

RentalCal: Akteure und Investortypologie

Kai Mörmann und Prof. Dr.-Ing. habil. Thomas Lützkendorf, Lehrstuhl für Ökonomie und Ökologie des Wohnungsbaus (ÖÖW) am KIT, Kaiserstr. 12, 76131 Karlsruhe, Kontakt: Tel.: +49 (0) 721 608 48338, kai.moermann@kit.edu

Hintergrund

Die meisten Mehrfamilienhäuser in Europa sind Mietwohnungen und ein Großteil davon muss in den nächsten Jahren energetisch modernisiert werden.

Viele Vermieter scheuen jedoch die langfristige, kostenintensive Investition, von der in erster Linie die Mieter profitieren. Wann sich in den verschiedenen europäischen Ländern welche Modernisierungstiefe für Eigentümer rechnet und warum viele energetische Modernisierungen unterlassen werden, die unter objektiven Gesichtspunkten eigentlich wirtschaftlich durchzuführen sind, lässt sich bislang schwer ermitteln, denn ein standardisiertes Modell zur Prüfung der Wirtschaftlichkeit existiert für Mietwohnungen nicht.

Gleichzeitig wissen wir aus Szenarioanalysen für Deutschland, dass die laufenden Investitionen in die Energieeffizienz nicht ausreichen, um die gesetzten Klimaschutzziele zu erreichen. Zur Erinnerung: bis zum Jahr 2050 soll der ganze Wohnungsbestand nahezu klimaneutral ausgestattet sein. Dafür müsste der Primärenergiebedarf um 80 % reduziert (bezogen auf die Werte von 2008), der Heizwärmebedarf im Bestand bis 2020 um 20 % gesenkt und die Modernisierungsrate verdoppelt werden.

Oftmals sind es komplexe Problemlagen aus unflexiblen rechtlichen Regelungen, mangelnden Kenntnissen über die möglichen Vorteile und Finanzierungsproblemen, die mögliche Marktanreize für energetische Modernisierungen reduzieren. Häufig wird auch das „Vermieter-Mieter-Dilemma“ (‘split incentives’) als wesentliches Investitionshindernis im Mietwohnungsmarkt angeführt.

Das Vermieter-Mieter-Dilemma besteht vereinfacht ausgedrückt darin, dass der Vermieter die Energieeffizienzinvestition finanziert und der Mieter von den verminderten Heizkosten, von einem erhöhten Komfort, besserem Schallschutz oder ähnlichen Verbesserungen profitiert. Das Dilemma besteht solange, wie der Investor seine Investition nicht in angemessener Zeit durch eine erhöhte Miete oder einen erhöhten Verkaufspreis refinanzieren kann.

RentalCal - Ansätze zur Verbesserung der Marktanreize im Mietwohnungsmarkt

RentalCal¹ ist ein europäisches Gemeinschaftsprojekt von elf Partnerorganisationen aus den acht Ländern Spanien, Frankreich, den Niederlanden, Großbritannien, Dänemark, Deutschland, Tschechien und

¹ European *Rental* Housing Framework for the Profitability *Calculation* of Energetic Retrofitting Investments. Ein Projekt aus dem Programm Horizon 2020, gefördert von EASME im Zeitraum 3/2015-2/2018.

Polen. Universitäten, praxisnahe Forschungsinstitute und forschungsnahe Praktiker aus den Disziplinen der Immobilienökonomie, der Bautechnik, dem Wohnungswesen und der Energieeffizienzforschung haben sich hier zusammengefunden, um Marktanreize für energetische Modernisierungen im Mietwohnungsbestand durch Schaffung von mehr Transparenz hinsichtlich der Rahmenbedingungen zu verbessern.²

Das Projekt hat sich dazu ausführlich mit den technischen, rechtlichen, institutionellen und finanziellen Rahmenbedingungen von Energieeffizienzinvestitionen beschäftigt und die Ergebnisse in umfangreichen Übersichts- und Analyseberichten veröffentlicht.³ Auf dieser Grundlage wird ein Online-Tool zur Rentabilitätsberechnung entwickelt, das die Investoren, vom Privatvermieter über institutionelle Anbieter bis hin zu genossenschaftlichen Vermietern bei der Investitionsentscheidung unterstützt. Transparenz und Verlässlichkeit sollen Anreize zur energetischen Modernisierung verbessern helfen.

