

Mieterhöhung nach Modernisierung

Beispiel 1

Totilastraße, 44369 Dortmund

Mehrfamilienhaus, 10 Wohnungen, 425,84 qm

Mieterwohnung: 40,32 qm

Mieterhöhung am 26.4.2018

Bisherige Miete: 171,58 Euro

Mieterhöhung aufgrund Modernisierung: 137,50 Euro (= 3,41 Euro/qm = 80 %)

Neue Miete: 309,08 Euro

Prognostizierte Heizkostensparnis = 50 % = 0,48 Euro/qm

Die bisherigen Heizkostenvorauszahlungen werden nicht reduziert. Vonovia fordert weiterhin, wie vor der Modernisierung, 42 Euro monatliche Vorauszahlungen.

Vorgenommene Modernisierungsmaßnahmen:

- Wärmedämmung der Außenwände / Fassaden
- Wärmedämmung des Daches / im Dachbereich
- Wärmeschutzverglasung
- Einbau wärmegeämmter Dachflächenfenster
- hydraulischer Abgleich
- Anbau einer Balkonanlage

Sonstige Anmerkungen:

Öffentliche Fördermittel (KfW) in Form eines Tilgungszuschusses in Anspruch genommen.

Mieterhöhung nach Modernisierung

Beispiel 2

Nagelshof, 22559 Hamburg

Mehrfamilienhäuser, hier 2.842,00 qm

Mieterwohnung: 66 qm

Mieterhöhung am 5.9.2017

Bisherige Miete: 515 Euro

Mieterhöhung aufgrund Modernisierung: 118,50 Euro (= 1,80 Euro/qm = 23 %)

Neue Miete: 633,50 Euro

Prognostizierte Heizkostensparnis = 60 % = 0,51 Euro/qm

Die bisherigen Heizkostenvorauszahlungen von 81 Euro werden nicht gesenkt.

Vorgenommene Modernisierungsmaßnahmen:

- Wärmedämmung der Außenwände / Fassaden
- Wärmedämmung des Flachdaches
- Wärmedämmung Kellerdecken
- Einbau wärmegeämmter Fenster in der Wohnung
- Einbau Aluminiumhaustür mit Wärmeschutzverglasung

Sonstige Anmerkungen:

Öffentliche Fördermittel (z.B. KfW) wurden nicht in Anspruch genommen.

Mieterhöhung wegen Heizungsmodernisierung

Beispiel 1

Boberstraße, 44287 Dortmund

Mehrfamilienhaus, 527,96 qm, Baujahr 1962

Mieterhöhung : 49,14 Euro = 0,89 Euro/qm

Prognostizierte Heizkostensparnis = 0,07 Euro/qm

Keine Anpassung der Heizkostenvorauszahlungen.

Vorgenommene Modernisierungsmaßnahme:

Neue Heizungsanlage, Gas-Brennwertkessel, Baujahr der alten Anlage nicht bekannt.

Gesamtkosten der Maßnahme für das Haus: 56.959,09 Euro

davon Instandhaltungskosten: 1.639,69 Euro, d.h. weniger als 3 %

umgelegte Modernisierungskosten in diesem Objekt: 55.319,40 Euro

Mieterhöhung wegen Heizungsmodernisierung

Beispiel 2

Frankfurt

Mehrfamilienhaus, 587 qm

Mieterhöhung : 111,97 Euro = 0,83 Euro/qm

Prognostizierte Heizkostensparnis = 0,11 Euro/qm

Keine Anpassung der Heizkostenvorauszahlungen.

Vorgenommene Modernisierungsmaßnahme:

Neue Heizungsanlage, d.h. hier Austausch einer 33 Jahre alten Heizung.

Gesamtkosten der Maßnahme für das Haus: 64.761,59 Euro

davon Instandhaltungskosten: 1.056,69 Euro, d.h. weniger als 2 %

umgelegte Modernisierungskosten in diesem Objekt: 63.704,90 Euro

Mieterhöhung wegen Heizungsmodernisierung

Beispiel 3

Witten

Vorgenommene Modernisierungsmaßnahme:

Neue Heizungsanlage.

