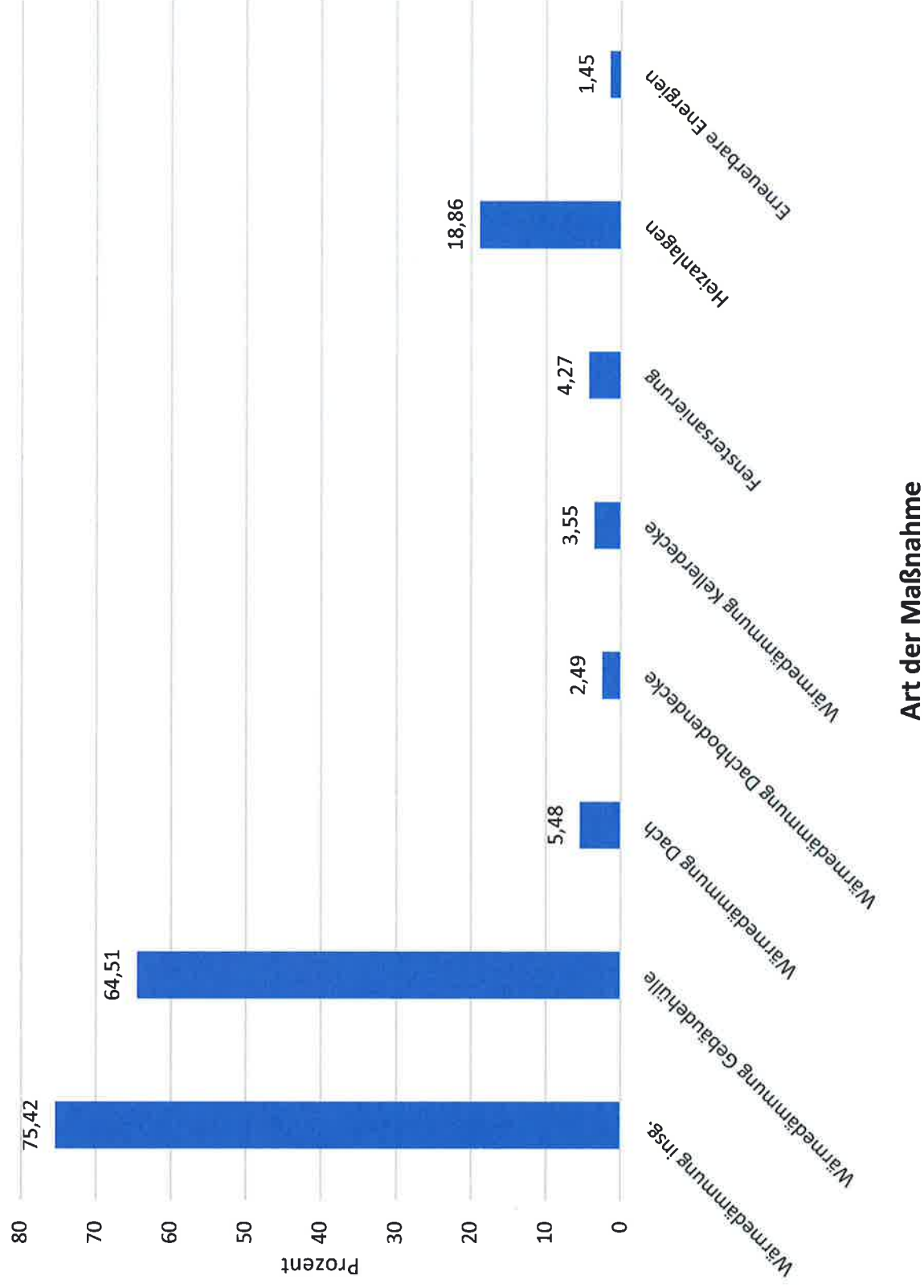


Abb. 11 Durchschnittliche Baukosten €/qm



Art der Maßnahme

Abb. 12: Anteil an Kosten energetischer Maßnahmen



**Abb. 13: Baukosten nicht-energetischer
Maßnahmen
in €/qm**

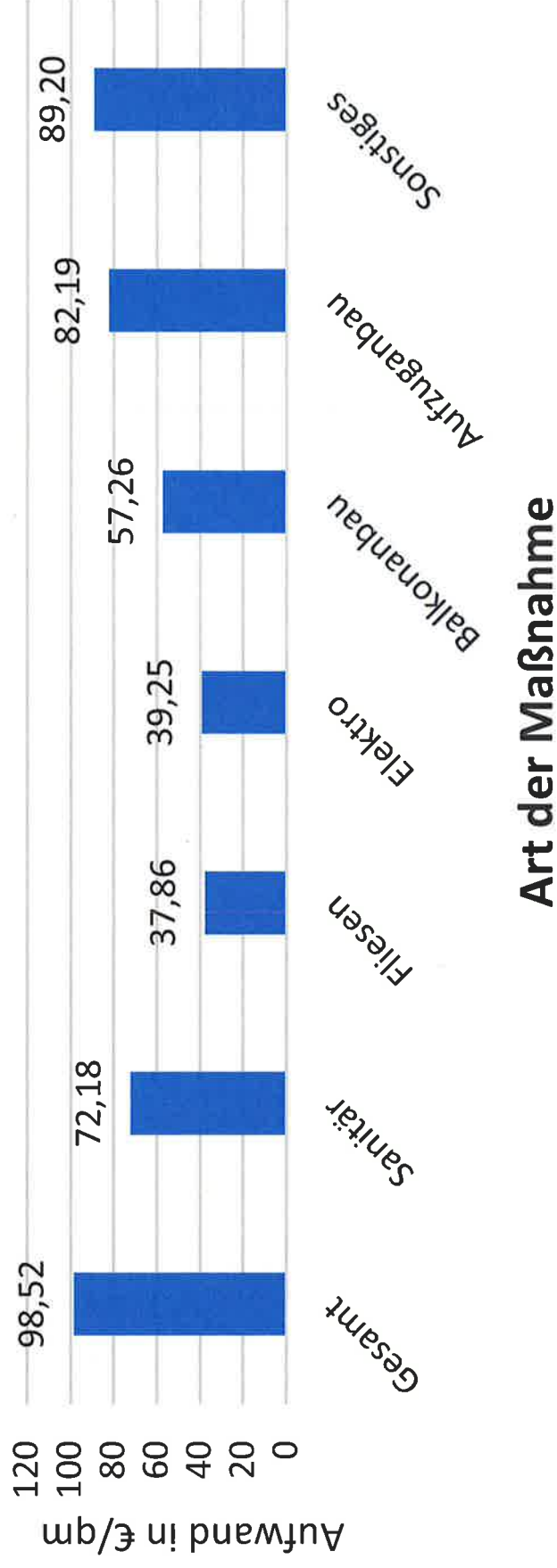


Abb. 14: Anteil an Gesamtbaukosten

