

Energetische Sanierung

## Doppelte Anstrengungen nötig

Um das Klima in dem Ausmaß zu schützen, wie die Bundesregierung sich das in ihrem Energiekonzept vorgenommen hat, müssten doppelt so viele Wohngebäude in Deutschland saniert werden wie derzeit. Aktuell wird jährlich etwa 1 Prozent der 18 Millionen Wohngebäude modernisiert. Doch vor allem für Vermieter ist die energetische Sanierung oftmals ein Verlustgeschäft, wie das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) in einer Studie errechnet hat: Vier von zehn Eigentümern erzielten nach einer energiesparenden Investition in ihre Immobilie anschließend keine höhere Miete als vorher.

Selbst in den Fällen, in denen Mieterhöhungen erfolgten, ist der Gewinn für Vermieter in der Regel überschaubar: Bei 86 Prozent der sanierten Objekte betrug die dadurch erzielte Rendite weniger als 5 Prozent. Das liegt zum einen daran, dass jede Wohnung und jedes Haus aufgrund des Baujahrs, der Bauart und Nutzung unterschiedlichen Modernisierungsbedarf aufweist. Daher variieren der Sanierungsumfang, das Einsparpotenzial und die erzielbare Rendite stark. Zum anderen gelingt es vielen Vermietern schlicht nicht, die Sanierungskosten in ausreichendem Maße auf die Mieter umzulegen. Bislang wird versucht, den Sanierungstau mittels einer Vielzahl von länderspezifischen und kommunalen Programmen zu beheben. Das ist nach IW-Erkenntnissen aber gar nicht sinnvoll: National gebündelte Darlehen und Zuschüsse für sanierungswillige Immobilienbesitzer könnten demnach deutlich mehr bewirken.

**Ralph Henger, Michael Voigtländer: Einflussfaktoren auf die Rentabilität energetischer Sanierungen bei Mietobjekten, in: IW-Trends 1/2011**

Gesprächspartner im IW: **Dr. Ralph Henger, Telefon 0221 4981-744**

**Dr. Michael Voigtländer, Telefon 0221 4981-741**

# Für Vermieter oft ein Verlustgeschäft

**Energetische Sanierung.** Knapp 1 Prozent der Wohngebäude in Deutschland wird jährlich saniert – zu wenig, um den CO<sub>2</sub>-Ausstoß deutlich zu senken. Damit die Bundesregierung ihre Energiesparziele erreicht, wäre eine Verdoppelung der Quote auf 2 Prozent erforderlich. Doch vor allem für Vermieter rechnen sich energetische Maßnahmen häufig nicht. \*)

Die Bundesregierung will den Primärenergiebedarf für die 18 Millionen Wohngebäude in Deutschland bis 2050 um 80 Prozent verringern. Um dieses Klimaziel zu erreichen, müssten rein rechnerisch jährlich 360.000 Gebäude energetisch auf Vordermann gebracht werden – zum Beispiel durch den Einbau neuer Fenster und Haustüren, moderner Heizanlagen, mittels Solardächern oder einer Wärmedämmung.

Während Eigentümer, die ihre Immobilie selbst nutzen, über kurz oder lang immer von Sanierungen profitieren, die zu Energieeinsparungen führen – spätestens die Erben haben etwas davon –, stecken Vermieter in einer kniffligeren Situation: Sie haben bei einer Investition in ein vermietetes Objekt nur dann einen finanziellen Vorteil, wenn sie auch eine entsprechende Mieterhöhung durchsetzen können. Wie häufig dies tatsächlich vorkommt und welche

Renditen Vermieter im Rahmen von Sanierungen erzielen können, zeigt eine Auswertung des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW), das 1.300 sanierte Mietwohnungen unter die Lupe genommen hat (Grafik):

**In etwas mehr als einem Drittel der Immobilien, die energetisch saniert wurden, ließen die Eigentümer die Miete anschließend unverändert; bei 3 Prozent der Gebäude senkten sie die Miete sogar.**

Die Miete aller anderen Wohnungen – also 61 Prozent – wurde im Zuge einer energiesparenden Baumaßnahme angehoben; zum Teil sogar stärker, als es die mietrechtliche Kappungsgrenze erlaubt: Bei 34 Prozent der sanierten Gebäude steigerten die Vermieter die Kaltmiete anschließend um mehr als 20 Prozent. Dies geht allerdings nur, wenn Mieter wechseln oder die Miete nicht auf Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben wird – für die die

Kappungsgrenze gilt –, sondern über die sogenannte Modernisierungsumlage.

