

# **„Wege aus dem Vermieter-Mieter-Dilemma“**

## **Ergebnisse einer Studie für den GdW**

26. Mai 2011 – Berlin – Deutscher Bundestag  
Fachgespräch der Bundestagsfraktion DIE LINKE

InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum

# Das Vermieter–Mieter–Dilemma

- Mietrechtliche Besonderheit bei Durchführung energetischer Modernisierungen:
  - Mieter profitiert von Energieeinsparungen
  - Vermieter führt die Maßnahme durch und trägt die Investitionskosten
  - Refinanzierung der Investitionskosten des Vermieters indirekt nur durch Mietanpassung möglich
- Bisherige Sichtweise und Erwartungshaltung:
  - Das Vermieter-Mieter-Dilemma behindert die Refinanzierung der Investitionskosten auf das erforderliche Niveau.
  - Von einer „Lösung“ des Vermieter-Mieter-Dilemmas sind zusätzliche Impulse für energetische Modernisierungen zu erwarten.

# Voraussetzung für die Durchführung energetischer Modernisierungen

- Der Regelrahmen muss eine vollständige Refinanzierung der Investitionskosten auf das erwartete Mindestniveau der Wirtschaftlichkeit ermöglichen.
- Das Mindestniveau von Wirtschaftlichkeit hängt von den Rahmenbedingungen eines Wohnungsunternehmens ab (Zielsetzungen, Marktsituation, Bestandsstruktur, Budgets etc.)
- Auf unterschiedlichem Niveau von Wirtschaftlichkeit ist – je nach Mietsteigerungsmöglichkeiten – folgende modernisierungsbedingte Mieterhöhung erforderlich:

Erforderliche Mietenumlage in Euro/m <sup>2</sup> pro Monat	Jahre Laufzeit/Planungshorizont		
	20	25	30
Eigenkapitalrentabilität (% p.a.; ca.-Angaben)			
3,5%	2,86 €	2,40 €	2,12 €
4,5%	3,00 €	2,56 €	2,28 €
5,5%	3,18 €	2,76 €	2,52 €

# Rechtliches zulässiges Mieterhöhungspotenzial bei unterschiedlichen Maßnahmenkombinationen

- Energetische Modernisierungen sind eingebettet in eine Strategie zur Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes.
- Zur Sicherung und/oder Steigerung der Vermietungsfähigkeit werden ergänzend wohnwertverbessernde Maßnahmen ergriffen.
- Das kumulierte Mietsteigerungspotenzial im Rahmen von § 559 BGB bewegt sich zwischen 2,35 und 3,68 Euro/m<sup>2</sup> Monat.

Mieterhöhungspotenzial (in Euro/m <sup>2</sup> und Monat) aus der wohnwert-verbessernden Maßnahme bei unterschiedlichen Maßnahmenpaketen		Mieterhöhungspotenzial (in Euro/m <sup>2</sup> und Monat) aus der energetischen Modernisierung bei Effizienzhaus-Standard ...					
		130	115	100	85	70	55
		2,08	2,13	2,17	2,33	2,53	2,70
Geplante Maßnahme	0,38	2,46	2,51	2,55	2,71	2,91	3,09
Umfangreiches Modernisierungspaket	0,97	3,05	3,10	3,14	3,30	3,50	3,68
Komplettmodernisierung	0,34	2,42	2,47	2,51	2,66	2,86	3,04
Nachträgliche Restmodernisierung	0,27	2,35	2,39	2,43	2,59	2,79	2,97
Minimum		2,35	2,39	2,43	2,59	2,79	2,97
Maximum		3,05	3,10	3,14	3,30	3,50	3,68

# Modernisierungspotenzial aus energetischen Modernisierungen im Vergleich zur Energieeinsparung

- Mit den energetischen Maßnahmenkosten lässt sich – nach Abzug von Instandhaltungsaufwendungen und anrechenbaren Drittmitteln – der größte Teil des Erhöhungspotenzials begründen.

