

# Sparmaßnahmen, die ins Geld gehen

**Preissteigerung** Mieter beschwerten sich über den hohen Eigenanteil bei energetischen Sanierungen. Verein hofft auf neues Bundesgesetz

**Kempten** Gespart werden soll überall. Wenn man an Energie sparen kann, dann gleich zweimal. Dank Förderung vom Staat sind Investitionen in Sachen energetischer Sanierung für Vermieter derzeit besonders rentabel. Dabei können sie einen Teil der Kosten auf die Mieter umgelegt. Doch darüber kommt es vermehrt zum Streit zwischen Vermietern und Mietern, die sich über zu hohe Mietpreissteigerung beschwerten. Das bestätigt der Kemptener Mieterverband – und hofft auf ein neues Bundesgesetz.

Mitunter seien die Auseinandersetzungen über die Modernisierungskosten sogar für Anwälte ein schwieriges Feld, sagt Ingrid Vornberger, Vorsitzende des Kemptener Mietervereins. Denn die Streitfälle seien oft vielschichtig. „Dabei sind unglaublich viele Ausnahmen und Sonderregelungen zu beachten“, weiß Vornberger.

Grundsätzlich gilt: Elf Prozent der Modernisierungskosten, die der Vermieter selbst tragen muss, können auf die Jahresmiete des Mieters umgelegt werden. Von den kom-

pletten Investitionskosten müssen davor aber beispielsweise die Förderungen abgezogen werden. Denn bei einer energetischen Sanierung sichert die bundeseigene KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) Fördermittel zu. Auch Reparaturkosten, die sich der Vermieter durch die Sanierung spart, dürften nicht auf den Mietpreis umgelegt werden. Denn das gehört für gewöhnlich zu den sogenannten Erhaltungsmaßnahmen, die zu den Pflichten des Vermieters gehören. Die energetische Sanierung an sich muss ein Mieter allerdings dulden und es gibt kaum Möglichkeiten, Einspruch zu erheben und den Maßnahmen einen Riegel vorzuschieben.

## Elf Prozent der Kosten auf die einzelnen Wohnungen umgelegt

Ein Fall landete vergangenen Sommer auf dem Schreibtisch des Mietervereins, der das ganze Problem bei dem Thema exemplarisch wiedergibt: Bei der energetischen Sanierung wurden für eine Wohnanlage Kosten in Höhe von etwa 460 000 Euro fällig. Dadurch erreichte das

Gebäude den Standard „Effizienzhaus 85“ und so bezuschusste der Staat über die KfW die Modernisierung mit 35 000 Euro. Elf Prozent der verbleibenden 425 000 Euro wurden auf die einzelnen Wohnungen umgelegt – jeweils anteilig an der Wohnfläche.

Auf die Bewohner einer 54 Quadratmeter großen Wohnung kamen dadurch jährlich 1140 Euro zu. Das bedeutet eine Erhöhung der Monatsmiete von vorher 280 Euro auf dann 375 Euro. Das stellt eine Steigerung von über 30 Prozent dar.

Also ist eine Mietpreissteigerung von über 30 Prozent möglich – trotz der festgelegten Mietpreisbremse von 15 Prozent? „Leider ja“, sagt Vornberger. Bei Modernisierungsmaßnahmen gebe es keine Kapazitätsgrenze. Für die nächsten drei Jahre darf der Mietpreis dann aber nicht mehr erhöht werden, sollten die 15 Prozent überschritten worden sein. Deshalb hofft man beim Mieterverein auf ein bundesweites Gesetz, das derzeit im Bundestag diskutiert wird und dieses Thema neu regeln soll. (mst)