



**Center for Real Estate Studies**  
Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)  
CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

**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**

November 2014

CRES Center for Real Estate Studies der Steinbeis Hochschule Berlin,  
Eisenbahnstr. 56, 79098 Freiburg, [www.steinbeis-cres.de](http://www.steinbeis-cres.de)

## 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 und 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.