



Center for Real Estate Studies

Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)

CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

CRES | Center for Real Estate Studies

Überwälzung der Kosten energetischer Sanierungen von Mietwohnungen

oder

Warum der Justizminister mit der Novellierung des § 559 BGB falsch liegt

Prof. Dr. Heinz Rehkugler
Dipl.-Vw. Jan-Otto Jandl
Prof. Dr. Marco Wölfle

Executive Summary

Das Justizministerium ist dabei, wie im Koalitionsvertrag vereinbart, die Überwälzbarkeit von Investitionskosten zur Modernisierung von Mietwohnungen von bisher 11 % auf 10 % der anrechenbaren Kosten zu senken und auf den Zeitraum bis zu deren Amortisation zu beschränken. Ein wesentlicher Teil solcher Modernisierungen betrifft energetische Sanierungen. Mit der Novellierung ist angestrebt, einen faireren Ausgleich zwischen den Mietvertragsparteien zu erreichen und damit einen Beitrag zur Lösung des Vermieter-Mieter-Dilemmas zu leisten.

Die geplante Regelung geht von falschen Voraussetzungen über die tatsächlich erzielbaren Renditen der Vermieter bei Modernisierungen aus. Sie würde - ihre großen praktischen Probleme seien vernachlässigt – durch die Beschränkung auf die Amortisation der Sanierungskosten die Renditen der Vermieter stark nach unten ziehen, meist sogar negativ werden lassen. Sie hätte damit weitaus stärkere Auswirkungen auf die wirtschaftliche Situation der Vermieter als die heiß diskutierte Mietpreisbremse.

Ihre große strukturelle Schwäche ist aber: Sie löst das Vermieter-Mieter-Dilemma auch nicht ansatzweise, würgt die Anreize zu energetischen Sanierungen für Vermieter fast völlig ab, verhindert aber dennoch keine unangemessene Belastung der Mieter und keinen Missbrauch der Sanierung zur Entmietung. Dies liegt daran, dass die Überwälzbarkeit der Sanierungskosten weiterhin völlig vom Sanierungserfolg abgekoppelt ist.

Die Absicht der Politik, die auch von anderen Gruppierungen unterstützt wird, basiert offensichtlich auf dem Missverständnis, dass eine 11%-ige Überwälzung der Sanierungskosten auch eine Rendite des Vermieters auf sein eingesetztes Kapital in dieser Höhe bewirke. Dies trifft aber in den weitaus meisten Fällen nicht zu, wie differenzierte Berechnungen unter verschiedenen realistischen Szenarien zeigen. Denn die Höhe der erzielbaren Rendite hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab, die vom Vermieter nicht zu steuern sind.

Besonders negativ auf die Rendite des Vermieters, auch wenn er rechnerisch 11 % der Sanierungskosten überwälzen kann, wirken der laufende **Anstieg der**

Vergleichsmiete und die meist begrenzte **Länge der Mietdauer** nach der Sanierung.

Denn bei einer Mieterhöhung nach § 559 BGB darf der Vermieter die Miete nicht mehr erhöhen, bis sie von der ortsüblichen Vergleichsmiete wieder eingeholt ist. Geschieht dies schnell, hat er nur kurze Zeit den Vorteil des § 559 BGB zur Kompensation seiner Sanierungskosten ausnutzen können.

Das vom Vermieter zur Sanierung eingesetzte Kapital verzinst sich um so höher, je länger das Mietverhältnis nach der Sanierung andauert. Die durchschnittliche Mietdauer in Deutschland beträgt aber nur 7 Jahre. In dieser Zeit gelingt eine volle Amortisation der Sanierungskosten nicht. Fällt nach dem Mieterwechsel die Miete wieder auf die Marktmiete zurück, erreicht der Vermieter insgesamt keine angemessene Verzinsung auf seinen Kapitaleinsatz.

Beim Mieter stehen den überwälzten Sanierungskosten die erzielbaren Einsparungen an Heizkosten gegenüber. Selbst bei wirtschaftlich sinnvollen energetischen Sanierungen übersteigen bei voller Überwälzung die Mieterhöhungen für viele Perioden die Heizkosteneinsparungen deutlich und belasten ihn finanziell. Da die Höhe der Überwälzung nicht an seine Einsparung gekoppelt ist, wird er in vielen Fällen auch langfristig keine Nettoeinsparung erzielen. Wiederum sticht hier besonders das Argument der meist kurzen Mietdauern: der Mieter zahlt für mögliche spätere Einsparungsvorteile, von denen er aber nie profitieren wird.

Am Mietmarkt bildet sich dieses Dilemma ab. Die faktische Überwälzung der Sanierungskosten bleibt daher im Durchschnitt deutlich unter der gesetzlich erlaubten Höhe zurück und erreicht in etwa das Niveau der Warmmietenneutralität, also des Ausgleichs der Mieterhöhung durch die aktuell erzielbare Heizkosteneinsparung. Bei dieser Höhe der Überwälzung kann der Vermieter aber regelmäßig keine angemessene Rendite auf sein Kapital erzielen.

Notwendig wäre daher ein radikal anderer Ansatz der Zulässigkeit von Mieterhöhungen nach energetischen Sanierungen. Das Proportionalmodell, das die Überwälzbarkeit an den tatsächlichen Sanierungserfolg koppelt, würde die angesprochenen Probleme weit besser lösen. Es würde sichern, dass

- nur wirtschaftlich sinnvolle Sanierungen durchgeführt werden,
- Vermieter auf eine angemessene Verzinsung ihrer Kapitaleinsätze kommen,

- die energetische Sanierung nicht zur Entmietung missbraucht werden, der Mieter damit nicht ausgebeutet werden könnte.

Zur weiteren Förderung der energetischen Sanierungen erschiene es zweckmäßig, den Vorteil aus der Inanspruchnahme der öffentlichen Fördermodelle dann als Anreizkomponente beim Vermieter zu belassen.

Inhaltsverzeichnis

1. Das Vermieter-Mieter-Dilemma bei energetischen Sanierungen	1
2. Die Wirtschaftlichkeit beim Vermieter nach der geltenden Regelung (bei voller Überwälzung)	4
2.1 Überwälzbarkeit nach dem geltenden Mietrecht	4
2.2 Wirtschaftliche Folgen der Überwälzbarkeit für Vermieter: Berechnungsmodell	5
2.2.1 Die benötigten Daten.....	6
2.2.2 Die gewählten Basiswerte für die Berechnung	12
2.3 Wirtschaftliche Folgen für Vermieter: Berechnungsergebnisse und Variationen	14
2.3.1 Das Ausgangsbeispiel ohne Steuer	14
2.3.2 Einfluss der Steuer	15
2.3.3 Einfluss der Sanierungskosten.....	16
2.3.4 Einfluss der Steigung der Vergleichsmiete	19
2.3.5 Einfluss der Ausgangsmiete.....	21
2.3.6 Einfluss der Finanzierungsstruktur.....	24
2.3.7 Einfluss der Dauer des Mietverhältnisses nach der Sanierung	27
2.4 Gesamteinschätzung der Wirtschaftlichkeit für den Vermieter bei maximal zulässiger Überwälzung	30
3. Folgen maximaler Überwälzbarkeit beim Mieter	32
3.1 Die Ausgangssituation	32
3.2 Berechnungen	33
3.2.1 Einfluss der Energiekostensteigerung.....	35
3.2.2 Einfluss der Sanierungskosten.....	37
3.2.3 Einfluss der Steigung der Vergleichsmiete	37
3.2.4 Einfluss der Ausgangsmiete.....	41
3.2.5 Einfluss der Förderung.....	43
3.2.6 Einfluss der Wirtschaftlichkeit der Sanierung.....	45
3.2.7 Einfluss der Mietdauer.....	47
3.3 Gesamteinschätzung der Nettobelastung des Mieters bei voller Überwälzung	48
4. Faktische Überwälzung der Sanierungskosten am Mietmarkt	50
4.1 Situation.....	50
4.2 Faktische Überwälzung/Überwälzbarkeit bei bestehenden Mietverhältnissen.....	50
4.2.1 Frühere Untersuchungen	54
4.2.2 Tatsächliche Mieten sanierter und unsanierter Wohnungen in Mietspiegeln	56
4.2.3 Eigene Primärerhebungen zum deutschen Wohnimmobilienmarkt.....	57
4.2.4 Untersuchung des DIW zum Marktwert von Energieeffizienz.....	60
4.3 Berechnungen der Vermieter- und Mietersituation bei der faktischen Überwälzung	62
4.4 Gesamteinschätzung bei faktischer Überwälzung.....	63

5.	Was trägt die geplante Novellierung zur Lösung des Vermieter-Mieter-Dilemmas bei?....	65
5.1	Auswirkungen der vorgesehenen Regelung auf die Wirtschaftlichkeit.....	66
5.2	Grundsätzliche Schwächen der geplanten Regelung.....	69
6.	Andere Lösungsansätze: „Versöhnung“ von Mietrecht und Mietmarkt	71
6.1	Ökologischer Mietspiegel	72
6.2	Das Proportionalmodell	72
7.	Quintessenz.....	80
	Literatur	83

1. Das Vermieter-Mieter-Dilemma bei energetischen Sanierungen

Energetische Sanierungen von Wohnimmobilien versprechen dem Eigentümer finanzielle Vorteile, wenn die dadurch erzielbaren Energieeinsparungen die Sanierungskosten übersteigen. Zugleich vermögen sie einen Beitrag zur Erreichung der hoch gesteckten Klimaschutz- und Energieeinsparziele der Bundesregierung zu leisten.

Für **Selbstnutzer** gilt bei Orientierung an der Wirtschaftlichkeit folgendes Kalkül: Der Barwert der über die gesamte Nutzungsdauer der energetischen Sanierungsmaßnahme geschätzten Einsparungen an Energiekosten muss die anfänglichen Sanierungskosten mindestens erreichen. Inzwischen liegen zahlreiche Studien hierzu vor, die sich aber in ihren Aussagen teilweise heftig widersprechen. Die hauptsächlichen Unterschiede in den Berechnungsergebnissen rühren daher, dass unterschiedliche Sanierungskosten, unterschiedliche erzielbare mengenmäßige Energieeinsparungen und unterschiedliche künftige Entwicklungen der Energiekosten unterstellt werden¹. Insgesamt machen die Studien aber deutlich, dass besonders beim Haustyp des Nachkriegsbaus mit schlechter Bausubstanz, geringem Sanierungsniveau und damit sehr hohem aktuellem Energieverbrauch je m² Wohnfläche die Wirtschaftlichkeitsrechnung häufig zu einem positiven Ergebnis führt. Aber für den größeren Teil der Gebäude, die später, in besserer Qualität gebaut oder im Laufe der Zeit schon auf unterschiedlichen Niveaus saniert worden sind, fallen die erzielbaren Einsparungen zu gering aus, um die zumeist recht hohen Sanierungskosten zu kompensieren.

Der größere Teil der Wohnungen in Deutschland ist in der Hand von **Vermietern** (ca. 54 %). Letztendlich muss wie beim Selbstnutzer die energetische Sanierungsmaßnahme aus Sicht der Eigentümer wirtschaftlich erscheinen, damit eine energetische Investition überhaupt durchgeführt wird. Nun tritt aber das sog. Vermieter-Mieter-Dilemma hinzu. Denn der Vermieter trägt zwar die Kosten der energetischen Sanierung, der dadurch erreichte Vorteil der Energieeinsparung

¹ Siehe hierzu z.B. die Zusammenstellung von Studien in Rehkugler/Erbil/Jandl/Rombach (2012), S. 117-125 sowie die Kostenvergleiche in Henger/Voigtländer (2012), S. 28 und die kontrovers diskutierte Studie von Pfnür/Müller (2013).

kommt aber nicht ihm zugute, sondern verringert die energetischen Nebenkosten des Mieters. Ihm bleiben mögliche Vorteile höherer Mieterträge durch Mieterhöhungen, niedrigere Leerstandsdaten und längere Nutzungsdauern. Eine für ihn entscheidende Frage ist damit, inwieweit er seine Sanierungskosten auf den Mieter überwälzen kann. Hier sind zum einen gesetzliche Vorgaben einzuhalten. Zum anderen gilt es für ihn, die Fähigkeit und Bereitschaft der Mieter auszuloten, die überwälzten Sanierungsaufwendungen über eine Erhöhung der Mieten zu tragen. Muss der Vermieter also damit rechnen, dass er seine Sanierungskosten nicht voll überwälzen kann, dann wird er auf, isoliert gesehen, wirtschaftliche Sanierungsmaßnahmen möglicherweise verzichten.² Die Erreichung der Einsparziele der Regierung wird dadurch gefährdet.

Der **Mieter** wiederum wird sich in seiner Zahlungsbereitschaft an den eingesparten Energiekosten orientieren und daher – andere Vorteile einer energetisch sanierten Wohnung (angenehmeres Raumklima, Lärmschutz) unberücksichtigt – eine Warmmietenneutralität anstreben, also eine Mieterhöhung akzeptieren, die seiner Einsparung bei den Nebenkosten entspricht. Bei voller Überwälzung der Sanierungskosten muss er eine Mieterhöhung tragen, die möglicherweise weit über die bei ihm anfallende Energieeinsparung und Minderung der Heiznebenkosten hinausgeht. Dies ist in zwei Fällen zu erwarten:

- Die Sanierung ist nicht wirtschaftlich. Die gesamten Einsparungen über die Nutzungsdauer bleiben hinter den Sanierungskosten zurück. Als Selbstnutzer hätte der Investor sie daher nicht durchgeführt.
- Die Sanierung ist insgesamt zwar wirtschaftlich, aber nur, wenn mit künftigen Steigerungen der Energiekosten und damit von Jahr zu Jahr steigenden Einsparungen gerechnet wird. Häufig bleiben in diesen Fällen die wertmäßigen Einsparungen der ersten Jahre hinter den durchschnittlichen Sanierungskosten zurück. Werden nun die Sanierungskosten gleichmäßig auf die Jahre verteilt auf die Miete aufgeschlagen, dann zahlt der Mieter in diesen ersten Jahren mehr Zusatzmiete, als seinen Einsparungen bei den Energiekosten entspricht. Nur über die gesamte Nutzungsdauer profitiert er von der Sanierung. Er finanziert also quasi die Kosten für die späteren

² Andere mögliche wirtschaftliche Vorteile einer Sanierung (geringerer Leerstand, Verlängerung der Nutzungsdauer, Steigerung der Verkaufserlöse) wird er dabei sinnvollerweise berücksichtigen

Einsparungen vor. Dies wird ihm insbesondere dann nicht angemessen vorkommen, wenn er gar nicht plant, die Wohnung einen längeren Zeitraum zu nutzen. Denn dann kommt er während seiner Mietzeit nicht in den „Genuss“ der höheren späteren Einsparungen.

Soweit der Mieter hierzu überhaupt Möglichkeiten sieht, wird er in diesen Fällen Mieterhöhungen in diesem Umfang verweigern bzw. tendenziell in eine Wohnung wechseln, die seinem Kalkül und seinen finanziellen Möglichkeiten entspricht.

Die aktuell geltenden Regelungen der Überwälzbarkeit der Kosten energetischer Sanierungen werden vielfach als zu vermietetfreundlich beurteilt. Die geplante Änderung des Mietrechts will dies korrigieren. Die Verbände der Wohnungseigentümer sehen darin aber eine unangemessene Beschränkung, die negative Auswirkungen auf die Sanierungstätigkeit haben werde.

Wie gut das Vermieter-Mieter-Dilemma also gelöst ist, ob die Belastungen durch energetische Sanierungen fair auf Vermieter und Mieter aufgeteilt sind und welche Auswirkungen dies auf die Sanierungsaktivitäten hat, kann nur beurteilt werden, wenn neben der rechtlichen Regelung der Überwälzbarkeit der Sanierungskosten auch die faktische Überwälzbarkeit analysiert wird. Der folgende Beitrag wird zuerst (Kapitel 2) zeigen, wie sich die wirtschaftliche Situation des Vermieters nach bei voller Ausschöpfung der jetzigen rechtlichen Möglichkeiten einer energetischen Sanierung unter verschiedenen Voraussetzungen darstellt. Dem wird dann in Kapitel 3 die Belastung des Mieters durch die maximal rechtlich zulässig überwältzten Sanierungskosten gegenüber gestellt. Kapitel 4 zeigt anhand empirischer Daten auf, wie hoch die faktische Belastung der Mieter durch überwältzte Sanierungskosten ausfällt und wie sich dies auf die Wirtschaftlichkeit der Sanierungsmaßnahmen aus Sicht der Vermieter auswirkt. Den zu erwartenden Beitrag der Neuregelung des Mietrechts zur Lösung des Vermieter-Mieter-Dilemmas beleuchtet Kapitel 5. Der Beitrag wird in Kapitel 6 abgerundet durch eine Präsentation und Diskussion einiger Vorschläge, dieses Vermieter-Mieter-Dilemma besser zu lösen, zumindest zu entschärfen.

2. Die Wirtschaftlichkeit beim Vermieter nach der geltenden Regelung (bei voller Überwälzung)

2.1 Überwälzbarkeit nach dem geltenden Mietrecht

Die rechtlichen Möglichkeiten für Mieterhöhungen nach energetischen Sanierungen sind in §§ 558-560 BGB geregelt. Zur Refinanzierung von Sanierungsmaßnahmen stehen dem Vermieter grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Mieterhöhung zur Verfügung. Nach § 558 BGB kann der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn die Miete seit 15 Monaten unverändert und die Miete innerhalb der letzten 3 Jahre nicht um mehr als 20 % bzw. 15 % in Gebieten mit besonderer Gefährdung der ausreichenden Wohnungsversorgung (sog. Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB) erhöht wurde. Der Vermieter kann jeweils Mietspiegel, Mietdatenbank, Gutachten oder mindestens 3 Vergleichswohnungen zur Begründung der Mieterhöhung heranziehen.

Unabhängig von der Regelung des § 558 BGB sieht das Mietrecht mit § 559 BGB eine explizite Mieterhöhungsmöglichkeit vor, wenn der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 555b BGB durchführt. Dazu zählen insbesondere auch Maßnahmen zur nachhaltigen Einsparung von Endenergie. Danach können Vermieter die Jahresmiete um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten energetischer Sanierungsmaßnahmen erhöhen.

Diese Regelung gilt unabhängig von der regulären Mieterhöhung nach § 558 BGB. Die üblichen Begrenzungen zur Mieterhöhung nach § 558 BGB, wie etwa die Kappungsgrenze, gelten für diese besondere Form der Mieterhöhung nicht. Beide Mieterhöhungsvarianten können somit kumuliert werden.

Die Höhe der nach § 559 BGB umlagefähigen Sanierungskosten umfasst nicht die gesamten energetisch relevanten Kosten, sondern lediglich die über die notwendigen Instandhaltungskosten (= Ohnehin-Kosten) hinausgehenden Mehrkosten, die durch die Verbesserung des energetischen Standards anfallen. Auf die praktischen Abgrenzungsprobleme bei der Herausrechnung des umlagefähigen

Sanierungsanteils und die Anforderungen an die Nachweise dieser Kostenanteile weist insbesondere die InWIS-Studie hin.³

Die Überwälzungsmöglichkeit von jährlich 11 % der energetischen Sanierungskosten legt nahe, dass der Vermieter damit problemlos seine volle Investitionssumme in überschaubarer Zeit amortisiert hat und darüber hinaus Zusatzerträge erwirtschaftet. Von Mietervertretern wird sie daher oft sogar als unangemessen hoch gesehen. Die Mieterhöhungen nach § 559 BGB werden aber Bestandteil der Grundmiete und "sind deshalb bei späteren Mieterhöhungen nach § 558 BGB in die Ausgangsmiete einzurechnen".⁴ Der Zuschlag wird damit im Zeitverlauf durch die regulären Mieterhöhungen aufgezehrt, die ohne energetische Sanierung hätten durchgeführt werden können.⁵ Die Ausgangsmiete vor Sanierung im Vergleich zur Marktmiete und deren Veränderungsrate bestimmen also, wie stark die Mieterhöhungsmöglichkeit nach § 559 BGB tatsächlich als ökonomischer Vorteil wirkt.

2.2 Wirtschaftliche Folgen der Überwälzbarkeit für Vermieter: Berechnungsmodell

Abbildung 1 illustriert eine vereinfacht linear steigende ortsübliche Vergleichsmiete M_t^V , die die Modernisierungsumlage in Höhe von 11 % der umlegbaren Sanierungskosten ($SK * 11 \%$) im Zeitverlauf sukzessive aufzehrt. Aus diesem Grund ist – das lässt sich jetzt schon erkennen – die rechnerische Amortisationszeit von 9 Jahren, abgeleitet aus dem Überwälzungssatz von 11 %, für die praktischen Fälle steigender Mieten oft bei weitem zu niedrig angesetzt.

³ Vgl. Neitzel/Dylewski/Pelz (2011), S.31 ff.

⁴ So der BGH, Urteil vom 07.10.2007, VIII ZR 332/06.

⁵ Vgl. DENA (2010), S. 41.

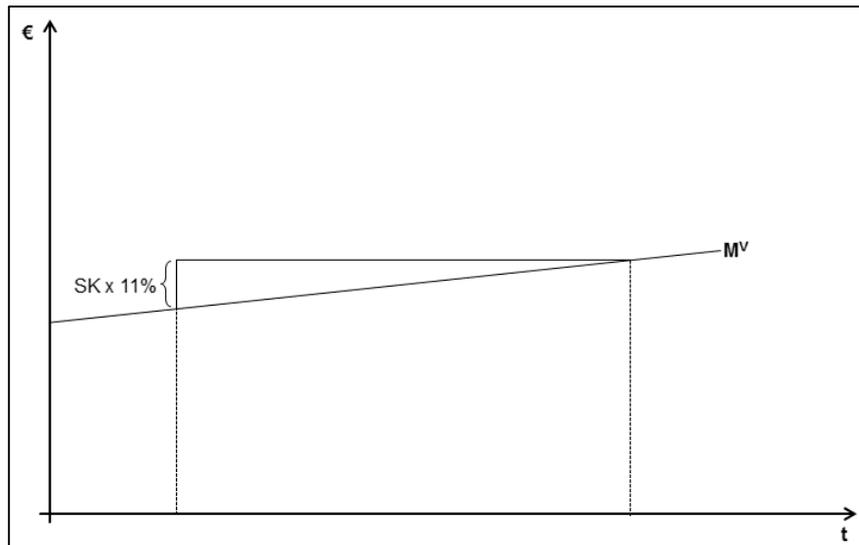


Abbildung 1: Überwälzungspotential des Vermieters nach § 559 BGB

Quelle: Eigene Darstellung

Um den tatsächlichen Vorteil des Vermieters durch die mietrechtliche Überwälzbarkeit der energetischen Sanierungskosten unter unterschiedlichen Annahmen und Gegebenheiten aufzuzeigen, werden im Folgenden mit Hilfe eines dynamischen Investitionsrechnungsmodells die dadurch erzielbaren Renditen berechnet. Nach der Berechnung verschiedener Standardmodelle werden die Parameter variiert, um die Sensitivität der Zielgröße auf die Einflussgrößen zu untersuchen.

2.2.1 Die benötigten Daten

Es erfolgt grundsätzlich eine Mehrertragsrechnung, bei der nur diejenigen Ein- und Auszahlungen beim Vermieter berücksichtigt werden, die den energetischen Sanierungsmaßnahmen zurechenbar und als Basis der Mieterhöhung nach § 559 BGB zulässig sind. Als Auszahlungen fallen damit die Zusatzkosten der Sanierung an. Die hierzu vorliegenden Studien weisen sehr hohe Streubreiten der Kosten energetischer Sanierung auf.⁶ Zudem ist ihre Höhe davon abhängig, ob das Kopplungsprinzip zutrifft, die energetischen Sanierungsmaßnahmen also durchgeführt werden, wenn ohnehin Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden (müssen). Die Einzahlungen für den Vermieter sind die je nach Marktsituation (vgl. Mietverlaufsmodelle) möglichen Mehrerträge durch Mieterhöhungen. Die

⁶ Vgl. hierzu die in Fußnote 1 genannten Quellen.

Gesamtwirtschaftlichkeit einer Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahme, bei der auch Ohnehin-Kosten anfallen, ist damit hier nicht Gegenstand der Untersuchung.

Das Berechnungsmodell benötigt Daten zum Marktumfeld (Allgemeine Daten), zum konkreten Objekt (Objektdaten) und zur Finanzierung der Modernisierung.⁷ In den **allgemeinen Daten** werden der Betrachtungszeitraum, der Energiepreis sowie dessen Teuerungsrate und die anzunehmende Inflation und festgesetzt. Die **objektspezifischen Daten** enthalten neben den verschiedenen Kostenarten und der angenommenen Restnutzungsdauer der sanierten Gebäudeteile die jeweils für den Vermieter relevanten Daten. Dem Vermieter kommen nicht die eingesparten Energiekosten, sondern die zusätzlich erzielbaren Mieten als Einzahlung zu. Die zusätzlich erzielbare Miete lässt sich aus der gesetzlich zulässigen Umlage der Sanierungskosten, der Miete vor Sanierung, der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Teuerungsrate der ortsüblichen Vergleichsmiete ermitteln.

In den **Finanzierungsdaten** wird die Finanzierungsstruktur (Anteil des Eigen- und Fremdkapitals) einschließlich Förderungsmöglichkeiten berücksichtigt. Das Eigenkapital berechnet sich als Residualgröße aus der Differenz der energetischen Mehrkosten und der Summe der Fremdmittel. Es wird so anzusetzen sein, dass der Selbstnutzer sowohl klassisches Fremdkapital einsetzt als auch Förderkapital optimal ausschöpft. Die unterschiedlichen Variablen der Förderung entsprechen dem aktuell möglichen Gestaltungsspielraum und können je nach Förderprogramm variiert werden. Zusätzlich können Bankdarlehen mit entsprechender Verzinsung berücksichtigt werden.

Die **Auszahlungen** A_t des Vermieters setzen sich aus dem anfänglichen Eigenkapitaleinsatz für die Sanierung (Sanierungsaufwand K_E abzüglich des von der Bank B bereitgestellten Fremdkapitals FK_B , der Fördermittel FK_F und ggf. des Investitionszuschuss IZ) sowie den hierfür in den Folgeperioden zu leistenden annuitätischen Zins- Z_t und Tilgungszahlungen T_t zusammen. In der Endperiode n sind neben den Zins- und Tilgungszahlungen gegebenenfalls Restschulden RS_t^B zu begleichen.

⁷ Diese sind im Tabellenblatt „Daten“ zu finden und frei veränderbar.

$$A_t = \begin{cases} K_E - FK_B - FK_F - IZ & , \text{für } t = 0 \\ A_t^B + A_t^F = Z_t^B + T_t^B + Z_t^F + T_t^F & , \text{für } 1 \leq t \leq n - 1 \\ Z_t^B + T_t^B + Z_t^F + T_t^F + RS_t^B + RS_t^F & , \text{für } t = n. \end{cases}$$

Die **Einzahlungen** E_t aus Vermieter-Perspektive entsprechen der zusätzlich erzielbaren Miete. Demnach werden die Mieten nach der Sanierung M_t^S mit den Mieten M_t^V verglichen, die in den jeweiligen Perioden ohne die Sanierung erzielbar wären. Die Differenz dieser Mieten stellen die aus der Sanierung resultierenden Mehrerträge des Vermieters dar. Zusätzlich muss die steuerliche Wirkung der Sanierungsmaßnahme sowie der korrespondierenden Mehrerträge berücksichtigt werden. Es wird vorerst davon ausgegangen, dass Mietverhältnisse vor der Sanierung bestehen und nach der Sanierungsmaßnahme weitergeführt werden. Der für die Überwälzung möglicherweise vorteilhaftere Fall des Mieterwechsels wird also erst einmal nicht betrachtet.

Mieterhöhungen werden nach den gesetzlichen Vorschriften für bestehende Mietverhältnisse berücksichtigt. Die **Miete**, die **ohne Sanierungsmaßnahmen** erzielbar wäre (M_t^O), kann grundsätzlich anhand der Miete vor der Sanierung M_0^O und der ortsüblichen Vergleichsmiete M_t^V ermittelt werden. Hier sind ausschließlich Mieterhöhungen nach § 558 BGB möglich. Liegt die ursprüngliche Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete ($M_0^O < M_0^V$), werden, so die Annahme, im rechtlichen Rahmen mögliche Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ($M_t^O = M_t^V$) durchgeführt. Die Kappungsgrenze (§ 558 Abs. 3 BGB) wird hier explizit berücksichtigt. Zudem wird angenommen, dass die Miete M_0 in den letzten 15 Monaten unverändert besteht (§ 558 Abs. 1 BGB). Liegt die alte Miete über dem ortsüblichen Durchschnitt ($M_0^O > M_0^V$), bleibt diese konstant, bis die ortsübliche Vergleichsmiete die Höhe der alten Miete erreicht hat ($M_t^O = M_t^V$). Somit bildet die ursprüngliche Miete M_0 und deren Annäherung an die ortsübliche Vergleichsmiete M_t^V , bzw. diese selbst (falls $M_0^O = M_0^V$), die Untergrenze für das Mieterhöhungspotential durch Sanierungsmaßnahmen. Nur darüber hinaus gehende Mieten können der Sanierungsmaßnahme zugeordnet werden.

$$M_t^O = \begin{cases} M_{t-1} * 1,2 & , \text{wenn } M_t^O < M_t^V; M_{t-1} = M_{t-2} = M_{t-3}; M_{t-1} * 1,2 \leq M_t^V, \text{sonst } M_t^V \\ M_t^V & , \text{wenn } M_t^O = M_t^V \\ M_0^O & , \text{wenn } M_t^O > M_t^V \end{cases}$$

Die **Miete**, die **nach der Sanierung** erzielbar ist (M_t^S), bildet die Obergrenze für die Ermittlung des Mieterhöhungspotentials durch Sanierungsmaßnahmen und hängt von der Eigenschaft der Mietverhältnisse ab. Im Falle einer Neuvermietung unterliegt der Vermieter kaum Beschränkungen und kann die neue Miete recht frei entsprechend den mietmarktlichen Gegebenheiten festsetzen.⁸ Für die hier betrachteten Mieten im Wohnungsbestand stellt sich das Mieterhöhungspotential als weitaus komplexer dar. Die Miete nach der Sanierung M_t^S wird insbesondere durch Mieterhöhungen nach § 559 BGB bestimmt. Demnach können 11 % der Modernisierungskosten pro Jahr auf die Miete umgelegt werden. Dies geschieht ungeachtet der Mieterhöhung nach § 558 BGB.