Rechenwerte je m <sup>2</sup> Umlagepotenzial je Monat	Effizienzhaus-Standard					
	130	115	100	85	70	55
<b>Nachgewiesene Gesamtkosten</b>	3,52 €	3,64 €	3,75 €	4,02 €	4,35 €	4,68 €
Abzug ersparte Instandhaltungsaufwendungen	1,23 €	1,23 €	1,23 €	1,23 €	1,23 €	1,23 €
<b>Umlagefähige Gesamtkosten</b>	2,29 €	2,41 €	2,52 €	2,79 €	3,12 €	3,45 €
Abzug Tilgungszuschuss	0,00 €	0,06 €	0,13 €	0,21 €	0,31 €	0,43 €
<b>Umlagefähige Gesamtkosten nach Abzug Tilgungszuschuss</b>	2,29 €	2,35 €	2,40 €	2,58 €	2,81 €	3,02 €
Abzug Zinsverbilligung KfW (Jahr 1 bis 10)	0,21 €	0,22 €	0,23 €	0,25 €	0,28 €	0,31 €
<b>Steigerung der Monatsmiete</b>	2,08 €	2,13 €	2,17 €	2,33 €	2,53 €	2,70 €
Ausschöpfung des Potenzials	59,1%	58,5%	57,7%	57,9%	58,0%	57,8%
<b>Betrachtung der Ersparnis an Energiekosten</b>						
<b>Ersparnis auf der Grundlage der Energiebedarfsberechnungen</b>	0,88 €	0,94 €	0,98 €	1,12 €	1,17 €	1,30 €
Anteil von der Erhöhung der Monatsmiete	42,2%	44,0%	45,2%	48,0%	46,3%	48,2%
<b>Ersparnis auf Grundlage des Energieverbrauchsausweises</b>	0,27 €	0,33 €	0,37 €	0,51 €	0,57 €	0,70 €
Anteil von der Erhöhung der Monatsmiete	13,1%	15,6%	17,3%	21,9%	22,4%	25,8%

Der rechtliche zulässige Rahmen für die Mieterhöhung übersteigt die Energieeinsparung – auch unter günstigen Annahmen - deutlich.

## In der Praxis wird der rechtlich zulässige Rahmen aus unterschiedlichen Gründen nicht erreicht

- Im Beispielfall werden statt rechtlich zulässigen 2,55 Euro/m<sup>2</sup> für EH-100 zzgl. moderater sonstiger wohnwertverbessernder Maßnahmen in Höhe von rd. 250 Euro/m<sup>2</sup> lediglich 0,81 Euro/m<sup>2</sup> umgelegt.
- Der Markt und die Kaufkraft stellen dafür die Obergrenze dar.
- Das Mindestniveau von Wirtschaftlichkeit wird dadurch nicht erreicht. Die Amortisationsdauer beträgt 54 Jahre.

Variante 3 - EnEV 2009 - KfW 100 Amortisation: 54  
**Energ. Kosten<sup>1</sup>:** 478.005 € **Weit. Mod.Kst.** 283.898 €  
**Energ. Kosten<sup>2</sup>:** 478.005 € **Gesamtkosten:** 761.903 €

	20	25	30	35	40
<b>VoFi-Endwert (ohne Restwert) Eigenkapitalrendite</b>	-596.000 €	-620.000 €	-622.000 €	-592.000 €	-515.000 €
<b>VoFi-Endwert (inkl. Restwert) Eigenkapitalrendite</b>	28.000 € -8,1%	171.000 € 0,5%	377.000 € 3,1%	374.000 € 2,6%	283.000 € 1,6%

# Der Blickwinkel von Mieterhaushalten

- Die Mieterbilanz ist auch bei einer Umlage von lediglich 0,81 Euro/m<sup>2</sup> im EH 100 – Fall negativ.