Obwohl die Mehrheit der Vermieter nach einer Sanierung die Miete anhebt, beschert ihnen dies nicht automatisch satte Gewinne. Die Sanierungsrendite, die sich aus den Mehreinnahmen durch die Anhebung der Miete im Verhältnis zur getätigten Investition berechnet, ist in den meisten Fällen sogar ziemlich niedrig (Grafik Seite 5):

**Bei 86 Prozent der sanierten Objekte belief sich die dadurch erzielte Rendite auf weniger als 5 Prozent.**

Auf Renditen, die über 11 Prozent liegen und die laut Mieterhöhungsrecht unzulässig sind, kamen nur 2 Prozent der Vermieter.

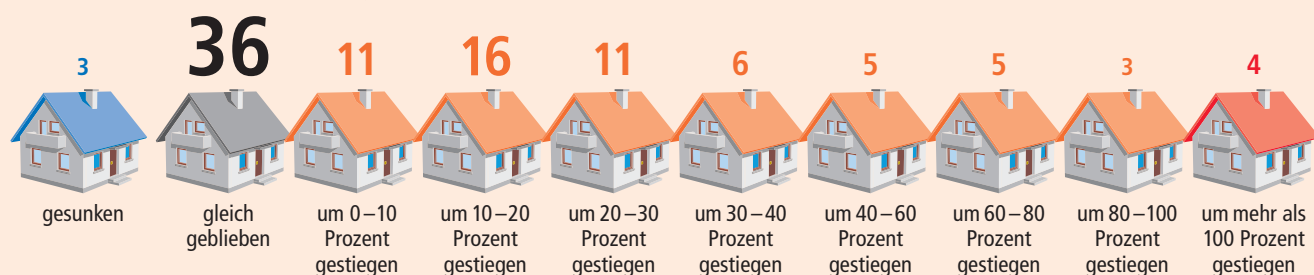
Aus diesen Befunden lassen sich zwei wesentliche Erkenntnisse ableiten:

**1. Jede Immobilie und jede Sanierung ist eine höchst individuelle Angelegenheit. Selbst Gebäude, die gleich alt und in gleicher Weise gebaut sind, werden niemals den gleichen energetischen Zustand aufwei-**

\*) Vgl. Ralph Henger, Michael Voigtländer: Einflussfaktoren auf die Rentabilität energetischer Sanierungen bei Mietobjekten, in: IW-Trends 1/2011

## Gebäudesanierung: Oft bleibt die Miete gleich

Bei so viel Prozent der Gebäude, die energetisch saniert wurden, ist die Miete anschließend ...



Wohngebäudesanierer-Befragung 2010: Befragung von 5.546 privaten Haushalten und 251 Unternehmen, die zwischen 2006 und 2009 mithilfe eines Förderprogramms der KfW Bankengruppe eine oder mehrere energetische Gebäudesanierungen vorgenommen haben; Quelle: KfW Bankengruppe/IW Köln

Institut der deutschen Wirtschaft Köln

© 2011 IW Medien - Iwd 13

sen – allein schon deshalb, weil sie im Laufe der Zeit unterschiedlich genutzt und instand gehalten wurden. Das führt dazu, dass einerseits sowohl die Sanierungskosten als auch die Einsparpotenziale stark variieren, andererseits aber auch die notwendigen Mietanhebungen und die Renditen breit streuen.

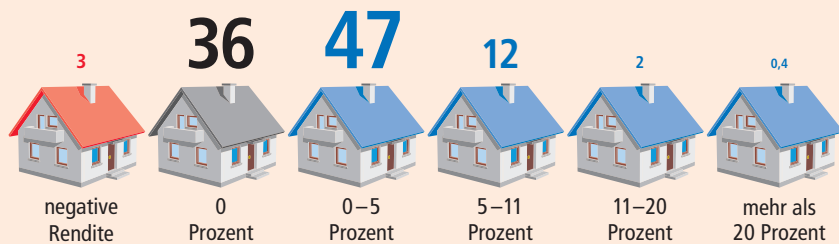
2. Viele Wohnungseigentümer haben bei einer Sanierung ein Umlageproblem: Oftmals sind die Sanierungskosten so hoch, dass Vermieter trotz einer starken Mieterhöhung – teils um 50 Prozent und mehr – keine angemessene Rendite erzielen können.