Die Vergleichsmiete ist bestimmt durch Einflussfaktoren des Standorts und der Beschaffenheit der Wohnung. Es sind dabei grundsätzlich zwei unterschiedliche Fälle zu unterscheiden:

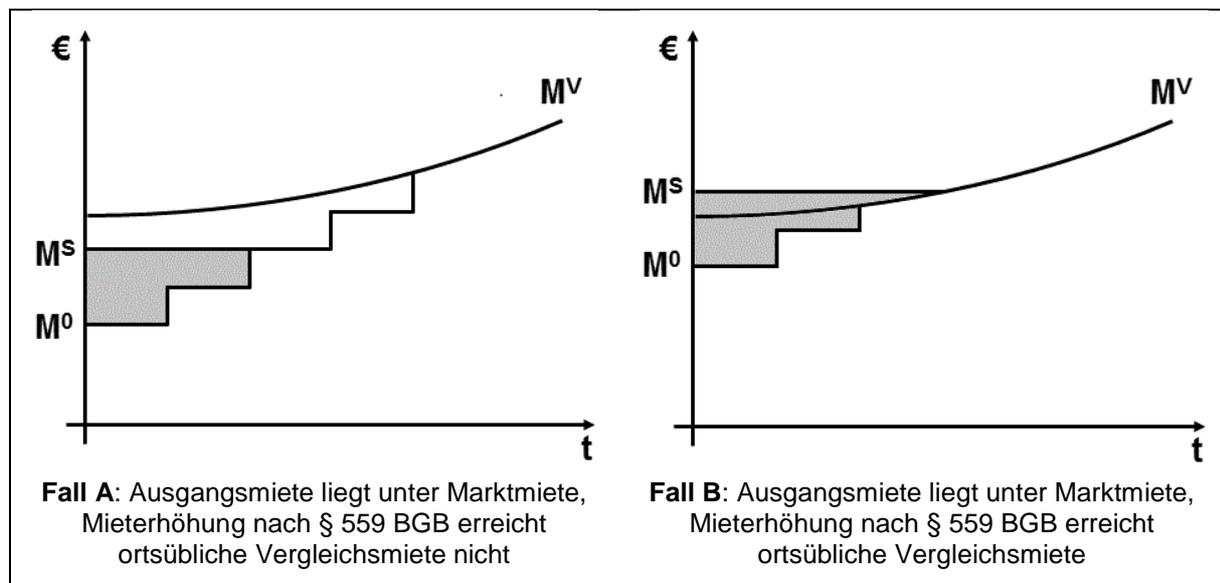
- In der Vergleichsmiete bildet sich auch der energetische Zustand der Wohnung ab. Energetisch sanierte Wohnungen weisen dann (z.B. in Mietspiegeln) in dem Umfang höhere Vergleichsmieten auf, wie der regionale Mietmarkt diesen Unterschied in den Mieten widerspiegelt.
- Die Vergleichsmiete enthält keine energetische Komponente. Nicht in allen Gemeinden lässt sich eine Differenz der Mieten für energetisch sanierte und nicht sanierte Wohnungen (bei ansonsten gleichen miethöhenrelevanten Parametern) empirisch feststellen.

Der Mehrertrag des Vermieters aus der Sanierung ergibt sich aus der Differenz zwischen der Miete M_t^O , die ohne Sanierungsmaßnahmen erzielbar wäre, und der Miete M_t^S , die nach der Sanierung erzielbar ist. Je nach Verhältnis der alten Miete M_0^O zur ortsüblichen Vergleichsmiete M_0^V einerseits und der Höhe der neuen Miete M_t^S ergeben sich unterschiedliche Mehrerträge des Vermieters. Diese durch das Mietrecht und den Mietmarkt beschränkten Möglichkeiten der Mieterhöhung sind in Abbildung dargestellt.

⁸ Eine mögliche Grenze zieht die Mietpreisbremse. Ansonsten scheint selbst die Überschreitung der so genannten Mietwucher-Grenze von 50 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete seit dem Urteil vom BGH (BGH (2005): Urteil vom 13.04.2005, Az. VIII ZR 44/04) faktisch nur noch eine untergeordnete Rolle zu spielen. So muss der Mieter den Tatbestand des Mietwuchers durch das Vorhandensein einer Mangellage belegen, was in der Praxis wohl recht schwierig darzustellen ist.

Demnach sind die Mieterhöhungen nach § 559 BGB abhängig von der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete M_t^V und der Miete vor Sanierung M_0^O sowie der Höhe der Miete M_t^S mit Modernisierungsumlage. Je nach anfänglicher Höhe dieser Parameter kann demnach in **vier Szenarien** unterschieden werden. Liegt die Miete vor der Sanierung unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete, nähert sich diese als Untergrenze der Berechnungen an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB an (Quadrant 1 und 2). Liegt die Miete vor Sanierung auf Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete, entspricht die Untergrenze der Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Quadrant 3). Liegt die Miete vor Sanierung oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete (Quadrant 4), wird die Miete vor Sanierung als Untergrenze herangezogen, bis die ortsübliche Vergleichsmiete diese eingeholt hat. Die zusätzlich möglichen Mieterträge hängen also als Untergrenze davon ab, wie die Miete ohne Durchführung der Sanierung verlaufen würde. Die Obergrenze bildet das Ausmaß des Mieterhöhungspotentials nach § 559 BGB. Demnach erzielt der Vermieter jedes Jahr genau die Differenz zwischen der Miete ohne Sanierung und Miete mit Sanierung als zusätzlichen Mietertrag aus der Sanierungsmaßnahme. Die Miete nach Sanierung M_t^S ergibt sich somit nach der Formel

$$M_t^S = M_t^O + 0,11 * K_E, \quad \text{wenn } 0,11 * K_E \leq 2 * E_t^E \text{ und } M_t^O + 0,11 * K_E < M_t^V.$$



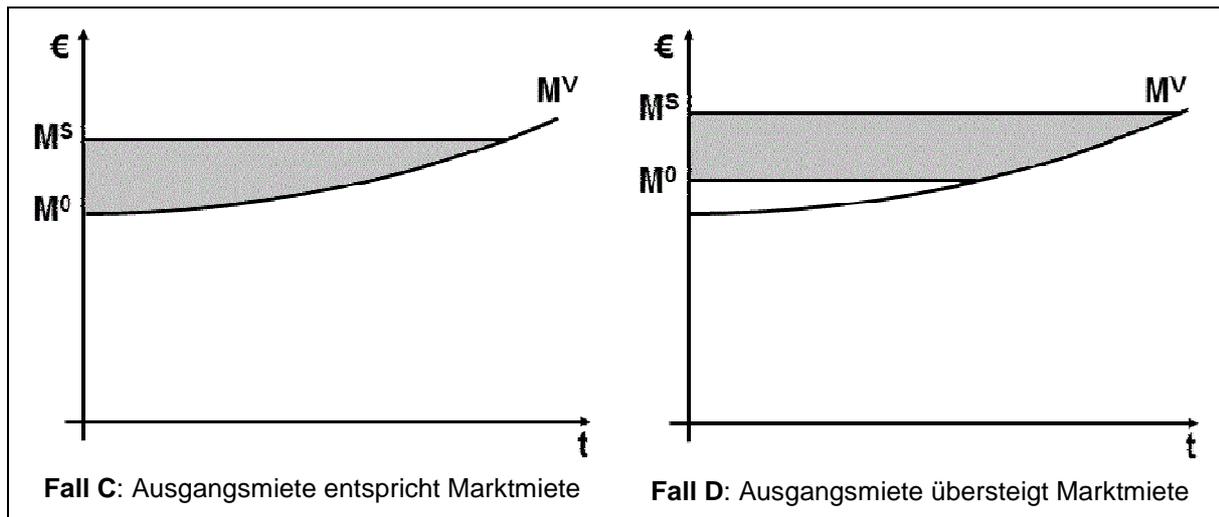


Abbildung 2: Mietverlaufsmodele

Quelle: Eigene Darstellung

Grundsätzlich kalkuliert ein rationaler Vermieter die Wirtschaftlichkeit einer Investition unter **Berücksichtigung der Steuern**. Die steuerliche Behandlung erfolgt bei einer energetischen Sanierung auf zweierlei Arten. Einerseits können im Standardfall die energetischen Sanierungskosten direkt von der Steuer abgesetzt werden. Dies gilt nicht nur für die energetischen Mehrkosten, sondern für die gesamten als Erhaltungsaufwand zu klassifizierenden Maßnahmen. Der zu berücksichtigende Betrag fällt zum Anfangszeitpunkt ($t=0$) an.⁹ Die Eigenkapital-Anfangsbelastung verringert sich damit um die abgesetzten Steuern in Höhe von

$$EK_0 = st * K_E \quad , \text{für } t = 0.$$

Ist eine Aktivierung und zeitanteilige Abschreibung der Kosten der energetischen Sanierung geboten, dann lässt sich dies ebenfalls entsprechend erfassen. Andererseits müssen die Mehrerträge abzüglich der Zinsbelastung für Fremdmittel in den Folgeperioden $((M_t^S - M_t^O) * qm - (Z_t^F + Z_t^B))$ versteuert werden. In der Regel senkt die Versteuerung den Zahlungsstrom in den jeweiligen Perioden. Fällt jedoch die Belastung aus Sanierungsaufwand und Zinsen höher als die Mehreinnahmen aus, entsteht ein Steuervorteil. Dies könnte vor allem in den Anfangsperioden der Fall sein. Der letztendlich für den Vermieter verbleibende Mehrertrag in den Folgeperioden ermittelt sich anhand der Formel

$$E_t = \begin{cases} st * K_E & , \text{für } t = 0 \\ (1 - t) * ((M_t^S - M_t^O) * qm - (Z_t^F + Z_t^B)) & , \text{für } t = 1, \dots, n. \end{cases}$$

⁹ Selbst wenn der Steuervorteil erst ein Jahr später anfällt, sind die Unterschiede nur minimal.

2.2.2 Die gewählten Basiswerte für die Berechnung

Die konkreten Werte für die zur Berechnung der Wirtschaftlichkeit benötigten Daten streuen in der realen Welt recht stark. Wir wählen für unser Basismodell eine Annahmenkombination, von der wir meinen, dass sie möglichst viele reale Fälle wenigstens näherungsweise recht gut abdeckt. Zusätzlich werden dann verschiedene Eingabewerte sukzessive variiert, um den Einfluss einer Abweichung der Werte von unserem Basismodell auf die Wirtschaftlichkeit aufzeigen zu können. Unser Ausgangsbeispiel sei eine bisher **gering sanierte Immobilie**. Die Sanierung vom bisherigen Verbrauchsniveau von 200 kWh/m²a auf das nach ENEC 2009 vorgegebene Niveau von ca. 85 kWh/m²a möge **Zusatzkosten von 220 €/m²** Wohnfläche verursachen. Dies führt zu einer **maximal zulässigen Mieterhöhung von 2,02 €/m²** je Monat. Das entspricht einem Mietaufschlag auf die Ausgangsmiete von 6 € um knapp 34 %.

Sanierung auf EnEV 09	Ausgangsfall (gering saniert)	[Einheit]
Sanierungskosten	220	[€/m ²]
Energieeinsparung	115	[kWh/m ² a]
Mieterhöhungspotential nach § 559 BGB	2,02	[€/m ² m]

Tabelle 1: Ausgangsfall

Folgende Werte sind als weitere Eingabeparameter für die Modellrechnungen angesetzt worden: Die **Ausgangsmiete** beträgt 6 €/m² und **entspricht** der **Vergleichsmiete**. Die Vergleichsmiete steigt gleichmäßig mit einer Rate von 1 %/Jahr. Die Miete würde ohne Sanierung hypothetisch mit der Veränderung der Vergleichsmiete steigen. Die **Finanzierung** der energetischen Sanierung erfolgt **nur** aus dem **Eigenkapital**. Die Basisberechnung wird mit einem Steuersatz von 0 %, d.h. ohne Berücksichtigung von steuerlichen Wirkungen durchgeführt. Wesentliche Größen werden später variiert, um deren Einfluss auf das Berechnungsergebnis aufzuzeigen. Die grau unterlegten sind die Eingabeparameter, die restlichen ermitteln sich selbständig und dienen der zusätzlichen Information. Die kursiv gesetzten Parameter werden erst für spätere Berechnungen benötigt.

Allgemeine Daten	Variable	Ausprägung	[Einheit]
Betrachtungszeitraum	N	30	[Jahre]
<i>Energiepreis aktuell</i>	<i>E</i>	0,085	[€/kWh]
<i>Teuerungsrate Energie (nominal)</i>	<i>De</i>	3,00%	[%]
Objektdaten	Variable	Ausprägung	[Einheit]
Energetische Mehrkosten		220,00	[€/m ²]
Wohnfläche	Q _m	100,00	[m ²]
Restnutzungsdauer der Bauteile	ND	30,00	[Jahre]
Ohnehin-Kosten	K _S	30.000,00	[€]
Gesamtkosten	K _G	52.000,00	[€]
Energetische Mehrkosten	K _E	22.000,00	[€]
<i>Energieverbrauch vor Sanierung</i>	<i>E₀</i>	200,00	[kWh/m ² a]
<i>Energieverbrauch nach Sanierung</i>	<i>E_S</i>	85,00	[kWh/m ² a]
<i>Energieeinsparung</i>	<i>E_E</i>	115,00	[kWh/m ² a]
<i>Energieeinsparung (insgesamt)</i>	<i>E_{EI}</i>	6.500,00	[kWh]
<i>Vermieter</i>			
Miete vor Sanierung	M _A	6,00	[€/m ²]
Miete nach Sanierung (Neuvermietung)	M _N	6,00	[€/m ²]
Ortsübliche Vergleichsmiete	M _O	6,00	[€/m ²]
Teuerung Miete (nominal)	dM	1,00%	[%]
Finanzierungsdaten	Variable	Ausprägung	[Einheit]
Eigenkapital	EK	22.000,00	[€]
Eigenkapitalzins	i _E	5,00%	[%]
Fremdkapital (Bank)	FK _B	0,00	[€]
<i>Laufzeit</i>	<i>LZB</i>	30	[Jahre]
<i>Fremdkapitalzins (Bank)</i>	<i>i_B</i>	2,00%	[%]
Förderung (Kredit)	FK _F	0,00	[€]
<i>Laufzeit</i>	<i>LZ</i>	0	[Jahre]
<i>Tilgungsfreie Anlaufjahre</i>	<i>TFA</i>	0	[Jahre]
<i>Zinsbindung</i>	<i>ZB</i>	0	[Jahre]
<i>Effektivzins Förderung</i>	<i>i_F</i>	0 %	[%]
<i>Effektivzins Förderung nach Zinsbindung</i>	<i>i_{FZ}</i>	0 %	[%]
<i>Tilgungs-Zuschuss (Prozent der FKF)</i>	<i>FÖ</i>	0 %	[%]
<i>Zeitpunkt Zahlung Tilgungszuschuss</i>	<i>ZTZ</i>	0	[Monate]
<i>Zahlungen</i>	<i>M</i>	12	pro Jahr
<i>Steuersatz</i>	<i>St</i>	0 %	[%]

Tabelle 2: Referenzwerte für die Berechnungen

Die sich für den Vermieter aus den Beispieldaten ergebenden Zahlungsströme sind in Abbildung 3 dargestellt.

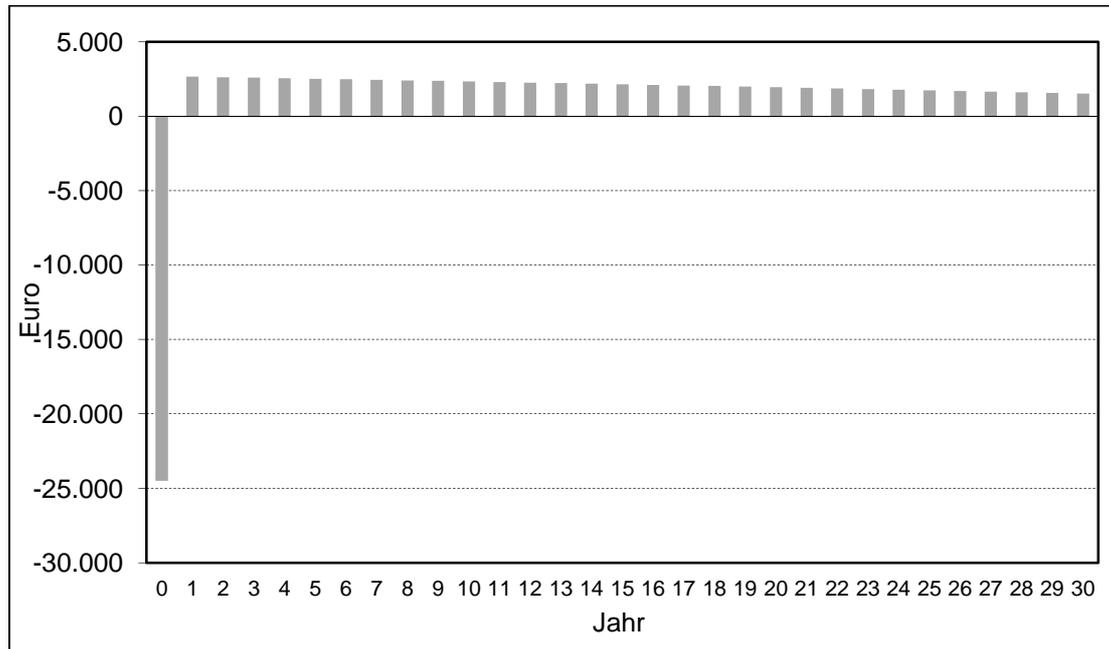


Abbildung 3: Einzahlungen und Auszahlungen aus Vermietersicht

Quelle: Eigene Darstellung

2.3 Wirtschaftliche Folgen für Vermieter: Berechnungsergebnisse und Variationen

2.3.1 Das Ausgangsbeispiel ohne Steuer

Können tatsächlich 11 % der energetischen Sanierungskosten auf die Jahresmiete überwältzt werden, dann erweist sich eine Sanierung auf den gesetzlich vorgeschriebenen Standard EnEV 2009 unter den ansonsten gesetzten Annahmen ohne Berücksichtigung eines Steuereinflusses für den Vermieter als wirtschaftlich. Die interne Verzinsung des Eigenkapitals liegt bei etwa 5,5 % und liegt damit etwas über der angenommenen Eigenkapitalverzinsung von 5 %. Diese Verzinsung dürfte generell für die geforderte Eigenkapitalverzinsung von privaten Vermietern ausreichen. Für institutionelle Vermieter mit erwerbswirtschaftlicher Orientierung dürfte sie aber eher knapp bemessen sein, zumal wenn man längere Zeithorizonte mit Zinsniveaus im Auge hat, die weit über dem derzeit künstlich niedrig gehaltenen Kapitalmarktzins liegen. Die Investition zahlt sich einschließlich einer eingerechneten

Verzinsung des eingesetzten Kapitals zum angesetzten Zinsfuß von 5 % in einem Zeitraum von 22 Jahren zurück.

Berechnungsmethode	Ergebnisse Vermieter	Einheit
Interner Zins	5,46%	[%]
Dynamische Amortisation	22	[Jahre]

Tabelle 3: Sanierung (gering modernisiert) (Ausgangsfall)

Offenbar führt also bei unserer Annahmenkombination eine Überwälzung von 11 % der Sanierungskosten nicht zu einer Rendite von 11 % für den Vermieter, wie man dies hätte naiverweise erwarten können. Die Gründe hierfür werden im Folgenden aufzuzeigen sein.

2.3.2 Einfluss der Steuer

Im realitätsnäheren Fall der Besteuerung der Mieterträge (angenommener Steuersatz 30 %) schlägt sich in Periode $t=0$ neben den energetischen Mehrkosten (im Referenzfall 22.000 €) der Vorteil durch die Verrechnung als Erhaltungsaufwand in Höhe von 30 % der Mehrkosten (6.600 €) positiv nieder. Es fällt nur noch eine Anfangsbelastung (= ein Eigenkapitaleinsatz) von 15.400 € an. In den Folgeperioden sind dann die durch die Steuer verminderten und durch die Steigung der Vergleichsmiete abnehmenden Mehreinnahmen aus der Mieterhöhung zu berücksichtigen. Da der Steuersatz sowohl die Anfangsbelastung als auch die Erlöse durch die Mieterhöhungen in den Folgeperioden proportional senkt, ändert sich weder die interne Verzinsung noch die Amortisationsdauer. Es bleibt also, wie Tabelle 4 zeigt, bei der Internen Verzinsung, wie sie ohne Steuern berechnet wurde.

Das würde sich nur ändern, wenn die Höhe des Steuersatzes im Jahr der Durchführung der Sanierung (geringer wegen der Geltendmachung der Sanierungsaufwendungen) und den späteren Nutzungsperioden unterschiedlich wäre. Vor allem bei Privatvermietern könnte dies durchaus eine Rolle spielen. Diese Situation, die die Rechenergebnisse aus Vermietersicht c.p. negativ beeinflussen würde, soll im Weiteren aber vernachlässigt bleiben.

Berechnungsmethode	Ergebnisse Vermieter	Einheit
Interner Zins	5,46%	[%]
Dynamische Amortisation	22	[Jahre]

Tabelle 4: Sanierung (Ausgangsfall mit Steuern)

2.3.3 Einfluss der Sanierungskosten

Die Angaben zur Höhe der Kosten energetischer Sanierungen streuen in den vorliegenden Studien enorm.¹⁰ Dies schlägt sich beim Mieter im konkreten Fall in recht unterschiedlich starken Mieterhöhungen nieder. Auf Seiten des Vermieters dürfte allerdings – so die erste naive Näherung – bei einer vollen Überwälzbarkeit der Sanierungskosten deren Höhe keine große Auswirkung auf die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme zeigen.

Um dies zu prüfen, soll dem Ausgangsfall (gering saniert, Sanierungskosten 220 €/m²) ein mittel saniertes Gebäude (Fall 2) gegenüber gestellt werden, das ebenfalls auf die in der EnEV vorgeschriebene Energieeffizienz gebracht werden soll. Zusätzlich werden zwei Sanierungsfälle untersucht, die über das Energieeffizienzniveau der EnEV 2009 hinausgehen. Das Gebäude des Ausgangsbeispiels soll (Fall 3) auf das Niveau eines Effizienzhauses 100 gebracht werden; ebenso sei eine Sanierung eines bereits gut sanierten Gebäudes auf den Standard des Effizienzhauses 70 (Fall 4) betrachtet. Die für den Vermieter relevanten Rahmendaten der vier Beispielfälle sind in Tabelle 5 zusammengefasst.

Sanierung EnEV 09	auf	Ausgangsfall (gering saniert)	Fall 2 (mittel saniert)	[Einheit]
Sanierungskosten		220	150	[€/m ²]
Energieeinsparung		115	65	[kWh/m ² a]
Mieterhöhung nach § 559 BGB		2,02	1,38	[€/m ² m]
Sanierung EnEV 09 hinaus	über	Fall 3 (gering saniert auf Effizienzhaus 100)	Fall 4 (gut saniert auf Effizienzhaus 70)	[Einheit]
Sanierungskosten		320	350	[€/m ²]
Energieeinsparung		135	65	[kWh/m ² a]
Mieterhöhung nach § 559 BGB		2,93	3,21	[€/m ² m]

Tabelle 5: Rahmendaten für unterschiedliche Sanierungskosten (vier Beispielfälle)

¹⁰ Vgl. z.B. die Zusammenstellungen bei Rehkugler/Erbil/Jandl/Rombach (2012) und bei Henger/Voigtländer (2012)

Die Berechnungen erfolgen im Weiteren ohne Berücksichtigung von Steuern und Fremdkapital. Im Falle der Modernisierung eines **mittel sanierten Gebäudes** auf das Niveau der EnEV 2009 (**Fall 2**) errechnet sich ein deutlich **niedrigerer Interner Zins** von 1,6 %, der den hier gesetzten Verzinsungsanspruch auf Eigenkapital von 5 % deutlich verfehlt. Die Investition amortisiert sich im angenommenen Untersuchungszeitraum von 30 Jahren nicht.

Berechnungsmethode	Ergebnisse Vermieter	Einheit
Interner Zins	1,66%	[%]
Dynamische Amortisation	k.A.	[Jahre]

Tabelle 6: Sanierung (mittel bis größtenteils modernisiert – Fall 2)

Im Falle der **Sanierung über den Standard der EnEV 2009 hinaus** fallen die Sanierungskosten und auch die **Interne Verzinsung** durchweg **höher** aus. Wird das gering sanierte Gebäude aus Fall 1 zum Effizienzhaus 100 modernisiert (**Fall 3**), resultiert die maximal zulässige Modernisierungsumlage in einer Mieterhöhung von 2,93 €/m² (+ 49 %). Der Interne Zins ist mit mehr als 7,6 % deutlich höher als der angesetzte Kalkulationszinssatz. Die Amortisationsdauer beträgt 16 Jahre.

Berechnungsmethode	Ergebnisse Vermieter	Einheit
Interner Zins	7,64%	[%]
Dynamische Amortisation	16	[Jahre]

Tabelle 7: Sanierung (gering modernisiert) auf Effizienzhaus 100 (Fall 3)

Bei der Sanierung eines bereits gut sanierten Gebäudes zum Effizienzhaus 70 (**Fall 4**) zeigen sich ähnliche Ergebnisse. Der interne Zins übersteigt mit etwa 8 % bei der rechtlich maximal möglichen Mieterhöhung von 3,21 €/m² (+ 53 %) den Kalkulationszins ebenfalls deutlich. Die Investition zahlt sich innerhalb eines Zeitraums von 16 Jahren zurück.

Berechnungsmethode	Ergebnisse Vermieter	Einheit
Interner Zins	8,01%	[%]
Dynamische Amortisation	16	[Jahre]

Tabelle 8: Sanierung (gut modernisiert) auf Effizienzhaus 70 (Fall 4)

Im Vergleich der vier betrachteten Fälle zeigt sich also deutlich, dass die Höhe der Sanierungskosten bei jeweils voller Überwälzung für die Wirtschaftlichkeit der Sanierungsmaßnahme doch relevant ist und abhängig von ihr deutlich

unterschiedliche Interne Verzinsungen erzielt werden. Das ist angesichts der Logik, dass die Höhe der überwälzbaren Kosten an die Höhe der Sanierungskosten geknüpft ist, letztlich auch nicht weiter verwunderlich. Höhere Sanierungskosten führen also c.p. auch zu höheren Internen Verzinsungen des eingesetzten Eigenkapitals. Im Überwälzungsmodell ist damit ein Fehlanreiz eingebaut.

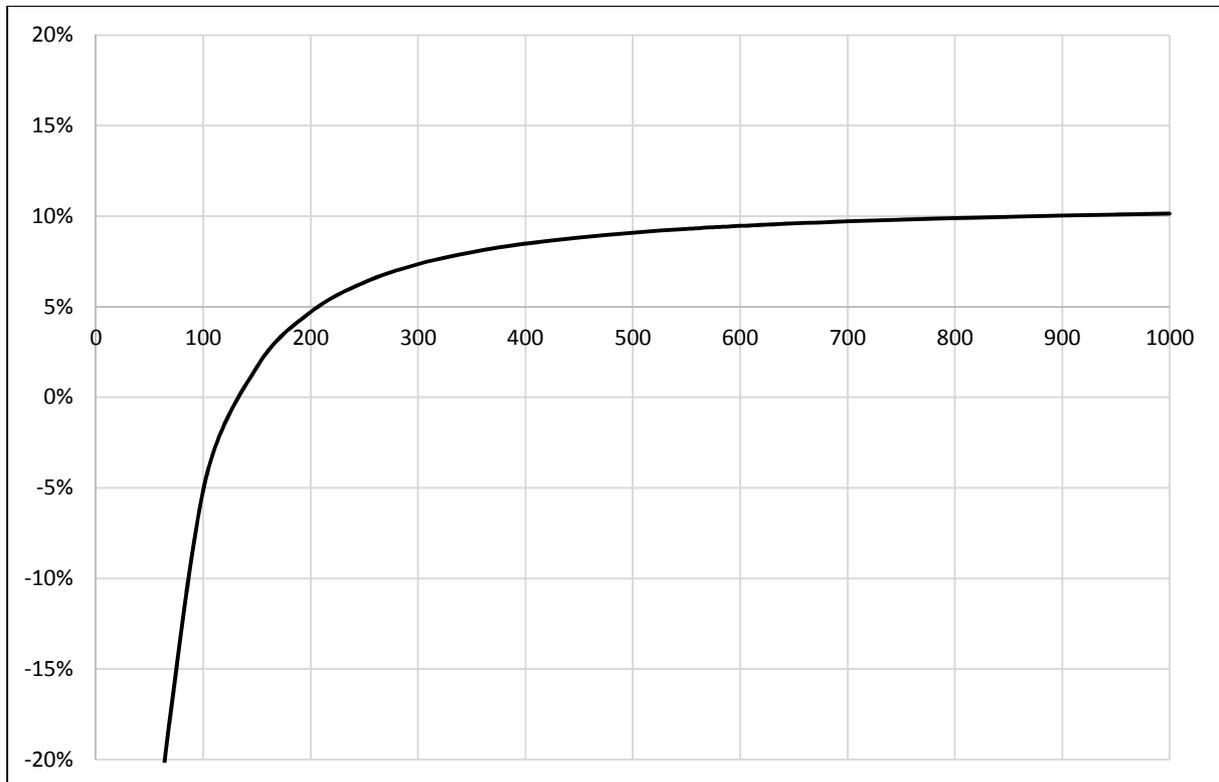


Abbildung 4: Einfluss der Sanierungskosten auf die interne Verzinsung

Quelle: Eigene Darstellung

Eine generelle Betrachtung des Einflusses der Sanierungskosten auf die Wirtschaftlichkeit aus Vermieterperspektive ist in Abbildung 4 angestellt. Es zeigt sich, dass die Interne Verzinsung mit der Höhe der Sanierungskosten stetig steigt. Dies liegt daran, dass der Verlauf der Kurve nur den Einfluss der Sanierungskosten widerspiegelt. Die Sanierungsmaßnahmen erscheinen aus Vermietersicht erst ab einem bestimmten Umfang der Sanierungskosten und entsprechender Mieterhöhung als wirtschaftlich, da die zusätzlichen Mehreinnahmen bei geringer Mieterhöhung durch die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Zeitverlauf aufgezehrt werden. Ein positiver Interner Zins wird bei den angenommenen Referenzdaten zur Miete und deren Entwicklung erst bei Sanierungskosten in Höhe von etwa 133 €/m² Wohnfläche erreicht. Erst die Überwälzung von Sanierungskosten in Höhe von 208 €

führt bei dem angenommenen Eigenkapitalzins von 5 % zum Erreichen der Wirtschaftlichkeitsgrenze.