Der europäische Ansatz von RentalCal legt Marktbarrieren offen und zeigt länderübergreifende Best-Practice-Ansätze und innovative Lösungsmöglichkeiten zur Verbesserung des Investitionsklimas im vermieteten Gebäudebestand Europas.

Der folgende Beitrag beschäftigt sich mit den Faktoren, die die Entscheidungsfindung für oder gegen energetische Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen, den persönlichen und institutionellen Entscheidungsträgern und den Konstellationen innerhalb derer jene sich bewegen.⁴

Ergebnisse aus dem Arbeitspaket 4 für Deutschland

Deutschland hat den größten Mietwohnungsmarkt aller europäischen Länder, sowohl aufgrund der Zahl der Wohneinheiten von mehr als 40,5 Mio., als auch des hohen Anteils an Mietwohnungen von ca. 57%⁵. Der Mietwohnungsbestand verteilt sich auf kommunale, kirchliche und gewerbliche Wohnungsunternehmen und Genossenschaften. Der größte Teil der Mietwohnungen befindet sich jedoch im Besitz nicht-professioneller privater Vermieter, die jeweils nur eine oder wenige Wohnungen besitzen und ihre Wohnungen anders verwalten als professionelle Anbieter⁶.

Am Anfang des Arbeitspaketes 4 stand eine vergleichende Bestandsaufnahme aller relevanten Akteure, die auf die Modernisierungsentscheidung Einfluss nehmen, beziehungsweise diese unterstützen könnten. Die persönlichen oder institutionellen Vorgehensweisen, Präferenzen, Motive, Ziele, Fähigkeiten, Kenntnisstand, Organisationsgrad usw. sollten bewertet und erfasst werden und eine Typologie

² Siehe <http://www.rentalcal.eu>

³ Siehe <http://www.rentalcal.eu/rentalcal-reports>

⁴ Siehe www.rentalcal.eu/Admin/Public/DWSDownload.aspx?File=Files%2fFiler%2fRentalCal%2fReports%2fRentalCal_D4_1_Factsheets+regarding+Parameters+of+Decision+Making.pdf , www.rentalcal.eu/Admin/Public/DWSDownload.aspx?File=Files%2fFiler%2fRentalCal%2fReports%2fRentalCal_D4_2_Factsheets+regarding+Types+of+Investors+and+Stakeholders.pdf & www.rentalcal.eu/Admin/Public/DWSDownload.aspx?File=Files%2fFiler%2fRentalCal%2fReports%2fRentalCal_D4_3_Factsheets+regarding+Constellations+for+Decision+Making.pdf

⁵ Schrader 2014, *Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt am 9. Mai 2011*, GdW

⁶ Schätzl, L., Oertel, H. and Banse, J., 2007, *Investitionsprozesse im Wohnungsbestand*, BMVBS/BBR

der Investoren und ihrer Rechtsformen erstellt werden. Darüber hinaus sollten die Konstellationen dieser Investoren innerhalb der für sie relevanten Stakeholder und damit der Rahmen für ihre Entscheidungsfindung dargestellt werden.

