

Ausgangssituation und Parameterüberblick

Die Höhe des Prozentsatzes, der nach § 559 BGB als Anteil der anrechenbaren Modernisierungskosten für die Berechnung der Mieterhöhung herangezogen werden kann, ist in den letzten Jahren häufiger diskutiert worden. Im BID-Gutachten zur modernisierungsbedingten Mieterhöhung aus dem Jahr 2014 sind Modellrechnungen für 11 und 10 Prozent enthalten. Derzeit wird eine Absenkung auf 8 Prozent erwogen.

Seit der Erstellung des BID-Gutachtens haben sich weitere Parameter verändert. So hat sich das Zinsniveau dauerhaft verringert. Im BID-Gutachten wurde mit einem Zinssatz für die Aufnahme von Fremdkapital für die Finanzierung der Investitionen von 3,5 Prozent p.a. – fest vereinbart über die gesamte Laufzeit – gerechnet. Auch wenn künftig eher mit einem Anstieg des Zinsniveaus zu rechnen ist und sich Fremdfinanzierungen verteuern werden, können derzeit langfristige Finanzierungen zu einem sehr niedrigen Zinssatz vereinbart werden. Daher wird in dieser Aktualisierung einheitlich mit einem Zinssatz von 2,0 Prozent p.a. für Fremdfinanzierungen gerechnet. Der Zinssatz für Überschüsse, die zwischenzeitlich angelegt werden, wird mit 0,3 Prozent p.a. angesetzt.

Die wesentlichen Parameter für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tab. 1: Verwendete Parameter und Ausgangsdaten für die Wirtschaftlichkeitsrechnungen

Parameter	Festgelegter (Ausgangs-)Wert
Zinssatz für kurzfristige Guthaben	0,3 % p.a.
Zinssatz für kurzfristige Verbindlichkeiten	2,0 % p.a.
Darlehenszinssatz	2,0 % p.a. (fest für die gesamte Laufzeit)
Tilgungssatz	2,0 % p.a.
Eigenkapitaleinsatz	100,0 % bei kleineren Maßnahmen 20,0 % bei allen anderen Maßnahmen (auf Annuitätendarlehen angerechnet)
Anfängliche Miete (vor Modernisierung)	5,24 Euro/m ²
Mietsteigerungsrate	1,0 % p.a. (Standard, ohne eigenen Teilmarkt) 1,2 % p.a. (bei Ausweis eines eigenen Teilmarktes für modernisierte Wohnungen. Wird bei allen Maßnahmen, außer kleineren Maßnahmen unterstellt und setzt eine entsprechende Differenzierung Mietspiegeln voraus.)
Anfängliche Instandhaltungskosten	7,60 Euro/m ² a Erhöhung der Instandhaltungskosten bei kleineren Maßnahmen um rd. 1,1 Prozent der Maßnahmenkosten pro Jahr, Balkonanbau (+0,8 Prozent p.a.), Aufzugsanbau (+0,7 Prozent p.a.) Verminderung bei altersgerechtem Wohnungsumbau und energetischer Sanierungsmaßnahme auf 5,10 Euro/m ² a
Inflationsrate (auf sämtliche Kostenpositionen, die Kostensteigerungen unterliegen)	1,9 % p.a.

Darüber hinaus haben sich die Preise für Bauleistungen stark erhöht. Der Index für Bauleistungspreise ist von Februar 2014 bis August 2018 um rd. 12,7 Prozent angestiegen. Entsprechend wurden auch die Modernisierungskosten und die daraus abgeleitete modernisierungsbedingte Mieterhöhung angepasst.

Die Kosten für die betrachteten Modernisierungsmaßnahmen sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tab. 2: Verwendete Parameter und Ausgangsdaten für die Wirtschaftlichkeitsrechnungen

Nr.	Maßnahme	Gesamtkosten der Maßnahme	Kosten pro Wohnung	Kosten je m ²
1	Kleinere Modernisierungsmaßnahmen (z.B. Einbau von Türsprechanlage mit Sicherheitsausstattung)	13.500	1.125	17
2	Nachträgliches Vorständern eines Balkones	67.500	5.625	85
3	Nachträglicher Anbau einer Aufzugsanlage	113.000	9.400	145
4	Altengerechte Umbaumaßnahme (ohne Aufzugsanlage, z.B. Erdgeschosswohnung)	-	19.700	305
5	Energetische Sanierung auf den EH 100 - Standard	375.000	31.300	480

