



Torsten Weidemann

Die energetische Sanierung im Wohnungsbestand der Privateigentümer

Zwischen Klimaschutz und Markterfordernissen



Über die Aktivitäten großer und kleiner Wohnungsunternehmen zum Klimaschutz ist bereits viel geschrieben worden. Vielerorts sind dagegen die Anstrengungen auch der privaten Eigentümer wenig bekannt bzw. werden fehlende Aktivitäten beklagt. Die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes ist für Privateigentümer in der Tat eine Herausforderung. Die Schwierigkeiten beginnen mit den technischen Anforderungen des heterogenen Wohnraumbestandes und setzen sich im geltenden Mietrecht fort. Zusätzlich spielen die Basel-II-Bestimmungen für Banken sowie die wirtschaftlichen Überlegungen älterer Eigentümer zu Amortisationsdauern von Sanierungsmaßnahmen eine Rolle.

Höchst unterschiedliche Rahmenbedingungen

Die Eigentumsquote in Deutschland beträgt 43,2 %. Zu diesen Selbstnutzer-Haushalten kommt der vermietete Wohnungsbestand von privaten Eigentümern. Der Anteil privater Eigentümer am Mietwohnungsbestand beträgt mehr als 60 %. In absoluten Zahlen ausgedrückt bedeutet dies, dass vom Wohnungsbestand von knapp 40 Millionen Einheiten rund 14,5 Millionen von privaten Eigentümern vermietet und etwa 16 Millionen selbst genutzt werden. In der Gesamtbetrachtung stehen über 76 % des Wohnungsbestandes im Eigentum Pri-

Das Alter der Gebäude variiert stark. Es reicht vom mehrere hundert Jahre alten Fachwerkhäuser bis zum Neubau. Damit bestehen sehr unterschiedliche Anforderungen an eine energetische Sanierung dieser Gebäude. Dies unterscheidet

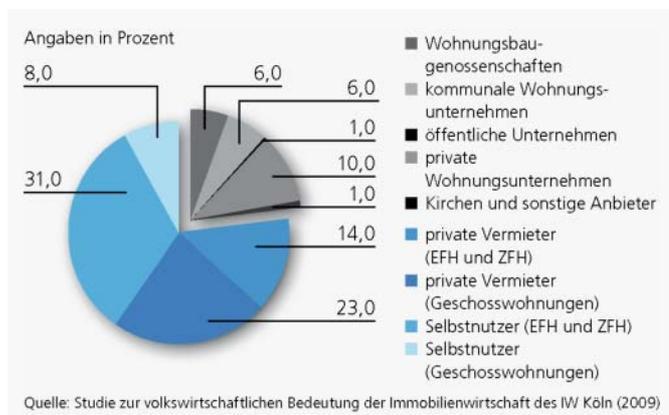


Abb. 1: Wohnungsbestand nach Eigentümergruppen

ater. Anhand dieser Zahlen wird ersichtlich, dass mit richtig gesetzten Anreizen zur Einbeziehung der privaten Eigentümer große Effekte bei der energetischen Sanierung und damit beim Klimaschutz zu erzielen sind.