Entscheidungsrelevante Parameter

Es gibt zahlreiche Hindernisse und Anreize für Gebäudeeigentümer und Vermieter, die über energetische Modernisierungsmaßnahmen ihrer Wohngebäude nachdenken. Eines der Hindernisse ist das oben erwähnte „Vermieter-Mieter-Dilemma“ oder Kreditrestriktionen. Um diese abzumildern, bietet die KfW günstige Kredit⁷- und Förderprogramme⁸ an. Allerdings wird der nach §559 BGB zulässige Mieterhöhungsbetrag um die KfW-Förderung vermindert⁹, was wiederum die Lösung des o.g. Vermieter-Mieter-Dilemmas erschwert. Alternativ kann die Mieterhöhung auch nach §558 anhand der ortsüblichen Vergleichsmiete begründet werden. Allerdings gibt nur ein kleiner Teil der deutschen Städte und Gemeinden überhaupt Mietspiegel heraus, von denen auch nicht alle die energetische Qualität berücksichtigen¹⁰. Ein weiteres Hindernis, das die privaten Vermieter, die den größten Anteil an Mietwohnungseinheiten ausmachen, zurückhält, ist die große Menge an Wissen und Verständnis über rechtliche, technische, ökonomische und buchhalterische Aspekte des Prozesses der Planung und Durchführung einer energetischen Sanierung, die für eine qualifizierte Investitionsentscheidung erforderlich ist. So verzichten viele Vermieter, die die Unsicherheiten und Folgen eines solchen Schrittes nicht abschätzen können, auf Investitionen in die Energieeffizienz ihres Gebäudes, auch wenn diese sich für sie als gewinnbringend erweisen könnten.

Des Weiteren gibt es gesetzliche Anforderungen, zum Beispiel fordert die Energieeinsparverordnung den Austausch alter (>30 Jahre) Boiler, Dach- bzw. Geschossdeckenisolierungen und stellt Mindestanforderungen an Wärmedurchgangskoeffizienten bzw. Primärenergiebedarfe bei Änderungen an Gebäudeteilen.

Deliverable 4.1 betont die Motivationen der Investoren, die Entscheidungsparameter und die Art und Weise, wie Vermieter kalkulieren und entscheiden, ob sie in ihren Gebäudebestand investieren wollen. Für Deutschland gilt z.B., dass im privaten Mietwohnbestand statische Methoden zur Berechnung der Rentabilität von Immobilienanlagen weitaus verbreiteter sind als dynamische Ansätze wie Barwert, interner Zinsfuß oder Vollständige Finanzpläne (VoFI – Visualisation of Financial Implications)¹¹. Innerhalb der statischen Ansätze war der Ansatz der "II. Berechnungsverordnung", der ursprünglich für öffentlich geförderte Wohnräume gedacht war, in Deutschland am weitesten verbreitet, insbesondere

⁷ [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Energieeffizient-Sanieren-Kredit-\(151-152\)/index.html](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Energieeffizient-Sanieren-Kredit-(151-152)/index.html)

⁸ [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Energieeffizient-Sanieren-Zuschuss-\(430\)/index.html](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Energieeffizient-Sanieren-Zuschuss-(430)/index.html)

⁹ §559a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) – Anrechnung von Drittmitteln

¹⁰ BBSR 2009, *Mietspiegel*, Bonn. <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Immobilienmarktbeobachtung/ProjekteFachbeitraege/Mietspiegel/Mietspiegel.html>

¹¹ Enseling, A., Greiff, R. & Hinz, E., 2003, Erneuerung älterer Wohnbestände in Stufen, BBR Bonn, p. 26

bei Wohnungsunternehmen. Im Laufe der Zeit und mit größerer Zahl der betreuten Wohneinheiten wenden Investoren jedoch zunehmend dynamische Ansätze an¹².

Des Weiteren beinhaltet Deliverable 4.1 investorenspezifische Kennzahlen einiger entscheidungsrelevanter Parameter, die verschiedenen Quellen, wie Jahresberichten von Wohnungsunternehmen, Publikationen und Statistiken entnommen wurden.

Abschließend listet der D4.1-Report Politikempfehlungen, um die genannten Hindernisse zu vermeiden oder abzuschwächen, z.B. eine Erhöhung der KfW-Zuschüsse bzw. eine Senkung der Förderkreditzinsen, die Bereitstellung weiterer Mietspiegel oder eine weitreichendere Berücksichtigung der energetischen Qualität in der Gebäudewertermittlung. Es gibt einige Projekte, die in diese Richtung weisen, wie z.B. die NUWEL-Richtlinie¹³ oder das RenoValue-Projekt¹⁴, diese müssen aber stärker kommuniziert und auf lange Sicht verbindlich werden. Weitere Vorschläge sind günstigere Abschreibungsregeln, insbesondere in Bezug auf anschaffungsnahe Aufwendungen und die forcierte Förderung und Verbesserung der (Energie-)Beratung gerade für Amateurvermieter. An dieser Stelle setzt auch das RentalCal-Projekt ein, um Vermietern und Energieberatern ein nützliches Hilfsmittel an die Hand zu geben.