Ermittlung der modernisierungsbedingten Mieterhöhung

Tab. 3: Ermittlung der modernisierungsbedingten Mieterhöhung

Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Anrechenbarer Modernisierungskostenanteil je m ²		Umfang der modernisierungsbedingten Mieterhöhung je nach Prozentsatz (Monat)			
				in Euro / m ² Monat		in Euro / Wohnung und Monat	
		In Euro	In % der gesamten Kosten	11 Prozent	10 Prozent	11 Prozent	10 Prozent
1	Kleinere Modernisierungsmaßnahme (z.B. Einbau von Türsprechanlage mit Sicherheitsausstattung)	17	100%	0,16	0,14	10,40	9,10
2	Nachträglicher Anbau von Balkonen (Vorständern)	85	100%	0,78	0,71	50,70	46,15
3	Nachträglicher Anbau einer Aufzugsanlage	145	100%	1,33	1,21	86,45	78,65
4	Altersgerechter Wohnungsumbau	122	40%	1,12	1,02	72,80	66,30
5	Energetische Sanierung auf den EH 100 – Standard	322,6	67,2%	2,96	2,69	192,40	174,85

Quelle: Eigene Zusammenstellung und Berechnungen.

Tab. 4: Ermittlung der modernisierungsbedingten Mieterhöhung (8 Prozent)

Nr.	Beispiel für Maßnahme	Anrechenbarer Modernisierungskostenanteil je m ²		Umfang der modernisierungsbedingten Mieterhöhung	
		Absolut	In % der gesamten Kosten	in Euro / m ² Monat	in Euro / Wohnung und Monat
				8 Prozent	8 Prozent
1	Kleinere Modernisierungsmaßnahmen (z.B. Einbau von Türsprechanlage mit Sicherheitsausstattung)	17	100%	0,11	7,15
2	Nachträgliches Vorständern eines Balkones	85	100%	0,57	37,05
3	Nachträglicher Anbau einer Aufzugsanlage	145	100%	0,97	63,05
4	Altengerechte Umbaumaßnahme (ohne Aufzugsanlage, z.B. Erdgeschosswohnung)	122	40%	0,81	52,65
5	Energetische Sanierung auf den EH 100 – Standard	322,6	67,2%	2,15	139,75

In den folgenden Tabellen sind die Ergebnisse für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen mit den aktualisierten Daten enthalten. Es handelt sich um einen unkommentierten Datenüberblick.

Tab. 5: Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnungen für verschiedene Maßnahmen (mit eigenem Teilmarkt)(11 Prozent)

	11 Prozent der Modernisierungskosten		
	VoFi-Endwert in Euro	Rendite in % p.a.	Amortisationsdauer des EK (Jahre)
Kleine Maßnahme (10 Jahre Planungshorizont)*	13.944	0,32%	9
Kleine Maßnahme (15 Jahre Planungshorizont)*	21.550	3,17%	9
Anbau von Balkonen (ohne zusätzliche Wfl.)	48.610	4,36%	22
Anbau von Balkonen (1,5 m ² zusätzliche Wfl.)	95.390	6,73%	15
Anbau eines Aufzuges	75.183	4,09%	19
Altersgerechter Umbau	1.365	-3,44%	32

* Kleinere Maßnahmen führen in der Regel nicht dazu, dass eine höhere Mietsteigerung in einem separaten bzw. eigenen Teilmarkt angenommen werden kann.

Tab. 6: Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnungen für verschiedene Maßnahmen (mit eigenem Teilmarkt)

	10 Prozent der Modernisierungskosten			8 Prozent der Modernisierungskosten		
	VoFi-Endwert in Euro	Rendite in % p.a.	Amortisationsdauer des EK (Jahre)	VoFi-Endwert in Euro	Rendite in % p.a.	Amortisationsdauer des EK (Jahre)
Kleine Maßnahme (10 Jahre Planungshorizont)*	11.996	-1,17%	11	9.074	-3,89%	14
Kleine Maßnahme (15 Jahre Planungshorizont)*	18.531	2,13%	11	14.003	0,24%	14
Anbau von Balkonen (ohne zusätzliche Wfl.)	42.712	3,91%	23	32.952	3,02%	26
Anbau von Balkonen (1,5 m ² zusätzliche Wfl.)	89.356	6,50%	16	79.373	6,08%	18
Anbau eines Aufzuges	58.636	3,23%	23	31.032	1,06%	28
Altersgerechter Umbau	424	-7,13%	33	-1.195	- ¹	35

* Kleinere Maßnahmen führen in der Regel nicht dazu, dass eine höhere Mietsteigerung in einem separaten bzw. eigenen Teilmarkt angenommen werden kann.