2.3.4 Einfluss der Steigung der Vergleichsmiete

Es hat sich also bisher gezeigt, dass – abgesehen von Fällen sehr hoher Sanierungskosten – die erwartete volle Verzinsung des eingesetzten Kapitals bei den gewählten Modellannahmen nicht realisiert wird. Eine wesentliche Ursache dafür könnte die gesetzte Annahme der Entwicklung der Vergleichsmiete sein.

Im Ausgangsbeispiel ist unterstellt worden, dass die Vergleichsmiete jährlich um 1 % steige, also idealtypisch die Miete, wenn nicht saniert würde, in diesem Umfang erhöht werden könnte.¹¹ Die Mieterhöhung nach § 559 BGB wird dadurch mit der Zeit quasi von der Vergleichsmiete eingeholt. Bei den Daten des Ausgangsbeispiels wäre das erst nach ca. 33 Jahren der Fall, also erst nach der angenommenen Nutzungsdauer von 30 Jahren. Der Keil zwischen der Mieterhöhung nach § 559 BGB und der Entwicklung der Vergleichsmiete, der die Summe aller Zusatzmieterträge durch die Umlage der Sanierungskosten abbildet und daher für die Wirtschaftlichkeit der Sanierungsmaßnahme entscheidend ist, hängt zum einen von der Höhe der Sanierungskosten (und damit der 11%-igen Umlage) und zum anderen von der Geschwindigkeit der Steigung der Vergleichsmiete ab. Letztere wird nun in beide Richtungen verändert, um die Wirkung auf die Investitionsrendite beobachten zu können.

Bleibe die **Vergleichsmiete** während der relevanten Perioden **konstant**, dann fielen dem Vermieter bei der maximal zulässigen Überwälzung von 11 % der Sanierungskosten tatsächlich während der gesamten Nutzungsdauer der durchgeführten Sanierungsmaßnahme jeweils 11 % der Sanierungskosten als Zusatzmietertrag zu. Bei einer angenommenen Nutzungsdauer der energetischen Sanierung von 30 Jahren flösse dem Vermieter vor Steuern dadurch (barwertig, bei einem Zins von 5 %) über 1 ½ mal so viel zurück, als er für die Sanierungsmaßnahme an Kapital eingesetzt hatte. Bei (unrealistischer) unendlicher Nutzungsdauer würde ihm sogar insgesamt barwertig das 1,83-fache der Investitionssumme zurückfließen. Hier würde mit 11 % auch eine Rendite vor (und

¹¹ Die gesetzliche Beschränkung, dass maximal jeweils nach 15 Monaten die Miete angepasst werden kann, ist hier also vereinfachend vernachlässigt

nach) Steuern resultieren, die man in simpler Denkweise generell bei einer Überwälzbarkeit von 11 % der Sanierungskosten erwarten würde. Die angenommene jährliche Steigung der Vergleichsmiete um 1 % drückt also kräftig auf die erzielbare Rendite des Vermieters.

Steigt die Vergleichsmiete dagegen schneller an, müsste dies konsequent zu einer relativen Verschlechterung der Ergebnisse für den Vermieter führen. Bei einer Steigung von 1 % hatte die Rendite noch bei 5,46 % gelegen. Bei einer jährlichen Steigerungsrate von 2 % hat in unserem Ausgangsbeispiel die Vergleichsmiete die Mieterhöhung nach § 559 BGB schon nach 17 Jahren eingeholt. Danach kann der Vermieter also keinen Vorteil mehr aus der Überwälzung der Sanierungskosten ziehen. Dies reduziert im Ausgangsfall die oben berechnete Rendite von 5,46 % beträchtlich auf -4,15 %. Bei einer Steigerungsrate der Vergleichsmiete von 3 % – für einige Städte mit Wohnungsgespässen zwar derzeit eher die untere Grenze der Entwicklung, aber für die meisten Städte und Regionen Deutschlands auf lange Frist das eher unwahrscheinliche Szenario – sinkt die durch die maximale Überwälzung der Sanierungskosten erzielbare Eigenkapitalrendite bei den Daten des Ausgangsbeispiels sogar auf -15,1 %. Tabelle 9 zeigt auch die Ergebnisse für die anderen Sanierungsfälle bei Variation der Steigung der Vergleichsmiete.

Miet- steigerung	Ausgangsfall (gering saniert)	Fall 2 (mittel saniert)	Fall 3 (gering saniert auf Effizienzhaus 100)	Fall 4 (gut saniert auf Effizienzhaus 70)
0	11,00	11,00	11,00	11,00
1	5,46	1,66	7,64	8,01
2	-4,15	-13,40	1,67	2,70
3	-15,11	-29,18	-5,68	-3,94

Tabelle 9: Einfluss der Mietentwicklung auf die interne Verzinsung (Angaben in Prozent)

Die Wirkung unterschiedlich starker Steigerungsraten der Vergleichsmiete auf die Wirtschaftlichkeit einer energetischen Sanierung bei jeweils maximal zulässiger Überwälzung von 11 % der Sanierungskosten ist also frappant. Die erzielbaren Renditen bleiben gerade in Regionen mit höheren Mietsteigerungen weit hinter denen in Regionen mit eher stagnierender Mietentwicklung zurück und erreichen die

üblicherweise gewünschte Eigenkapitalverzinsung nicht. Dort wird also der Sanierungsanreiz für den Vermieter gering sein.

2.3.5 Einfluss der Ausgangsmiete

Auch die Höhe der Ausgangsmiete vor der energetischen Sanierung könnte Auswirkungen auf deren Wirtschaftlichkeit zeigen. Dabei sind zwei zu untersuchende Aspekte zu unterscheiden:

- die absolute Höhe der Miete;
- die Höhe der Ausgangsmiete im Verhältnis zur Marktmiete.

Es mag nicht unmittelbar einsichtig sein, dass die **absolute Höhe der Ausgangsmiete** die Rentabilität einer energetischen Sanierung bei sonst gleichen Daten (v.a. gleiche Höhe der Sanierungskosten) beeinflusst. In den Fällen, wo die Vergleichsmiete im Lauf der Perioden ansteigt, tritt aber eben dieser Effekt auf. Denn der – von der Miethöhe unabhängige – energetische Mietzuschlag ist dann umso früher durch die mit einem bestimmten konstanten Prozentatz steigende Vergleichsmiete¹² eingeholt, je höher die Ausgangsmiete ist. So hat bei einer Ausgangsmiete von z.B. 3 € eine mit 2 % steigende Miete nach 20 Jahren die Höhe von $1,486 * 3 = 4,46$ € erreicht, also die Mieterhöhung nach § 559 BGB von 2,02 € noch bei weitem nicht eingeholt. Bei einer Ausgangsmiete von 8 € bewirkt eine Steigerung um ebenfalls 2 % eine Erhöhung der Miete nach 20 Jahren auf 11,89 €. Damit liegt die absolute Mieterhöhung nun weit über der Mieterhöhung nach § 559 BGB. Wie kräftig sich dieser Effekt generell auf die Rendite des Vermieters auswirkt, zeigt eine Variation unseres Ausgangsfalls. Betrage die Ausgangsmiete nun nicht 6 €, sondern 8 €, so resultiert bei sonst gleichen Annahmen eine Interne Verzinsung von 2,8 %. Sie halbiert sich also fast. Die für unsere vier Sanierungsfälle resultierenden Internen Verzinsungen bei anderen Miethöhen sind in Tabelle 10 zusammengestellt. In Teilmärkten mit höherem Mietniveau (wiederum vor allem attraktive Städte) rentieren sich also c.p. energetische Sanierungen bei voller Überwälzung der Sanierungskosten weniger.

¹² Annahme: Die Steigung der Vergleichsmiete ist von der absoluten Miethöhe unabhängig

Miet- höhe (in Euro)	Ausgangsfall (gering saniert)	Fall 2 (mittel saniert)	Fall 3 (gering saniert auf Effizienzhaus 100)	Fall 4 (gut saniert auf Effizienzhaus 70)
4,00	7,77	5,63	8,98	9,19
6,00	5,46	1,66	7,64	8,01
8,00	2,80	-2,81	6,08	6,63
10,00	-0,12	-7,56	4,33	5,10
12,00	-3,22	-12,44	2,44	3,43

Tabelle 10: Einfluss der Miethöhe auf die interne Verzinsung (Angaben in Prozent)

Der Einfluss der **relativen Höhe der Ausgangsmiete zur Vergleichsmiete** ist intuitiv einleuchtend. Schon oben (s. Abbildung 2, S. 13) hatten wir vier typische Fälle des Verhältnisses von Ausgangsmiete und Vergleichsmiete unterschieden, deren Wirkung auf die Wirtschaftlichkeit bei konstant angenommenen Sanierungskosten im Folgenden zu untersuchen ist.

In unserem **Ausgangsmodell** war vereinfachend unterstellt worden, dass die **Miete vor** Durchführung der energetischen **Sanierung** genau der **Vergleichsmiete** entspricht. Wir hatten allerdings schon darauf hingewiesen, dass es, um die Realität abzubilden, auch der Betrachtung anderer Ausgangsmieten bedarf. Ausgangsmieten unter- und oberhalb der Vergleichsmiete wirken sich – wie dort gezeigt wurde – unterschiedlich auf Form und Größe des Keils zwischen der maximal zulässigen Miete nach Sanierung und dem hypothetischen Mietverlauf ohne Sanierung und damit auf die durch Überwälzung der Sanierungskosten erzielbaren Zusatzmieterträge aus. Das kann nicht ohne Wirkung auf die Wirtschaftlichkeit bleiben.

Die Variation des Verhältnisses von Ausgangsmiete und Vergleichsmiete und ihre Wirkung auf die Interne Verzinsung, wiederum in Kombination mit den vier Sanierungsfällen, ist in Abbildung 5 dargestellt. Während die Marktmiete mit 6 €/m² als konstant angenommen wird, ist die Interne Verzinsung in Abhängigkeit der Ausgangsmiete dargestellt. Bei den gegebenen Referenzdaten im Ausgangsfall beträgt die ortsübliche Vergleichsmiete 6 €/m² und verändert sich mit einer Steigerungsrate von jährlich 1 %. Der Verlauf der Internen Verzinsung in

Abhängigkeit der ursprünglichen Miethöhe in Relation zur Vergleichsmiete spiegelt die betrachteten vier möglichen Mietverlaufsmodelle wider (siehe Abbildung 2).

Liegt die **Ausgangsmiete unterhalb** der ortsüblichen **Vergleichsmiete**, so liegt der Interne Zins aufgrund der ohne Sanierung gegebenen schnellen Mieterhöhungsmöglichkeiten nach § 558 BGB durchschnittlich unterhalb der geforderten Eigenkapitalverzinsung von 5 %. Liegt die Ausgangsmiete dabei weit unter der Marktmiete (Fall A), so fallen die Mieterhöhungsmöglichkeiten nach § 558 BGB betragsmäßig recht gering ins Gewicht. Es bedarf also recht vieler (auf 15 bzw. 20 % beschränkter) Mieterhöhungen nach § 558 BGB und damit eines längeren Zeitraums, um die einmalige Mieterhöhung um 2,02 € nach § 559 BGB aufzuholen. Bei sehr geringen Ausgangsmieten (bspw. 2 €/m² in den Fällen 3 und 4) können daher die Sanierungskosten durchaus durch die Modernisierungsumlage amortisiert werden. Die Wirtschaftlichkeit der Investition wird bei einem angenommenen Eigenkapitalzins von 5 % jedoch, zumindest für realistische Ausgangsmieten von über 2 €/m², nicht erreicht.

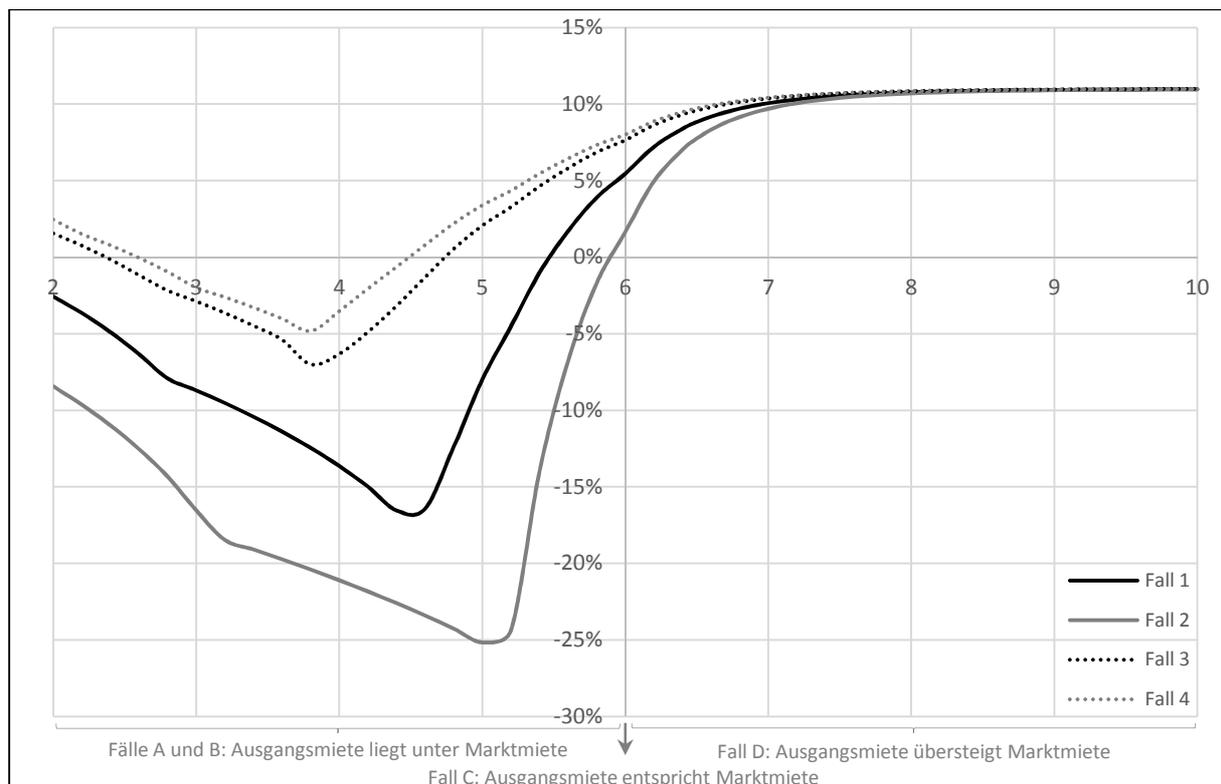


Abbildung 5: Einfluss der ursprünglichen Miete auf die interne Verzinsung

Quelle: Eigene Darstellung

Je höher die Ausgangsmiete steigt (aber immer noch unter der Vergleichsmiete zurückbleibt), desto stärker fallen die Erhöhungsmöglichkeiten nach § 558 BGB ins Gewicht. Es bedarf nun also weniger Schritte der nach § 558 BGB zulässigen Mieterhöhungen, um die einmalige Mieterhöhung von 2,02 € nach der Modernisierung einzuholen. Dadurch nimmt die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ab. Wird die Marktmiete durch den Modernisierungsaufschlag jedoch erreicht oder überschritten (Fall B), so nimmt der Einfluss der Mietaufschläge nach § 558 BGB ab und der interne Zins der Modernisierungsinvestition steigt wieder an. Die lokalen Minima liegen unterschiedlich, da die Modernisierungsumlage von der Höhe der Sanierungskosten abhängt und sich diese für die vier Fälle unterscheidet.

Entsprechen sich **Ausgangsmiete** und **Marktmiete** mit 6 €/m² (Fall C), so sind wir wieder bei unseren Ausgangsfällen angekommen. Nun führt lediglich – wie aus den ersten Berechnungen ersichtlich – der Sanierungsfall 2 zu einer Verzinsung von weniger als 5 % und erscheint damit als einziger als unwirtschaftlich.

Liegt die **Ausgangsmiete** jedoch **über** der **Vergleichsmiete** (Fall D), in unserem Berechnungsbeispiel also über 6 €/m², so nimmt die interne Verzinsung zu. In diesem Fall wird die durch § 559 BGB erhöhte Miete nach der Sanierung erst zu einem späteren Zeitpunkt von der ortsüblichen Vergleichsmiete eingeholt. Damit verschiebt sich die Ausgangsmiete nach oben und der Bereich der bis zur Einholung durch die Vergleichsmiete zusätzlich erzielbaren Miete nimmt zu. Die interne Verzinsung beträgt bei einer Miete vor Sanierung von 8 €/m² 10,80 % und bei 10 €/m² bereits 10,98 %.

2.3.6 Einfluss der Finanzierungsstruktur

Bisher waren alle Varianten unter der Annahme durchgerechnet worden, dass die Sanierungskosten vollständig mit Eigenkapital finanziert werden. Wenn der geforderte Eigenkapitalzins mit 5 % angenommen wird, Fremdkapital aber zu 2 % aufgenommen werden könnte, dann liegt die Vermutung nahe, dass die Ausnutzung des Verschuldungshebels die Wirtschaftlichkeit der energetischen Sanierung deutlich steigern müsste. Dies gilt vor allem, wenn auch noch die steuerliche Absetzbarkeit der Fremdkapitalzinsen berücksichtigt wird.

Berechnungsmethode	Ergebnisse Vermieter	Einheit
Interner Zins	7,05%	[%]
Dynamische Amortisation	11	[Jahre]

Tabelle 11: Sanierung (Ausgangsfall mit Fremdfinanzierung)

In der Tat zeigt sich eine deutliche Steigerung des Internen Zinses mit zunehmendem Einsatz des Darlehens. Wird die **Hälfte der Sanierungskosten** (11.000 €) durch Fremdkapital mit einer Verzinsung in Höhe von 2 % und einer Laufzeit von 20 Jahren abgedeckt, so erhöht sich die Interne Verzinsung. Sie liegt nun mit etwas mehr als 7 % fast zwei Prozentpunkte über der ursprünglichen Verzinsung und die Maßnahme zahlt sich innerhalb von 11 Jahren zurück. Die generelle Wirkung der Fremdfinanzierung auf die Interne Verzinsung ist in Abbildung 6 in Abhängigkeit des Fremdkapitalanteils dargestellt. Hier zeigt sich der Leverage-Effekt recht klar, dass die Vorteilhaftigkeit mit zunehmender Fremdfinanzierung kräftig und überproportional zunimmt.

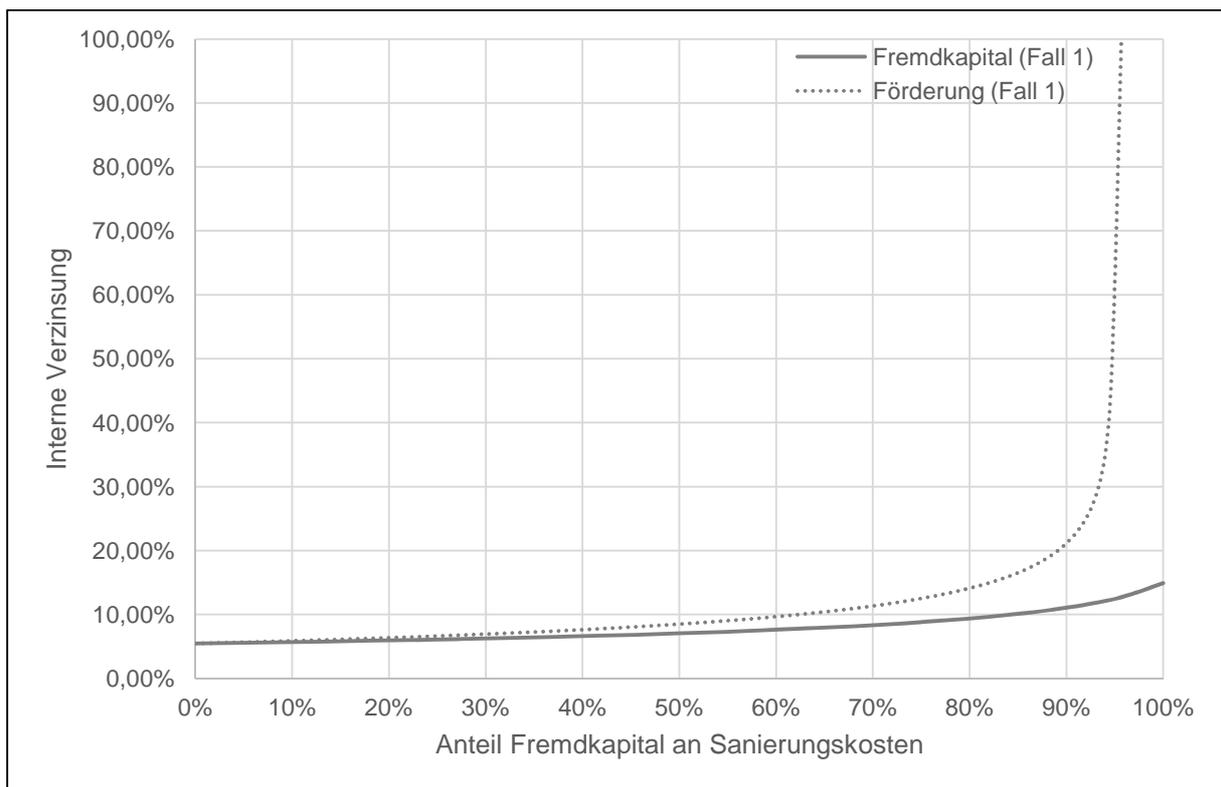


Abbildung 6: Einfluss der Fremdfinanzierung auf die interne Verzinsung

Quelle: Eigene Darstellung

Eine besondere Variante der Veränderung der Finanzierungsstruktur bietet die Nutzung von **Fördermöglichkeiten**. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fördert

energetische Sanierungen durch zinsvergünstigte Kredite und Zuschüsse. Bei Sanierungen, die keinen KfW-Effizienzhaus-Standard anstreben, können Einzelmaßnahmen gefördert werden, wenn fest vorgeschriebene technische Anforderungen erfüllt werden. Der effektive Jahreszins des Förderprogramms (#152) beträgt 1 % und der maximale Kreditbetrag ist auf 50.000 € festgesetzt. Die Konditionen verbessern sich, wenn eine Sanierung zu einem KfW-Effizienzhaus-Standard durchgeführt wird (#151). Die KfW-Effizienzhaus-Standards gehen über die die energetischen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) hinaus und sind somit mit höheren Sanierungskosten verbunden. Die KfW fördert diese Sanierungen neben der vergünstigten effektiven Verzinsung in Höhe von 1 % mit einem höheren Maximalbetrag von 75.000 € mit Tilgungszuschüssen, die bis zu 17,5 % des Kreditbetrags betragen können. Die Kreditförderungen haben eine Zinsbindung von 10 Jahren und 2, 3, 5 oder (bei endfälligen Darlehen) 10 tilgungsfreie Anlaufjahre. Die Konditionen der KfW-Förderprogramme für energetische Sanierungen sind in Tabelle 12 zusammengefasst.

FÖRDERSTANDARD	Einzelmaßnahmen	KfW 115	KfW 100	KfW 85	KfW 70	KfW 55	Denkmal
KREDITVARIANTE (#151 / #152)							
Maximaler Kreditbetrag	50.000 €	75.000 €	75.000 €	75.000 €	75.000 €	75.000 €	75.000 €
Zinssatz (effektiv)							
Laufzeit / tilgungsfreie	10/10/10			1,00 % (1,00 %)			
Anlaufjahre /	10/2/10			1,00 % (1,00 %)			
Zinsbindung	20/3/10			1,00 % (1,00 %)			
	30/5/10			1,00 % (1,00 %)			
Tilgungszuschuss		2,5 %	5,0 %	7,5 %	12,5 %	17,5 %	2,5 %
ZUSCHUSS-VARIANTE: (#430)							
Anteil Zuschuss an Investition	10,0 %	10,0 %	12,5 %	15,0 %	20,0 %	25,0 %	10,0 %
Maximalbetrag	5.000 €	7.500 €	9.375 €	11.250 €	15.000 €	18.750 €	7.500 €

Tabelle 12: Förderprogramme der KfW für energetische Sanierungsmaßnahmen

Quelle: KfW-Bankengruppe, Konditionen Stand 06/2014

Die Inanspruchnahme von Fördermitteln wirkt sich positiv auf die Wirtschaftlichkeit von energetischen Sanierungen aus. In den Sanierungsfällen 1 und 2 wird davon ausgegangen, dass lediglich Einzelmaßnahmen durch die KfW gefördert werden und kein Tilgungszuschuss gewährt wird. Für die Fälle 3 und 4 werden die entsprechenden Tilgungszuschüsse (5 % und 12,5 %) explizit berücksichtigt. Die Interne Verzinsung steigt mit zunehmendem Energieeffizienzstandard (und damit besseren Förderkonditionen), insbesondere durch die höheren Tilgungszuschüsse. In unseren Beispielfällen bedeutet dies, dass die verbesserten

Förderungskonditionen von höheren Effizienzstandards so stark wirken, dass sie die dafür nötigen zusätzlichen Sanierungskosten überkompensieren. Die Inanspruchnahme von Zuschüssen (Programmnummer 430) ist in Tabelle 13 ebenso aufgeführt. Sie führt durch einen geringeren Kapitaleinsatz ebenfalls zu einer Verbesserung der Wirtschaftlichkeit, bleibt aber in der Wirkung etwas hinter der Kreditfördervariante zurück.

Generell lässt sich also – nicht wirklich überraschend – konstatieren, dass eine Finanzierung mit Fremdkapital und insbesondere die Inanspruchnahme der Fördermöglichkeiten die Interne Verzinsung von energetischen Sanierungsmaßnahmen aus Sicht des Vermieters nicht unerheblich zu steigern vermag.

Unsere Berechnungen bedürfen allerdings einer Korrektur. Sie zeigen, wie die Inanspruchnahme einer Förderung auf die Rendite wirken würde, wenn der Fördervorteil beim Vermieter verbliebe. Dies ist aber nicht der Fall. Die Modernisierungsumlage ist um den Jahresbetrag der Zinsvergünstigung zu kürzen, sodass letztlich beim Vermieter kein Vorteil der Förderung verbleibt.

Interne Verzinsung	Fall 1	Fall 2	Fall 3	Fall 4
Eigenkapitalfinanzierung	5,46	1,66	7,64	8,01
Fremdkapital (50 %)	7,05	1,45	9,82	10,27
Förderung (50 %)	8,49	3,34	11,11	12,08
Fremdkapital (100 %)	14,91	0,49	23,22	20,88
Förderung (100 %)	2018,19	7,39	3025,95	3340,24
Zuschuss	7,59	3,24	8,97	9,32

Tabelle 13: Auswirkung von Fremdkapital und Fördermitteln auf die Interne Verzinsung (ohne Berücksichtigung der Weitergabe des Fördervorteils)

2.3.7 Einfluss der Dauer des Mietverhältnisses nach der Sanierung

Die bisherigen Berechnungen gingen von der Annahme aus, der Mieter bleibe nach der energetischen Sanierung für die volle Betrachtungsperiode (hier 30 Jahre) in der Wohnung. Dies entspricht in vielen Fällen nicht der Wirklichkeit. Mieter wechseln aus persönlichen, beruflichen oder eben spezifischen Gründen der aktuell genutzten Wohnung mehr oder weniger häufig. Ohne dass es hierzu in der Literatur und

Fachpresse offizielle Zahlen gäbe, werden durchschnittliche Mietdauern von 5 bis 15 Jahren genannt. Eine aktuelle empirische Erhebung kommt auf 7 Jahre mit starken Streuungen nach personenbezogenen Parametern.¹³ Diese Werte beziehen sich auf die Gesamtmietdauer, nicht auf die Restmietzeit nach einer (energetischen) Sanierung. Für die weiteren Berechnungen soll eine durchschnittliche weitere Mietdauer von 10 Jahren nach der energetischen Sanierung angenommen werden, womit die tatsächliche „Restmietdauer“ nach Sanierung und damit die daraus resultierende Rendite wohl deutlich überschätzt wird. Der für den Vermieter negative Grenzfall wäre, wenn der Mieter sofort nach der Mieterhöhung nach § 559 BGB auszöge und die Wohnung dann nur zur Vergleichsmiete, die keine energetische Komponente enthalte, weiter vermietet werden könnte.