Gesamtkosten der Maßnahme für das Haus: 36.783,94 Euro

davon Instandhaltungskosten: 833 Euro, d.h. 3 %

Gesamtkosten der Maßnahme für das Haus: 35.139,26 Euro

davon Instandhaltungskosten: 833 Euro, d.h. 2,3 %

Hier handelt es sich um unterschiedliche Häuser, unterschiedliche Heizungsanlagen, aber der Instandhaltungskostenanteil wird in beiden Fällen mit 833 Euro angegeben.

Modernisierungsankündigungen

Beispiel 1

Friedhofstraße, 70191 Stuttgart

Mehrfamilienhaus, 4.695 qm Wohnfläche

Mieterwohnung: 52,80 qm

Bisherige Miete: 9,03 Euro/qm

Modernisierungsankündigung am 8.3.2018

Modernisierungsdauer: 37 Wochen

Voraussichtliche Mieterhöhung: 236,40 Euro = 4,48 Euro/qm = 50 % Mieterhöhung

Prognostizierte Heizkostensparnis = über 50 % = 0,30 Euro/qm

Modernisierungsmaßnahmen:

- Wärmedämmung der Außenwände / Fassaden
- Wärmedämmung an den Kellerdecken
- wärmegeämmte Kunststofffenster in den Treppenhäusern
- wärmegeämmte Kunststofffenster in den Wohnungen
- Einbau Aluminiumtür mit Wärmeschutzverglasung
- Wärmedämmung Flachdach
- hydraulischer Abgleich
- Einbau von Rollläden
- Einbau von Wohnungseingangstüren mit verbessertem Schall-, Wärme-, Brand- und Einbruchschutz
- Erneuerung der Elektrosteigeleitungen im Treppenhaus
- Einbau von Feuerschutztüren zu Kellerräumen und zum Dachraum

Sonstige Anmerkungen:

- Widersprüchliche Angaben zur voraussichtlichen Mieterhöhung: 4,48 Euro/qm, aus anderen Berechnungen folgen 4,61 Euro bzw. 4,03 Euro.
- Hohe Kosten für „Arbeiten im Treppenhaus“, ca. ein Drittel der Modernisierungskosten entfallen hierauf.
- Keine Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel.

Modernisierungsankündigungen

Beispiel 2

Augsburger Straße, 70327 Stuttgart

Mehrfamilienhaus, 1.139 qm Wohnfläche

Mieterwohnung: 71,30 qm

Bisherige Miete: 675,13 Euro

Modernisierungsankündigung am 29.3.2018

Modernisierungsdauer: 50 Wochen

Voraussichtliche Mieterhöhung: 231,81 Euro = 3,25 Euro/qm = 34 % Mieterhöhung

Prognostizierte Heizkostensparnis = über 50 % = 0,39 Euro/qm

Neue, zusätzliche Betriebskosten für einen Aufzug: 0,17 Euro/qm

Modernisierungsmaßnahmen:

- Wärmedämmung der Außenwände / Fassadenanteil
- Wärmedämmung an den Kellerdecken
- Wärmedämmung des Daches / im Dachbereich
- hydraulischer Abgleich
- Erneuerung der Elektrosteigeleitungen im Treppenhaus
- Einbau von Feuerschutztüren
- erstmaliger Einbau Personenaufzug

Sonstige Anmerkungen:

- Aufstockung um ein Vollgeschoss.
- Angebot einer Staffelmietvereinbarung:
Mieterhöhung: 190,95 Euro
nach 15 Monaten weitere 20 Euro
nach 27 Monaten weitere 20,85 Euro
- Keine Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel.

