



BERLINER MIETERVEREIN E.V.

Expertise zu Mieterhöhungen nach (energetischer) Modernisierung

- 100 Praxisfälle des Berliner Mieterverein e.V. in 2012 -

Der Berliner Mieterverein untersuchte aus seiner Beratungspraxis in 2012 rund 100 Fälle von Ankündigungen zu (energetischen) Modernisierungen bzw.

Mieterhöhungserklärungen nach (energetischer) Modernisierung.

Die Daten beziehen sich auf zum überwiegenden Teil auf Ankündigungen. Die Ergebnisse nach Abschluss der Maßnahmen können davon abweichen.

Wichtig: Untersucht wurden alle Maßnahmen, unabhängig von der Höhe des Aufwands. Die Auswertung ergibt also keine Erkenntnisse darüber, wie hoch die Kosten bei Komplett-Maßnahmen nach EnEV 2009 sind.

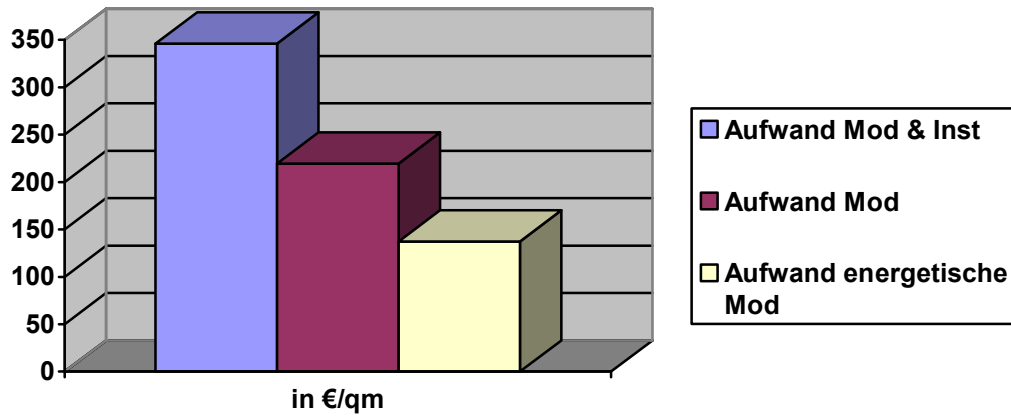
Die Ankündigungen sind nicht in gleichem Maße differenziert, sodass in manchen Fällen nur Angaben zum Gesamtaufwand entnommen werden konnten.

Auch bei der Heizkostensparnis handelt es sich um Prognosen des Gebäudeeigentümers, zumeist auf Basis von Energiebedarfsberechnungen. Die tatsächliche Heizkostensparnis nach erster Heizkostenabrechnung konnte noch nicht ermittelt werden.

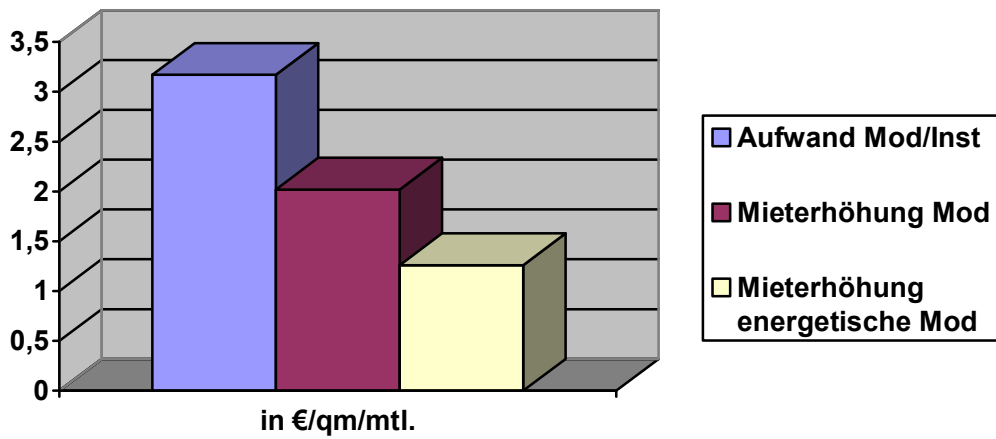
1. Gesamtergebnisse und energetischer Aufwand