¹ Wird das eingesetzte Eigenkapital zum Ende des Planungshorizontes vollständig aufgezehrt und entsteht darüber hinaus ein weiterer Verlust, so wird der VoFi-Endwert negativ. In diesen Fällen ist die

Tab. 7: Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsrechnungen für energetische Modernisierungen (mit eigenem Teilmarkt; ohne KfW-Förderung)(11 Prozent)

	11 Prozent der Modernisierungskosten		
	VoFi-Endwert in Euro	Rendite in % p.a.	Amortisationsdauer des EK (Jahre)
Mieterhöhung in vollem Umfang	267.306	4,33%	18
Mieterhöhung hälftig	-12.968	-	35

Tab. 8: Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsrechnungen für energetische Modernisierungen (mit eigenem Teilmarkt; ohne KfW-Förderung)

	10 Prozent der Modernisierungskosten			8 Prozent der Modernisierungskosten		
	VoFi-Endwert in Euro	Rendite in % p.a.	Amortisationsdauer des EK (Jahre)	VoFi-Endwert in Euro	Rendite in % p.a.	Amortisationsdauer des EK (Jahre)
Mieterhöhung in vollem Umfang	199.263	3,31%	21	84.935	0,42%	29
Mieterhöhung hälftig	-135.011	-	41	-165.902	-	43

Zusammenfassung

Modernisierungsmaßnahmen werden als wirtschaftlich angesehen, wenn eine vom Investor festgelegte Mindestrendite pro Jahr realisiert werden kann. Häufig wird ein Mindestniveau von 4,0 Prozent p.a. zugrunde gelegt.

Bei einer Modernisierungsumlage von 11 Prozent der anrechenbaren Kosten können ein Balkonanbau und auch ein Aufzugsanbau wirtschaftlich zu Renditen oberhalb von 4 Prozent realisiert werden. Eine aufwändige energetische Modernisierungsmaßnahme (Fassade, Fenster, Dachdämmung, oberste Geschossdecke und Heizungsanlage) nur, wenn auch die maximal mögliche Mieterhöhung von 2,96 Euro/m² Wohnfläche und Monat realisiert werden kann. Dies ist häufig aufgrund der Höhe der Mieter-einkommen nicht möglich.

Berechnung einer Rendite mathematisch nicht möglich. Bei einem Verlust bis maximal zur Höhe des eingesetzten Eigenkapitals kann dagegen noch eine negative Rendite ausgewiesen werden.

Sowohl kleinere Modernisierungsmaßnahmen als auch der wichtige altersgerechte Umbau von Wohnungen sind auch bei einer Modernisierungsumlage von 11 Prozent nicht wirtschaftlich. Bei einem altersgerechten Umbau entsteht sogar ein Verlust.

Die Verringerung der Modernisierungsumlage auf 8 Prozent führt zu einer deutlichen Verringerung der Renditen und zu einer Vergrößerung der Verluste, sogar über das eingesetzte Eigenkapital hinaus (insbesondere bei der altersgerechten Umbaumaßnahme). Nur noch der Balkonanbau ist wirtschaftlich mit einer Rendite von mehr als 4 Prozent, aber nur, wenn die zusätzliche Außenfläche als Wohnfläche berücksichtigt wird.

Zwar haben sich durch den Rückgang des Zinsniveaus die Renditen von Modernisierungen erhöht, weil sich der Zinsaufwand verringert hat. Bei einer Absenkung der Modernisierungsumlage von 11 auf 8 Prozent sinkt der Sollmieterlös stärker als der Zinsaufwand. Bei der berechneten energetischen Modernisierungsmaßnahme verringert sich der Zinsaufwand je qm-Wohnfläche um 0,56 Euro/m² und Monat, während Mieterhöhung von 0,81 Euro/m² und Monat Wohnfläche nicht durchgeführt werden kann.

Der Zinsvorteil kann den Rückgang des Mieterhöhungspotenzials nicht kompensieren.