Bilanz eines Mieters (in Euro):	KfW EH - 100	KfW EH – 55 Behandlung der errechneten zusätzlichen Energieersparnis	
		nicht umgelegt	umgelegt
Im ersten Jahr (Energiekosteneinsparung ./. Mieterhöhung)	-339	-86	-335
Ersparnis Energiekosten in 10 Jahren (kumuliert; dynamisch berechnet)	3.988	7.441	7.441
Gesamtbilanz nach 10 Jahren (kumuliert; dynamisch berechnet)	-1.773	2.181	-982

- Bei Umlage des rechtlich zulässigen Rahmens ist die 10-Jahres-Bilanz sowohl im EH 100 als auch im EH 55-Fall negativ:

Bilanz eines Mieters (in Euro):	EH 100 (2,55 Euro/m <sup>2</sup> Monat Erhöhung)	EH 55 (3,09 Euro/m <sup>2</sup> Monat Erhöhung)
Im ersten Jahr (Energiekosteneinsparung ./. Mieterhöhung)	-1.692	-1.859
Ersparnis Energiekosten in 10 Jahren (kumuliert; dynamisch berechnet)	3.988	7.441
Gesamtbilanz nach 10 Jahren (kumuliert; dynamisch berechnet)	-20.136	-21.660

- Mieter in den unteren Einkommensgruppen verfügen nicht über ausreichend hohe Wohnkaufkraft um diese Maßnahmen zu finanzieren.

# Erste Würdigung des Vermieter-Mieter-Dilemmas

- Das Vermieter-Mieter-Dilemma enthält im Kern eine Kostenzuordnung zwischen Vermieter und Mieter.
- Es bestehen nur begrenzt Optimierungspotenziale.
- Eine relative Besserstellung des Wohnungsunternehmens führt zu einer relativen Schlechterstellung des Mieters.
- Durch aktuelle und zukünftige Energiekostensparnisse entsteht **keine** ausreichend große Verteilungsmasse, die zur Steigerung der Vorteilhaftigkeit vom Mieter auf den Vermieter umverteilt werden könnte.
- **Das Grunddilemma ist kein „Vermieter-Mieter-Dilemma“, sondern ein Dilemma mangelnder Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen insgesamt.**
- Daher kann es eine „echte Lösung“ nicht geben, mit der (alle) energetischen Modernisierungen wirtschaftlich werden.  
**Punktuell kann aber die Refinanzierung verbessert werden.**



# Maßnahmen für eine bessere Refinanzierung von Investitionen in den Wohnungsbestand

- Es bestehen grundsätzlich zwei Ansatzpunkte:

Vorgeschlagenes Instrument	Wirkungsrichtung	
	Höhe der Modernisierungsumlage (§ 559 BGB)	Zukünftige Mietanpassungsmöglichkeit (§ 558 BGB in Verbindung mit §§ 558c und 558d BGB)
1. Ausweis energetischer Differenzierungsmerkmale in Mietspiegeln	nein	ja
2. Ausweis eines separaten Zuschlags zur Miete	ja	ja
3. Begrenzung auf das Doppelte der Energieeinsparung	ja	nein
4. Pauschalierungsregelung für den Abzug von Instandhaltungsaufwendungen nach § 559 BGB	ja	nein
5. Pflicht zur Anrechnung von Drittmitteln aufheben	ja	nein
6. Freiwilliger Mietverzicht bei maximaler Ausschöpfung des gesetzlichen Rahmens mit anschließendem schrittweisen Abbau des Mietverzichtes	ja	ja

## Beurteilung ausgewählter Instrumente (Pkt. 6)

- Freiwilliger Mietverzicht bei Ausschöpfung des gesetzlich zulässigen Rahmens für die Modernisierungsumlage/Abbau des Mietverzichtes
  - Grundidee: Modernisierungsbedingte Mieterhöhung in Höhe des rechtlich zulässigen Niveaus, Koppelung an einen Mietverzicht auf das (sozial) vertretbare bzw. marktlich umsetzbare Niveau.
  - Künftig wird der Mietverzicht durch partielle Rücknahme schrittweise abgebaut.
  - Bessere Steuerungsmöglichkeit durch schrittweisen Abbau des Mietverzichtes; System vergleichbar mit Staffelmietvereinbarung.
  - Partielle Lösung des „Wartedauerproblems“
  - Rechtliche Zulässigkeit zu prüfen.
  - Nebenaspekt: Welche Miete gilt als vertraglich vereinbart und müsste im Mietenspiegel ausgewiesen werden?