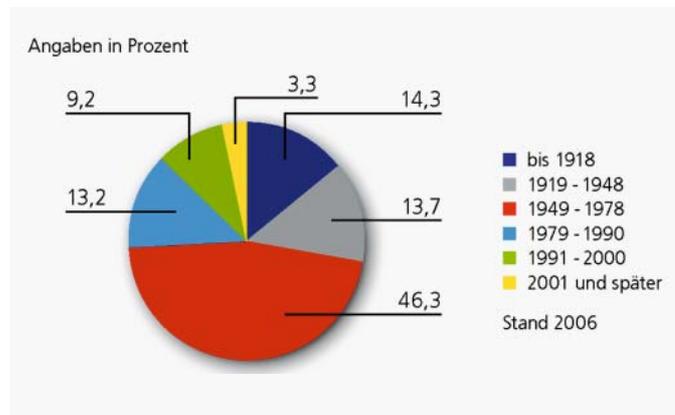


Abb. 2: Wohnungsbestand nach Baujahren

den Wohnungsbestand privater Eigentümer vom Bestand einer großen Zahl an Wohnungsunternehmen, deren Gebäude schwerpunktmäßig in den Jahren 1948-1970 erstellt wurden. Dieser Umstand bringt weitere Herausforderungen für private Eigentümer mit sich. Beispielsweise sind schmuckreiche Fassaden von Häusern der Gründerzeit nicht mit den gleichen einfachen Dämmmitteln in der Energieeffizienz zu verbessern wie Nachkriegsbauten. Sie erfordern höhere Investitionen, die wiederum vom Markt getragen werden, d. h. sich refinanzieren müssen. Auch dies stellt Investitionshemmnisse für private Eigentümer dar, denn diese Refinanzierbarkeit ist auf den regionalen Wohnungsmärkten selten gegeben.



Geringe Mieterträge als Sanierungsbremse

Der wirtschaftliche Erfolg privater Eigentümer bei der Vermietung von Wohnraum war Untersuchungsgegenstand einer Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung¹. Demnach werden nur mit 41 % des Wohnungsbestandes Gewinne erzielt. Weitere 40 % des Bestandes werden von den Eigentümern kostendeckend bewirtschaftet. Mit der Vermietung der restlichen 19 % erleiden die Eigentümer fortlaufend Verluste. Diese Daten verdeutlichen die in weiten Teilen schlechte Ertragslage der privaten Vermieter. Ein wesentlicher Grund liegt im demografischen Wandel. Dieser Begriff umfasst zum einen die Alterung der Gesellschaft und zum anderen auch das Schrumpfen der Bevölkerung. In Regionen, die im besonderen Maße von einem Bevölkerungsrückgang betroffen sind, sind die Auswirkungen auf die zu erzielende Miete dramatisch. Erwartete Bevölkerungsveränderungen² bis zum Jahr 2025 wie in Dessau (-21,6%), Halberstadt (-15,5%), Gelsenkirchen (-8,6%) oder Saarbrücken (-10,4%) machen dies deutlich.

Entwicklung der Wohnungsmieten 1996-2008				
	Angaben in Punkten		Angaben in Prozent	
	Index	nominale Entwicklung ¹⁾	reale Entwicklung ²⁾	
1996	89,5	3,2	1,8	
1997	91,8	2,6	0,6	
1998	92,8	1,1	0,1	
1999	93,7	1,0	0,4	
2000	94,9	1,3	-0,1	
2001	95,9	1,1	-0,9	
2002	97,2	1,4	-0,1	
2003	98,2	1,0	0,0	
2004	99,1	0,9	-0,7	
2005	100,0	0,9	-0,6	
2006	101,1	1,1	-0,5	
2007	102,2	1,1	-1,1	
2008	103,5	1,3	-1,3	

1) Die nominale Entwicklung gibt die Veränderung des Indexstandes wieder.
2) Die reale Entwicklung gibt die Veränderung des Indexstandes unter Berücksichtigung der allgemeinen Preissteigerung wieder und ist somit inflationsbereinigt.

Abb. 3: Entwicklung der Wohnungsmieten 1996 bis 2008

Die beschriebene schlechte Ertragssituation privater Vermieter kann mit Daten zur Entwicklung der Mieten verdeutlicht werden. Am besten veranschaulicht die Zeitreihe „Wohnungsmieten“ des Statistischen Bundesamtes die Entwicklung. Im

¹ „Investitionsprozesse im Wohnungsbestand – unter besonderer Berücksichtigung privater Vermieter“, Forschungen Heft 129, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn, erarbeitet vom Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V., Dresden, S. 79

² Die Daten zur Bevölkerungsentwicklung sind der Studie „Immobilien 2025 – Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohn- und Büroimmobilienmärkte“ entnommen; erschienen in „IW Analysen Nr. 50“, 2009, M. Voigtländer, M. Demary

Inanspruchnahme von KfW-Mitteln zur energetischen Sanierung				
Angaben in Prozent				
Westdeutschland (einschließlich Berlin-West)				
Eigentümer	2005	2006	2007	2008
private Haushalte	86,3	83,9	82,5	79,6
Genossenschaften	3,8	3,4	4,0	4,6
Wohnungsunternehmen	6,6	8,1	7,1	9,7
Gebietskörperschaften	3,1	2,6	2,6	1,3
Kirchen/Wohlfahrt	0,3	2,0	3,8	4,8
gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0
Ostdeutschland (einschließlich Berlin-Ost)				
Eigentümer	2005	2006	2007	2008
private Haushalte	67,1	61,8	62,6	55,7
Genossenschaften	12,8	12,2	9,5	5,6
Wohnungsunternehmen	17,7	20,5	25,3	32,2
Gebietskörperschaften	1,0	0,2	0,2	0,1
Kirchen/Wohlfahrt	1,5	5,3	2,5	6,4
gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0