Akteurstypologie

Die im Rahmen von Deliverable 4.2 entstandene Akteurstypologie identifiziert zunächst drei Hauptgruppen von Immobilieneigentümern, die im Folgenden weiter differenziert werden sollen: Zunächst die sehr heterogene Gruppe der privaten Vermieter, die teilweise nur eine oder sehr wenige Wohnungen vermietet und ihre Haupteinkünfte aus anderen Quellen bezieht, bis hin zu professionellen Vermietern, die eine große Zahl von Wohnungen besitzen und deren Vermietung ihre Haupteinnahmequelle ist. Die zweite Hauptgruppe stellen Wohnungsunternehmen dar, die einen sozialen, karitativen, oder kommunalen Hintergrund haben, wie zum Beispiel (Wohnbau-)Genossenschaften, kirchliche oder kommunale Wohnungsunternehmen. Die dritte Gruppe bilden institutionelle Wohnungsunternehmen der Privatwirtschaft wie Banken und Fonds, die Wohnungen als Geldanlage halten und vermieten und herkömmliche private Wohnungsunternehmen.

Als weitere Eigenschaft nach der die Wohnungseigentümer unterschieden werden sollen, wurden deren Rechtsformen identifiziert, da diese im geplanten Wirtschaftlichkeitsberechnungstool als wichtiges Kriterium angesehen wurde um den Nutzern Vorschlagswerte für deren Steuersatz, ihren Berechnungshorizont und andere Eingangsgrößen anbieten zu können.

Nach der Identifikation aller Investorentypen und Rechtsformen wurden diese in einem zweidimensionalen Raster zusammengestellt und die in den jeweiligen Ländern üblicherweise auftretenden Kombinationen hervorgehoben. Um ein für alle Länder gleichzeitig verwendbares Raster zu erhalten, damit auch Vergleiche möglich sind, wurden auch Investortypen und Rechtsformen berücksichtigt, die in Deutschland eher unüblich sind.

¹² Ebenda

¹³ <http://www.nuwel.ch/>

¹⁴ <http://renovalue.eu/>

Als Investortypen wurden Amateurvermieter, professionelle Privatvermieter, (Wohnbau-)Genossenschaften, kommunale, gemeinnützige, kirchliche und privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen und nicht hauptsächlich der Wohnungswirtschaft angehörige institutionelle Investoren (z.B. Banken, Fonds, ...) identifiziert.¹⁵ Die gewählten Rechtsformen sind die Einzelunternehmer, Personengesellschaften, eingetragene Genossenschaften, Stiftungen, Anstalten des öffentlichen Rechts, Gesellschaften mit beschränkter Haftung und Aktiengesellschaften.

Als nächsten Schritt sollten die auf die jeweiligen Investorengruppen entfallenden Anteile am Mietwohngebäudebestand, beziehungsweise deren jeweilige Anteile am Bestand der preisgebundenen Sozialwohnungen dargestellt werden. Da allerdings der soziale Wohnungsbau auf nur 0,9 Millionen Einheiten (4% des Bestandes) geschätzt wurde¹⁶, wurde eine weitere Aufteilung als nicht sinnvoll erachtet und nur die Aufteilung des Gesamtbestandes auf die Investortypen vorgenommen.

Zuletzt wurden weitere Stakeholdergruppen erfasst und eingeordnet, die für die Investitionsentscheidung, Planung und Durchführung einer energetischen Sanierung hilfreich oder hinderlich sein könnten, beziehungsweise Gruppen, die Kenntnisse über das RentalCal-Tool verbreiten und anwenden könnten.