Bei 100 aktuellen Modernisierungsfällen in der Beratung des BMV ergab sich:

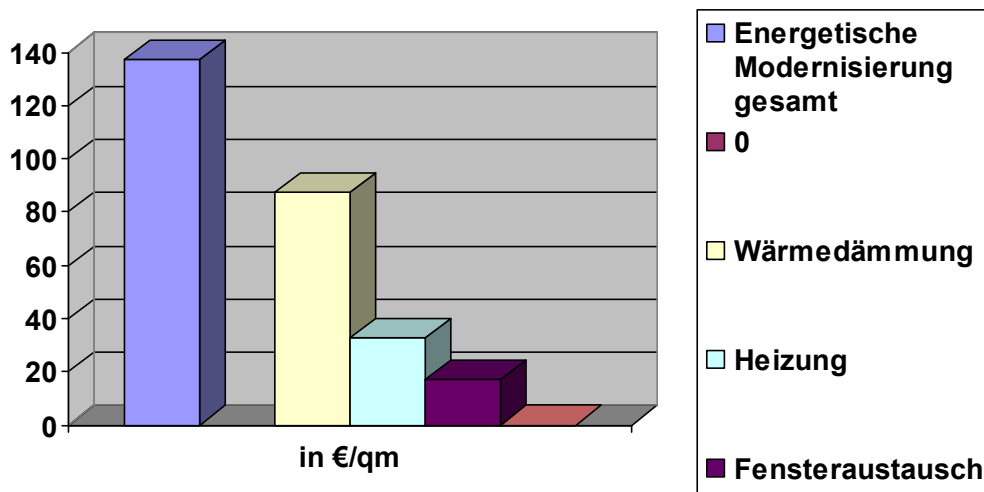
- | | |
|--|------------------------------|
| 1. Durchschnittlicher Aufwand (Modernisierung & Instandsetzung) | 346,21 €/qm = 3,17 €/qm/mtl. |
| 2. Durchschnittlicher Aufwand (nur Modernisierung) | 219,44 €/qm = 2,02 €/qm/mtl. |
| 3. Durchschnittlicher Aufwand (Energieeinsparung) | 137,38 €/qm = 1,26 €/qm/mtl. |
| 4. Durchschnittlicher Aufwand (Wärmedämmung) | 87,67 €/qm = 0,80 €/qm/mtl. |
| 5. Durchschnittlicher Aufwand (Fenster austausch) | 17,19 €/qm = 0,16 €/qm/mtl. |
| 6. Durchschnittlicher Aufwand (Heizung) | 32,52 €/qm = 0,30 €/qm/mtl. |
| 7. Durchschnittlicher Aufwand (Erneuerbare Energien): Keine Maßnahme | |