Abb. 4: Inanspruchnahme von KfW-Mitteln zur energetischen Sanierung

Zeitraum 1995 bis 2008 errechnet sich eine Steigerung von 19,37 %. Die Verbraucherpreise sind im gleichen Zeitraum um 22,38 % gestiegen. Die Wohnungsmieten sind im betrachteten Zeitraum somit real um 2,46 % gefallen.

Ein Eigentümer, der seine Wohnungen nur mit Verlusten vermieten kann, ist in seiner Investitionskraft geschwächt. Liegt der zu vermietende Wohnungsbestand zusätzlich in einer von den Auswirkungen des demografischen Wandels stark betroffenen Region, senkt dies die Bereitschaft erheblich, Investitionen in diese Wohnungen vorzunehmen. Das Verhalten der Eigentümer ist aus ökonomischer Sicht nachvollziehbar. In der Regel sind Mieter nicht bereit, eine Modernisierungsmieterhöhung zu tragen. Stattdessen ziehen sie aus und suchen sich preiswerteren, nicht modernisierten Wohnraum. Für Eigentümer, die zumindest kostendeckend vermieten und deren Wohnungsbestand in einer vom demografischen Wandel weniger stark betroffenen Region liegt, gilt dies eingeschränkt. Im Umkehrschluss heißt dies, dass die Ergebnisse, die bei der energetischen Sanierung erzielt wurden, nur mit dem kleineren Teil des Wohnungsbestandes privater Wohnungsvermieter und Selbstnutzer realisiert wurden.

Aus der nach Ost- und Westdeutschland unterteilten Vergabestatistik der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) über die Vergabe von Krediten zur energetischen Sanierung ist ersichtlich, dass jeweils die Gruppe der privaten Eigentümer den größten Teil der Kredite in Anspruch genommen hat. In Westdeutschland werden regelmäßig etwa 80 % und im Os-



ten Deutschlands etwa 60 % aller Sanierungen von privaten Haushalten durchgeführt. Die Statistik der KfW erfasst dabei lediglich Sanierungsmaßnahmen, für die Fördermittel der KfW zum Einsatz gekommen sind. Die Beantragung von KfW-Mitteln stellt einen zusätzlichen Aufwand dar, der sich bis in die Errechnung einer möglichen Mieterhöhung fortsetzt. Daher wurden vor allem bei kleineren Sanierungsmaßnahmen nicht von allen Eigentümern KfW-Mittel beantragt. Durch diese Sanierungen wird das Sanierungsvolumen der privaten Eigentümer zusätzlich erhöht.

Investor-Nutzer-Dilemma: Wer zahlt?

Darüber hinaus sind alle Vermieter im Zuge der energetischen Sanierung von einem Problem gleichermaßen betroffen: dem Investor-Nutzer-Dilemma. Bei energetischen Sanierungen von vermieteten Wohngebäuden sind der Investor und der Nutzer der Wohnung nicht identisch. Der Eigentümer entscheidet über die energetische Sanierung und trägt die Investitionskosten, während allein dem Mieter die Einsparung bei den Heizkosten zugute kommt. Dem Einwand, dass bei einer energetischen Sanierung die Möglichkeit der Modernisierungsmieterhöhung besteht, stehen neben dem bereits erwähnten Argument, dass der Markt diese Mieterhöhung zulassen muss, auch andere Aspekte entgegen. Anzuführen ist primär die Duldungspflicht, dann die rechtliche Komplexität einer Modernisierungsmieterhöhung. Bisher sind Mieter nicht zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen verpflichtet. Nach der aktuellen Rechtslage findet eine Abwägung zwischen den Interessen des Vermieters und des Mieters statt, die zu jahrelangen Verzögerungen der Sanierung durch einzelne Mieter führen kann. Die Komplexität von Modernisierungsmieterhöhungen führt dazu, dass ein Teil der möglichen Mieterhöhungen vom Vermieter nicht durchgeführt werden kann³.