Letzteres zeigt, dass für die Auswirkung auf die Wirtschaftlichkeit zusätzlich die Annahme eine Rolle spielt, wie sich nach dem Wechsel des Mieters die vom Vermieter erzielbare Miete weiter entwickelt. Dabei sind wieder zwei Aspekte zu unterscheiden:

- Ist der Mietmarkt ausgeglichen oder herrscht ein Ungleichgewicht?
- Enthält die Vergleichsmiete eine energetische Komponente oder nicht?

In Regionen mit ausgeglichenem Mietmarkt müsste idealtypisch der Nachmieter die ortsübliche Vergleichsmiete bezahlen. In Märkten mit Nachfrageüberhang, wie wir sie derzeit in sehr vielen Städten haben, liegen aber die Angebotsmieten meist deutlich, teilweise bis zu 50 % über den Vergleichsmieten.¹⁴ Gegenüber dem Fall des fortdauernden Mietverhältnisses mit für lange Zeit nach der Mieterhöhung nach § 559 BGB konstanten Mieten vermag dies die Position des Vermieters zu verbessern.

Enthält die ortsübliche Vergleichsmiete eine energetische Komponente, liegen also Mieten für sanierte Wohnungen bei sonst gleichen Bedingungen entsprechend über denen von Wohnungen mit einem schlechteren energetischen Zustand, dann würde bei ausgeglichenem Mietmarkt der Vermieter eben diese erhöhte Vergleichsmiete fordern können. Der neue Mieter müsste den sich daraus ergebenden Mietzuschlag tragen. Lässt sich dagegen keine solche systematische Differenz der Mieten nach dem energetischen Zustand der Wohnungen feststellen (was bei vielen Mietspiegeln der Fall ist), dann bleibt es bei der allgemeinen ortsüblichen Vergleichsmiete, auf die

¹³ Vgl. o.A. (2014), S. 7

¹⁴ Vgl. Catella (2014).

der Vermieter auf ausgeglichenen Märkten bei einem Mieterwechsel zurückfallen würde.

Es seien zwei unterschiedliche Fälle näher betrachtet:

- 1 Nach der 10-jährigen Mietzeit fällt die Miete auf die Vergleichsmiete zurück, die keine energetische Komponente enthält;
- 2 die Wohnung wird bei einem Mieterwechsel mit einem Aufschlag von 30 % auf die aktuelle Vergleichsmiete (ebenfalls ohne energetische Komponente) neu vermietet.¹⁵

Wie die Ergebnisse der Berechnungen in Tabelle 14 zeigen, sinkt die Rentabilität für alle vier Sanierungsfälle bei einer angenommenen Mietdauer von 10 Jahren dramatisch, wenn in den Folgeperioden nach dem Mieterwechsel nur noch die Vergleichsmiete ohne energetische Komponente verlangt werden kann. Auf ausgeglichenen Mietmärkten drückt also eine kürzere Mietdauer die Interne Verzinsung einer energetischen Sanierung sehr kräftig nach unten und lässt viele Fälle, die unter der Annahme lange weiter bestehender Mietverhältnisse rentabel wirken, in einem völlig anderen, deutlich weniger vorteilhaften Licht erscheinen.

Interne Verzinsung	Ausgangsfall	(1) 10 Jahre Mietdauer, dann Vergleichsmiete	(2) 10 Jahre Mietdauer, dann Vergleichsmiete zzgl. 30 % Aufschlag
Fall 1 (gering saniert)	5,46	-3,54	8,04
Fall 2 (mittel saniert)	1,66	-5,36	9,54
Fall 3 (gering saniert auf KfW 100)	7,64	-2,43	6,69
Fall 4 (gut saniert auf KfW 70)	8,01	-2,23	6,39

Tabelle 14: Einfluss der Mietdauer bei den Sanierungsfällen

Ist der Mietmarkt dagegen durch einen Nachfrageüberhang geprägt, in dem der Vermieter nach dem Mieterwechsel eine deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegende Neuvermietung realisieren kann, dann dreht sich das Bild wieder partiell. Der recht hohe Aufschlag zur Vergleichsmiete (hier: 30 %) wirkt sich

¹⁵ Diese Möglichkeit wird in den betroffenen Gebieten durch die beschlossene Mietpreisbremse beschnitten. ‘

positiv auf die Wirtschaftlichkeit der Fälle 1 und 2 aus, d.h. der Vermieter profitiert hier sogar vom Mieterwechsel. Denn der nun nach 10 Jahren Mietdauer mögliche Aufschlag auf die Vergleichsmiete liegt höher als der dann noch rechnerisch geltende Mietaufschlag aufgrund der energetischen Sanierung. Die Fälle 3 und 4, bei denen eine Sanierung über das gesetzlich vorgeschriebene Niveau angestrebt wird, sind dagegen mit höheren Sanierungskosten verbunden, Offensichtlich kann die daher relativ höhere Modernisierungsumlage auch durch einen Aufschlag von 30 % auf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht kompensiert werden. Sie profitieren daher von einem Mieterwechsel nicht, sondern büßen leicht an Rendite ein. Der Interne Zins liegt somit in beiden Fällen mit mehr als 6 % zwar etwas über dem geforderten Eigenkapitalzins in Höhe von 5 %, jedoch unterhalb der Verzinsung im Ausgangsfall.

2.4 Gesamteinschätzung der Wirtschaftlichkeit für den Vermieter bei maximal zulässiger Überwälzung

Die Analysen haben mit aller Deutlichkeit offen gelegt: es ist keine generelle Aussage möglich, ob der Vermieter bei maximal zulässiger Überwälzung von 11 % der Kosten energetischer Sanierungen eine angemessene Rendite auf das eingesetzte Kapital erzielt. Die intuitiv zu vermutende Rendite von 11 % wird allerdings nur bei sehr wenigen Annahmekombinationen erzielt oder überschritten. Meist bleibt sie weit dahinter zurück.

Die Ergebnisse reagieren teilweise sehr sensitiv auf Veränderungen von Einflussfaktoren, deren Wirkung auf die Rendite nicht intuitiv erkennbar und auch vom Gesetzgeber sicher nicht in die Überlegungen einbezogen wurden. Positiv auf die Rendite wirkt, wenn

- die Sanierungskosten hoch sind,
- die Vergleichsmiete nicht oder nur wenig steigt,
- die Marktmiete niedrig ist,
- die Ausgangsmiete höher als die Vergleichsmiete ist,
- mit hohem Fremdkapitalanteil finanziert wird,
- das Mietverhältnis nach der Sanierung lange fortgeführt wird, oder
- bei einem vorzeitigen Mieterwechsel ein Nachfrageüberhang herrscht und daher die Neumiete deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Besonders negativ auf die Ergebnisse wirkt sich aus, wenn – der Realität entsprechend – angenommen wird, dass der Mieter im Durchschnitt nur kürzer (in unseren Berechnungen zehn Jahre) in der sanierten Wohnung verbleibt und die Miete bei einer Folgevermietung auf die ortsübliche Vergleichsmiete zurückfällt.

Auffallend ist überdies der Fehlanreiz, dass die Überwälzungsmöglichkeit und damit die Rendite nur (positiv) an die Höhe der Sanierungskosten gebunden ist, die Sanierungserträge bzw. die damit erzielten Energieeinsparungen dagegen keine Berücksichtigung finden.

3. Folgen maximaler Überwälzbarkeit beim Mieter

3.1 Die Ausgangssituation

Auf der Seite des Mieters schlagen sich die Mieterhöhungen nach einer energetischen Sanierung spiegelbildlich zu den Zusatzmieterträgen beim Vermieter nieder. Dem stehen die Einsparungen an Heizkosten gegenüber, die durch die energetische Sanierung ausgelöst werden. Um seine gesamte wirtschaftliche Be- oder Entlastung durch die energetische Sanierung zu berechnen, sind daher den Mieterhöhungen die durch die Sanierung reduzierten Nebenkosten für Heizenergie gegenüber zu stellen. Hierbei wird es zum einen notwendig sein, die Summe der Nettobe- oder Entlastung über die gesamte relevante Zeitperiode aufzuzeigen. Zum anderen spielt für die Beurteilung der finanziellen Situation des Mieters auch die zeitliche Verteilung dieser Be- und Entlastungen eine wesentliche Rolle. Denn der Mietaufschlag fällt beim Mieter über die ganzen Jahre in gleicher Höhe an, während seine Einsparungen an Heizenergie mit zunehmenden Energiekosten ansteigen und sich dieses Verhältnis möglicherweise erst nach vielen Perioden, in denen die Mietsteigerung die Heizkostensparnis übersteigt, zu seinen Gunsten umkehrt.

Die Höhe der tatsächlich erzielbaren mengenmäßigen Einsparungen an Heizenergie hängt nicht zuletzt vom subjektiven Heizverhalten des Mieters ab. Häufig lässt sich beobachten, dass nach energetischen Sanierungen mehr Heizenergie verbraucht wird, als den Berechnungen entspräche, weil die Mieter nunmehr z.B. höhere Raumtemperaturen wählen oder sorgloser lüften. Dies sei aber hier vernachlässigt. Die durch die energetische Sanierung erzielbare Einsparung sei fachmännisch bestimmbar und entspreche den in den Rechenbeispielen angenommenen Verbrauchswerten.

Zusätzlich zu der mengenmäßigen Einsparung ist deren Wertkomponente zu bestimmen. Diese fällt, für den Gesamtzeitraum betrachtet, umso größer aus, je stärker die Energiekosten in den künftigen Perioden steigen, den Mieter also ohne Sanierung künftig durch höhere Heiznebenkosten belastet hätten. Bei der Berechnung der Auswirkung der Überwälzung von Sanierungskosten auf den Mieter sind also gegenüber dem Vermieterfall zusätzliche Komponenten zu berücksichtigen,

wogegen die Komponente der Besteuerung entfällt. Nachdem schon die Wirtschaftlichkeitsberechnung beim Vermieter je nach den gesetzten Annahmen sehr unterschiedliche und nicht durchgängig intuitiv plausible Ergebnisse erbrachte, dürfte dies hier in noch größerem Umfang zu erwarten sein.

3.2 Berechnungen

Startpunkt der Berechnungen sei der einfachste Fall. Er entspreche grundsätzlich unserem Ausgangsfall für die Berechnungen auf Vermieterseite im vorigen Kapitel. Einzige Veränderung bzw. Vereinfachung sei die (nicht sehr realistische) Annahme, die Vergleichsmiete bleibe während der gesamten betrachteten Zeitphase (30 Jahre) konstant. Die unterstellte volle zulässige Überwälzung der Sanierungskosten schlägt sich in einer Mieterhöhung von monatlich 2,02 € bzw. jährlich 24,20 € nieder, bezogen auf die Ausgangsmiete von 6 €/m² pro Monat also von fast 34 %. Wenn die Wohnung nicht saniert würde, kämen auf den Mieter damit in den Folgeperioden nur die jetzige Mietbelastung und die möglichen Mieterhöhungen nach § 558 BGB zu. Da im Ausgangsfall die Miete genau der Vergleichsmiete entspricht, würde es also – wegen der angenommenen Konstanz der Vergleichsmiete – über die gesamte Zeit zu keiner Mieterhöhung kommen. Seine Mehrbelastung nach der bzw. aufgrund der Sanierung beträgt also dauerhaft monatlich 2,02 €/m². Es sei (wie auch in den weiteren Berechnungen) erst einmal unterstellt, dass der Mieter die ganze Betrachtungsperiode über in dieser Wohnung bleibt und damit diese Mieterhöhung durchgängig trägt. Bei einer angenommenen Wohnungsgröße von 100 m² ergibt sich eine Modernisierungsumlage in Höhe von 2.420 € pro Jahr, sodass sich die ursprüngliche jährliche Miete von 7.200 € auf 9.620 € erhöht.

Dieser Zusatzbelastung steht seine Einsparung bei den Heizkosten gegenüber. Bei einer erzielbaren Verbrauchsreduktion um 115 kWh/m²a, wie im Ausgangsfall unterstellt, beträgt die Einsparung bei einem anfänglichen Energiepreis von 0,85 €/kWh und einer Steigerungsrate des Energiepreises von jährlich 3 % für das gesamte erste Jahr 10,07 €/m², also monatlich rund 0,83 €/m². Für die 100 m² große Beispielwohnung beläuft sich die Einsparung im ersten Jahr somit auf etwa 1.007 € und erreicht also etwas mehr als 40 % des Mietaufschlags. Der Zusatzbelastung von 2.420 € steht damit eine Entlastung von 1.007 € gegenüber. Es verbleibt eine

anfängliche Nettobelastung von 1.413 €. Diese wird in jedem Folgejahr rechnerisch um die Steigerung der Energiekosten geringer, die der Mieter ohne Sanierung hätte tragen müssen. Bei einer angenommenen Preissteigerungsrate von 3 % erreichen die Energiekosteneinsparungen im 30. Jahr fast 2.373 €, können allerdings selbst dann die Modernisierungsumlage nicht ganz kompensieren. Er zahlt also die ganzen 30 Jahre mehr an Zusatzmiete, als er an Energiekosteneinsparungen erzielt.

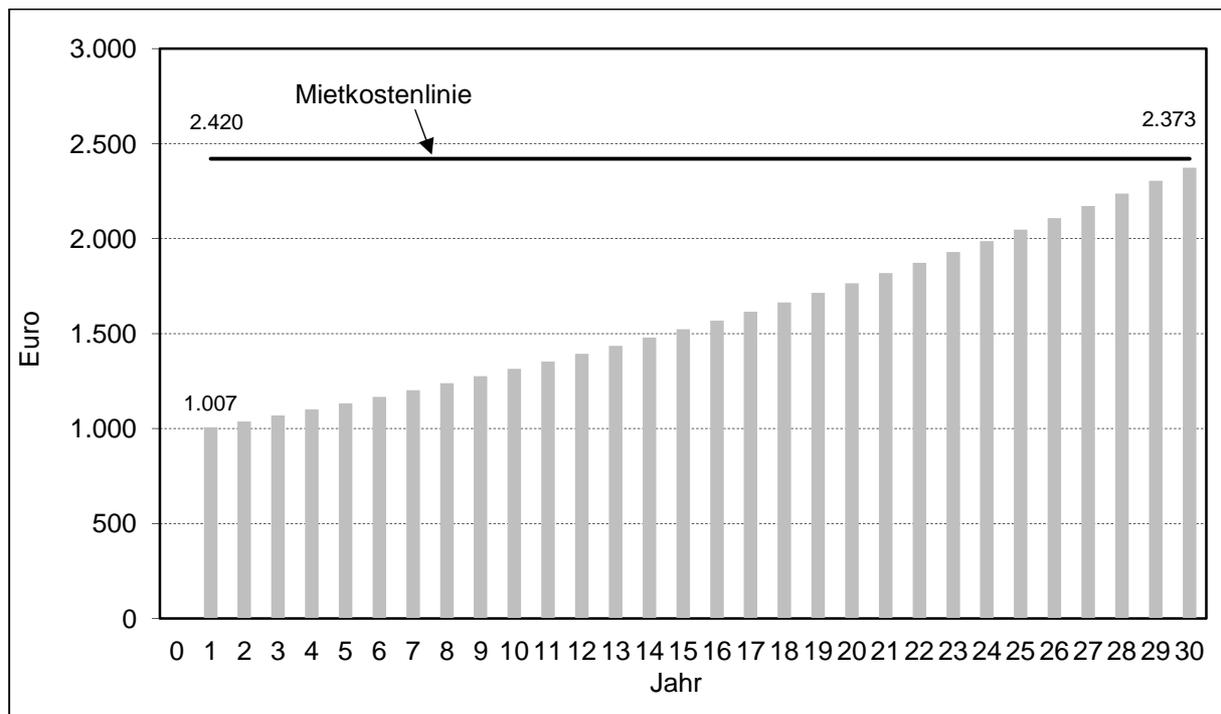


Abbildung 7: Energieeinsparungen in der Ausgangssituation

Quelle: Eigene Darstellung

Für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Sanierung aus Sicht des Mieters ist eine Gesamtbetrachtung aller positiven und negativen Zahlungswirkungen über die volle Betrachtungsperiode notwendig. Ob die kumulierten Sanierungserträge die kumulierten Zusatzmieten (unter Berücksichtigung der Verzinsung) decken, lässt sich allgemein berechnen durch die Differenz der Barwerte aller Zusatzmieten und der Barwerte der eingesparten Energiekosten. Ohne Berücksichtigung eines Zinssatzes entspricht dies schlicht der Addition der jeweiligen Beträge über die gesamte Betrachtungsperiode von 30 Jahren. In unserem vereinfachten Beispiel mit 3 % Energiepreiswachstum stünden damit zusätzlichen Mietzahlungen je m² von 726,00 € kumulierte Heizkosteneinsparnisse in Höhe von nur 479,00 € gegenüber. Bei 100 m² Wohnfläche würde der Mieter also eine finanzielle Nettobelastung („Überzahlung“) durch die energetische Sanierung über die gesamten 30 Jahre von

24.700 € tragen müssen. Die energetische Sanierung seiner Wohnung würde sich also aus seiner finanziellen Perspektive keinesfalls lohnen.

3.2.1 Einfluss der Energiekostensteigerung

Würden im obigen Beispiel die Energiekosten konstant bleiben, dann läge hier aus Sicht des Mieters eine völlig unwirtschaftliche energetische Sanierung vor, da die ihm als Zusatzmiete aufgebürdeten Sanierungskosten nie durch die erzielten Einsparungen gedeckt wären. Wird entsprechend der historischen Entwicklung angenommen, die Energiekosten stiegen, dann vermögen die Einsparungen in späteren Perioden möglicherweise die anfänglichen „Überzahlungen“ zu kompensieren. Seine Gesamtbelastung wird also wesentlich davon abhängen, wie stark die Energiekosten durchschnittlich steigen werden. Erstaunlicherweise reicht aber, wie die obigen Berechnungen gezeigt haben, in unserem Beispiel selbst eine stetige Steigerungsrate der Energiekosten von 3 % pro Jahr nicht aus, für einen Ausgleich der anfänglichen Überzahlungen zu sorgen. Denn selbst nach 30 Jahren ist die mit 3 % p.a. wachsende Energieeinsparung noch nicht so hoch wie die Zusatzmiete. Der Mieter würde also während der gesamten Zeit mehr bezahlen, als seinen Einsparungen an Heizkosten entspricht.

Auch bei deutlich höheren Wachstumsraten von 4 und 5 % können die kumulierten Kostenersparnisse mit 57.016 € bzw. 68.191 € die zusätzliche Miete nicht kompensieren. Erst bei einer mit 6 % recht hoch angesetzten Energiepreissteigerung ergibt sich dagegen eine Nettoentlastung für den Mieter. Nun liegen die kumulierten Heizkostenersparnisse bei 829,16 €/m². Die eingesparten Energiekosten übersteigen jetzt also die zusätzlichen Mietzahlungen. Bei 100 m² Wohnfläche errechnet sich damit für 30 Jahre eine Überkompensation der Zusatzmiete durch die Heizkostenersparnis von 10.316 €.

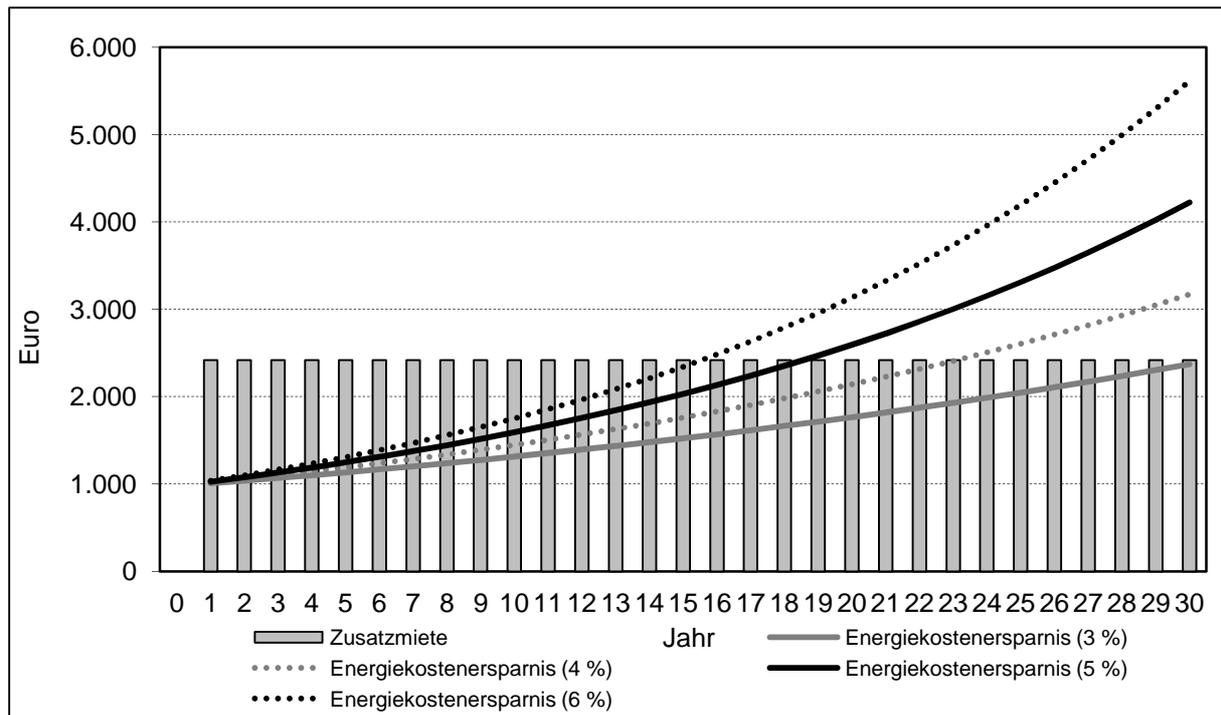


Abbildung 8: Zahlungen bei Variation der Energiepreissteigerungsrate

Quelle: Eigene Darstellung

In Abbildung 8 sind die aus Mieterperspektive zu erwartenden Zahlungen bei Variation der angenommenen Energiepreissteigerungsrate dargestellt. Sie zeigt eine deutlich starke Wirkung der angenommenen zukünftigen Energiepreissteigerung. Es sei zusätzlich noch einmal darauf hingewiesen, dass die angestellten Rechnungen die zeitliche Komponente durch Abzinsung nicht berücksichtigen. Die zusätzliche Abzinsung würde zu einer Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit aus der Mieterperspektive führen, da sie den anfänglichen Perioden und damit der Zusatzmiete, die dort die Einsparungen übersteigt, ein höheres Gewicht zukommen lässt.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass selbst bei einem rechnerischen Ausgleich der Zusatzmieten und der Heizkostensparnisse über die gesamte Betrachtungsperiode oder gar bei der Überdeckung der Zusatzmieten der Mieter für sehr lange Zeit in finanzielle Vorleistung tritt, also anfänglich weit höhere Zusatzmietbelastungen zu tragen hat, als seinen Energiekosteneinsparungen entspricht. Abbildung 8 lässt dies ja deutlich erkennen. Dies kann schnell und spürbar die Belastungsgrenze des Mieters übersteigen. Sanierungen führen (bei gleichem angestrebten Energieniveau) in Wohnungen mit niedrigerer Miete zu höheren prozentualen Mietaufschlägen, so dass die finanzielle Vorleistung ausgerechnet finanziell ohnehin schwächer gestellte Mietergruppen besonders trifft.

3.2.2 Einfluss der Sanierungskosten

Es liegt auf der Hand, dass sich die Gesamtrechnung für den Mieter umso günstiger gestaltet, je geringer – bei gleichen Energiekosteneinsparungen – die Sanierungskosten und damit der Mietaufschlag ausfallen.

Würden, bei sonst gleichen Annahmen (Vergleichsmiete konstant, Energiepreissteigerung 3 %, keine Verzinsung der Zahlungsströme), die Sanierungskosten im Ausgangsfall statt 220 €/m² Wohnfläche z.B. nur die Hälfte betragen, dann führte dies zu einem maximalen Mietzuschlag von 1,01 €/m² und damit zu einer kumulierten Gesamtbelastung von 363,60 €/m², die deutlich unter den kumulierten Energieeinsparungen von 479,00 € bliebe. Bei Sanierungskosten von 145,15 €/m² würden über 30 Jahre die kumulierten Ersparnisse durch die energetische Sanierung die dadurch ausgelösten kumulierten Mietzuschläge gerade ausgleichen.

Um die drei anderen aus Vermietersicht betrachteten Fälle mit höheren bzw. niedrigeren Sanierungskosten aus Mietersicht analog zu beurteilen, bedarf es der Berücksichtigung der jeweils unterschiedlich hohen Energieeinsparungen. In allen drei Fällen ist im Vergleich zum Ausgangsfall das Verhältnis von Sanierungskosten zu den Energieeinsparungen schlechter, jede eingesparte Energieeinheit muss also mit höheren Sanierungskosten als im Ausgangsfall erkaufte werden. Damit fallen die Vorteilhaftigkeitsvergleiche aus Sicht des Mieters noch ungünstiger aus. Die jeweiligen Sanierungskosten müssten somit prozentual noch deutlich niedriger ausfallen, wenn eine Gesamtkompensation der Mietzuschläge durch die Einsparungen erreicht werden sollte.

3.2.3 Einfluss der Steigung der Vergleichsmiete

In der Vermieterperspektive zeigte sich, dass eine laufende Steigung der Vergleichsmiete die Rendite der energetischen Sanierung erheblich verschlechtert hat. Das müsste sich spiegelbildlich beim Mieter vorteilhaft auswirken. Wenn die Wohnung nicht saniert würde, kämen auf den Mieter in den Folgeperioden nur die jetzige Mietbelastung und die möglichen Mieterhöhungen nach § 558 BGB zu. Da im Ausgangsfall die Miete genau der Vergleichsmiete entspricht, würde also die Miete im Umfang der Steigung der Vergleichsmiete regelmäßig angehoben werden

(können). Bei einer Steigerung der Vergleichsmiete um 1 % p.a., wie sie im Ausgangsfall der Vermieterberechnungen angesetzt wurde, beträgt also die rechnerische Mehrbelastung nach der Sanierung anfänglich monatlich 2,02 €/m² und nimmt dann jährlich um die Steigung der Vergleichsmiete ab, die ansonsten zu tragen gewesen wäre (hier 1 %). Nach ca. 29 Jahren wird die Mieterhöhung aufgrund der Sanierung durch die Vergleichsmiete eingeholt. Ab da folgt die weitere Mietentwicklung wieder der Vergleichsmiete.

Der Verlauf der Miete mit Modernisierungsumlage nach Sanierung und der ortsüblichen Vergleichsmiete ist in Abbildung 9 dargestellt.

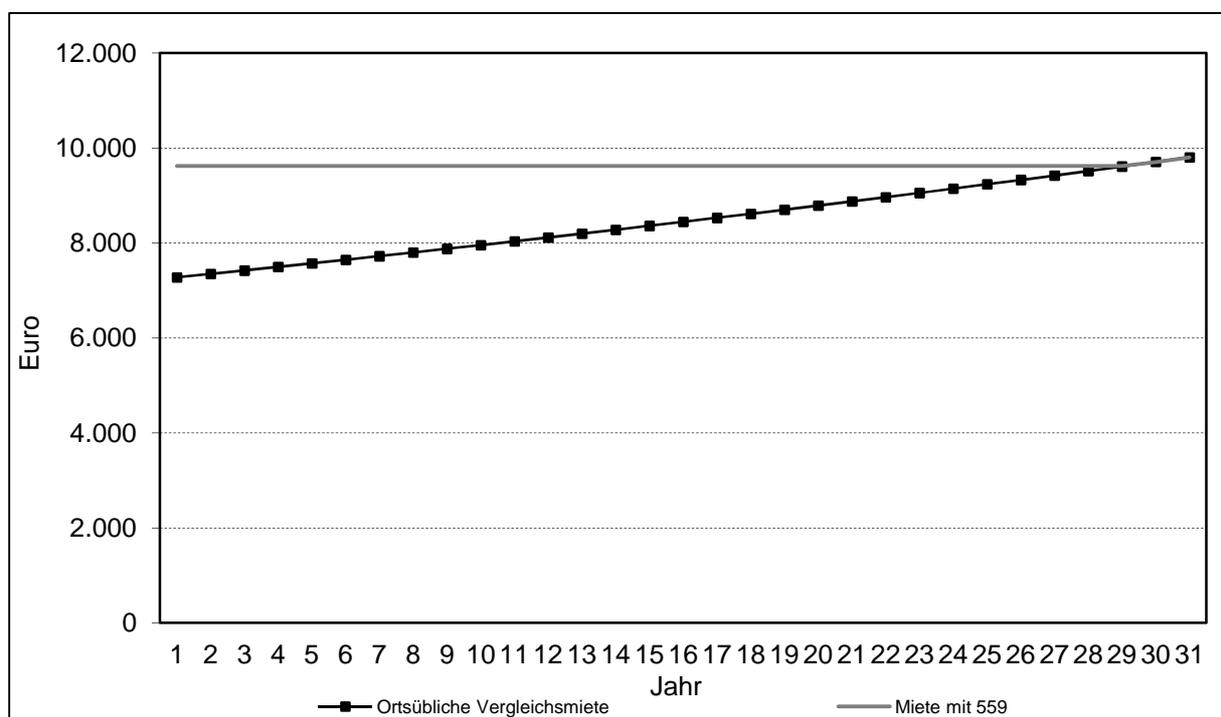


Abbildung 9: Miete nach Sanierung und ortsübliche Vergleichsmiete

Quelle: Eigene Darstellung

In der Gesamtrechnung des Mieters stehen damit der über 29 Jahre konstanten und dann der Vergleichsmiete folgenden zusätzlichen Mietbelastung zum einen die eingesparten Energiekosten und zum andern die „eingesparte“ Steigerung der Vergleichsmiete gegenüber. Das Zusammenspiel zwischen Mietentwicklung und Energiekosteneinsparung ist in Abbildung 10 dargestellt. Hier ist ersichtlich, dass der Mieter in den ersten Perioden durch die relativ hohe Zusatzmiete belastet ist, die im Zeitverlauf jedoch abnimmt und durch die Energiekosteneinsparung überkompensiert werden kann. Ohne Sanierung hätte der Mieter gleichsam zwei Kostensteigerungen

zu verkraften: Die laufende Erhöhung der Heiznebenkosten und nun zusätzlich noch die laufende Erhöhung der Miete, die der Steigung der Vergleichsmiete folgt.

