

Hausverwaltung

Info-Serie: Teil 7

Modernisierung von Wohnimmobilien

Hausverwaltung ist die Durchsetzung der Eigentümerinteressen

Im Anschluß an die bisherigen Artikel Anforderungsprofil und Leistungsspektrum (7/96), Versicherungswesen (9/96), Miete und Mietanpassungsmöglichkeiten (10/96), Objektbetreuung vor Ort (2-3/97), Optimierung der Bewirtschaftungskosten (6/97) und der technischen Bewirtschaftung (9/97) befaßt sich dieser Artikel mit der Modernisierung von Immobilien, die nur Wohnzwecken dienen. Dabei wird der Schwerpunkt auf die Modernisierung von Immobilien im (teil-) bewohnten Zustand gelegt, denn bei leerstehenden Immobilien müssen keine besonderen Dinge beachtet werden seitens der Hausverwaltung.

Außer Acht gelassen wird ebenfalls die Modernisierung zum Zwecke des Veräußerung an Anleger. Insofern erfolgt eine Beschränkung des Themas auf die Modernisierung von Bestandsimmobilien.

Modernisierung

Modernisierungen sind Maßnahmen zur nachhaltigen Wertverbesserung der Mietsache oder sonstiger Gebäudeteile sowie zur Einsparung von Energie.

Aus technischer Sicht betrachtet kommen Modernisierungsmaßnahmen der Gebäudesubstanz nachhaltig zugute und stellen damit eine Wertverbesserung dar, die auch steuerlich von Interesse sein kann.

Aus wirtschaftlicher Sicht betrachtet ist die Modernisierung von besonderer Bedeutung, weil hier die Investitionen über die mögliche Modernisierungsumlage auf die Mieter höhere Mieteinnahmen auf Dauer erzielen und somit zurückfließen an den Vermieter.

Dieser Artikel differenziert im folgenden nicht nach dem Umfang der Modernisierung, sondern es erfolgt eine globale Betrachtungsweise, wobei die technische Komponente nicht näher erörtert wird.

1. Die Bedarfsanalyse der Modernisierung

Der Modernisierungsbedarf kann sich aus unterschiedlichsten Konstellationen heraus ergeben. Einerseits können sich Modernisierungsmaßnahmen aus der Vermietungssituation heraus ergeben. Teilweiser oder sogar vollständiger Leerstand von unsanierten Wohnungen kann sinnvoll genutzt wer-

den, um vermietbaren Wohnraum zu schaffen, um Mieteinnahmen zu erzielen. Denn Wohnungsleerstand kostet den Vermieter Geld und darüber hinaus darf Wohnraum gesetzesgemäß nicht länger als 3 Monate leerstehend sein, da es sich andernfalls um Zweckentfremdung handelt und mit einer Geldbuße von bis zu 100.00,00 DM geahndet werden kann.

Andererseits kann sich Modernisierungsbedarf aus dem mangelbehafteten Zustand der Gebäudesubstanz und dem technischen Standard der Wohnungen ergeben. Hier besteht natürlich ein enger Zusammenhang mit der Vermietungssituation.

Weitere Möglichkeit eines Modernisierungsbedarfes kann durchaus der Wunsch aus der Mieterschaft sein. Dies sollte nicht vernachlässigt werden, da hier offensichtlich eine Bindung von Mieter zum Haus gegeben ist, die nur vorteilhaft betrachtet werden kann.

2. Die Prüfung der Wirtschaftlichkeit

Grundvoraussetzung für Modernisierungsinvestitionen ist die Prüfung der Wirtschaftlichkeit. Es muß vorab geprüft werden, ob die zu erwartenden Mehrmieteinnahmen die Ausgaben für die Modernisierung übersteigen. Die erwarteten Mieteinnahmen müssen also ausreichen, die Annuität für die Fremdmittelaufnahme auf Dauer zu bedienen. Berechnungen mit geplanten Steuererstattungen sind nicht geeignet.

Die Berechnungen über die Mehrmieteinnahmen aus der Modernisierungsumlage müssen sorgfältig erfolgen. Zu berücksichtigen sind die Lage des Objektes, die Infrastruktur, die Wohnungsgrößen und deren Aufteilung, die geplante Ausstattung sowie sicherlich die Nachfrage und der Bedarf nach Wohnraum. Nicht zu vergessen ist das aktuelle Mietniveau sowie die potentielle Mietentwicklung. Besondere Beachtung ist bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung auch der Bezahlbarkeit der neuen Miete durch die „Altmietler“ zu schenken. Die neue Miete muß für diese Mieter tragbar sein, da andernfalls die Wirtschaftlichkeit gefährdet ist. Bei Bedarf muß mit finanzschwächeren Mietern eine individuelle Vereinbarung über die Miete getroffen werden, um die Modernisierungsmaßnahme nicht zu gefährden.