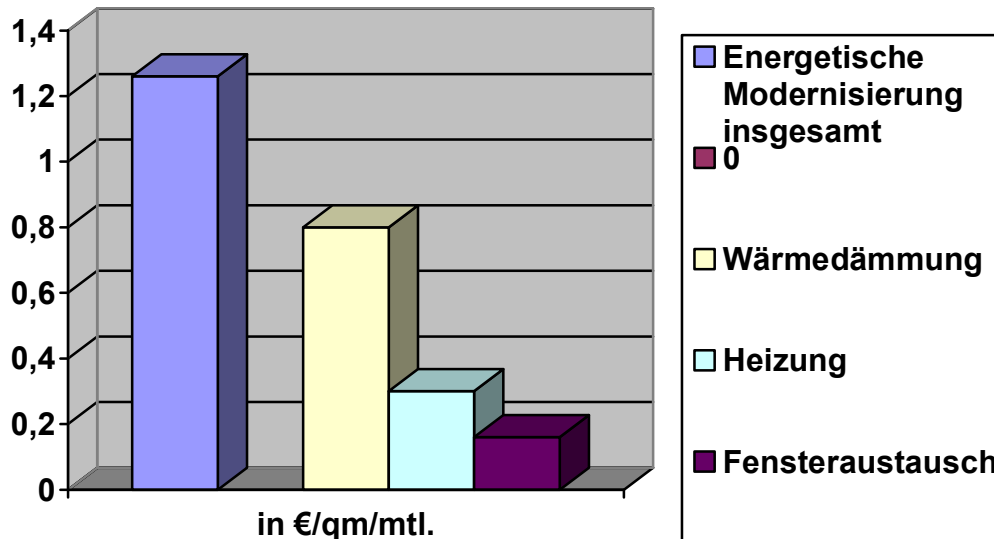
Der Aufwand würde folgende durchschnittliche Mieterhöhungen auslösen, wobei die Instandsetzung nicht mietwirksam ist:



Der Kostenaufwand für die energetischen Maßnahmen im Einzelnen:



Die energetischen Modernisierungen würden folgende Mieterhöhungen auslösen:



Die Heizkostensparnis ist schwer zu ermitteln. Die Daten sind in der Regel den Ankündigungen entnommen worden. Eine Analyse auf Basis der ersten Heizkostenabrechnung nach energetischer Modernisierung liegt nicht vor (zu aufwendig, zumal viele Mieter sie nicht einreichen).

In 21 von 100 Fällen stiegen die Heizkostenvorauszahlungen. Das ist aber bei 18 dieser Fälle darauf zurückzuführen, dass vorher keine Vorauszahlungen geleistet wurden (anderer Heizungstyp). In 3 Fällen gab es tatsächlich nach der Maßnahme sogar einen Anstieg der Vorauszahlungen. In 46 von 100 Fällen blieben die Vorauszahlungen zumindest gemäß Modernisierungsankündigung gleich. In 17 von 100 Fällen wurde die Heizkostenvorauszahlung gesenkt. Es wurde eine **Heizkostensparnis** vermutet und zwar um **durchschnittlich 0,49 €/qm/mtl.**