Gegenüber dem Fall konstanter Vergleichsmieten verbessert dies c.p. die Berechnung der Belastung bzw. Vorteilhaftigkeit einer energetischen Sanierung seiner Wohnung aus Sicht des Mieters, da die Steigerung der Vergleichsmiete die Modernisierungsumlage im Zeitverlauf einholt und die Zusatzbelastung im Vergleich zu einer nicht durchgeführten Sanierung somit abnimmt.

Bildet man den Saldo der sich laufend reduzierenden Zusatzmietbelastung und der Energiekosteneinsparung und kumuliert man diese Saldobeträge über die Perioden, dann zeigt sich der Verlauf der Gesamtbe- und Entlastung für den Mieter. Abbildung 11 lässt zum einen erkennen, dass sich im Ausgangsbeispiel, beginnend mit der Nettobelastung im 1. Jahr nach Sanierung von 1.413 €, eine Gesamtbelastung aufbaut, deren Maximum umso höher ist, je niedriger die Energiepreissteigerung angesetzt ist. Sie erreicht bei 3 % jährlicher Energiepreissteigerung über 9.000 €. Zum andern zeigt sich, dass bei höheren Energiepreissteigerungen nicht nur dieses Maximum niedriger liegt, sondern dass auch der Schnittpunkt, wo der Gesamtsaldo Null wird, also die Zusatzbelastungen kumuliert den Zusatzentlastungen entsprechen, früher erreicht wird. Bei Energiepreissteigerungen von 3 % gelingt der Wechsel in eine Gesamtentlastung durch die Sanierung nach ca. 25 Jahren, bei 6 % Energiepreissteigerung schon nach ca. 18 Jahren.

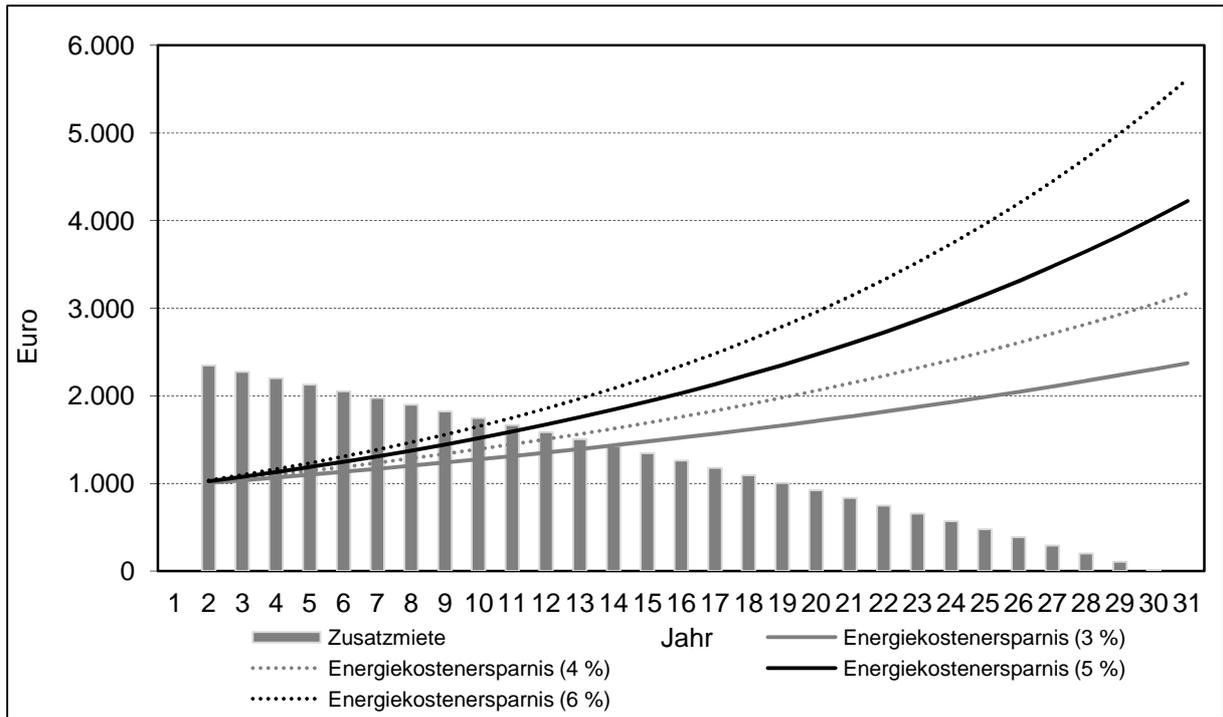


Abbildung 10: Zusatzmiete und Energiekosteneinsparung bei Anstieg der Vergleichsmiete
Quelle: Eigene Darstellung

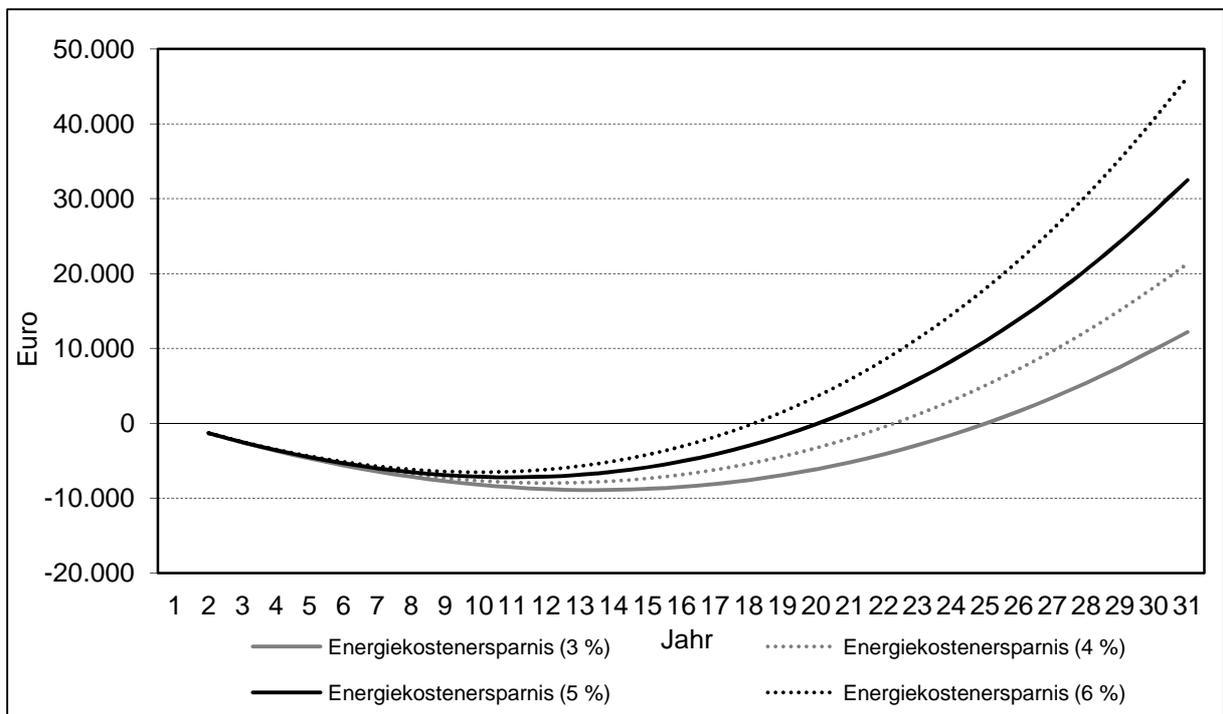


Abbildung 11: Kumulative Zusatzmiete und Energiekosteneinsparungen
Quelle: Eigene Darstellung

Wenn wir jetzt die Energiepreissteigerung wieder bei 3 % konstant halten, dafür den Anstieg der Vergleichsmiete sukzessive variieren, dann ergeben sich aus Sicht des

Mieters für unsere vier Sanierungsfälle die in Tabelle 15 wiedergegebenen Renditen. Sie zeigen die erwartete Tendenz, dass sich mit zunehmender Steigung der Vergleichsmiete die Vorteilhaftigkeit für den Mieter sehr kräftig verbessert und dass sie bei den Fällen mit hohen Sanierungskosten, mit denen im Verhältnis dazu eher geringe Energieeinsparungen erzielt werden, deutlich schlechter ausfällt. Bleibt die Vergleichsmiete konstant, dann führt dies beim Mieter in allen betrachteten Fällen zu einer Nettobelastung. Ein Ausgleich der Zusatzmieten durch die Einsparungen kann hier über die gesamte Betrachtungsperiode nicht erzielt werden. Für Mieter in eher stagnierenden Märkten führen energetische Sanierungen also zu höherer Gesamtbelastung bzw. tendieren zu Unwirtschaftlichkeit.

	Anstieg Vergleich smiete 0 % p.a.	Anstieg Vergleich smiete 1 % p.a.	Anstieg Vergleich smiete 2 % p.a.	Anstieg Vergleich smiete 3 % p.a.	Anstieg Vergleich smiete 4 % p.a.
Fall 1 (gering saniert)	n.a.	4,43	12,26	18,42	24,74
Fall 2 (mittel saniert)	n.a.	5,42	13,17	20,52	28,30
Fall 3 (gering saniert auf KfW 100)	n.a.	-3,96	5,01	9,22	12,73
Fall 4 (gut saniert auf KfW 70)	n.a.	n.a.	-4,13	-0,27	2,14

Tabelle 15: Auswirkung des Anstiegs der Vergleichsmiete auf die Wirtschaftlichkeit

3.2.4 Einfluss der Ausgangsmiete

Die **absolute Höhe** der **Ausgangsmiete** spielt vorerst keine Rolle in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, sofern sie der Vergleichsmiete entspricht und diese konstant bleibt. Steigen die Vergleichsmieten jedoch, wie im Ausgangsfall mit 1 % angenommen, so erhöht sich die Vorteilhaftigkeit für den Mieter mit Zunahme der Ausgangsmiete, da sich die Steigerung der Vergleichsmiete stärker auf die Reduzierung der Modernisierungsumlage auswirkt, wie die Ergebnisse in Tabelle 16 verdeutlichen.

Interne Verzinsung	Ausgangs	Ausgangs	Ausgangs	Ausgangs	Ausgangs
	-miete	-miete	-miete	-miete	-miete
	5Euro.	6Euro	7 Euro	8Euro	9Euro
Fall 1 (gering saniert)	2,39	4,43	6,04	7,39	8,60
Fall 2 (mittel saniert)	3,63	5,42	6,93	8,28	9,53
Fall 3 (gering saniert auf KfW 100)	-6,74	-3,96	-1,81	-0,03	1,45
Fall 4 (gut saniert auf KfW 70)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	-10,49

Tabelle 16: Auswirkung der absoluten Höhe der Ausgangsmiete

Beim Vermieter hatten sich erstaunliche Verläufe der Renditen in Abhängigkeit des **Verhältnisses von Ausgangsmiete und Vergleichsmiete** gezeigt. Abbildung 12 enthält die korrespondierenden Verläufe aus der Sicht des Mieters. Für unseren Ausgangsfall (wie auch für den Sanierungsfall 2) erweisen sich die Situationen, wo die Ausgangsmieten zum Zeitpunkt der Sanierung unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, als besonders vorteilhaft. Dies waren dagegen für den Vermieter die schlechtesten Situationen. Denn hier hätte der Vermieter, wenn er nicht saniert hätte, relativ schnell die Miete in Richtung der Vergleichsmiete anheben können. Für den Mieter bedeutet dies, dass seine Zusatzbelastung durch die Mieterhöhung nach § 559 BGB im Vergleich zu der Mietentwicklung ohne Sanierung nicht besonders hoch ausfällt bzw. nicht sehr lange andauert. Sein Vorteil der Energiekosteneinsparung wirkt dagegen über die gesamte Betrachtungsperiode positiv. Liegt die Ausgangsmiete dagegen merklich über der Vergleichsmiete, dann zahlt der Mieter sehr lange die Zusatzmiete, bevor sie von der Vergleichsmiete eingeholt bzw. von der Energiepreissteigerung kompensiert wird. Die Rendite rutscht daher schnell und stark ins Negative. Die Sanierungsfälle 3 und 4 mit ihren hohen Sanierungskosten schneiden hier deutlich schlechter ab, weil die daraus resultierenden hohen Mietaufschläge den Mieter stärker bzw. länger belasten.

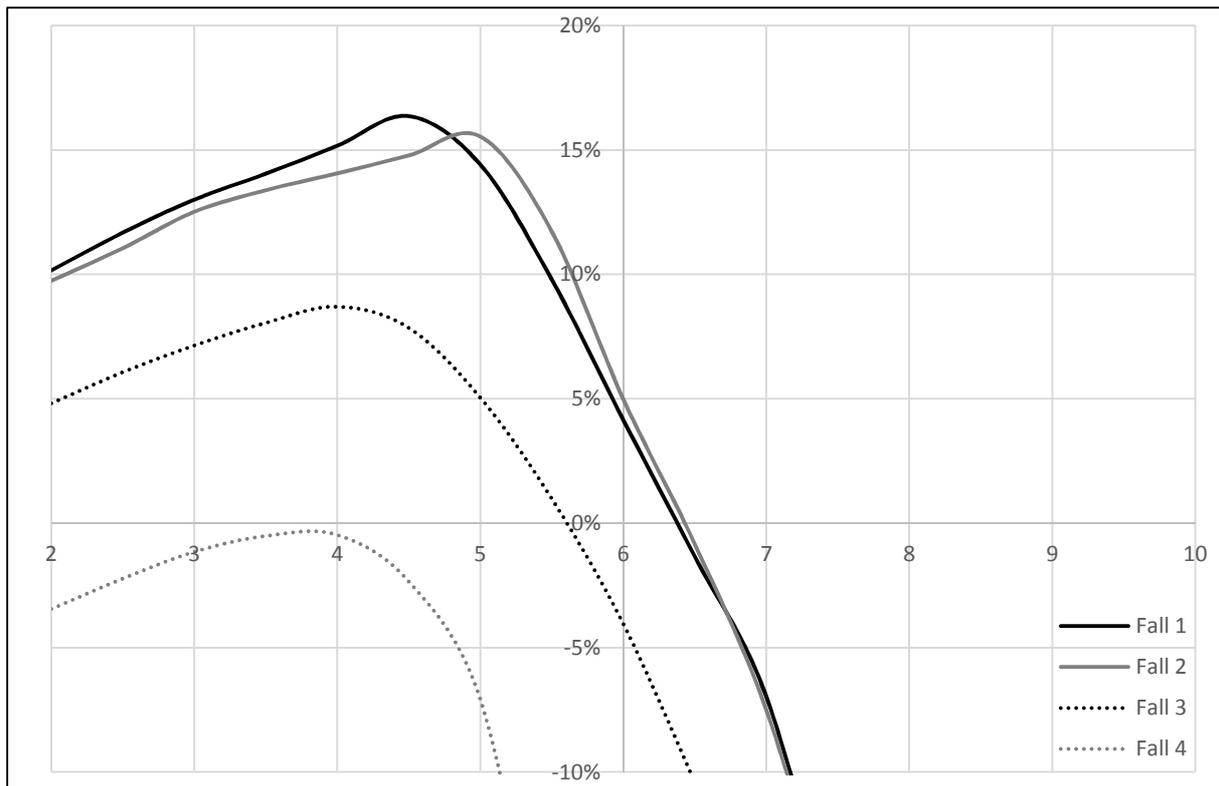


Abbildung 12: Einfluss der ursprünglichen Miete auf die interne Verzinsung beim Mieter

Quelle: Eigene Darstellung

3.2.5 Einfluss der Förderung

Aus Mietersicht wirkt sich die Förderung positiv aus, wenn die Modernisierungsumlage um den Fördervorteil verringert wird, wie es im § 559a BGB vorgeschrieben ist. Die Förderung trägt somit dazu bei, dass Sanierungen, die vorerst nur aus Vermietersicht vorteilhaft erscheinen, auch für den Mieter wirtschaftlich sein können. Nach § 559a Abs. 2 BGB ist die Modernisierungsumlage um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung zu verringern: „Dieser wird errechnet aus dem Unterschied zwischen dem ermäßigten Zinssatz und dem marktüblichen Zinssatz für den Ursprungsbetrag des Darlehens. Maßgebend ist der marktübliche Zinssatz für erstrangige Hypotheken zum Zeitpunkt der Beendigung der Modernisierungsmaßnahmen. Werden Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gewährt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag um den Jahresbetrag des Zuschusses oder Darlehens.“

Werden marktübliche Zinsen für erstrangige Hypothekendarlehen in Höhe von 2 % angenommen, führt die Inanspruchnahme von geförderten Krediten mit einem Fremdkapitalzins von 1 % zu einer Zinsverbilligung in Höhe von einem Prozentpunkt. Diese prozentuale Zinsvergünstigung wird auf den Darlehensbetrag angewandt und senkt den Jahresbetrag der Mieterhöhung um diesen Betrag. Für den Ausgangsfall mit Sanierungskosten in Höhe von 220 €/m² und erwarteten Energieeinsparungen von 115 kWh/m²a ergibt sich, wie bereits beschrieben, eine Modernisierungsumlage ohne Förderung in Höhe von jährlich 24,20 € bzw. monatlich 2,02 €/m². Die Inanspruchnahme eines Förderkredits resultiert in einer Zinsverbilligung in Höhe von monatlich 0,18 €/m² und senkt die maximal zulässige Modernisierungsumlage (MU) auf monatlich 1,84 €/m² (jährlich 22 €/m²).

$$MU = SK * 0,11 - SK(i_m - i_f) = 22,000 * 0,11 - 22,000(0,02 - 0,01) = 2420 - 220$$

Die Förderung hat für den Mieter (bei den angenommenen Daten für die Zinsdifferenz zwischen einem ungeforderten und einem geförderten Kredit) somit den gleichen Effekt wie die Senkung der Modernisierungsumlage um einen Prozentpunkt auf jährlich 10 % der Modernisierungskosten bzw. die Senkung der Sanierungskosten um 20 € auf 200 €/m². Die Interne Verzinsung der Sanierungsmaßnahme steigt für den Mieter mit dem Förderkredit von 4,42 auf 7,17 %.

Ein Investitionszuschuss in Höhe von 10 % des Kreditbetrags, wie er maximal bei Einzelmaßnahmen gewährt wird, senkt die umlegbaren Modernisierungskosten im Sanierungsfall 1 von 22.000 auf 19.800 Euro und lässt die Modernisierungsumlage auf 21,78 Euro bzw. monatlich 1,81 Euro sinken. Er bewirkt bei den gesetzten Annahmen also ebenfalls eine Steigerung der Internen Verzinsung für den Mieter, nun auf 7,47 %.

Interne Verzinsung	Vermieter	Mieter
Fall 1 (gering saniert) SK: 220, EE: 115	5,46	4,43
mit Kredit (kein Tilgungszuschuss): 22,000 Euro (Zinsverbilligung: 0,18 Euro pro Quadratmeter)	5,46	7,17
mit Zuschuss (10 %, max. 5,000 Euro): 2,200 Euro	5,46	7,47
Fall 2 (mittel saniert) SK: 150, EE: 65	1,66	5,42
mit Kredit (kein Tilgungszuschuss): 15,000 Euro (Zinsverbilligung: 0,13 Euro pro Quadratmeter)	1,66	7,86
mit Zuschuss (10 %, max. 5,000 Euro): 1500 Euro	1,66	8,06
Fall 3 (gering saniert auf KfW 100) SK: 320, EE: 135	7,48	-3,96
mit Kredit (1,600 Euro Tilgungszusch.): 32,000 Euro (Zinsverbilligung: 0,27 Euro pro Quadratmeter)	7,48	0,79
mit Zuschuss (10 %, max. 5,000 Euro): 3,200 Euro	7,48	-0,59
Fall 4 (gut saniert auf KfW 70) SK: 350, EE: 65	7,79	n.a.
mit Kredit (4,375 Euro Tilgungszusch.): 35,000 Euro (Zinsverbilligung: 0,29 Euro pro Quadratmeter)	7,79	-11,97
mit Zuschuss (10 %, max. 5,000 Euro): 3,500 Euro	7,79	n.a.

Tabelle 17: Auswirkung der Förderung auf die Wirtschaftlichkeit der Sanierungsfälle

Die Berechnungsergebnisse für die vier Sanierungsfälle sind in Tabelle 17 zusammengefasst. Sie zeigen, dass die Inanspruchnahme von Fördermitteln die Wirtschaftlichkeit aus Mietersicht stark verbessern kann. Das ist plausibel, da ihm ja der Fördervorteil über eine Mietreduzierung zugute kommt. Die Förderalternativen beeinflussen das Ergebnis zwar auch, aber nur in untergeordneter Weise. Interessant ist das Ergebnis für unser Ausgangsbeispiel. Denn die Gegenüberstellung der Renditen des Vermieters und des Mieters zeigt hier, dass sich die Sanierung für beide Parteien rechnet. Das sind die politisch gewünschten Fälle. In den anderen Fällen muss offenbar immer die eine Seite auf Rendite verzichten, damit die andere ein wirtschaftlich vorteilhaftes Ergebnis erzielt.

3.2.6 Einfluss der Wirtschaftlichkeit der Sanierung

Sind energetische Sanierungen, die aus Sicht eines **Selbstnutzers** wirtschaftlich sind, auch aus Sicht des Mieters wirtschaftlich? Für einen Selbstnutzer sind energetische Sanierungsmaßnahmen wirtschaftlich, wenn – so § 5 des EnEG – „generell die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können“. Unter

Berücksichtigung einer Kapitalverzinsung ist eine Maßnahme damit wirtschaftlich, wenn der Barwert aller über die erwartete Nutzungsdauer erzielbaren Einsparungen höher ist als der Barwert der Sanierungsausgaben.

Aus **Vermietersicht** wandelt sich dieses Kalkül, indem der Barwert aller künftigen zusätzlichen Einnahmen aus Mieterhöhungen (und sonstigen zahlungsrelevanten Vorteilen wie z.B. möglicher geringerer Leerstand) dem Barwert der Sanierungskosten gegenüber zu stellen sind. Die Sanierungserträge gehen hier nicht (explizit) in die Wirtschaftlichkeitsüberlegung ein.

Der **Mieter** stellt, wie hier schon ausführlich angewandt, seine Einsparungen an Heizkosten (und sonstige zahlungsrelevanten Vorteile wie z.B. ein angenehmeres Wohnklima) den zusätzlichen Ausgaben für die erhöhte Miete gegenüber.

Damit wird schon deutlich, dass diese **drei Wirtschaftlichkeitskalküle nicht zu gleichen Ergebnissen** führen müssen und es im Regelfall auch nicht tun werden. Insbesondere wird ein möglicher Unterschied deutlich zum Tragen kommen: die unterschiedliche lange Zeit des Anfalls der künftigen Ein- und Auszahlungen. Wir werden dies im nächsten Teilkapitel noch einmal aufgreifen.

Die Internen Verzinsungen bei den gesetzten Annahmen für die vier Sanierungsfälle aus Sicht des Vermieters, des Mieters und des Selbstnutzers sind in Tabelle 18 zusammengefasst. Es sind die Fälle fett markiert, bei denen die Sanierungsmaßnahme jeweils vorteilhaft erscheint. Hier sei angemerkt, dass sowohl für den Vermieter als auch den Selbstnutzer der geforderte Eigenkapitalzins in Höhe von 5 % als Benchmark herangezogen wird. Für den Mieter hingegen sei die Verzinsung vernachlässigt, also nur entscheidend, ob die Energiekosteneinsparungen in Summe die zusätzliche Miete mindestens decken. Dies reiche somit für eine positive Beurteilung der Sanierungsmaßnahme aus Mietersicht aus.

Während die angenommenen Sanierungsfälle aus Vermieterperspektive aufgrund der Überkompensation der Sanierungskosten durch die Zusatzmiete größtenteils wirtschaftlich erscheinen, reichen die eingesparten Energiekosten nicht immer aus, um die Sanierungskosten für den Mieter zu decken. Es liegt auf der Hand, dass häufig eine hohe Verzinsung beim Vermieter Hand in Hand geht mit einer geringen Wirtschaftlichkeit beim Mieter vice versa. Immerhin lässt Fall 1 erkennen, dass es

durchaus möglich ist, Wirtschaftlichkeit einer energetischen Sanierung aus allen drei Perspektiven zu erreichen. Es lässt sich aber keine allgemeine Regel ableiten, dass aus Selbstnutzersicht wirtschaftliche Sanierungen auch für Vermieter und Mieter wirtschaftlich sind. Dazu sind die aufgezeigten Einflussfaktoren auf die Vorteilhaftigkeit für den Vermieter und den Mieter zu vielfältig und komplex.

Interne Verzinsung	Vermieter	Selbstnutzer	Mieter
Fall 1 (gering saniert)	5,46	5,02	4,43
Fall 2 (mittel saniert)	1,66	3,68	5,42
Fall 3 (gering saniert auf KfW 100)	7,48	3,49	-3,96
Fall 4 (gut saniert auf KfW 70)	7,79	-1,40	n.a.

Tabelle 18: Wirtschaftlichkeit der Sanierungsfälle aus verschiedenen Perspektiven

3.2.7 Einfluss der Mietdauer

Alle bisherigen Berechnungen aus Mietersicht haben eine Fortdauer des Mietverhältnisses nach der Sanierung über die gesamte Betrachtungsperiode (hier: 30 Jahre) unterstellt. Wie schon bei den Berechnungen für den Vermieter angemerkt, ist dies nicht realitätsnah.

Wie in den vorigen Abschnitten gezeigt, erzielt der Mieter mit jedem weiteren Jahr an Mietdauer nach der Sanierung zusätzliche Energiekosteneinsparungen, die bei annahmegemäßen Energiepreisstegungen und weiterer Nutzbarkeit der Bauteile im Zeitverlauf zunehmen. Seine Belastung durch die Zusatzmiete übersteigt in den meisten Fällen diese Einsparungen in den ersten Perioden. Die Wirtschaftlichkeit der Sanierung wird aus Mietersicht somit abnehmen, wenn die Mietdauer kürzer ist, da sein Mietverhältnis dann dominant Jahre umfasst, in denen er eine Nettobelastung zu tragen hat, während er den Nutzen aus der Sanierung zumeist erst in den späteren Perioden ernten könnte, wo er schon längst die Wohnung gewechselt hat.

Die in Tabelle 19 wiedergegebenen Berechnungen zeigen in der Tat ein aus Mietersicht desaströses Ergebnis: Bei allen unseren vier Sanierungsfällen (gerechnet mit den Standardannahmen) führt eine Verringerung der Mietdauer nach der Sanierung auf 20 oder 10 Jahre zu einem negativen Ergebnis. Wenn der Vermieter also die Sanierungskosten in maximal zulässiger Höhe überwälzt, erweist sich dies (bei unseren Annahmen) für den Mieter praktisch immer als unwirtschaftlich, wenn er

in den nächsten 10 bis 20 Jahren die Wohnung aufgibt. Denn in dieser Zeit trägt er mehr zu der Abdeckung der Sanierungskosten bei, als er von den Vorteilen der Sanierung profitiert. Dies gilt auch für wirtschaftlich sinnvolle Sanierungen.

Interne Verzinsung	Ausgangsfall	(1) 20 Jahre Mietdauer	(2) 10 Jahre Mietdauer
Fall 1 (gering saniert)	4,43	n.a.	n.a.
Fall 2 (mittel saniert)	5,42	-2,31	n.a.
Fall 3 (gering saniert auf KfW 100)	-3,96	n.a.	n.a.
Fall 4 (gut saniert auf KfW 70)	n.a.	n.a.	n.a.

Tabelle 19: Mietdauer und Wirtschaftlichkeit beim Mieter

3.3 Gesamteinschätzung der Nettobelastung des Mieters bei voller Überwälzung

Der Mieter steht in seinem Vorteilhaftigkeitskalkül in grundsätzlicher Gegenposition zum Vermieter: was für die Rendite aus Sicht des Vermieters günstig ist, wirkt bei ihm tendenziell negativ vice versa. Allerdings sind die Positionen nicht völlig spiegelbildlich, da im Kalkül des Mieters die durch die Sanierung bewirkte Energiekosteneinsparung eine zentrale Rolle spielt, beim Vermieter aber bei hier untersuchter und unterstellter voller Überwälzbarkeit der Sanierungskosten gar keine Berücksichtigung findet.