3. Die Vorbereitung der Modernisierung

Je umfangreicher die vorgesehene Modernisierung geplant ist, umso eher empfiehlt es sich, in Vorgesprächen mit den Mietern deren konkreten Bedarf und insbesondere deren Mietbelastbarkeit zu ermitteln. Diese Informationen sollten – soweit möglich – in die Planungen einbezogen werden. Generell gilt: je höher der Informationsgrad der Mieter ist, umso kooperativer und verständnisvoller sind diese.

Erfahrungswerte bestätigen, daß Modernisierung nur gemeinsam mit den Mietern, jedoch nicht gegen diese möglich sind. Generelle Zielstellung sollte es sein, eine schriftliche Vereinbarung mit den jeweiligen Mietern zu treffen über den Umfang der Maßnahmen und deren Modernisierungsumlage; diese Vereinbarung ist dann sowohl für den Mieter als auch den Vermieter eine feste Planungsgröße und verhindert spätere Mißverständnisse.

Unabhängig davon sind Modernisierungsmaßnahmen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen vor Beginn der Arbeiten zwei Monate vorher anzukündigen mit der Erläuterung über Beginn, Dauer, Umfang und Art der Arbeiten sowie der voraussichtlichen Mieterhöhung. Ferner sollte der Mieter auf die Sozialklausel hingewiesen werden sowie auf das außerordentliche Kündigungsrecht.

Eine Nichtbeachtung der gesetzlichen Bestimmungen führt in jedem Fall zu finanziellen Einbußen der Vermieters.

Im Ergebnis ist festzustellen, daß die Vorbereitung die wichtigste Phase im Zusammenhang mit einer Modernisierung ist.

4. Die Durchführung der Modernisierung

Da die Durchführung der Modernisierung eher technischer Natur ist und durch entsprechende Fachleute geplant und überwacht werden sollte, ist die Durchführung der Modernisierung schwerpunktmäßig als Betreuungs- und Koordinierungsphase zu verstehen.

Wichtig ist in jedem Fall ein regelmäßiges Informationswesen zwischen dem Architekten / Handwerkern und dem Vermieter einerseits und dem Vermieter und Mieter andererseits. Ein umfassender Informationsfluß beugt möglichen Ungereimtheiten vor.

5. Die Nachbereitung der Modernisierung

Soweit mit den Mietern vorab eine schriftliche Modernisierungsvereinbarung getroffen wurde, beschränken sich die Nachbereitungen überwiegend auf technische Dinge wie Einbehaltung von Sicherheitsleistungen und die Überwachung der Gewährleistung. Wurden keine Vereinbarungen getroffen, so muß im Interesse des Vermieters zeitnah die Modernisierungsberechnung einschließlich der Erläuterung erfolgen. Hierbei ist den Mietern detailliert darzulegen, welche Arbeiten aus welchen Gründen Modernisierungen sind und die Umlage ist unter Berücksichtigung des möglichen Vermieteranteils zu berechnen. Zu beachten ist hierbei, daß der Mieter ein Auskunftsrecht hat und damit in die Rechnungsbelege Einsicht nehmen kann. Bei fehlender Ankündigung oder Überschreitung der angekündigten Umlage um mehr als 10 % wird die Umlage erst mit 6monatiger Verspätung fällig und kann damit die Finanzierung gefährden.

RESÜMEE

Da Modernisierungsmaßnahmen sehr zeitintensiv sind und ein umfangreiches Wissen sowie ein entsprechendes Geschick im Umgang mit Mietern voraussetzen, haben geeignete und geschulte Fachleute diese anspruchsvolle Aufgabe zu übernehmen.

Aufgabe des Verwalters muß es sein, diesem Anspruch und diesen Anforderungen gerecht zu werden.

Rainer Hummelsheim
DOMUS Hausverwaltung GmbH
Kaufmann und Fachwirt der
Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Diplom-Kaufmann
IHK-Dozent

Davidstraße 2

04109 Leipzig



HAUSVERWALTUNG GMBH

Telefon: 0341 - 2 16 90 -0

Telefax: 0341 - 2 16 90 -99

e-mail: domus-immobilien @ t-online.de

WIESBADEN ■ LEIPZIG ■ DRESDEN ■ BERLIN