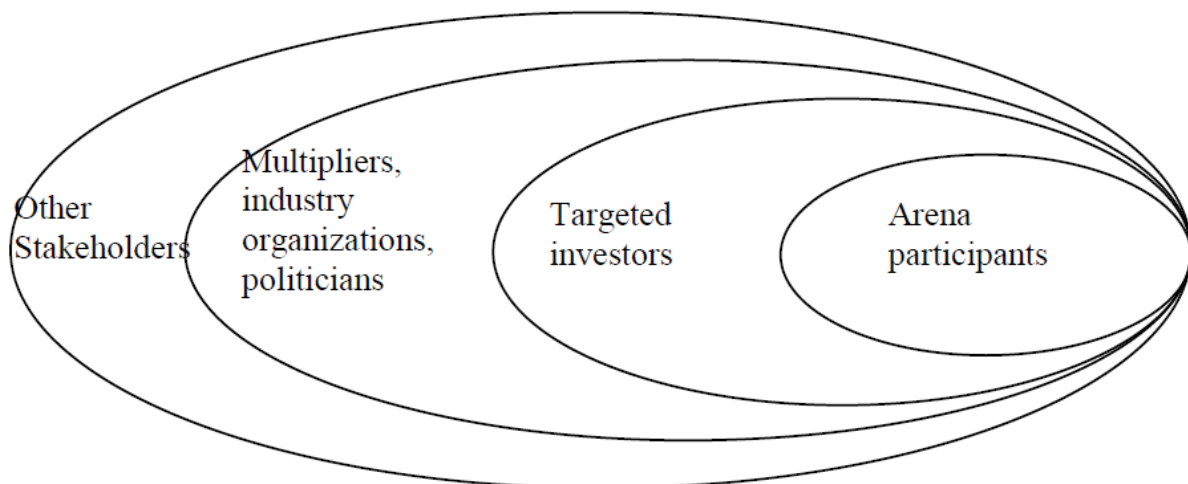


Abbildung 1: Stellung der Multiplikatoren, Industrieorganisationen, Politik, Zielgruppeninvestoren, Projektteilnehmer und anderer Stakeholdergruppen¹⁷

¹⁵ Vergleiche hierzu Schätzl, L., Oertel, H. und Banse, J., 2007, *Investitionsprozesse im Wohnungsbestand*, BMVBS/BBR und Schrader, K. 2014, *Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt am 9. Mai 2011*, GdW

¹⁶ Vergleiche hierzu Günther, M. 2012: *Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland*, Pestel Institut Hannover, S. 12; GdW 2014: *Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2014/2015*, S. 8, Redaktionsnetzwerk Deutschland 2015: *Zahl der Sozialwohnungen in Deutschland ist nach Regierungszahlen auf vorläufigen Tiefststand gesunken*, <http://www.presseportal.de/pm/117630/3080958> und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): *Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern*. BBSR-Online-Publikation 02/2015, Bonn, April 2015. http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2015/DL_ON022015.pdf;jsessionid=5AC568663E5DBF03B4C69014E62DD23C.live1042?_blob=publicationFile&v=5 S. 46

¹⁷ RentalCal (649656) grant agreement, part B, p. 16

Als wichtige weitere Stakeholder wurden u.a. die folgenden Gruppen identifiziert: Mieter und deren Verbände, Vermieterverbände, Energieberater, Energieversorger, Handwerks-/Bauunternehmen, Banken/Fremdkapitalgeber, Gemeinde, Gesetzgeber und Regierung.

Akteurskonstellationen

Im Laufe einer energetischen Modernisierung eines (Miet-)Wohngebäudes müssen Investoren mit vielen verschiedenen Stakeholdergruppen interagieren. Einerseits zwischen Vermieter und Mieter oder mit anderen Eigentümern im Falle von Wohnungseigentümergeinschaften, andererseits mit Informationsquellen, Beratern, Fremdkapitalgebern, Handwerks-/Bauunternehmen usw.