Wiederum, wie beim Vermieter, ergibt sich kein einheitliches Bild, wie hoch die Nettobe- bzw. -entlastung des Mieters durch eine energetische Sanierung bei maximal zulässiger Überwälzung ausfällt. Keinesfalls ist eine Aussage zulässig, dass eine Überwälzung von 11 % der Sanierungskosten für den Mieter generell eine Nettobelastung mit sich bringt, dass also die über die Betrachtungsperiode zu zahlenden Zusatzmieten die Einsparungen an Heizenergiekosten übersteigen. Das Gegenteil ist genauso wenig richtig. Es lässt sich wohl sagen, dass die Vorteilhaftigkeit für den Mieter tendenziell umso besser ausfällt, je eher die Sanierung wirtschaftlich sinnvoll ist, die barwertigen Energiekosteneinsparungen also die Sanierungskosten erreichen oder übersteigen. Die generelle Aussage, eine in diesem Sinne (un)wirtschaftliche Sanierung führe immer auch zu einer

(Un)wirtschaftlichkeit aus Sicht des Mieters, ist aber nicht haltbar. Wiederum liefert die Variation der Vielzahl der untersuchten Parameter sehr breit streuende wirtschaftliche Ergebnisse aus Sicht des Mieters. Die Vorteilhaftigkeitsrechnung fällt tendenziell für ihn umso günstiger aus,

- je höher die mengenmäßigen Einsparungen durch die Sanierung ausfallen,
- je höher die künftigen Energiekostensteigerungen sind,
- je niedriger die Sanierungskosten (und damit die Mietzuschläge) im Vergleich zu der erzielbaren Einsparung sind,
- je höher die Steigung der Vergleichsmiete ist,
- je niedriger die Ausgangsmiete im Vergleich zur ortsüblichen Vergleichsmiete liegt,
- je mehr Förderung der Vermieter zur Finanzierung in Anspruch nimmt (bzw. je höher die Fördersätze sind),
- je länger der Mieter nach der Sanierung das Mietverhältnis fortführt.

Gerade der letzte Punkt ist – will man möglichst reale Gegebenheiten abbilden und untersuchen – von großer Bedeutung. Legt man die durchschnittliche Dauer von Mietverhältnissen zugrunde, dann ergeben sich in praktisch allen Fallkonstellationen für den Mieter Unwirtschaftlichkeiten durch Überzahlungen, da in den ersten Perioden (oft länger als ein Jahrzehnt) fast immer die Energiekostensparnisse deutlich hinter den gleichmäßig auf die Perioden umgelegten Sanierungskosten zurückbleiben. Dies gilt auch bei ansonsten eindeutig wirtschaftlichen Sanierungsfällen.

4. Faktische Überwälzung der Sanierungskosten am Mietmarkt

4.1 Situation

In den beiden vorangehenden Kapiteln haben wir analytisch untersucht, wie sich in der Wirtschaftlichkeitsrechnung des Vermieters (Kapitel 2) und des Mieters (Kapitel 3) niederschlägt, wenn energetisch saniert wird und der Vermieter die gesetzlich zulässige Grenze der Überwälzung von 11 % p.a. der anrechenbaren Sanierungskosten ausschöpft. Dies ist für die Beschreibung der Realität nur insofern von Bedeutung, als dies auch tatsächlich so realisiert wird. Es steht aber zu vermuten, dass in vielen Fällen der faktische Umfang der Überwälzung der Sanierungskosten mehr oder weniger weit unter dem gesetzlich zulässigen Volumen zurückbleibt, sei es, weil der Vermieter von sich aus (aus welchen Gründen immer) nicht das Maximum ausschöpft, sei es, dass der Mietmarkt eine volle Überwälzung schlicht nicht akzeptiert. Die Überwälzbarkeit ist also durch mögliche dadurch ausgelöste sofortige oder spätere Mieterwechsel in Abhängigkeit von der Situation am jeweiligen regionalen Mietmarkt begrenzt. Dies hätte aber massive Auswirkungen auf die dann wirklich beim Vermieter realisierten Renditen bzw. auf die Wirtschaftlichkeitsrechnung beim Mieter.

Die empirische Basis zum faktischen Umfang der Überwälzung von Kosten energetischer Sanierungen ist eher dünn. Wir wollen im Weiteren hierzu vorliegende Untersuchungen vergleichend vorstellen und dann in Fortsetzung unserer Berechnungen zeigen, wie sich die Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungen für Vermieter und Mieter bei Ansatz realer Größenordnungen der Überwälzung darstellt.

4.2 Faktische Überwälzung/Überwälzbarkeit bei bestehenden Mietverhältnissen

Die gesetzlichen Vorschriften zu Mieterhöhungen nach energetischen Sanierungen setzen nur den Rahmen. Über die tatsächliche Überwälzbarkeit entscheidet der Mietmarkt. In vielen Berechnungen zur Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungen

für Vermieter wird schlicht davon ausgegangen, dass das Marktumfeld Mieterhöhungen im gesetzlichen Rahmen zulässt. Es verwundert wenig, wenn sich dann zumeist die energetischen Sanierungen als wirtschaftlich sinnvoll erweisen, zumal wenn die in Kapitel 2 untersuchten Differenzierungen verschiedener Parameterwerte unterbleiben. Der Mietmarkt lässt aber offenbar häufig eine volle Überwälzung nicht zu. Um das Überwälzungspotential abschätzen zu können, gilt es, das ökonomische Kalkül des Mieters und seine generelle Situation näher zu beleuchten.

Bei rationaler Abwägung sollte der Mieter bereit sein, eine Mieterhöhung zu akzeptieren, die seinen Einsparungen an Heizkosten entspricht, die er nach der energetischen Sanierung bei gleichem Heizverhalten erzielt. Die durchschnittlichen Mietnebenkosten für Heizwärme betragen in 2013 nach Angaben des Heizspiegels des Deutschen Mieterbundes je nach Energieart zwischen 1,08 (Gas) und 1,29 € (Öl) je m²/Monat.¹⁶ Dem entspricht eine durchschnittliche Energieverbrauchsmenge von 126 - 150 kWh/m²a. Bei unsanierten Gebäuden werden durchaus auch Verbrauchswerte um 200 kWh/m²a und höher erreicht. Vom angestrebten energetischen Niveau hängt ab, wieviel davon durch eine Sanierung eingespart werden kann. Sanierungen auf das nach der EnEV 2009 vorgeschriebene Niveau dürften im Schnitt den Heizenergieverbrauch um die Hälfte senken. Das entspräche damit aktuellen monatlichen Senkungen der Heiznebenkosten von 0,54- 0,65 €/m² bei durchschnittlichen Verbräuchen bzw. ca. 0,90 €/m² bei Verbräuchen vor Sanierung um ca. 200 kWh/m²a. Höhere Einsparniveaus müssen auch mit höheren Sanierungskosten erkaufte werden.

Bei einer Erhöhung der Kaltmiete um diese Beträge wäre dann die sog. Warmmietenneutralität gegeben. Denn die Kaltmietenerhöhung würde genau durch die Senkung der Heiznebenkosten ausgeglichen. Hier sind allerdings zwei „Stolperfallen“ zu beachten. Zum ersten bleibt bei Annahme laufend steigender Energiepreise die jährliche Einsparung nicht konstant, sondern steigt von Jahr zu Jahr an. Damit macht es wenig Sinn, die aus Sicht des Mieters akzeptable Mieterhöhung an den Einsparungsbetrag des ersten Jahres nach der Sanierung zu knüpfen. Vielmehr ist, wenn beim Mieter Kostenneutralität angestrebt wird, die Mieterhöhung so anzusetzen, dass sie über die gesamte Zeit gerechnet dem Barwert

¹⁶ Diese Werte enthalten aber auch die Kosten für die Heizanlage

der bei ihm über die gesamte Nutzungsdauer der sanierten Gebäudeteile anfallenden Energieeinsparungen entspricht. Diese kann in Annuitäten umgerechnet werden. Die Differenz zwischen der „einfachen“ Warmmietneutralität und dem Barwert der künftigen Energieeinsparungen hängt ausschließlich von der Höhe der erwarteten Energiepreissteigerungen ab. Bei einem Ausgangspreis von z.B. 7 ct/kWh und einer jährlichen Steigerungsrate von 3 % liegt die durchschnittliche Einsparung um ca. 53 % über der anfänglichen Einsparung. In diesem Fall würde also eine Mieterhöhung, die 53 % über die anfänglichen Einsparungen hinausgeht, den Mieter gerade durchschnittlich mit Zusatzkosten belasten, die durch seine Einsparungen gedeckt sind. Das würde, wie im vorigen Kapitel durchgerechnet, für den Mieter aber bedeuten, dass er in den ersten Jahren mehr bezahlen müsste, als seinen Einsparungen entspricht. Der Ausgleich würde über die späteren höheren Einsparungen erreicht. Diese Verrechnungslogik wird vielen Mietern sicher schon aus Gründen der zeitlichen Verteilung der finanziellen Belastungen nicht gefallen. Damit sind wir bei der zweiten Stolperfalle. Nutzt der Mieter die Wohnung nicht in diesem gesamten Zeitraum, dann zahlt er anfangs die höhere Miete, ohne vom späteren Ausgleich zu profitieren. Er hat dann während seiner Mietzeit Kompensationsmietzahlungen erbracht, die über seine Einsparungen hinausgehen. Diese wird er nicht zu leisten bereit sein.

Der Vermieter wiederum wird seine anfänglichen Sanierungskosten auf die Miete überwälzen und sie am besten in gleichen Annuitäten auf die Miete aufschlagen wollen, da dies ja auch, wenn er z.B. über einen Annuitätenkredit finanziert, seinen Belastungen entspricht.

Wie oben gezeigt, liegen nun aber die energetischen Sanierungskosten und der nach Mietrecht davon überwälzbare 11-prozentige Anteil in aller Regel weit über den anfänglichen Einsparungen. Schon bei 220 €/m² Sanierungskosten (unser Beispielfall) errechnet sich eine rechtlich zulässige monatliche Mieterhöhung von 2,02 €/m² Wohnfläche, die ein Mehrfaches über der (anfänglich) erzielbaren Einsparung für den Mieter liegt. Warum soll er eine solche Steigerung hinzunehmen bereit sein?¹⁷

¹⁷ Es gibt durchaus auch weitergehende Positionen zur Frage der Akzeptanz von Überwälzungen energetischer Sanierungskosten. Laut einer Repräsentativ-Umfrage der Gesellschaft für Konsumforschung

Dass eine Überwälzung der Sanierungskosten in dem Umfang, den das Mietrecht maximal zulässt, bei daraus resultierenden Mieterhöhungen von oft mehr als 50 % nicht leicht und ohne Widerstände durchsetzbar ist, liegt auf der Hand. Die Überwälzbarkeit wird damit zusätzlich von der Situation am Mietmarkt und von der finanziellen Lage der Mieter abhängen. In manchen Teilmärkten, wo einem großen Angebot an Mietwohnungen eine eher geringe Nachfrage gegenüber steht, kann die Zahlungsbereitschaft der Mieter früh ausgereizt sein. Gleiches gilt für bestimmte Mieterschichten, die aufgrund ihrer Einkommenssituation nur wenig Spielraum für erhöhte Mieten haben. Mieterhöhungen werden in solchen Teilmärkten somit nicht leicht akzeptiert. Es gilt ja ohnehin zu bedenken, dass die anstehende Mieterhöhung oft nicht allein durch die energetische Sanierung ausgelöst ist, sondern von anderen zumeist ebenfalls wohnwerterhöhenden Modernisierungsmaßnahmen begleitet wird. Für den Mieter gilt es dann nicht nur die Mieterhöhung aufgrund der energetischen Sanierung zu verkraften, was ihm (Stichwort Warmmietenneutralität) wohl oft isoliert gesehen noch zumut- und tragbar erschiene. Vielmehr wird er oft mit einer Gesamtmieterrhöhung in weit größerem Umfang konfrontiert, die dann insgesamt sein verfügbares Einkommen erheblich zusätzlich belastet. Dass dann die Widerstände größer und der Spielraum des energetischen Sanierungsanteils an den insgesamt überwälzbaren Modernisierungskosten geringer wird, versteht sich von selbst. Die aktuelle Situation in einigen Ballungszentren bestätigt dies.

Anders sieht die Situation in Teilmärkten mit zahlungskräftigen Mieterschichten bzw. mit hohem Nachfrageüberhang aus, die angespannt sind. Da dann bei einem Wohnungswechsel bei ansonsten gleicher Wohnqualität häufig die dann fällige Miete die Bestandsmieten deutlich übersteigt, lassen sich hier Mieterhöhungen sicher leichter durchsetzen.

Ein gewisses Mieterhöhungspotenzial über die Grenze der Warmmietenneutralität hinaus liegt auch in ausgeglichenen Märkten schlicht darin begründet, dass Wohnungswechsel nicht nur erhebliche finanzielle Belastungen mit sich bringen,

(GfK) im Auftrag des Verbands bayerischer Wohnungsunternehmen (VBW) aus dem Jahr 2007 ist die Mehrzahl der Mieter nicht bereit, sinkende Energiekosten mit einer steigenden Kaltmiete zu verrechnen. Fast die Hälfte der Mieter ist danach der Ansicht, dass Sanierungskosten voll durch den Vermieter getragen werden sollten.

sondern auch gewachsene soziale Beziehungen, Einbindungen in Stadtteile etc. zerstören, Schulwechsel bei Kindern nach sich ziehen können etc. Die Schwelle der Mieterhöhung, die zu einem tatsächlichen Wechsel führt, kann daher durchaus hoch und deutlich über der sich aus dem reinen ökonomischen Kalkül ergebenden liegen.

Leider fehlt es noch an wirklich überzeugenden, flächendeckenden Untersuchungen, wie die Marktteilnehmer reagieren und auf welchen Märkten eine Überwälzung der energetischen Sanierungskosten in welchem Umfang möglich ist.

Letztlich lässt sich in empirischen Untersuchungen von Mietdifferenzen sanierter und unsanierter Wohnungen nicht das Überwälzungspotential, sondern lediglich das tatsächliche Überwälzungsverhalten der Vermieter feststellen. Möglicherweise reizen Vermieter ihr Überwälzungspotential ja gar nicht völlig aus. Dies wird z.B. bei Genossenschaften oder kommunalen Gesellschaften der Fall sein, wenn bewusst einkommensschwache Mieterschichten geschont werden sollen.¹⁸ Auch bei privaten Vermietern wird möglicherweise oft die gute langjährige Vermieter-Mieter-Beziehung nicht durch das maximale Ausschöpfen des Marktpotentials beschädigt. Nur wenn man unterstellt, dass Vermieter das Maximale dessen, was der Markt (= ihr Mieter) zu akzeptieren bereit wäre, auch tatsächlich als Mieterhöhungen ansetzen, fielen Überwälzungspotential und faktisches Mieterhöhungsverhalten zusammen.

Im Folgenden werden einige schon vorliegende Untersuchungen zur Höhe der Überwälzbarkeit vorgestellt, dann gezeigt, wie groß nach den Mietspiegeln einiger Städte die Mietunterschiede zwischen sanierten und unsanierten Wohnungen sind, die Ergebnisse einer eigenen bundesweiten Befragung und dann eine aktuelle Studie zur Abbildung des energetischen Zustands von Wohnungen in den Mietpreisen für den Berliner Mietmarkt präsentiert.

4.2.1 Frühere Untersuchungen

Eine wertvolle Studie zum Sanierungsverhalten der Vermieter und ihrer Mieterhöhungsreaktion hat die KfW in Zusammenarbeit mit dem IW erarbeitet¹⁹. Die breite (5.546 Antworten) Befragung von Wohngebäudesanierern ist insofern aber nicht repräsentativ für alle Wohnungseigentümer, die saniert haben, als nur solche

¹⁸ Dafür spricht, dass bei der Auswertung von Henger/Voigtländer (2011) die Genossenschaften und sonstigen Gesellschaften deutlich niedrigere Mieterhöhungen realisiert haben als die privaten Unternehmen.

¹⁹ s. KfW/IW

einbezogen wurden, die über die KfW ein Förderprogramm in Anspruch genommen haben.

Nach der Studie lagen die durchschnittlichen Sanierungskosten (Median) bei den privaten Haushalten bei 312 €/m², die energetischen Mehrkosten bei 230 €/m². Weit höher in den Sanierungskosten lagen die Unternehmen. Sie führten meist Gesamtanierungen durch und kamen dabei auf durchschnittliche Kosten von 622 €/m² mit einem Anteil energetischer Sanierungen von immerhin 320 €/m².

Auffällig ist, dass die privaten Vermieter und die Unternehmen in deutlich unterschiedlichem Niveau die Sanierungskosten über Mieterhöhungen weitergegeben haben. Während die privaten Vermieter die Mieten nur um durchschnittlich 10 % erhöhten, lag die Erhöhung bei den Unternehmen bei 27 % im Durchschnitt. Auch bei Berücksichtigung des Sanierungsumfangs bleibt ein beträchtlicher Unterschied bestehen. Die Prozentaufschläge der Mieterhöhungen streuen erheblich. Immerhin 46 % der privaten Vermieter hielten ihre Miete nach der Sanierung konstant, während dies nur bei 9 % der Unternehmen der Fall war²⁰ und sogar ca. 20 % der Unternehmen Mietsteigerungen von über 50 % durchgesetzt haben.

Henger/Voigtländer²¹ haben, auf dieser Befragung aufsetzend, weitere Analysen vorgenommen. Die durchschnittliche absolute Mieterhöhung betrug im Median 0,55 €/m² bzw. 0,82 €/m² im arithmetischen Mittel. Daraus errechnet sich für den Vermieter eine durchschnittliche Netto-Anfangsrendite von 1,5 % im Median bzw. 2,3 % im arithmetischen Mittel. Dies führt zu keiner angemessenen Kapitalrendite. In Regressionsschätzungen versuchen Henger/Voigtländer dann, Einflussfaktoren der Mieterhöhung zu identifizieren. Ein positiver Zusammenhang mit der Höhe der Sanierungskosten ist eindeutig. Der plausible Zusammenhang zur Marktlage bestätigt sich: In Märkten mit höherem Leerstand lassen sich Mieterhöhungen schwerer durchsetzen; liegen Mieten dagegen unter dem Durchschnitt, sind Mietanhebungen leichter zu realisieren. Sanierungen auf sehr niedrige Verbrauchsniveaus lassen offenbar deutlich leichter Mieterhöhungen zu als andere.

²⁰ Hier divergieren die Zahlen zu der Folgeuntersuchung, Henger/Voigtländer (2011) nennen ca. 20 % der Unternehmen, die ihre Miete konstant gehalten haben.

²¹ Vgl. Henger/Voigtländer (2011).

Die Deutsche Energie-Agentur (2010) untersucht in einer empirischen Analyse auf Grundlage sehr renovierungsbedürftiger Gebäude das Mieterhöhungspotential. Bei 32 Beobachtungen (also einer recht kleinen Stichprobe), bei denen sowohl Daten über die aktuelle Miethöhe als auch die ortsübliche Vergleichsmiete vorliegen, stellt sich heraus, dass die Nettokaltmieten bei 30 Objekten teilweise deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen und sich somit bei energetischen Sanierungen ein großes Mieterhöhungspotential schon nach § 558 BGB ergibt. Somit legt die Studie den Schluss nahe, dass das Vermieter-Mieter-Dilemma zumindest bei stark sanierungsbedürftigen Wohnungen keine große Relevanz besitzt und sich die Sanierungskosten über eine höhere Miete vom Vermieter auf die Mieter überwälzen lassen. Dass könnte allerdings eine falsche Überlegung sein, wenn man die Mieterklientel und deren Belastungsfähigkeit mit berücksichtigt. Denn die Mieten vor der Sanierung werden ja nicht ohne Bedacht so niedrig gehalten worden sein. Die also ohnehin nach § 558 BGB möglichen Mieterhöhungen können m.E. nicht als Potenzial für die Überwälzung von Sanierungskosten gerechnet werden.

4.2.2 Tatsächliche Mieten sanierter und unsanierter Wohnungen in Mietspiegeln

Hinweise auf Mietdifferenzen zwischen energetisch unsanierten und sanierten Wohnungen und damit auf das Überwälzungspotential energetischer Sanierungskosten könnten die Mietspiegel liefern. Allerdings setzt dies voraus, dass dort überhaupt energetische Merkmale als miethöhenrelevant erkannt und erfasst werden. Das ist zu großen Teilen immer noch nicht der Fall²², auch wenn zunehmend Städte ihren Mietspiegel auch nach diesen Kriterien ausrichten. Verständlicherweise können die Mietspiegel, die überhaupt energetische Merkmale erfassen, noch nicht bzw. nur sehr eingeschränkt die Mietdifferenzen enthalten, die sich aus Sanierungen entsprechend der EnEV 2009 ergaben. Ebenso wird man davon ausgehen müssen, dass das Sanierungsniveau der einzelnen Gebäudekomponenten in Mietspiegeln nur eher pauschal, also nicht nach tatsächlichen Verbrauchswerten differenziert erfasst wird.

²² Neitzel/Dylewski/Pelz (2011), S. 98, nennen 48 % der Mietspiegel, die in 2008 keine energetischen Differenzierungsmerkmale aufwiesen.

Die Befunde zeigen eine starke Streuung der Werte. So stellt der Stuttgarter Mietspiegel eine Differenz der Kaltmieten von 5 % fest. Frankfurt nennt Mietaufschläge sanierter Wohnungen von 2,8 % - 6,5 %, Darmstadt zwischen 5,6 % und 7,4 %. In Potsdam streuen offenbar die Kaltmieten mit dem energetischen Zustand am stärksten. Es lassen sich Unterschiede zwischen 0,00 und 1,30 €/m² je nach Lage ausmachen. München nennt Aufschläge für die Dämmung des Dachs und der Außenwände von bis zu -0,65 €/m². Vergleichsweise hoch liegt der für Dortmund ermittelte Aufschlag von durchschnittlich 18 % der Kaltmiete. In Freiburg lässt sich keine energetisch begründete Mietdifferenz identifizieren; sie ist offenbar in anderen mietpreisbildenden Merkmalen enthalten.

Folgte man den Mietspiegeln, wäre der Überwälzungsspielraum also relativ gering und läge teilweise noch deutlich unter der Warmmietenneutralität. Dies liegt sicher zu Teilen an der noch zu wenig differenzierten Erfassung dieser mietwertrelevanten Merkmale generell und den zu geringen Fällen energetischer Sanierungen nach hohen Standards.

4.2.3 Eigene Primärerhebungen zum deutschen Wohnimmobilienmarkt

Um trotz dieses Mangels zu einer ungefähren Quantifizierung der Höhe des Spreads zwischen den Mieten energetisch sanierter und nicht sanierter Wohnungen zu gelangen, haben Rehkugler/Erbil/Jandl/Rombach (2012) eine bundesweite Umfrage unter Maklern und Sachverständigen durchgeführt.²³

Über eine Internet-Umfrage wurden die Mitglieder des IVD befragt. Von den insgesamt 412 eingehenden Antworten konnten aufgrund teilweise fehlender Angaben nur knapp 300 in die Auswertung einbezogen werden. Dabei ging es uns zum einen um eine möglichst ganz Deutschland abdeckende Informationsbasis, zum andern um den Versuch einer Differenzierung der Überwälzungsmöglichkeit nach bestimmten Teilmärkten. Die Ausgangshypothesen hierfür waren:

- Räumlicher Teilmarkt: In nachfragegeprägten Märkten wie bspw. München oder Hamburg dürfte die Überwälzung eher und in größerem absoluten und relativen Umfang möglich sein als in Märkten mit Angebotsüberhang wie bspw. in vielen ländlichen Regionen.

²³ Eine umfangreichere Darstellung der Vorgehensweise und der Ergebnisse findet sich in Rehkugler/Erbil/Jandl/Rombach (2012), S. 185 ff.

- Einkommenssituation der Mieter: Mieter mit guter finanzieller Ausstattung dürften eher bereit und auch in der Lage sein, sich an Sanierungskosten zu beteiligen, als Mieter mit schlechter finanzieller Ausstattung. Als Proxy für die Einkommenssituation der Mieter soll hier die Lagequalität der Wohnung dienen, die sich in der relativen Höhe der Miete im jeweiligen räumlichen Teilmarkt widerspiegelt.

Interessanterweise war für etwa die Hälfte der Antwortenden in den von ihnen beobachteten Teilmärkten kein signifikanter Unterschied zwischen den Wohnungsmieten für energetisch sanierten und unsanierten Wohnraum erkennbar. Aus den Angaben der anderen Befragten ergaben sich aber auswertbare Unterschiede zwischen den durchschnittlichen Mietpreisen pro m² Wohnfläche für energetisch sanierten Wohnraum. Auf dem städtischen Teilmarkt waren in einfachen Lagen die Mietpreise für sanierten Wohnraum mit durchschnittlich 6,18 €/m² etwa 17 % höher als für unsanierten Wohnraum (5,28 €/m²). Für mittlere Lagen betrug die durchschnittliche Miete in sanierten Wohnungen 7,46 €/m² und lag damit 16 % höher als für unsanierten Wohnraum (6,43 €/m²). Die Mieten für sanierten Wohnraum in guten Lagen waren nach den Angaben im Durchschnitt mit 9,02 €/m² etwa 15 % höher als in unsanierten Gebäuden (7,86 €/m²). Die relativen Mietunterschiede zeigen also überraschenderweise kaum eine Differenz.

Auf dem ländlichen Teilmarkt, der wesentlich häufiger als in den Städten Angebotsüberhänge aufzuweisen hat, liegt zwar das absolute Mietniveau deutlich niedriger, aber die relativen Unterschiede zwischen den durchschnittlichen Mietpreisen sind nur unwesentlich geringer. In einfachen Lagen betragen die Mietpreise für sanierten Wohnraum 4,32 €/m² und lagen damit etwa 16 % höher als für unsanierten Wohnraum (5,04 €/m²). In mittlere Lagen betrug die Miete für unsanierten Wohnraum 5,23 €/m² und für sanierten Wohnraum 5,98 €/m² (+ 14 %). Diese Differenz lag in guten Wohnlagen mit Mieten von 6,97 €/m² für sanierten und 6,21 €/m² für unsanierten Wohnraum bei etwa 12 %.

Die Ergebnisse deuten somit – zumindest im Durchschnitt – auf eine signifikante Wirkung energetischer Sanierungen auf die Mietpreise hin, die über die Differenz in den meisten Mietspiegeln deutlich hinausgeht. In Märkten mit einem Angebotsüberhang müsste sich zeigen, dass dort sanierungsbedingte Mieterhöhungen nicht im gleichen Umfang durchgesetzt werden können. Da die

energetischen Sanierungskosten, wenn auf gleiche Niveaus saniert wird, unabhängig von der Marktsituation sein dürften, müssten idealtypisch die absoluten Mietdifferenzen in den Marktsegmenten gleich groß ausfallen. Je höher die absoluten Mieten sind, desto geringer müssten dann die relativen Mietdifferenzen zwischen sanierten und unsanierten Wohnungen sein. Der Mieter wird ja auch durch die Sanierung Heizkosteneinsparungen erzielen, die unabhängig von der Marktsituation und von der absoluten Miethöhe sind. Lassen sich empirisch höhere relative Mietsteigerungen bei guten Lagen (verbunden mit absolut höheren Mietsteigerungen) beobachten, dann könnte dies als Indiz gewertet werden, dass sich bei höheren Einkommen und absolut höheren Mieten leichter Sanierungskosten überwälzen lassen.

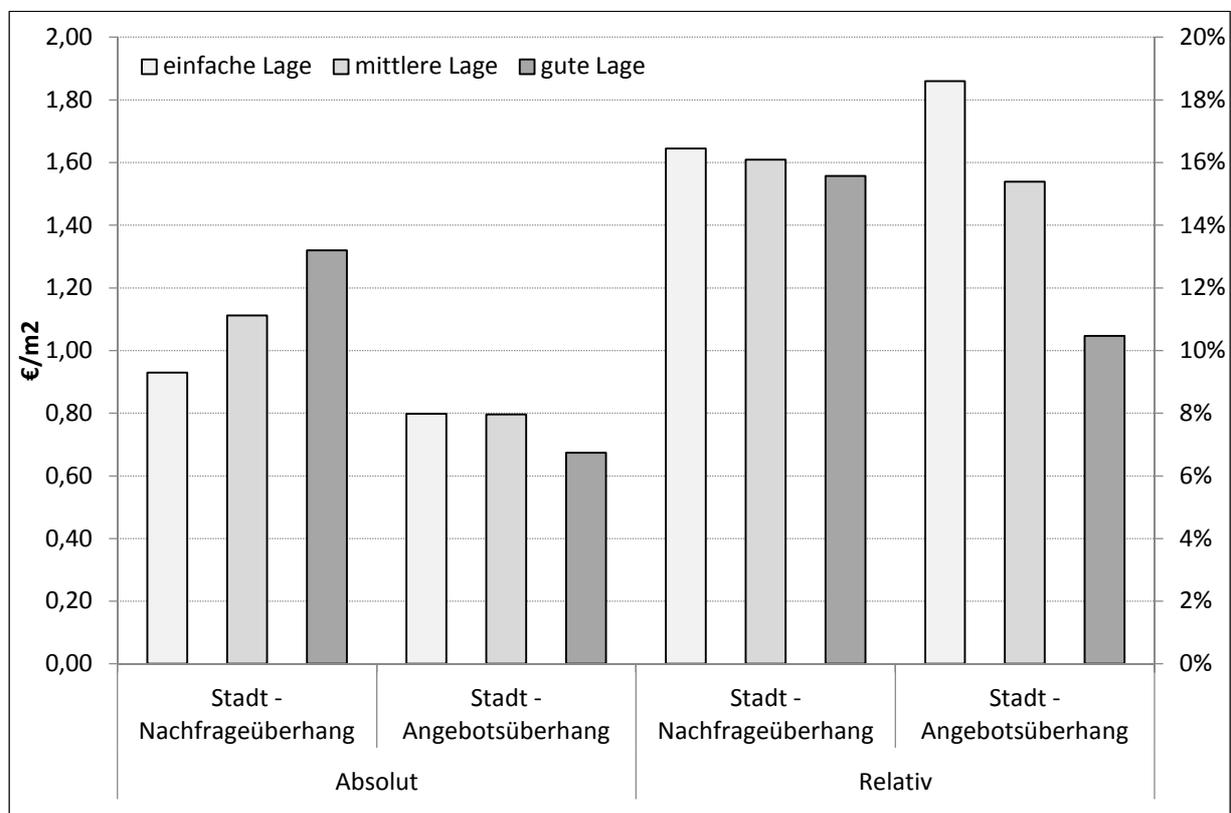


Abbildung 13: Absolute und relative Mietaufschläge in städtischen Märkten

Quelle: Eigene Berechnungen

Wie Abbildung 13 verdeutlicht, fällt der absolute durchschnittliche Mietaufschlag in nachfragegeprägten städtischen Teilmärkten durchweg höher aus als in angebotsgeprägten Märkten. Dabei nimmt der absolute Mietaufschlag in nachfragegeprägten Märkten mit der Qualität der Lage deutlich zu. Diese Tendenz ist

dagegen in angebotsgeprägten Märkten nicht erkennbar. Hier kann in besseren Lagen sogar ein absolut niedrigerer Mietaufschlag als in mittleren oder einfachen Lagen beobachtet werden, der schwer erklärbar ist. Auch die relativen Mietaufschläge fallen im Schnitt in nachfragegeprägten Märkten in allen Lagen ähnlich hoch aus und unterscheiden sich im Durchschnitt auch nicht stark von den Aufschlägen in Märkten mit Angebotsüberhang. Dort findet sich sogar das überraschende Ergebnis, dass die relativen Mietaufschläge für einfache Lagen deutlich höher ausfallen als für bessere Lagen. In ländlichen Teilmärkten bestätigen sich, auf niedrigerem absolutem Niveau, grosso modo die für die städtischen Märkte gesammelten Beobachtungen. Zwar fallen die absoluten Mietaufschläge im Schnitt niedriger aus als in städtischen Märkten. Dennoch steigen hier einerseits die absoluten Aufschläge im nachfragegeprägten Umfeld ebenso mit der Lagequalität. Andererseits nehmen die relativen Mietaufschläge in nachfragegeprägten Märkten mit im Schnitt 16 % etwa die Werte der städtischen Teilmärkte an.