## **Empfohlenes Instrument: Ausweis eines separaten Zuschlags zur Miete**

- Grundidee:
  - Festgelegte modernisierungsbedingte Mieterhöhung innerhalb des rechtlich zulässigen Rahmens wird als separater Zuschlag dauerhaft vereinbart.
  - Nettokaltmiete wird aufgesplittet in Grundmiete und modernisierungsbedingten Zuschlag.
- Beurteilung:
  - „Wartedauerproblem“ wird teilweise gelöst, Mietanpassungsmöglichkeit wie bei einem günstigen Mietverlaufsmodell
  - Mietanpassung nach § 558 BGB für die Grundmiete bleibt erhalten, wenn sich der Markt entsprechend verändert.
  - Anfängliche erforderliche Mieterhöhung wird auf 1,88 Euro/m<sup>2</sup> Monat erhöht (gegenüber 2,40 Euro/m<sup>2</sup> bei ungünstigem Mietenverlauf und 1,74 Euro/m<sup>2</sup> bei günstigem Mietverlaufsmodell)
  - Zusätzliches Potenzial für die Refinanzierung erwächst aus zukünftigen Mietsteigerungen.
  - Modell ist sowohl in starken als auch in schwächeren Märkten umsetzbar.

## Fazit I

- Das Vermieter-Mieter-Dilemma ist im Kern kein mietrechtliches Problem.
- Die Refinanzierung von Investitionen in den Wohnungsbestand wird durch die geringe Wohnkaufkraft häufig erreichbarer Zielgruppen und der daraus resultierenden aktuellen und zukünftigen Mietsteigerungspotenziale begrenzt.
- Mieterhaushalte, die über ein Einkommen im untersten Einkommensquintil verfügen, sind weder in der Lage, hohe Energiepreissteigerungen zu tragen, noch können sie eine modernisierungsbedingt höhere Miete refinanzieren.
- Auch für Haushalte im mittleren Einkommensquintil würde die Wohnkostenbelastung (Bruttokaltmiete) von rd. 24,4 auf 38,8 Prozent steigen, wenn die für die Wirtschaftlichkeit erforderliche Mietenumlage von 2,55 Euro/m<sup>2</sup> im Monat (Beispielfall) umgesetzt würde.
- Sowohl die (Nettokalt-)Miete als auch (höhere) Kosten für Beheizung müssen schlussendlich aus dem Mietereinkommen bestritten werden.
- Steigende Energiekosten (oder alternativ höhere Mieten aufgrund energetischer Modernisierungen) sind ein sozialpolitisches Dilemma.

## Fazit II

- Es gibt Konstellationen, in denen das Mietrecht aber schon heute – je nach Mindestanforderung für Wirtschaftlichkeit - eine Schranke darstellt. Bspw. wenn Zielgruppen eine hohe Bereitschaft besitzen, die erforderliche Mietenumlage zu tragen.
- Hier können die vorgeschlagenen Instrumente zu deutlichen Verbesserungen führen. Den modernisierungsbedingten Zuschlag können wir als effektives Instrument empfehlen.
- Wir müssen konstatieren, dass durch mietrechtliche Veränderungen das Dilemma mangelnder Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen nicht gelöst werden kann.
- **Angesichts der Bedeutung, die dem Vermieter-Mieter-Dilemma für mehr Anreize zu energetischen Modernisierungen eingeräumt wurde, sind die Empfehlungen ernüchternd.**
- **Es ist dringend notwendig, Strategien zum Erreichen der hohen klimapolitischen Zielsetzungen in Zukunft Lösungs-offen zu diskutieren und bereits bestehende Lösungsstrategien, wie sie durch die Systematik der EnEV vorgegeben werden, kritisch zu hinterfragen.**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Zeit für Ihre Fragen!



InWIS  
Forschungsinstitut  
Beratungsunternehmen

Springorumallee 5  
44795 Bochum  
Telefon + 49 (0) 2 34/ 8 90 34 - 17  
Telefax + 49 (0) 2 34/ 8 90 34 - 49

Internet: [www.inwis.de](http://www.inwis.de)  
E-Mail: [info@inwis.de](mailto:info@inwis.de)