Für die verschiedenen Investortypen muss hier ein unterschiedlicher Aufwand für diese Interaktion mit Stakeholdern angenommen werden, da sie auf unterschiedliche Kenntnisse, Ressourcen, Beziehungen und Erfahrung mit Sanierungsprojekten zurückgreifen können. Als Folge sehen sich insbesondere Amateurvermieter mit immensem „hassle“ konfrontiert, wenn sie die Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungsmaßnahmen prüfen oder solche tatsächlich durchführen wollen. Gerade diese Gruppe besitzt jedoch den größten Anteil der Mietwohnungen in Deutschland.¹⁸

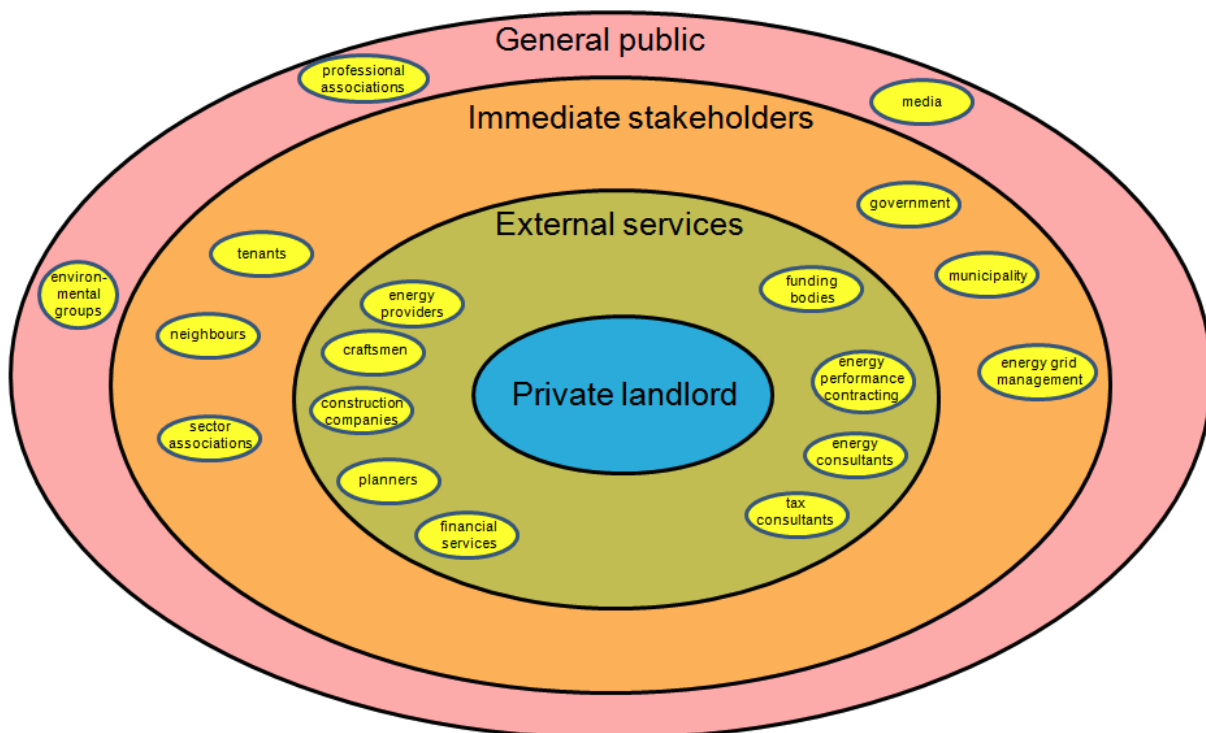


Abbildung 2: Akteurskonstellation für Amateurvermieter

¹⁸ vgl. Schrader, K. 2014, *Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt am 9. Mai 2011*, GdW

Zur Veranschaulichung wurden die Akteurskonstellationen für einen Amateurvermieter und einen Entscheidungsträger innerhalb eines Wohnungsunternehmens, der eine energetische Modernisierung prüft und gegebenenfalls durchführt, grafisch dargestellt:

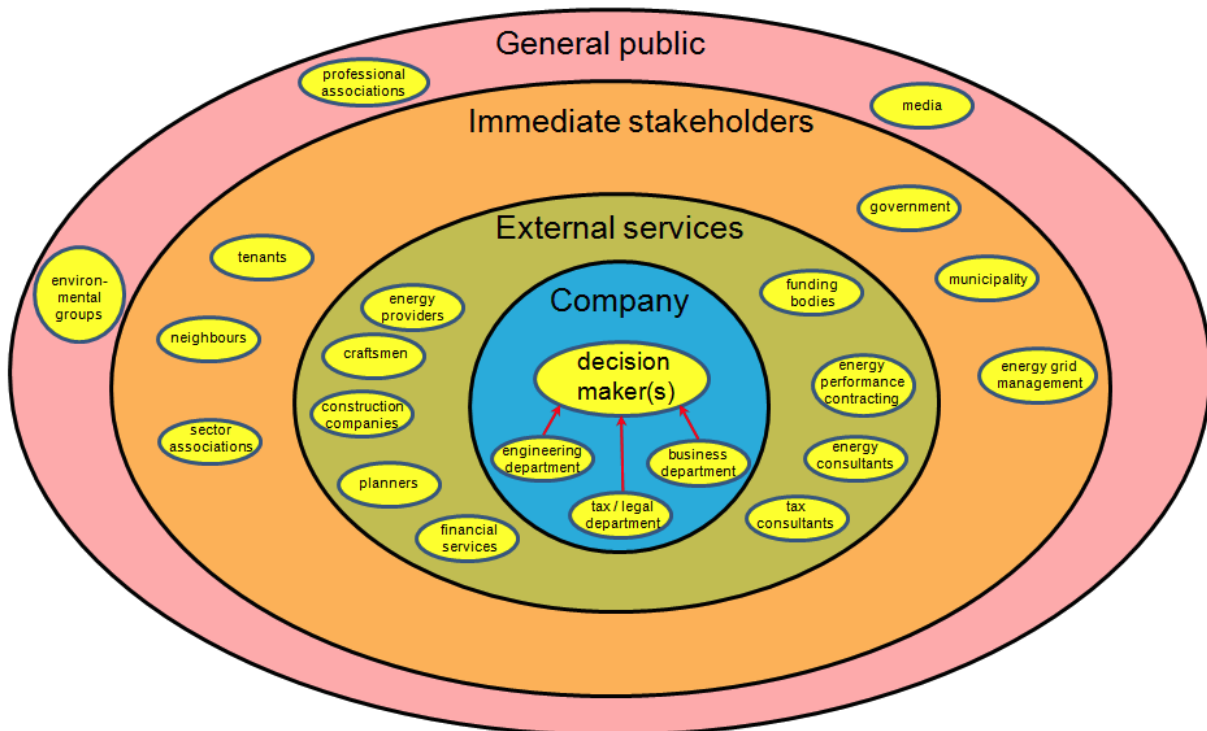


Abbildung 3: Akteurskonstellation für Entscheidungsträger im Wohnungsunternehmen

Fazit

Die Eigentümer des deutschen Mietwohnungsbestandes setzen sich aus extrem heterogenen Gruppen zusammen, von Amateurvermietern mit einzelnen Mietwohnungen bis hin zu Wohnungsunternehmen mit hunderttausenden verwalteten Einheiten. Die verschiedenen Investorgruppen unterscheiden sich dabei stark hinsichtlich ihrer Motivation, Erfahrung, Kenntnisse, Kapazitäten und der Einbindung anderer Stakeholdergruppen bei der Planung und Durchführung energiesparender Modernisierungsmaßnahmen.

Im Arbeitspaket 4 des RentalCal-Projekts sollte eine Typologie der Investorengruppen und der Rechtsformen, in denen diese organisiert sind, erstellt werden und die Motivationen, Kenntnisse und Kapazitäten der einzelnen Investorgruppen untersucht werden, ebenso wie deren Konstellationen innerhalb von verschiedenen Informationsquellen, Fremdkapitalgebern, Handwerksbetrieben und anderer Stakeholder, die für das Gelingen und die Wirtschaftlichkeit einer energetischen Sanierung wichtig sind.

Die gewonnenen Erkenntnisse wurden genutzt um die Eingabe- und Ausgabeseiten des RentalCal-Wirtschaftlichkeitsberechnungstools zielgenauer auf die Angehörigen der verschiedenen Investorgruppen zuzuschneiden.