Schlussendlich erhärten die Ergebnisse der Umfrage, dass Überwälzungen in nachfragegeprägten Märkten im absoluten Umfang tendenziell deutlich höher ausfallen als in Märkten mit Angebotsüberhängen. Auch zwischen den regionalen Teilmärkten mit Nachfrageüberhängen unterscheiden sich – wie vermutet – die beobachteten absoluten Mieterhöhungen. In städtischen Teilmärkten liegt die Miete in sanierten Wohnungen zwischen 0,90 und 1,30 €/m² höher als in unsanierten Wohnungen. Dieser Richtwert lässt vermuten, dass viele Vermieter das gesetzlich mögliche Überwälzungspotential nicht ausschöpfen (können). Im ländlichen Teilmarkt sind die Aufschläge mit etwa 0,80 bis 1,00 €/m² etwas niedriger. In angebotsgeprägten Märkten konnten zwar absolute Mietaufschläge in Höhe von 0,70 bis 0,80 €/m² (Stadt) bzw. etwa 0,60 €/m² (Land) beobachtet, jedoch keine signifikanten Zusammenhänge mit der Lagequalität erkannt werden.

Auch die Befragung von Fachleuten bestätigt also, dass die absoluten und relativen Höhen des Mieterhöhungspotentials bei energetischen Sanierungen deutlich hinter der für die volle zulässige Überwälzung notwendigen Größenordnung zurückbleiben.

4.2.4 Untersuchung des DIW zum Marktwert von Energieeffizienz

Die zuvor referierten Studien weisen zweifellos einige Schwächen auf. Insbesondere basieren sie auf Einschätzungen von Experten, nicht aber auf konkreten Marktdaten.

Ebenso erfolgt keine Differenzierung nach dem mit der Sanierung erreichten Effizienzniveau.

Eine aktuelle Untersuchung des DIW²⁴ geht das Thema wissenschaftlich exakter mit ökonomischen Methoden an. Für den Berliner Wohnungsmarkt analysieren die Autoren mit Hilfe hedonischer Modelle die Preisdifferenzen bei vermieteten und selbstgenutzten Wohnungen sowie die Miethöhen in Abhängigkeit vom jeweils erreichten Niveau an Energieeffizienz. Es geht also um die Erfassung der Zahlungsbereitschaften von Mietern, Vermietern und Selbstnutzern für geringeren Heizenergieverbrauch. Sie werten dafür Miet- und Kaufangebote auf den Portalen von immobilenscout24, Immonet und Immowelt für die Zeit vom Juni 2011 bis Dezember 2013 aus, die Angaben zum Energieeffizienzniveau enthalten.²⁵ Ihre Auswertungen lassen erkennen, dass die Angebotsmieten nur sehr gering nach dem Niveau der Energieeffizienz differenzieren. Im Durchschnitt schlägt sich eine Verbrauchseinsparung von 1 kWh/m²a in einer monatlichen Mieterhöhung von 0,2 Eurocent nieder. Für unser durchgängiges Beispiel mit einer Einsparung nach Sanierung von 115 kWh/m²a würde dies gerade einmal zu einer monatlichen Mietdifferenz vor und nach der Sanierung von 0,23 €/m² führen. Das läge in etwa auf dem Niveau, das verschiedene Mietspiegel als Differenz ausweisen, aber weit unter der Warmmietenneutralität und noch erheblich weiter unter den zur Deckung der Kosten des Vermieters notwendigen Mietaufschlägen. Die Untersuchungen zu den energetisch bedingten Preisunterschieden bei vermieteten und zur Selbstnutzung angebotenen Wohnungen bestätigen dieses Bild grosso modo. Bei selbstgenutzten Wohnungen schlägt sich eine Verbrauchseinsparung von 1 kWh/m²a in einer durchschnittlichen Erhöhung des Kaufpreises um 1,81 €/m² nieder, was bei unserem Beispiel einer Preisdifferenz von ca. 208 €/m² entspricht und damit nahe an die angesetzten Sanierungskosten von 220 € heranreicht. Bei Mietwohnungen dagegen fällt die Preisdifferenz für eine Verbrauchseinsparung von 1 kWh/m²a mit 0,71 €/m² (auf unser Beispiel auf 83 €/m² hochgerechnet) sehr viel geringer aus. Offenbar ist also hier die geringere Zahlungsbereitschaft der Mieter bzw. die geringere Überwälzungsmöglichkeit der Sanierungskosten schon eingepreist.

²⁴ Vgl. Kholodilin/Michelsen (2014)

²⁵ Auf die damit verbundenen Probleme der Korrektheit der Angaben zum Effizienzniveau und der stark divergierenden Energiekennwerte bei bedarfs- oder verbrauchsorientierter Ermittlung sei nur hingewiesen.

4.3 Berechnungen der Vermieter- und Mietersituation bei der faktischen Überwälzung

Es steht zu erwarten, dass die Rendite des Vermieters in allen Beispielfällen kräftig absinkt, wenn statt der derzeit gesetzlich zulässigen 11 % nur ein deutlich geringerer Anteil der Kosten energetischer Sanierung auf die Miete aufgeschlagen werden kann. Da in dem Ausgangsbeispiel die anfängliche Energieeinsparung bei ca. 40 % der zulässigen Mieterhöhung lag, liegt den folgenden Berechnungen eine Überwälzung von 4,4 % der Sanierungskosten (also 40 % des maximal zulässigen Betrags) zugrunde. Zugleich wird die Mietdauer mit 30 Jahren bzw. 10 Jahren variiert.

In der Tat stürzen bei einer Überwälzungsrate von 4,4 % der Sanierungskosten die Renditen des Vermieters für alle Sanierungsfälle selbst bei langer Mietdauer völlig ab und driften weit ins Negative. Die Renditen gehen also nicht proportional zum angesetzten Prozentsatz der Überwälzung zurück, sondern reagieren weit stärker. Eine Verkürzung der angenommenen Mietdauer verstärkt den Effekt noch. Daraus muss geschlossen werden, dass faktisch ein großer Teil der durchgeführten energetischen Sanierungen beim Vermieter keine angemessene Kapitalrendite gebracht hat, wenn die Überwälzung nur im angesetzten Umfang gelungen ist.

Interne Verzinsung	Überwälzung 11 %		Überwälzung 4,4 %	
	Mietdauer 30Jahre	Mietdauer 10 Jahre	Mietdauer 30Jahre	Mietdauer 10 Jahre
Fall 1 (gering saniert)	5,46	-1,69	-20,97	-22,63
Fall 2 (mittel saniert)	1,66	-3,60	-34,13	-34,13
Fall 3 (gering saniert auf KfW 100)	7,48	-0,52	-11,88	-18,49
Fall 4 (gut saniert auf KfW 70)	7,79	-0,31	-10,15	-17,86

Tabelle 20: Wirtschaftlichkeit bei Überwälzung von 4,4 % aus Vermieterperspektive

Beim Mieter dagegen schlägt sich diese reduzierte Überwälzung in enormer Weise positiv nieder, da nun seinen laufend steigenden Energieeinsparungen nur verhältnismäßig geringe, dahinter zurückbleibende Mietsteigerungen gegenüber stehen. In unserem Ausgangsfall würde der Mieter schon in der ersten Periode eine Mieterhöhung zu tragen haben, die geringer ist als seine Heizkostensparnis. Damit liegt seine Nettorechnung über alle Perioden des Mietverhältnisses im Positiven.

Auch in den anderen Fällen überwiegen die kumulierten Energieeinsparungen die Mieterhöhung in erheblichem Ausmaß. Überwälzungen der Sanierungskosten in der angesetzten Größenordnung würden also zu einem erheblichen Missverhältnis des daraus resultierenden ökonomischen Erfolgs beim Vermieter und Mieter führen.

Interne Verzinsung	Überwälzung 11 %		Überwälzung 4,4 %	
	Mietdauer 30Jahre	Mietdauer 10 Jahre	Mietdauer 30Jahre	Mietdauer 10 Jahre
Fall 1 (gering saniert)	4,43	n.a.	n.a.	n.a.
Fall 2 (mittel saniert)	5,42	n.a.	475,84	475,84
Fall 3 (gering saniert auf KfW 100)	-3,96	n.a.	71,87	69,13
Fall 4 (gut saniert auf KfW 70)	4,43	n.a.	7,11	n.a.

Tabelle 21: Wirtschaftlichkeit bei Überwälzung von 4,4 % aus Mieterperspektive

4.4 Gesamteinschätzung bei faktischer Überwälzung

Auch wenn keine flächendeckenden Untersuchungen hierzu vorliegen, sind die verfügbaren Informationsquellen doch recht eindeutig: die faktische Überwälzung der Kosten energetischer Sanierungen bleibt im Durchschnitt weit hinter der gesetzlich zulässigen Obergrenze von 11 % zurück. Es muss offen bleiben, inwieweit dabei die volle Überwälzung vom Vermieter gar nicht angestrebt oder schlicht am Mietmarkt nicht durchsetzbar ist. Auch wenn die Ergebnisse aus Umfragen, Mietspiegeln und ökonometrischen Analyse etwas differieren, so überrascht letztlich nicht wirklich, dass sich, ohne die breite Streuung in Einzelfällen aus dem Auge zu verlieren, der Umfang der faktischen Überwälzung im Durchschnitt in der Nähe der Warmmietenneutralität bewegt. Die Berechnungen auf der Basis faktischer durchschnittlicher Überwälzungen (40 % nach § 559 zulässigen Mieterhöhung) ergeben – nicht sehr überraschend – , dass im Vergleich zu voller Überwälzung die Renditen des Vermieters bei den untersuchten Fallbeispielen völlig „abstürzen“ und keine positive, geschweige denn ausreichende Verzinsung des eingesetzten Kapitals erlauben. Dies gilt sowohl bei Annahme sehr langer wie auch kürzerer Mietdauern. Für den Mieter dagegen übersteigen bei nur partieller Überwälzung der Sanierungskosten in einigen Fällen die kumulierten Energiekosteneinsparungen die

Zusatzmieten bei langen wie auch bei kürzeren Mietdauern zum Teil beträchtlich, weil teilweise schon ab der ersten Periode die Energiekostensparnisse über den Zusatzmieten liegen, und würden daher für ihn die Sanierung auf dieser Basis sehr reizvoll erscheinen lassen. Ein akzeptabler Ausgleich der Interessen, der auch die Durchführung von Sanierungen nicht hemmt, wäre also auf dieser Basis keinesfalls gegeben.

5. Was trägt die geplante Novellierung zur Lösung des Vermieter-Mieter-Dilemmas bei?

Im Koalitionsvertrag zwischen der CDU/CSU und der SPD wurde vereinbart, dass „künftig nur noch höchstens 10 Prozent – längstens bis zur Amortisation der Modernisierungskosten – einer Modernisierung auf die Miete umgelegt werden dürfen (sollen)“. Dies soll jetzt im Mietrecht umgesetzt werden.

Dass der Vermieter 11 % seiner Modernisierungskosten auf den Mieter überwälzen kann, war von verschiedenen Seiten, vor allem von den Parteien SPD, die Grünen, die Linke sowie von Mieterverbänden schon mehrfach als überzogen moniert worden. Anlässlich der letzten Novellierung des Mietrechts hat sogar der Rechtsausschuss des Bundesrats eine Herabsetzung der nach § 559 BGB umlagefähigen Kosten auf 9 % empfohlen, dies mit der Begründung, dass zum einen die daraus resultierende Mietbelastung für viele Haushalte zu hoch sei und zum anderen die aktuell niedrigen Zinsen einen so hohen Satz nicht erforderlich machten.²⁶²⁷

Die nun geplante Neuregelung, die als Kompromissformel zu verstehen ist, sieht sich schon kritischen Kommentaren, vorrangig von immobilienwirtschaftlichen Verbänden, ausgesetzt. Die negativen Wirkungen für die Vermieter dürften aber – so die Novellierung in dieser Form beschlossen wird – wohl weniger in der Herabsetzung des zulässigen Prozentwertes zu sehen sein als in der Beschränkung der Umlage, bis die Amortisation der Modernisierungskosten erreicht ist. Neben vermutlich nicht unerheblichen Problemen der praktischen Handhabung und des Nachweises des Erreichens der Amortisation (ist hier z.B. die Art der Finanzierung der Sanierung mit Eigen- oder Fremdkapital von Bedeutung und wie soll dies berücksichtigt werden?) ist hier die grundsätzliche Frage nach der Zulässigkeit von gewinnbringenden Aktivitäten des Vermieters aufgeworfen.

Wir verzichten auf einen Beitrag zu dieser Diskussion und wollen uns darauf beschränken, zum einen unsere Berechnungen fortzuführen und aufzuzeigen, wie

²⁶ Vgl. Bundesratsdrucksache 313/1/12: Empfehlungen der Ausschüsse, 26.6.2012

²⁷ Letzteres ist schon deshalb ein erstaunliches und nicht sehr tragfähiges Argument, da der Gesetzgeber wohl kaum plant, die Höhe der Überwälzung an die Entwicklung des Kapitalmarktzinses zu koppeln, also den Überwälzungssatz bei höheren Kapitalmarktzinsen dann wieder anzuheben

die geplanten Änderungen auf die Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungen beim Vermieter und Mieter wirken würden. Zum andern wollen wir, aus den Ergebnissen der Berechnungen abgeleitet, anmerken, wo aus unserer Sicht die jetzige und geplante Regelung grundsätzlich versagt, einen vernünftigen Interessensausgleich zwischen Vermieter und Mieter zu fördern.

5.1 Auswirkungen der vorgesehenen Regelung auf die Wirtschaftlichkeit

Würde sich die neue Regelung darauf beschränken, den Prozentsatz der zulässigen Überwälzung von 11 % auf 10 % zu reduzieren, dann führte dies, wie in Tabelle 22 belegt, bei unseren Beispielfällen zu Rückgängen der Rendite beim Vermieter um ca. 1,5 - 2 Prozentpunkte. Analog erhöhte sich die Wirtschaftlichkeit für den Mieter um 2-2,5 Prozentpunkte und damit ebenfalls nicht dramatisch. Die Reaktion der Ergebnisse fällt damit stärker aus als die erwartete Reduktion um 1 Prozentpunkt. Dies hat wieder mit den Nicht-Linearitäten in dem Rechenmodell zu tun. Letztlich hielten sich die Auswirkungen aber im Rahmen.

Nach den Berechnungsergebnissen für den Vermieter in Kapitel 2 überrascht nicht mehr, dass eine reine Reduktion der Überwälzungsmöglichkeit auf 10 % der Sanierungskosten ohne Begrenzung auf das Erreichen der Amortisation zwar die erzielbaren Renditen des Vermieters verschlechtert, aber nur in überschaubarem Umfang.

Eine darauf beschränkte Veränderung der mietrechtlichen Vorschrift des § 559 BGB wäre daher wohl kaum der Mühe wert und von der erreichbaren Verschiebung der Kräfteverhältnisse zu rechtfertigen.

Interne Verzinsung Überwälzung in Höhe von	Vermieter		Mieter		Selbst- nutzer
	11 %	10 %	11 %	10 %	
Fall 1 (gering saniert)	5,46	3,46	4,43	7,17	5,02
Fall 2 (mittel saniert)	1,66	-1,04	5,42	7,79	3,68
Fall 3 (gering saniert auf KfW 100)	7,48	6,06	-3,96	-1,80	3,49
Fall 4 (gut saniert auf KfW 70)	7,79	6,50	n.a.	n.a.	-1,40

Tabelle 22: Auswirkung der Überwälzungshöhe auf die Wirtschaftlichkeit

Der entscheidende Teil der geplanten Änderung besteht aber in der Absicht, die Überwälzungsmöglichkeit auf das Erreichen der Amortisation der Modernisierungskosten zu beschränken. Dies bringt **zwei Probleme** bzw. Konsequenzen mit sich. **Zum ersten** beschränkt sich dann die **Rendite** des Vermieters auf die **Verzinsung**, die der **Gesetzgeber** bei der Berechnung der Amortisation **zulässt**. Hierzu ist (uns) bisher keine Aussage bekannt. Im einfachsten (aber nicht eben realitätsnahen) der von uns untersuchten Fälle, der Konstanz der Vergleichsmiete über die gesamte Betrachtungsperiode und auch der unbegrenzten Dauer des Mietverhältnisses, würde diese Begrenzung die Rendite des Vermieters auf eben den Zinssatz reduzieren, der bei der Berechnung der Amortisation angesetzt werden darf. Hätte der Gesetzgeber gar eine statische Amortisation im Auge, dann käme dies einem renditelosen Kapitaleinsatz des Vermieters für die energetische Sanierung gleich, d.h. der Gesetzgeber würde eine Verzinsung des für die Sanierung eingesetzten Kapitals komplett verbieten. Das kann sicher nicht gewollt sein. Damit ist ein angemessener Zinssatz für den Kapitaleinsatz vorzugeben. In unseren Beispielrechnungen haben wir mit 5 % gerechnet. Dies ist aus der Sicht vieler Investoren sicher keine das Risiko angemessen berücksichtigende Verzinsung für eingesetztes Eigenkapital, zumal wenn nicht nur der aktuelle sehr niedrige Kapitalmarktzinssatz, sondern langfristige durchschnittliche Zinssätze ins Auge gefasst werden. Wir legen dennoch 5 % unseren weiteren Berechnungen zugrunde. Auch bei diesem Zinssatz von 5 % würde unter diesen Bedingungen die Kapitalverzinsung auf eben diesen Prozentsatz reduziert. Damit ginge diese Regelung weit über die von bisher allen Parteien geforderte Beschränkung der Überwälzbarkeit hinaus.

Zum zweiten – und dies ist nach all unseren vorangehenden Berechnungen die **schwierigere Komponente** – ist für die tatsächlich realisierte Rendite des Vermieters entscheidend, wie das Erreichen der Amortisation zu berechnen ist. Die simple und naheliegende Variante ist, die zulässigen Mieterhöhungen von 10 % der Sanierungskosten für so viele Perioden zum dem vorzugebenden Zinssatz zu diskontieren und aufzuaddieren, bis der anfängliche Betrag der Kosten der energetischen Sanierung erreicht ist.

Bei einer solchen Vorgehensweise ergäbe sich bei einem Zinssatz von 5 % eine Amortisationszeit von ca. 14 Jahren, d.h. für diesen Zeitraum dürfte die Mieterhöhung

nach § 559 BGB erhoben werden. Danach müsste die Miete wieder auf die dann geltende ortsübliche Vergleichsmiete sinken. Dies entspräche dem speziellen Fall, dass sich die Vergleichsmiete in der gesamten Betrachtungsperiode nicht verändert.

Sobald aber mit realitätsnäheren Annahmen gerechnet wird, also z.B. eine Erhöhung der Vergleichsmiete um 1 % p.a. angenommen wird, wie dies im Beispielfall geschah, dann führt eine Rücknahme der Mieterhöhung nach 14 Jahren beim Vermieter eben nicht zu einer vollen Amortisation seines Kapitaleinsatzes. Denn er hat dann ja 14 Jahre lang auf Mieterhöhungen nach § 558 BGB verzichtet, die er hätte durchführen können, wenn er nicht energetisch saniert hätte. Für unseren Ausgangsfall führt dies, wie Tabelle 23 zeigt, dazu, dass die Investition, die sich bei einer Überwälzung von 11 % der Sanierungskosten nach 22 Jahren amortisiert hätte, bei 10 % nun nicht mehr innerhalb der Betrachtungsperiode von 30 Jahren zu einer Amortisation führt. Auch für die anderen Sanierungsfälle verschlechtert sich das Ergebnis analog.

Nun haben die von uns durchgerechneten Varianten und Annahmekombinationen ja gezeigt, dass der Vermieter in der Mehrzahl der Fälle auch bei voller Ausnutzung der aktuell zulässigen Überwälzung nur eine deutlich niedrigere Verzinsung erzielen kann als die zu erwartenden 11 %. Zum einen ist daher ein politischer Bedarf, diese niedrigen, tatsächlich realisierten Verzinsungen noch weiter abzusenken, wohl schwerlich zu rechtfertigen. Zum andern erschwert die Vielzahl der Einflussfaktoren, die für die konkret zu erzielende Kapitalrendite relevant sind und daher in unsere Berechnungen einbezogen wurden, enorm, eine praktisch handhabbare Regelung zu formulieren, wie das Erreichen der Amortisationsgrenze im jeweiligen Fall konkret zu berechnen und nachzuweisen wäre.

Amortisationszeit Überwälzung in Höhe von	Vermieter		Mieter		Selbst- nutzer
	11 %	10 %	11 %	10 %	
Fall 1 (gering saniert)	22	n.a.	25	21	30
Fall 2 (mittel saniert)	n.a.	n.a.	22	19	n.a.
Fall 3 (gering saniert auf KfW 100)	16	22	n.a.	n.a.	n.a.
Fall 4 (gut saniert auf KfW 70)	16	20	n.a.	n.a.	n.a.

Tabelle 23: Auswirkung der Überwälzungshöhe auf die Amortisationszeit

Würde der **Gesetzgeber** bei der „**einfachen**“ **Variante der Berechnung der Amortisationszeit** bleiben, würde also bei 5 % Zins die Überwälzbarkeit nach 14 Jahren abbrechen, die Miete somit danach wieder auf die inzwischen gestiegene ortsübliche Vergleichsmiete reduziert werden, dann ergäben sich für den Vermieter weitaus geringere interne Verzinsungen (**kein einziger der Sanierungsfälle** erweist sich dann als **wirtschaftlich**), wohingegen die Wirtschaftlichkeit aus Sicht des Mieters signifikant stiege.

Interne Verzinsung	Vermieter		Mieter		Selbstnutzer	
	Länge der Überwälzung	unbegrenzt	14 Jahre	unbegrenzt		14 Jahre
Fall 1 (gering saniert)		5,46	1,81	4,43	7,64	5,02
Fall 2 (mittel saniert)		1,66	-0,41	5,42	6,55	3,68
Fall 3 (gering saniert auf KfW 100)		7,48	3,10	-3,96	3,77	3,49
Fall 4 (gut saniert auf KfW 70)		7,79	3,33	n.a.	-3,80	-1,40

Tabelle 23: Auswirkung der Überwälzungshöhe auf die Amortisationszeit

5.2 Grundsätzliche Schwächen der geplanten Regelung

Unsere Vorbehalte gegen die geplante Regelung sind aber über diese erheblichen operativen und ökonomischen **Probleme** hinaus **grundsätzlicher Art**. Die aktuelle wie die geplante Regelung der Überwälzbarkeit der Kosten energetischer Sanierungen lösen das Vermieter-Mieter-Dilemma nicht wirklich. Die **hervorstechende Schwäche** ist, dass die Umlage der Sanierungskosten **in keiner Weise an den Sanierungserfolg gekoppelt** ist. Es besteht damit **keinerlei Anreiz**, nur **wirtschaftlich sinnvolle Sanierungen** durchzuführen. Vielmehr ist in die jetzige (wie auch die geplante) Regelung sogar der **Fehlanreiz** eingebaut, der missbräuchlich dazu genutzt werden kann, um durch sehr hohe Sanierungskosten und daraus resultierende Mietaufschläge die jetzigen Mieter zu vertreiben und die Wohnungen zu weit über den Bestandsmieten liegenden Sätzen neu zu vermieten. Nach wie vor wird es dann Teilmärkte oder Fälle geben, wo der Mieter mit Sanierungskosten belastet wird, die weit über seine Einsparungen hinausgehen. So kann von einem **wirklichen Schutz der Mieter** vor einer Übervorteilung auch durch die Neuregelung **nicht die Rede** sein.

Andererseits hat, wie die Berechnungen zum einen und die Erkenntnisse der Studien zur faktischen (geringeren) Überwälzbarkeit der Sanierungskosten zum andern zeigen, auch der **Vermieter keinerlei Sicherheit**, dass er durch die Mieterhöhung den **vollen Ersatz seiner Sanierungskosten** erreicht. Die Berechnungen mit einer Vielzahl von Parametervariationen haben doch gezeigt, dass die Höhe der erzielbaren Verzinsung eben nicht nur von der prozentualen Höhe der Überwälzbarkeit der Sanierungskosten, sondern von mehreren externen Faktoren abhängt, die er bei seiner Sanierungsentscheidung gar nicht übersehen kann. So wird es weiterhin (und nach der neuen Regelung noch deutlich mehr) Fälle geben, wo die Vermieter nicht alle ihre Sanierungskosten über die Mieterhöhung entgolten bekommen, weil sie nicht überwältigt werden dürfen²⁸ oder am Markt nicht durchsetzbar sind.

²⁸ Das sind die Fälle, wo die Überwälzung im Vergleich zur Mietentwicklung ohne Sanierung nur für wenige Perioden gelingt und für die volle Kostenerstattung in diesen Perioden ein höherer Satz als 10 bzw. 11 % nötig wäre.

6. Andere Lösungsansätze: „Versöhnung“ von Mietrecht und Mietmarkt

Wie lässt sich dieses Dilemma, dass in vielen Fällen entweder der Mieter eine teilweise weit über seinen Einsparungen liegende Mieterhöhung tragen soll oder dass der Vermieter zum Zeitpunkt der Sanierungsentscheidung nicht weiß, ob er auf einem Teil seiner Sanierungskosten sitzen bleibt, und er daher auf volkswirtschaftlich erwünschte Sanierungen verzichtet, auflösen oder wenigstens abschwächen und eingrenzen? Lassen sich überhaupt Bereiche und Bedingungen angeben, bei denen es zu einer völligen oder wenigstens partiellen Deckung der Interessen von Vermieter und Mieter wie auch des Staates kommt? Wie könnte der Staat in seiner Funktion als Ordnungsmacht und als Fiskus zweckmäßige Rahmenbedingungen setzen?

Auf die mögliche Steuerung über die Ver- oder Entschärfung der Vorschriften zur energetischen Sanierung sei hier ebenso wenig eingegangen wie auf den Einfluss staatlicher finanzielle Hilfen. Durch letztere ließe sich auf jeden Fall leichter die Wirtschaftlichkeitsschwelle solcher Maßnahmen erreichen und der Umfang notwendiger Mieterhöhungen reduzieren. Wir wollen uns darauf konzentrieren, über Veränderungen des Mietrechts das Attraktivitätskalkül von Vermietern und Mietern besser abzustimmen.

Da die aktuelle Regelung unbefriedigend ist und auch die geplante Novellierung nur, wie begründet, partielle Verschiebungen der Rechtspositionen von Vermietern und Mietern bringen, die die angestrebte bessere Austarierung der Ansprüche und Verpflichtungen auch nicht im Ansatz, geschweige denn grundlegend erreichen und die damit verbundenen Problem zu bewältigen erlauben, seien mit dem ökologischen Mietspiegel und dem Proportionalmodell zwei mögliche alternative Lösungsvorschläge angesprochen und diskutiert.

6.1 Ökologischer Mietspiegel

Ein schon lange diskutierter Vorschlag ist der ökologische Mietspiegel.²⁹ Wenn der Mietspiegel die wärmetechnische Beschaffenheit eines Gebäudes explizit als eine Komponente (oder Komponentengruppe) der mietpreisrelevanten Faktoren mit ausweist, kann der Vermieter die Miete gemäß der Sanierungsbeschaffenheit erhöhen, ohne die Überwälzung nach § 559 BGB bemühen zu müssen. Die Mieterseite präferiert eindeutig diesen Weg.³⁰

Allerdings enthält nur rund die Hälfte aller Mietspiegel in Deutschland das Merkmal Energieeffizienz, in der Mehrzahl nur in pauschaler Form, die dem effektiven Verbrauchsniveau nicht gerecht wird. Demzufolge wird die Forderung nach flächendeckenden ökologischen Mietspiegeln immer lauter.