Entscheidet sich der Eigentümer dazu, eine Mieterhöhung durchzuführen, muss er sich mit folgenden Fragen auseinandersetzen, die sich in der Regel einer rechtssicheren Lösung entziehen: Welche Kosten sind im Zuge der Sanierung als Modernisierung zu werten, welche als Instandsetzung? Sind diese Modernisierungskosten errechnet, müssen sie um die in Form von Zuschüssen gewährten KfW-Mittel bereinigt werden. Wurden KfW-Mittel in Form von Krediten gewährt, so ist die Höhe der Zinsvergünstigung im Vergleich zu einem Kredit zu Marktkonditionen zu errechnen. Um diese Zinsvergünstigung ist die Modernisierungsmieterhöhung entsprechend § 559a BGB zu verringern. Diese Bewertung bzw. Berechnung kann erst zeitlich versetzt nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten erfolgen. Diese Details bei der Umsetzung von Modernisierungsmieterhöhungen steigern das ökonomische Risiko des Eigentümers. Die zu erwartenden Mehreinnahmen eines Modernisierungsvorhabens sind unsicher und können

sich im Verhältnis zur ursprünglichen Planung nur verringern. Eine Vereinfachung durch den Gesetzgeber in diesem Bereich ist dringend geboten.

Weitere Probleme können durch den Widerstand der Mieter gegen Modernisierungsmaßnahmen entstehen. Nach aktueller Rechtslage steht einem Mieter bei energetischen Sanierungen das Recht zu, die Miete zu mindern. Eine solche Mietminderung macht die Maßnahme für den Eigentümer durch die entfallenden Mieteinnahmen wirtschaftlich weniger attraktiv.

Kreditwürdigkeit älterer Vermieter

Auch das Alter des Eigentümers spielt an mehreren Stellen eine Rolle. Viele private Eigentümer sind fortgeschrittenen Alters. Nach den Basel-II-Vorschriften für Banken zum Thema Eigenkapitalausstattung sind ältere Eigentümer in vielen Fällen kreditunwürdig. Dies ist ein ernstzunehmender, den Fortgang der energetischen Sanierung des Wohnungsbestandes behinderender Faktor. Auch die lange Amortisationsdauer vieler Sanierungsmaßnahmen hat einen großen Einfluss. Für einen Eigentümer fortgeschrittenen Alters ist es auf nachvollziehbare Weise von Bedeutung, ob sich die in Frage stehende Sanierungsmaßnahme noch zu Lebzeiten rechnet. Wenn dies nicht der Fall ist, wird die Entscheidung über die Maßnahme den späteren Erben überlassen. Denn die zu vererbende Immobilien ungefragt zu belasten, wird von den meisten Eigentümern abgelehnt. Auch so wird im Vergleich zu Kapitalgesellschaften, die diese Überlegung nicht kennen, der Fortgang der energetischen Sanierung verlangsamt.

Fazit

Die Beteiligung der privaten Vermieter am Klimaschutz ist den Daten der KfW zur Kreditvergabe zufolge trotz einer teilweise schlechten wirtschaftlichen Lage hoch. Viele vermeintlich kleine Probleme können in der Summe dazu führen, dass weniger Investitionen vorgenommen werden, als es im Sinne des Klimaschutzes wünschenswert wäre. Die Politik kann in einigen Bereichen durch eine Änderung der Rahmenbedingungen bessere Anreize für die Beteiligung privater Eigentümer schaffen. Um den größtmöglichen Effekt zu erzielen sind weitere Maßnahmen notwendig. Ein Stichwort in dieser Hinsicht lautet „Nutzerverhalten“. Nur das Zusammenspiel aus energetisch sanierten Wohngebäuden und einem angepassten, ökologisch sinnvollen Nutzerverhalten sichert weitere merkliche Erfolge beim Klimaschutz.

Torsten Weidemann

Dipl.-Volkswirt, Referent Wohnungswesen und Stadtentwicklung, Haus & Grund Deutschland, Berlin

³ Vgl. Warnecke, Die Notwendigkeit der Modernisierung des Mietrechts am Beispiel energetischer Sanierungen, DWW 2007, 282