

Wie kommuniziere ich am besten mit meinen Mietern?

Herzlichen Glückwunsch! Sie haben sich entschlossen, Ihre Immobilie mit Sonnenkollektoren zu krönen. Wir geben Ihnen Tipps für eine optimale Kommunikation mit Ihren Mietern.

1. Schritt: Vorabinformation & Gesprächsangebot (empfohlen)

Sprechen Sie frühzeitig mit Ihren Mietern. Je mehr sie sich informiert und ernst genommen fühlen, desto höher ist in der Regel ihre Akzeptanz für Modernisierungsmaßnahmen. Mieter, die bei Modernisierungsmaßnahmen einbezogen werden, identifizieren sich häufig stärker mit ihrem Wohnhaus und gehen sorgsamer damit um.

Wie?

Auf welchem Weg Sie Ihre Mieter vorab informieren, ob z. B. bei einem Mietergespräch oder einer Begegnung im Treppenhaus, entscheiden Sie. Neben der gesetzlich vorgeschriebenen schriftlichen Modernisierungsankündigung (siehe nächster Punkt) kann es empfehlenswert sein, Ihre Pläne vorab in einem Infoschreiben anzukündigen. Es bietet sich an, hier bereits auf die Vorteile von Solarwärme (Heizkostensparnis, Klimaschutz etc.) einzugehen. Die wesentlichen Fakten haben wir für Sie im „Infoblatt für Mieter: Solarwärme hat viele Vorteile“ zusammengefasst (Download unter www.solarwaerme-info.de/material). Wenn Sie ein persönliches Verhältnis zu Ihren Mietern haben, kann auch eine Mieterversammlung sinnvoll sein.

TIPP: Es kann sich lohnen, auch zu ungewöhnlichen Mitteln zu greifen. Legen Sie Ihrem Infoschreiben ein ansprechendes Pixibuch bei, das Kindern und Erwachsenen die Vorteile von Solarwärme auf unterhaltsame Art nahebringt und ihre Akzeptanz erfahrungsgemäß erhöht. Auf www.solarwaerme-info.de/material können Sie ein entsprechendes Pixibuch bestellen.

2. Schritt: Schriftliche Modernisierungsankündigung (gesetzlich vorgeschrieben)

Wann?

Spätestens 3 Monate vor Baubeginn, besser früher

Wie?

Wie die schriftliche Modernisierungsankündigung aussehen sollte, zeigt exemplarisch der beiliegende Musterbrief (Sie können den Brief auch unter www.solarwaerme-info.de/material herunterladen). Machen Sie möglichst genaue und konkrete Angaben, die Ihrem jeweiligen Einzelfall entsprechen. Empfehlenswert ist auch hier, mit dem Nutzen von Solarwärme zu beginnen. Um rechtsgültig zu sein, muss die schriftliche Mitteilung folgende Punkte enthalten:

- Art der Maßnahme (d. h. Einbau einer Solarwärmeanlage, ggf. weitere Angaben wie z. B. Heizungserneuerung, Dachsanierung etc.)
- voraussichtlicher Umfang (d. h. Installation von Kollektoren auf dem Dach, Verlegen von Leitungen, Einbau eines Speichers, ggf. Umbauarbeiten an der Heizungsanlage etc.)
- voraussichtlicher Baubeginn und Dauer
- voraussichtliche Mieterhöhung

Wer sich für eine Solarwärmeanlage entscheidet, kann die sogenannte Modernisierungsumlage nutzen, die es dem Vermieter erlaubt, die jährliche Kaltmiete um maximal elf Prozent der Anschaffungskosten zu erhöhen (§ 559 BGB) – so hat er nach spätestens zehn Jahren die Kosten für die Anlage wieder „hereingeholt“. Die voraussichtliche Mieterhöhung errechnet sich aus den Anschaffungskosten abzüglich der öffentlichen Fördermittel. Diese Kosten werden anteilig auf die Wohnfläche umgerechnet, anschließend können Sie die Kaltmieten um bis zu elf Prozent dieser Kosten erhöhen. Übersteigt die tatsächliche Mieterhöhung später die Angaben im Mitteilungsschreiben um mehr als zehn Prozent, so kann diese erst mit sechsmonatiger Verzögerung wirksam werden.

Alternativ ist jeder Vermieter berechtigt, die Miete nach Modernisierungsmaßnahmen auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete anzuheben. In diesem Fall müssen Sie keine Angaben zur Mieterhöhung machen.

Tipp: Wie sich verschiedene Solaranlagen finanziell auf Ihre Mieter auswirken, können Sie mithilfe eines Umlagerechners unter www.solarwaerme-info.de/umlagerechner ermitteln. Entscheiden Sie sich z. B. für eine Anlage mit hohen Erträgen, spart der Mieter mehr Heizkosten. Auch steigende Energiepreise, die Größe der Kollektorfläche und die jeweilige Höhe der Anschaffungskosten sowie der Modernisierungsumlage werden in der Rechnung berücksichtigt.

Benennen Sie im Anschreiben einen Ansprechpartner für Fragen und geben Sie dessen Kontaktdaten an.

3. Schritt: Mitteilung der konkreten Mieterhöhung (Mieterhöhungsverlangen)

Wann?

Frühestens nach Abschluss der Bauarbeiten möglich

Wie?

Sobald die Solarwärmeanlage installiert ist, kann der Vermieter die Mieter schriftlich über die entstandenen Kosten und die erzielten Verbesserungen informieren und sie zur Zahlung der erhöhten Miete auffordern. Diese wird ab Beginn des dritten auf die Erklärung folgenden Monats fällig. Geht der Brief z. B. am 20. April bei Ihren Mietern ein, sind sie ab dem 1. Juli zur Zahlung der erhöhten Miete verpflichtet. Sie müssen übrigens sicherstellen, dass der Mieter das Schreiben tatsächlich erhält. Senden Sie es daher z. B. per Bote oder per Einschreiben mit Rückschein. Schlüsseln Sie die einzelnen entstandenen Kosten (Material- und Handwerkerkosten) auf.

Tipp: Wenn es zu Ihrer Mieterschaft passt, verbinden Sie das Schreiben doch mit einer Einladung zu einem kleinen Fest anlässlich der Fertigstellung der Solarwärmeanlage. Das hilft auch, die Kontakte der Mieter untereinander zu fördern, was wiederum die Wohnzufriedenheit erhöhen kann.