Ein solches Verfahren zur Erhöhung der Miete nach energetischer Modernisierung wäre sinnvoll und angemessen, wenn sichergestellt wäre, dass die ökologischen Mietspiegel tatsächlich die ökonomisch **gerechtfertigte Mieterhöhung** widerspiegeln würden. Da er aber, auch wenn er korrekt und differenziert ermittelt wird, nur wiedergibt, was **tatsächlich** am Markt für Mietaufschläge für energetisch sanierte Wohnungen **mehr bezahlt** wird, wäre man in einer eigentümlichen Situation gefangen: die faktischen Mietdifferenzen bestimmen die zulässigen Mieterhöhungen. Dass dieser Vorschlag von Vermieterseite nicht nur beim jetzigen unbefriedigenden Status der Erfassung des Sanierungszustands in den ökologischen Mietspiegeln, sondern grundsätzlich abgelehnt wird, ist daher verständlich.³¹

6.2 Das Proportionalmodell

Was wäre darüber hinausgehend oder statt dessen denkbar? Nach Auffassung der unternehmerischen Wohnungswirtschaft könnte die objektspezifische Berücksichtigung der energetischen Komponente in Form eines Zuschlags zur Grundmiete eine Alternative zur Mieterhöhung nach § 559 BGB sein.³² Ein weiterer,

²⁹ So geht die IWU-Studie für die Stadt Frankfurt schon 2001 sehr ausführlich auf diese Möglichkeit ein, vgl. Institut für Wohnen und Umwelt (2001).

³⁰ Vgl. Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (2009), S. 10 f.

³¹ Dagegen eher befürwortend Klinski (2009), S. 184 ff.

³² Vgl. Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (2009), S.12.

damit verwandter Vorschlag findet sich in einer InWIS-Studie zum Vermieter-Mieter-Dilemma mit dem Ausweis eines festen separaten energiebedingten Zuschlags zur Miete, der nicht von der Marktsituation abhängig ist.³³ Die Idee dahinter ist, dass hier die Möglichkeit von weiteren Mieterhöhungen nach § 558 unabhängig davon weiter gegeben wäre. Der energetisch bedingte Zuschlag würde darüber hinaus als Konstante hinzugefügt.

Diskutiert wird des Weiteren eine Aufhebung der Anrechnungspflicht öffentlicher Fördermittel bei der Höhe der nach § 559 BGB überwälzbaren Sanierungskosten und eine Begrenzung der Modernisierungsumlage z.B. auf das Doppelte der anfänglichen Energiekosteneinsparung.³⁴ Dies sind jedoch eher kasuistische, vom politisch Durchsetzbaren getragene Vorschläge, die einer systematischen Einordnung und Begründung entbehren.

Notwendig wäre dagegen, konsequent am Grundproblem des Vermieter-Mieter-Dilemmas anzusetzen: Der Vermieter möchte gesichert sehen, dass er seine Sanierungsaufwendungen überwälzen kann, der Mieter möchte nur (höchstens) Mieterhöhungen in dem Umfang in Kauf nehmen, die seiner Einsparung bei den Heiznebenkosten entsprechen. Die Umlage der Sanierungskosten übersteigt jedoch in aller Regel zumindest in den ersten Jahren die Einsparung weit. Als Kompromiss läge daher nahe, die zulässige Mieterhöhung tatsächlich an die beim Mieter erzielte Einsparung zu knüpfen. Für diesen wäre dann also Warmmietenneutralität gegeben.

Dies hätte zur Folge, dass der Vermieter anfänglich auf einem Teil seiner Kosten (bzw. genauer, der dafür aufzuwendenden Verzinsung) hängen bleibt. Da aber mit den steigenden Energiepreisen die jährliche Einsparung des Mieters gegenüber dem früheren Zustand ebenfalls steigt, würde parallel der Mieter, wiederum immer den Einsparungen entsprechend, zunehmend belastet und der Vermieter entlastet. Dieser Teil der Miete würde also idealtypisch jährlich um die Preissteigerungsrate des Energieträgers wachsen. Dies käme vor allem der Gruppe der Mieter entgegen, die gar nicht über die gesamte Nutzungsdauer der energetisch sanierten Bauteile das Mietobjekt nutzen. Denn sie würden dann bis zur Beendigung des Mietverhältnisses auch nur die im Umfang der tatsächlichen Einsparungen erhöhte Miete bezahlen.

³³ Vgl. Neitzel/Dylewski/Pelz, S. 104 ff. so auch Klinski (2009), S. 195 ff.

³⁴ Zu beiden Punkten vgl. Neitzel/Dylewski/Pelz (2011), S. 108 ff. und 116 ff.

An einem kleinen Beispiel sei das Modell erläutert. Das bisherige Verbrauchsniveau einer Mietwohnung sei $150 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ und führe zu Nebenkosten für die Heizwärme von $1 \text{ €/m}^2\text{/Monat}$. Durch die energetische Sanierung werde der Verbrauch im Standard auf genau die Hälfte, also um $75 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ gesenkt. Der Mietaufschlag, der die Nebenkostenreduktion genau kompensiert, läge also anfänglich bei $0,50 \text{ €/m}^2\text{/Monat}$. Hält sich der Mieter an diesen „Normverbrauch“, dann bleibt seine Warmmiete konstant. Verbraucht er dagegen deutlich mehr, dann zahlt er über die Mieterhöhung und die Nebenkosten doppelt. Bei einem geringeren Verbrauch bleibt der Mietaufschlag fix, während er partiell über die Reduktion der variablen Nebenkosten spart.

Der elegante Nebeneffekt dieses Modells ist, dass die klassischen Agency-Probleme hier weitgehend ausgeschaltet bzw. zumindest abgemildert sind: der Vermieter hat keinen Vorteil, Sanierungen vorzunehmen, deren Kosten durch die Einsparungen nicht gedeckt sind. Denn in dem Umfang kann er keine Kompensation erwarten. Der Mieter wiederum hat auch einen Anreiz, durch sein Heizverhalten nicht zu viel Energie zu verbrauchen. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Heizkostensparnis, die durch die energetische Sanierung bewirkt wird, nicht nach dem faktischen Verbrauch, sondern nach dem Standardverbrauch bestimmt wird, der dem erreichten Sanierungsniveau entspricht. Verbraucht er dann mehr, als diesem Niveau entspricht, dann zahlt er über die Mieterhöhung und die Nebenkosten doppelt. Besonders in Gewicht fällt, dass mit diesem Modell Übervorteilungen der Mieter und missbräuchliche Gestaltungen mit dem Ziel der Entmietung praktisch völlig ausgeschlossen wären, der Schutz der Mieter also weit besser gesichert wäre als mit der aktuellen oder auch der geplanten Regelung.

Für den **Vermieter** bringt dieses Modell auf der Hand liegende **Nachteile**. Er hat die Sanierungskosten vorzufinanzieren und erhält nicht annuitätisch die dafür notwendigen Beträge über eine von Anfang an in diesem Umfang wirksame Mieterhöhung. Zugleich trägt er das Risiko, dass seine Sanierungskosten über den Beträgen liegen, die er kumuliert über die erhöhten Mieten zurück erhält. Das gilt u.a. dann, wenn er die Wirtschaftlichkeit der Sanierung unter der Annahme relativ hoher Energiepreisssteigerungen berechnet hat, die dann später so nicht eintreten. Dem steht allerdings der große **Vorteil** entgegen, dass die Überwälzung seiner Sanierungskosten viel besser gesichert ist, als dies bei der aktuellen Rechtslage der

Fall ist. Denn er kann mit viel größerer Wahrscheinlichkeit damit rechnen, dass die Mieter dieses Überwälzungsmodell auch akzeptieren würden, das sich immer an den realisierten Einsparungen orientiert und damit den Mieter nie über das Niveau hinaus belastet, das er ohne Sanierung zu tragen hätte.

Solche Vorschläge sind nicht neu. Sie sind in der Literatur in unterschiedlichen Varianten und Bezeichnungen diskutiert,³⁵ aber bisher in der praktischen und politischen Diskussion nie ernsthaft aufgegriffen worden. Möglicherweise hat dies auch mit den operativen Problemen zu tun, die noch zu lösen sind, um das Modell praktikabel und justizierbar zu machen.

Denn in der praktischen Umsetzung tun sich einige Schwierigkeiten auf. Das reine Proportionalmodell, bei dem jährlich die Kaltmiete um den Betrag steigt, der der Einsparung an Energiekosten entspricht, erfordert einige Detailregelungen. So muss festgelegt werden, wie die durch die energetische Modernisierung erzielten Einsparungen des ersten Jahres nach der Sanierung gemessen werden, die die Basis für die anfängliche Kaltmietenerhöhung bilden sollen. Die Preiskomponente dürfte hier das geringere Problem darstellen, da die Energiepreissteigerungen leicht durch Statistiken oder schlicht durch die Belege über die bezogene Energie nachweisbar sind. Schwieriger ist die Mengenkomponekte zu bestimmen, also die Differenz des Verbrauchs an Energieeinheiten vor und nach der Sanierung. Je Wohnung gemessene Heizmengen sind zwar verfügbar; sie können aber durch reine Änderungen des Verbrauchsverhaltens oder auch z.B. – als externer Faktor – durch klimatische Schwankungen beeinflusst sein. Diese Einflüsse müssten bereinigt werden. Für die klimatischen Einflüsse werden inzwischen Bereinigungsfaktoren berechnet, die genutzt werden könnten. Das Verbrauchsverhalten könnte dagegen über Fehlanreize gesteuert sein. Denn wenn die Verbrauchsdifferenz des ersten Jahres zum Verbrauch vor der energetischen Sanierung für die Höhe des Kaltmietzuschlags entscheidend ist, dann ist durchaus vorstellbar, dass vom Mieter die Einsparung bewusst niedrig gehalten und in den Folgejahren das Verbrauchsverhalten dann wieder auf das „normale“ Maß zurückfindet, um Heizkosten zu sparen. Dem könnte man entweder mit einer späteren Korrektur der Kaltmietenerhöhung auf der Basis der für mehrere Perioden gemessenen

³⁵ So ausführlich bei Klinski (2009), S. 204 ff., Klinski (2010), S. 289 f, in einer etwas abgewandelten Variante bei Neitzel/Dylewski/Pelz, S. 91 ff., oder, aber durchaus kritisch, als Teilwarmmietenmodell beim Institut für Wohnen und Umwelt (2001), insbesondere S. 35 ff.

Verbräuche oder (wohl deutlich praktikabler) mit einer Orientierung an der bedarfstechnisch berechneten Einsparung begegnen. Ersteres wird vermutlich eher zu Verärgerungen und Streitigkeiten führen, bei letzterem ist mit den bekannten Problemen des Auseinanderfallens von gemessenen und nach wärmetechnisch berechneten Verbräuchen umzugehen.³⁶ Dennoch bietet sich dieser Weg über berechnete „Durchschnittseinsparungen“ als der besser objektivierbare und daher justiziable an.

Für die späteren Jahre wird dann die Berechnung einfacher. Denn dann müssen regelmäßig nur noch in der gleichen Weise die Veränderungen der Energiepreise nachgewiesen werden, die den periodischen Anstieg der Kaltmiete bestimmen. Jahr für Jahr käme es damit, evtl. zusätzlich zu den „normalen“ Mieterhöhungen, zu energiekostenbedingten Anpassungen der Kaltmiete.

Als vermeintlich einfacher zu handhabende Lösung wird in der Literatur³⁷ der „energetische Pauschalzuschlag“ präferiert, der sich auch in einem früheren Gesetzesvorschlag des IVD findet³⁸. Danach trifft der Vermieter mit dem Mieter für eine bestimmte Zahl von Jahren eine Vereinbarung, die Kaltmiete um einen bestimmten Betrag zu erhöhen, und sichert im Gegenzug zu, dass dieser Betrag die in diesem Zeitraum zu erwartenden Einsparungen an Energiekosten nicht übersteigt.

Legt man diesem Modell die gesamte geschätzte Nutzungsdauer der energetischen sanierten Bauteile zugrunde, dann unterscheidet es sich von dem obigen Modell nur insofern, als statt den jährlich mit den Energiepreisen steigenden Mieten (die genau der Verursachung entsprechen) eine annuitätische Verteilung der gesamten, über die Nutzungsdauer erwarteten Einsparungen auf die Perioden vorgenommen wird. Damit fällt für den Mieter der Kaltmietzuschlag anfänglich höher aus, bleibt dann aber über die gesamte Nutzungsdauer konstant. Er entspricht also nur in der Summe, nicht aber in der periodischen Zuordnung seinen Einsparungen. Das wird nicht in seinem Interesse sein. Vor allem bei einer Mietdauer, die unter der gesamten Nutzungsdauer liegt (was ja sehr häufig der Fall sein wird), wird er zu stark belastet und wird zurecht bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses auf einem Ausgleich bestehen. Dieser ist recht schwierig zu berechnen.

³⁶ S. hierzu z.B. Rehkugler/Erbil/Jandl/Rombach (2012), S. 36 ff.

³⁷ So von Klinski (2010), S.289 f., und Klinski (2009), S. 205 ff.

³⁸ Vgl. IVD (2008)

Die Vorschläge laufen daher auf eine kürzere Laufzeit der Vereinbarung hinaus. Klinski (2010) nennt als Beispiel sechs Jahre. Aber auch bei diesem Modell muss ein Nachweis der Energiepreisveränderungen erfolgen. Will man Ungerechtigkeiten ausschließen, bedarf es einer Korrektur um klimatisch bedingte Verbrauchsschwankungen, einer Berücksichtigung des Verbrauchsverhaltens des Mieters und eines Ausgleichs bei vorzeitigem Auszug. Da haushaltsindividuelle Erfassungen des Energieverbrauchs offenbar zu aufwendig erscheinen, will Klinski (2010) das Modell jeweils nur auf das gesamte Hausobjekt beziehen, die Anwendung des Modell daher evtl. sogar auf größere Wohnobjekte beschränkt sehen. Empirica/LUWOGÉ sehen in ihrer Studie zum Berliner Mietwohnungsbestand die juristischen Probleme letztlich für so groß an, dass sie hierin keine Lösung sehen.³⁹

Im reinen Proportionalmodell wie im Modell des energetischen Pauschalaufschlags trägt der Vermieter das Risiko, dass er nicht alle seine Sanierungskosten über die Kaltmietenerhöhung amortisiert bekommt, wenn die tatsächliche Energiepreissteigerung hinter der in seinen Wirtschaftlichkeitsberechnungen angesetzten Steigerungsrate zurückbleibt. Bei zu niedrigem kalkulatorischen Ansatz der Energiepreissteigerungen würde ihm dagegen ein Vorteil erwachsen. Ansonsten schaffen die Modelle, u.E. das Proportionalmodell in einer noch besseren Weise, den angestrebten Ausgleich der Interessen des Vermieters und des Mieters in einem recht hohen Maße. Die Lösung wäre damit den jetzigen Mietrechtsregelungen deutlich überlegen und würde wohl sogar deutlich weniger rechtliche Probleme aufwerfen als die aktuelle Regelung. Dem Ziel der Energieeinsparung wird auch Rechnung getragen, weil zwar nunmehr kein Vermieter mehr ein Motiv hätte, unwirtschaftliche energetische Modernisierungen durchzuführen, er aber andererseits weitgehend gesichert ist, dass er bei einer wirtschaftlichen Sanierung seinen Kapitaleinsatz über die energetischen Mietzuschläge im Laufe der Zeit zurück erhält.

Um zu prüfen, ob dieses Modell nicht nur als Gedankenspiel, sondern auch in konkreten Zahlen trägt, seien auch hierfür aus Vermieter- und Mietersicht die wirtschaftlichen Auswirkungen unter unseren Modellannahmen durchgerechnet.

³⁹ s. Empirica/LUWOGÉ (2010), S. 4 f.

Die in Tabelle 24 zusammengefassten Ergebnisse zeigen Erfreuliches. Idealtypisch erweist sich danach eine energetische Sanierung beim Mieter in allen Fällen als finanzierungsneutral, da er ja immer nur so viel mehr an Kaltmiete bezahlt, wie er an Heizkosten einspart.

Interne Verzinsung	Vermieter		Mieter		Selbstnutzer
	Status quo	PM	Status quo	PM	
Fall 1 (gering saniert)	5,46	5,02	4,43	0,00	5,02
Fall 2 (mittel saniert)	1,66	3,68	5,42	0,00	3,68
Fall 3 (gering saniert auf KfW 100)	7,64	3,49	-3,96	0,00	3,49
Fall 4 (gut saniert auf KfW 70)	8,01	-1,40	n.a.	0,00	-1,40

Tabelle 24: Wirtschaftlichkeit der Sanierungsfälle bei Anwendung des Proportionalmodells

Der Vermieter dagegen hat nun zum einen eine höhere finanzielle Vorleistung als bei der bisherigen Regelung zu erbringen, da ihm ja anfangs, abhängig von den erzielten Heizkosteneinsparungen, nur geringe Mieterhöhungen zufließen, die seine Finanzierungskosten nicht abdecken. Die insgesamt erzielbare Rendite über alle Perioden (hier 30 Jahre) bleibt aber auch unter Berücksichtigung dieser längeren finanziellen Vorleistungen nur unwesentlich hinter der Rendite nach der bisherigen Regelung zurück. Zudem kann der Vermieter nun weitgehend⁴⁰ sicher sein, diese Rendite auch zu verdienen, weil auch nach einem Auszug des jetzigen Mieters der Nachmieter diese um die Heizkosteneinsparnis erhöhte Miete bezahlen müsste.

Zum andern zeigt sich aber der durchaus wünschenswerte Effekt, dass bei wirtschaftlich nicht sinnvollen energetischen Sanierungen (die also ein wirtschaftlich handelnder Selbstnutzer nicht durchgeführt hätte) die Rendite absinkt und in Einzelfällen gar negativ wird. So enthält das Modell also den Anreiz, nur wirtschaftlich sinnvolle Sanierungen durchzuführen. Zugleich wird sehr aufwendigen Sanierungen mit dem (Neben-)Zweck der Entmietung der Boden entzogen. Zur weiteren Förderung der energetischen Sanierungen erschiene es zweckmäßig, den Vorteil aus der Inanspruchnahme der öffentlichen Fördermodelle nunmehr – da der Mieter ja

⁴⁰ Die unsichere Flanke bilden die Steigerungsraten der Energiepreise, die hinter der kalkulierten Rate zurückbleiben könnten

ohnehin konsteneutral gestellt wird – als Anreizkomponente beim Vermieter zu belassen.

Idealtypisch spielt bei diesem Modell auch die Dauer des Mietverhältnisses nach der Sanierung keine Rolle mehr, weil zum einen der Mieter immer nur das an Mieterhöhung trägt, was seiner aktuellen Heizkostensparnis entspricht, und zum anderen die Marktmiete dann diese Differenz des energetischen Zustands voll zum Ausdruck bringen müsste.

Eine Begrenzung der Anwendbarkeit dieses Proportionalmodells ist allerdings offensichtlich: bei Modernisierungen, die ausschließlich auf die Anhebung des Wohnwerts gerichtet sind, können den Sanierungskosten keine Einsparungen beim Mieter gegengerechnet werden. Für diese Fälle müsste also eine andere Regelung der Überwälzbarkeit der Kosten gefunden werden. So wäre für Modernisierungen zur Hebung des Wohnwerts an eine Kopplung an die ortsübliche Vergleichsmiete zu denken.

Hier zeigt sich noch einmal deutlich, dass das Vermieter-Mieter-Dilemma letztlich ein Wirtschaftlichkeitsproblem ist⁴¹: Werden durch die energetische Sanierung einzelwirtschaftliche Vorteile geschaffen, dann ist auch etwas zwischen Vermieter und Mieter zu verteilen, also ein Anreiz da, die Modernisierungen vorzunehmen, ohne einen der Partner schlechter zu stellen als vorher.

⁴¹ So auch Neitzel/Dylewski/Pelz, S. 90.

7. Quintessenz

Das Justizministerium ist dabei, wie im Koalitionsvertrag vereinbart, die Überwälzbarkeit von Investitionskosten zur Modernisierung von Mietwohnungen von bisher 11 % auf 10 % der anrechenbaren Kosten zu senken und auf den Zeitraum bis zu deren Amortisation zu beschränken. Ein wesentlicher Teil solcher Modernisierungen betrifft energetische Sanierungen. Mit der Novellierung ist angestrebt, einen faireren Ausgleich zwischen den Mietvertragsparteien zu erreichen und damit einen Beitrag zur Lösung des Vermieter-Mieter-Dilemmas zu leisten.

Die geplante Regelung geht von falschen Voraussetzungen über die tatsächlich erzielbaren Renditen der Vermieter bei Modernisierungen aus. Sie würde - ihre großen praktischen Probleme seien vernachlässigt – durch die Beschränkung auf die Amortisation der Sanierungskosten die Renditen der Vermieter stark nach unten ziehen, meist sogar negativ werden lassen. Sie hätte damit weitaus stärkere Auswirkungen auf die wirtschaftliche Situation der Vermieter als die heiß diskutierte Mietpreisbremse.

Ihre große strukturelle Schwäche ist aber: Sie löst das Vermieter-Mieter-Dilemma auch nicht ansatzweise, würgt die Anreize zu energetischen Sanierungen für Vermieter fast völlig ab, verhindert aber dennoch keine unangemessene Belastung der Mieter und keinen Missbrauch der Sanierung zur Entmietung. Dies liegt daran, dass die Überwälzbarkeit der Sanierungskosten weiterhin völlig vom Sanierungserfolg abgekoppelt ist.

Die Absicht der Politik, die auch von anderen Gruppierungen unterstützt wird, basiert offensichtlich auf dem Missverständnis, dass eine 11%-ige Überwälzung der Sanierungskosten auch eine Rendite des Vermieters auf sein eingesetztes Kapital in dieser Höhe bewirke. Dies trifft aber in den weitaus meisten Fällen nicht zu, wie differenzierte Berechnungen unter verschiedenen realistischen Szenarien zeigen. Denn die Höhe der erzielbaren Rendite hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab, die vom Vermieter nicht zu steuern sind.

Besonders negativ auf die Rendite des Vermieters, auch wenn er rechnerisch 11 % der Sanierungskosten überwälzen kann, wirken der laufende **Anstieg der Vergleichsmiete** und die meist begrenzte **Länge der Mietdauer** nach der Sanierung.

Denn bei einer Mieterhöhung nach § 559 BGB darf der Vermieter die Miete nicht mehr erhöhen, bis sie von der ortsüblichen Vergleichsmiete wieder eingeholt ist. Geschieht dies schnell, hat er nur kurze Zeit den Vorteil des § 559 BGB zur Kompensation seiner Sanierungskosten ausnutzen können.

Das vom Vermieter zur Sanierung eingesetzte Kapital verzinst sich um so höher, je länger das Mietverhältnis nach der Sanierung andauert. Die durchschnittliche Mietdauer in Deutschland beträgt aber nur 7 Jahre. In dieser Zeit gelingt eine volle Amortisation der Sanierungskosten nicht. Fällt nach dem Mieterwechsel die Miete wieder auf die Marktmiete zurück, erreicht der Vermieter insgesamt keine angemessene Verzinsung auf seinen Kapitaleinsatz.

Beim Mieter stehen den überwälzten Sanierungskosten die erzielbaren Einsparungen an Heizkosten gegenüber. Selbst bei wirtschaftlich sinnvollen energetischen Sanierungen übersteigen bei voller Überwälzung die Mieterhöhungen für viele Perioden die Heizkosteneinsparungen deutlich und belasten ihn finanziell. Da die Höhe der Überwälzung nicht an seine Einsparung gekoppelt ist, wird er in vielen Fällen auch langfristig keine Nettoeinsparung erzielen. Wiederum sticht hier besonders das Argument der meist kurzen Mietdauern: der Mieter zahlt für mögliche spätere Einsparungsvorteile, von denen er aber nie profitieren wird.

Am Mietmarkt bildet sich dieses Dilemma ab. Die faktische Überwälzung der Sanierungskosten bleibt daher im Durchschnitt deutlich unter der gesetzlich erlaubten Höhe zurück und erreicht in etwa das Niveau der Warmmietenneutralität, also des Ausgleichs der Mieterhöhung durch die aktuell erzielbare Heizkosteneinsparung. Bei dieser Höhe der Überwälzung kann der Vermieter aber regelmäßig keine angemessene Rendite auf sein Kapital erzielen.

Notwendig wäre daher ein radikal anderer Ansatz der Zulässigkeit von Mieterhöhungen nach energetischen Sanierungen. Das Proportionalmodell, das die Überwälzbarkeit an den tatsächlichen Sanierungserfolg koppelt, würde die angesprochenen Probleme weit besser lösen. Es würde sichern, dass

- nur wirtschaftliche sinnvolle Sanierungen durchgeführt werden,
- Vermieter auf eine angemessene Verzinsung ihrer Kapitaleinsätze kommen,
- die energetische Sanierung nicht zur Entmietung missbraucht werden, der Mieter damit nicht ausgebeutet werden könnte.

Zur weiteren Förderung der energetischen Sanierungen erschiene es zweckmäßig, den Vorteil aus der Inanspruchnahme der öffentlichen Fördermodelle dann als Anreizkomponente beim Vermieter zu belassen.

Literatur

- Amelung, A./Arentz, O./Jänsch, J./Münstermann, L.: Auswirkungen staatlicher Eingriffe zur Förderung der Gebäudesanierung auf die Akteure des Immobilienmarkts, Otto-Wolff-Institut Discussion Paper 03/2012, Köln 2012
- Beck, H.J.: Ertragssteuerliche Vorteile für die energetische Sanierung von Gebäuden, in: Ummen, R./Johns, S.R. (Hrsg.): Immobilien Jahrbuch 2011, S. 58-67
- BUND: Vorschlag für ein Klimaschutzgesetz Rheinland-Pfalz: Stufenmodell für die energetische Gebäudesanierung in Rheinland-Pfalz bis 2030, Mainz 2010
- DENA: Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung im Mietwohnungsbestand, Begleitforschung zum DENA-Projekt „Niedrigenergiehaus im Bestand“, Berlin 2010
- DV (Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.): Klimaschutz in der Deutschen Wohnungswirtschaft – Handlungsempfehlungen der Kommission, Kurzbericht, Berlin 2009
- Eichholtz, P./Kok, N./Quigley, J.M.: Doing Well by Doing Good? Green Office Buildings, in: The American Economic Review 2010, S. 2492-2509
- Empirica/LUWOG: Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung im Berliner Mietwohnungsbestand, Berlin/Ludwigshafen 2010
- Fuerst, F./McAllister, P.: The Impact of Energy Performance Certificates on the Rental and Capital Values of Commercial Property Assets, in: Energy Policy 2011, S. 6608-6614
- GfK: Repräsentativ-Umfrage: Alle sind für Klimaschutz, aber keiner will zahlen, Verband bayerischer Wohnungsunternehmen, Presseerklärung vom 4.10.2007
- Henger, R./Voigtländer, M. (2011): Einflussfaktoren auf die Rentabilität energetischer Sanierungen bei Mietobjekten, in: IW Trends 1/2011, S. 1-18
- Henger, R./Voigtländer, M. (2012): Energetische Modernisierung des Gebäudebestands: Herausforderungen für private Eigentümer, IW Köln für Haus& Grund Deutschland, Köln 2012
- IVD (Immobilienverband Deutschland): Ziele und Eckpunkte eines Gesetzentwurfs zur Beseitigung mietrechtlicher Hemmnisse beim Klimaschutz, Berlin, September 2008
- IWU (Institut Wohnen und Umwelt): Mietrechtliche Möglichkeiten zur Umsetzung von Energiesparmaßnahmen im Gebäudebestand, Frankfurt/Darmstadt 2001
- KfW/IW: Wohngebäudesanierer-Befragung 2010 – Hintergründe und Motive zur energetischen Sanierung des Wohngebäudebestands, Frankfurt 2010

- Kholodilin, K.A./Michelsen, C. (2014): The Market Value of Energy Efficiency in Buildings and the Mode of Tenure, DIW Discussion Papers 1398, Berlin 2014
- Klinski, St. (2010): Energetische Gebäudesanierung und Mietrecht – Hemmnisse und Reformüberlegungen, in: Zeitschrift für Unternehmensrecht 6/2010, S. 283-290
- Klinski, St. (2009): Rechtskonzepte zur Beseitigung des Staus energetischer Sanierung im Gebäudebestand, UBA-Studie 36/2009
- Neitzel, M./Dylewski, Ch./Pelz, C.: Wege aus dem Vermieter-Mieter-Dilemma, Konzeptstudie Bochum 2011
- o.A. (2014): Über neun Millionen Bundesbürger ziehen jährlich um, in: AIZ Das Immobilienmagazin 9/2014, S. 7
- Pfnür, A./Müller, N. (2013): Energetische Gebäudesanierung in Deutschland, Teil 2: Prognose der Kosten alternativer Sanierungsfahrpläne und Analyse der finanziellen Belastungen für Eigentümer und Mieter bis 2050, Darmstadt 2013
- Rehkugler, H./Jandl, J.: Das Vermieter-Mieter-Dilemma bei der energetischen Sanierung von Wohngebäuden – Probleme und Lösungsansätze, in: Eschbach, A./Michaelis, J./Nitsch, H./Spermann, A. (Hrsg.): Nach der Wirtschafts- und Finanzkrise: Ansätze für eine erfolgreiche Geld-, Finanz- und Immobilienpolitik, Festschrift für Hans-Hermann Francke zum 70. Geburtstag, Berlin 2013, S. 363-391
- Rehkugler, H./Erbil, T./Jandl, J./Rombach, T.: Energetische Sanierung von Wohngebäuden – Wirtschaftlichkeit vs. Klimaschutz, Freiburg 2012
- Reichardt, A.: Sustainability in Commercial Real Estate Markets, Diss. ebs Wiesbaden 2011
- Sieberg, U.: Erläuterungen zum Stufenmodell für ein wirksames, ökonomisches und sozialverträgliches Klimaschutzgesetz Berlin, BUND Berlin 7.9.2010

Ansprechpartner:

Prof. Dr. Heinz Rehkugler
Wissenschaftlicher Leiter

Center for Real Estate Studies (CRES)
Eisenbahnstraße 56
D-79098 Freiburg
www.steinbeis-cres.de
E-Mail: info@steinbeis-cres.de
Tel: 0761 20755-44 oder 0761 20755-50

Alle Rechte vorbehalten. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des CRES unzulässig und strafbar.