

Schlüssel WORT



Wohnimmobilien: Wann sich die Sanierung lohnt

Viele Mieter erhalten in diesen Wochen ihre Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2010. Oft kein Grund zur Freude: Steigende Energiepreise sorgen für höhere Mietnebenkosten, allein im laufenden Abrechnungsjahr sind sie um bis zu zehn Prozent gestiegen. Der größte Kostenblock sind die Heizkosten – ältere Gebäude sind oft kaum gedämmt, durch Kältebrücken und alte Fenster geht Wärmeenergie verloren.

Kein Wunder, dass der Staat jetzt energetische Sanierungen bei Wohnimmobilien besonders fördern will. Nicht nur sollen Mieter von Mehrfamilienhäusern die Maßnahmen nicht mehr blockieren dürfen. Auch steuerlich ist eine Förderung in Vorbereitung. Nach einer Vorlage der Bundesregierung sollen die Investitionen in Zukunft schon innerhalb von zehn Jahren vollständig absetzbar sein. Das hat Vorteile – die Umwelt profitiert, das Wohnklima verbessert sich und die Betriebskosten sinken. Und der Wert der Immobilie steigt – und damit auch die möglichen Mieteinnahmen.

Doch selbst ökologisch engagierte Hauseigentümer sollten das Projekt Energiesanierung von einem professionellen Berater sorgfältig durchrechnen lassen, bevor der Bautrupps bestellt wird. Denn nicht in jedem Fall lohnt sie sich auch für das konkrete Objekt. Als Faustregel gilt: Eine Modernisierung rechnet sich nur, wenn durch die Modernisierungsmieterhöhung die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten wird. Ein Beispiel: Für eine Zweizimmerwohnung in Eimsbüttel (55 Quadratmeter) für neun Euro netto betragen die Sanierungskosten 430 Euro pro Quadratmeter. Das ergibt eine Mieterhöhung von 3,96 Euro und damit die neue Gesamtmiete von 12,96 Euro. Ortsüblich sind jedoch nur zwölf Euro, so verliert der Eigentümer einen Teil seiner Investition: Zinshaus-Eigentümer sollten sich vom Immobilienprofi beraten lassen. Er prüft individuell die Wirtschaftlichkeit jeder Maßnahme. Manchmal sind Abriss und Neubau – rein rechnerisch – sinnvoller als eine Sanierung, auch im Namen der Umwelt.

*Oliver Moll,
Geschäftsführer der Moll &
Moll Zinshaus GmbH*