Modernisierungsankündigungen

Beispiel 3

Mecklenburger Straße, 48147 Münster

Mehrfamilienhaus, 1.279,54 qm

Mieterwohnung: ca. 72 qm

Bisherige Miete: 388,68 Euro/qm

Modernisierungsankündigung am 19.1.2018

Modernisierungsdauer: 30 Wochen

Voraussichtliche Mieterhöhung: 155,88 Euro = 2,16 Euro/qm = 40 % Mieterhöhung

Prognostizierte Heizkostensparnis = über 50 % = 0,29 Euro/qm

Modernisierungsmaßnahmen:

- Wärmedämmung an den Außenwänden
- Wärmedämmung an den Kellerdecken
- wärmegeämmte Kunststofffenster in den Treppenhäusern
- wärmegeämmte Kunststofffenster in den Wohnungen
- Wärmedämmung des Daches / im Dachbereich
- hydraulischer Abgleich
- Einbau einer Türsprech-/Gegensprechanlage
- Einbau von Feuerschutztüren
- Einbau einer DIN-gerechten Briefkastenanlage

Sonstige Anmerkungen:

- Letzte Modernisierungsmaßnahme: 2016, Einbau einer neuen Heizungsanlage.
- Keine Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel.

Modernisierungsankündigungen

Beispiel 4

Farrenbroich, 45327 Essen

zweigeschossiges Gebäude, 4 Wohnungen pro Eingang

Mieterwohnung: 63,5 qm

Modernisierungsankündigung am 21.2.2018

Modernisierungsdauer: 26 Wochen

Voraussichtliche Mieterhöhung: 166,29 Euro = 2,62 Euro/qm

Prognostizierte Heizkostensparnis = 0,41 Euro/qm

Modernisierungsmaßnahmen:

- Wärmedämmung an den Außenwänden / Fassadenarbeiten
- wärmegeämmte Kunststofffenster in den Treppenhäusern
- wärmegeämmte Kunststofffenster in den Wohnungen
- Einbau Aluminiumhaustür mit Wärmeschutzverglasung
- Wärmedämmung des Daches / im Dachbereich
- hydraulischer Abgleich
- Einbau einer Türsprech-/Gegensprechanlage
- Vergrößerung der Balkone
- Einbau von Feuerschutztüren
- Einbau einer DIN-gerechten Briefkastenanlage

Modernisierungsankündigungen

Beispiel 5

Landgraf-Philipps-Anlage, Darmstadt

Mehrfamilienhaus, 2.754,35 qm

Mieterwohnung: 50,67 qm

Modernisierungsankündigung am 15.5.2017

Modernisierungsdauer: 52 Wochen

Voraussichtliche Mieterhöhung: 247,42 Euro = 4,88 Euro/qm

Prognostizierte Heizkostensparnis = 60 % = 0,45 Euro/qm

Höhere Betriebskosten durch Aufzugeinbau: 0,24 Euro/qm

Modernisierungsmaßnahmen:

- Wärmedämmung an den Außenwänden
- Wärmedämmung an den Kellerdecken
- wärmegeämmte Kunststofffenster in den Treppenhäusern
- wärmegeämmte Kunststofffenster in den Wohnungen
- wärmegeämmte Hoftür
- Einbau Aluminiumhaustür mit Wärmeschutzverglasung
- Dämmung oberste Geschossdecke
- hydraulischer Abgleich
- Einbau von Wohnungstüren mit verbessertem Schall-, Wärme-, Brand- und Einbruchsschutz
- Anbau einer Balkonanlage
- Einbau eines Personenaufzugs
- Erneuerung Elektrosteigeleitungen im Treppenhaus
- Einbau Außenbeleuchtung

Sonstige Anmerkungen:

- Aufstockung des Gebäudes um ein weiteres Vollgeschoss.
- Angebot einer Staffelmietvereinbarung über insgesamt 78,22 Euro, gestaffelt über 5 Jahre.

Aber: Bei einer parallel versandten Modernisierungsankündigung in diesem Objekt beträgt die monatliche Mieterhöhung 412,24 Euro. Das Angebot einer Staffelmietvereinbarung lautet:

Mieterhöhung: 257,65 Euro

nach 15 Monaten weitere 14,61 Euro

nach 27 Monaten weitere 14,90 Euro

nach 39 Monaten weitere 15 Euro

nach 51 Monaten weitere 15,51 Euro

nach 63 Monaten weitere 15,82 Euro

- Keine Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel.