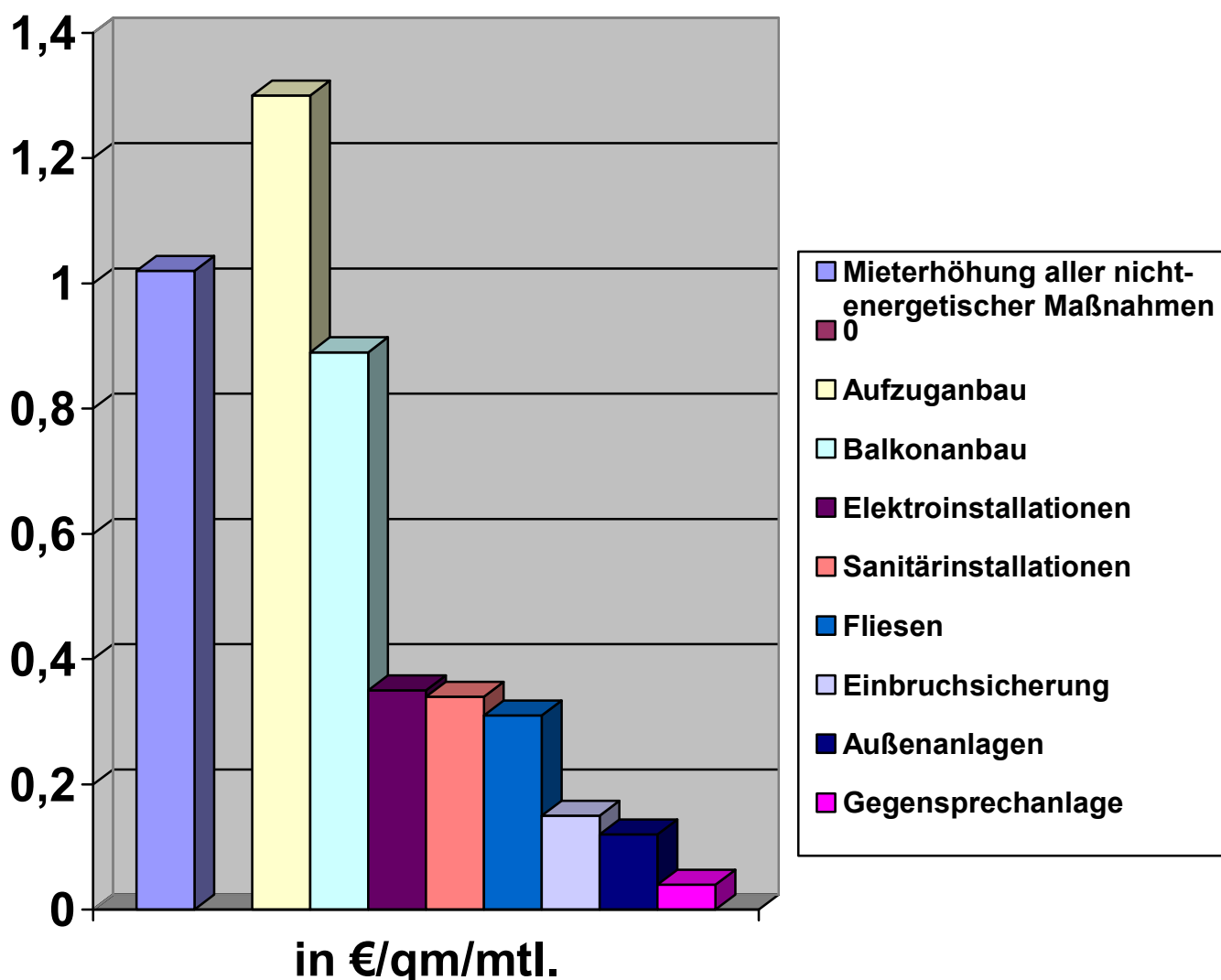
2. Ergebnisse zu den nicht-energetischen Modernisierungsmaßnahmen

Die Ankündigungen sind nicht in gleichem Maße differenziert, sodass in manchen Fällen nur Angaben zum Gesamtaufwand entnommen werden konnten.

Die Abgrenzung der Positionen Sanitärinstallationen und Fliesen ist nicht immer eindeutig. In den Positionen Elektroinstallationen und Sanitärinstallationen sind teilweise Kosten für die Strangsanierung enthalten, sodass die Streuung der Kosten pro Objekt zum Teil erheblich ist.

Nicht energetische Maßnahmen: 31 Fälle

Aufzuganbau:	1,30 €/qm/mtl. in 20% aller Fälle
Balkonanbau:	0,89 €/qm/mtl. in 16% aller Fälle
Elektroinstallationen:	0,35 €/qm/mtl. in 61% aller Fälle
Sanitärinstallationen:	0,34 €/qm/mtl. in 65% aller Fälle
Fliesen:	0,31 €/qm/mtl. in 45% aller Fälle
Einbruchsicherungen:	0,15 €/qm/mtl. in 23% aller Fälle
Außenanlagen:	0,12 €/qm/mtl. in 10% aller Fälle
Sprechanlage:	0,04 €/qm/mtl. in 13% aller Fälle
Gesamtkosten:	1,02 €/qm/mtl. in 100% aller Fälle



24.3.2013

Berliner Mieterverein e.V., Spichernstr. 1, 10777 Berlin, 030/22626-0,
www.berliner-mieterverein.de, bmv@berliner-mieterverein.de

Wibke Werner/Reiner Wild