Daneben gibt es jedoch noch eine ganze Reihe weiterer Faktoren, die bei Sanierungsvorhaben von Mietobjekten eine Rolle spielen. Ein Überblick:

- Je größer der Sanierungsumfang, desto schwieriger wird es, die Investition auf die Miete umzulegen.
- Je geringer die Ausgangsmiete, umso höher können die Mietanhebung und die daraus resultierende Rendite ausfallen. Liegt zudem die Ursprungsmiete unter der örtlichen Durchschnittsmiete, lässt dies ebenfalls eine höhere Steigerung zu, was die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung weiter verbessert.
- Je besser die Lage einer Immobilie, desto größer kann auch der Spielraum für Mieterhöhungen sein. Umgekehrt gilt dies allerdings auch: Eine hohe Leerstandsquote im Viertel oder der Region sowie eine hohe Mieterfluktuation machen es trotz umfangreicher Sanierungen schwer, die Miete heraufzusetzen.
- Je älter das Sanierungsobjekt, desto besser: Besonders bei Gebäuden,

## Gebäudesanierung: Mehr als 5 Prozent Rendite sind meist nicht drin

Bei so viel Prozent der Gebäude, die energetisch saniert wurden, betrug die dadurch erzielte Rendite anschließend ...



Rendite: Quotient der zusätzlichen Mieteinnahmen des ersten Jahres und der Investitionssumme; Gebäudesanierer-Befragung 2010: Befragung von 5.546 privaten Haushalten und 251 Unternehmen, die zwischen 2006 und 2009 mithilfe eines Förderprogramms der KfW Bankengruppe eine oder mehrere energetische Gebäudesanierungen vorgenommen haben; Quelle: KfW Bankengruppe/IW Köln

Institut der deutschen  
Wirtschaft Köln

© 2011 IW Medien - iwed13

die 25 Jahre oder älter sind, lassen sich im Rahmen einer Sanierung die Mieten stärker anheben und höhere Renditen erzielen. Zudem bietet es sich an, energetische Maßnahmen mit anderen geplanten und fälligen Sanierungen – wie etwa einem Fassadenanstrich oder Umbauten – zu kombinieren.

Keinerlei Rolle für die Rechnung, ob sich eine Sanierung lohnt, spielt hingegen der Gebäudetyp: Egal, ob Einfamilienhaus oder Appartementblock – der Spielraum für Mietanhebungen nach einer energetischen Sanierung sowie die daraus resultierende Rendite sind unabhängig von der Größe des Objekts.

Ein Sanierungshemmnis sind derzeit die vielen verschiedenen Förderinstrumente, die von Kommune zu Kommune variieren. Das ist aber gar nicht sinnvoll, wie die IW-Untersuchung zeigt: Zwar beeinflusst die Lage auf den Immobilienmärkten die Mieterhöhungsspielräume für Vermieter, doch regionale Unterschiede – etwa zwischen West- und Ostdeutschland oder städtischen und suburbanen Räumen – konnten nicht festgestellt werden.

Wenn die Bundesregierung also die Sanierungsquote deutlich anheben will, sollte sie Darlehen und

Zuschüsse nicht nur in ausreichendem Maße gewähren, sondern auch auf nationaler Ebene bündeln. Zudem sollte auch der Energieausweis weiterentwickelt werden: Er informiert über den Energieverbrauch eines Gebäudes und soll den Mietern eine fundierte Grundlage geben, um die Höhe der tatsächlichen Nebenkosten abschätzen zu können.

### Der Energieausweis

Seit dem Jahr 2002 ist er für vermietete Neubauten Pflicht, seit 2007 auch für vermietete Bestandsgebäude: der Energieausweis. Er gibt an, wie viel Energie eine Wohn- oder Gewerbeimmobilie verbraucht. Grundsätzlich hat jeder Mieter, Käufer oder Pächter das Recht, sich einen Energieausweis vorlegen zu lassen. Rund 20 Prozent des Gebäudebestands hierzulande werden vermietet und sind demzufolge ausweispflichtig. Tatsächlich aber gibt es laut Angaben des Darmstädter Instituts Wohnen und Umwelt erst für maximal die Hälfte dieser Immobilien einen Energieausweis. Ursache hierfür dürfte sein, dass der Ausweis für Laien schlicht unverständlich ist. Außerdem fehlen einheitliche Berechnungsgrundlagen und es sind gleich zwei Varianten im Umlauf: der Bedarfsausweis und der Verbrauchsausweis.