Modernisierungsankündigungen

Beispiel 6

Archstraße, 82467 Garmisch-Partenkirchen

Mehrfamilienhaus, 3.229 qm

Mieterwohnung: 89,28 qm

Modernisierungsankündigung am 11.5.2017

Modernisierungsdauer: 51 Wochen

Voraussichtliche Mieterhöhung: 285,70 Euro = 3,20 Euro/qm

Prognostizierte Heizkostensparnis = knapp 60 % = 0,39 Euro/qm

Modernisierungsmaßnahmen:

- Wärmedämmung an den Außenwänden / Fassadenbereich
- Wärmedämmung an den Kellerdecken
- wärmegeämmte Kunststofffenster in den Treppenhäusern
- wärmegeämmte Kunststofffenster in den Wohnungen
- Wärmedämmung des Daches / im Dachbereich
- hydraulischer Abgleich
- Erneuerung Elektrosteigeleitungen im Treppenhaus
- Einbau eines Personenaufzugs

Sonstige Anmerkungen:

- Ausbau Dachgeschoss zu Wohnungen.
- Öffentlicher Fördermittel sollen in Anspruch genommen werden.

Härteeinwand

Beispiel 1

Bonn

Modernisierungsmieterhöhung: 138,56 Euro

Härteeinwand Mieterverein: Miete nicht bezahlbar.

Reduzierung der Mieterhöhung auf 86,14 Euro durch Vonovia.

Weitere Reduzierung der Miete, die jetzt immer noch zu einer Wohnkostenbelastung von über 40 % führen würde, lehnt Vonovia zunächst ab:

„Bereits vor der Modernisierung hat X 36 % ihres Einkommens für die Miete aufgebracht. Somit hatte die Miete von vorn herein einen zu großen Anteil am Einkommen.“

Nach erneuter Intervention des Mietervereins: Rücknahme der Mieterhöhung durch Vonovia.

Härteeinwand

Beispiel 2

Bonn

Modernisierungsmieterhöhung: 169,16 Euro

Neue Miete: 885,15 Euro

Härteeinwand Mieterverein: Miete nicht bezahlbar.

Reduzierung der Miete durch Vonovia auf 803,87 Euro.

Härteeinwand

Beispiel 3

Witten

Modernisierungsmieterhöhung: 292,45 Euro

Neue Miete: 1.096 Euro für eine 136 qm große Wohnung

Mieterverein beruft sich für die 6-köpfige Familie auf eine soziale Härte. Die Wohnkostenbelastung (Verhältnis Warmmiete zum Nettoeinkommen) betrage 76 %. Die erhöhte Bruttokaltmiete läge 52 % über dem örtlichen Regelsatz für angemessene Kosten der Unterkunft.

Vonovia hält an der Modernisierungsmieterhöhung fest und bietet an, bei der Suche nach einer kleineren Wohnung behilflich zu sein.

Und: Reduktion der Mieterhöhung um 50 % bis zum Auszug.

Härteeinwand

Beispiel 4

Witten

Modernisierungsmieterhöhung: 184,38 Euro

Neue Miete: 512,26 Euro

Härteeinwand Mieterverein: Die Wohnkostenbelastung (Warmmiete) läge für die 85-jährige Mieterin bei 65 %.

Vonovia hält trotz dieses Härteeinwandes an der Mieterhöhung fest. Die 65,64 qm große Wohnung sei für die Mieterin zu groß, man wolle ihr bei der Suche nach einer kleineren Wohnung behilflich sein. Angebot einer Mietreduktion von 50 % bis zum Auszug.

Härteeinwand

Beispiel 5

Dortmund

Modernisierungsmieterhöhung: 132 Euro

Neue Miete: 391,72 Euro

Härteeinwand Mieterverein: Miete ist für die 75-jährige Rentnerin nicht bezahlbar. Ihr stehen max. 794 Euro zur Verfügung, das Sozialamt zahlt nicht mehr als 300 Euro.

Vonovia lehnt Vorschlag über die Vereinbarung einer Miethöhe ab, der Härteeinwand sei verspätet erhoben worden.