

von Martin Gerth



Wer will noch Vermieter sein

Der Staat erlegt Haus- und Wohnungsanbietern immer neue Regeln auf. Lohnt es sich noch zu vermieten? Die vier größten Herausforderungen im Realitätscheck

So schnell kann's gehen mit dem Heizungstausch oder besser gesagt: mit dem Geld dafür. Seit dem 9. Juli 2026 nimmt die Förderbank KfW keine Anträge auf die alte Heizungsförderung mehr an. Ab 21. Juli gibt es stattdessen eine neue, abgespeckte Förderung. Viele Vermieter, die derzeit einen Tausch planen, wurden kalt erwischt. Sie hatten die staatlichen Zuschüsse fest eingeplant. Jetzt müssen sie neu kalkulieren.

Und das tun sie auch, sagt Stephan Neumann-Weinkopf, Chef eines Installationsunternehmens in Scheuerfeld, nahe Siegen. So überdenke ein Hauseigentümer gerade seinen Auftrag für den Einbau einer Wärmepumpe, weil er nicht mehr mit 4000 Euro KfW-Zuschüssen rechnen könne. Verständlich, findet Neumann-Weinkopf. Bloß: Handwerker wie er müssten den abrupten Schwenk der Förderpolitik ausbaden.

Der Bundestag hat das Gebäudemodernisierungsgesetz, das den Heizungstausch und dessen Förderung regelt, am 10. Juli beschlossen. Es war die letzte Sitzung vor der Sommerpause. Das erklärt die Eile bei der KfW; die Förderbank wollte Mitnahmeeffekte vermeiden. Doch die Eile geht zulasten von Handwerkern, Hausbesitzern - und Vermietern.

Für Letztere ist das Gebäudemodernisierungsgesetz nicht das einzige Ärgernis. Eine Mietrechtsreform soll Erhöhungen bei Indexmieten einschränken. Die Stadt Berlin diskutiert die Enteignung großer Immobilienunternehmen. Das wirft die Frage auf, ob sich Vermieten noch lohnt und wenn ja: unter der Bedingung welcher Eingriffe und Vorgaben?

Die wirtschaftliche Bilanz des Vermietens ist ohnehin schon recht mau: Laut dem Baukreditvermittler BauFi24 lagen die Bruttomietrenditen in den 50 größten deutschen Städten im zweiten Halbjahr 2025 im Schnitt bei 4,1 Prozent pro Jahr. Konservativ gerechnet, ist eine Bruttomietrendite von fünf Prozent ein risikoadäquater Ertrag.

Viele der rund fünf Millionen privaten Vermieter in Deutschland sind offenbar frustriert. In einer Umfrage des Eigentümerverbandes Haus & Grund gaben 60,5 Prozent der Befragten an, dass sie ihre Vermietertätigkeit aufgeben oder einschränken wollen.

Als Grund nennen sie etwa Einschränkungen bei Mieterhöhungen. Haus & Grund vertritt die Interessen der Eigentümer. Deshalb checken wir, wie viel Unmut in der Lobbyarbeit des Verbands wurzelt - und wie viel Ärger verständlich ist rund um die vier Themen Heizungstausch, Modernisierung, Mietrecht und Steuern.

Problem I: Der Heizungstausch ist zu kompliziert

Nach der Einigung zum Gebäudemodernisierungsgesetz im Februar verkündete Unions-Fraktionschef Jens Spahn: "Der Heizungskeller ist wieder Privatsache." Freie Wahl für Vermieter. Das klang gut, war aber falsch.

"Tatsächlich ist der Katalog zugelassener Heizungstechnologien beim alten und neuen Heizungsgesetz nahezu deckungsgleich", sagt Dirk Langer, Energieberater aus Rosenheim. In beiden Fällen müssen neue Gasheizungen mit einem steigenden Anteil von Biogas betrieben werden. Auch das neue Gesetz fordert 100 Prozent Biogas ab 2045.

Vermieter, die weiter auf Gasheizungen setzen, gehen erhebliche finanzielle Risiken ein. "Sie werden an den Mehrkosten des Biogasanteils beteiligt, dessen Preisentwicklung kaum absehbar ist", sagt Georg Hopfensperger, Rechtsanwalt und stellvertretender Vorsitzender von Haus & Grund München. Er rate Vermietern daher meist zu klimafreundlichen Heizungen wie der Wärmepumpe.

Zwar schreibt das neue Heizungsgesetz eine Fachberatung nicht zwingend vor. Hauseigentümer sollten aber einen Energieberater einbinden, denn eine falsche Entscheidung kann teuer werden. Ist etwa eine Wärmepumpe überdimensioniert, läuft sie ineffizient.

Zudem wird die Heizungsförderung nicht einfacher. So soll im ersten Quartal 2027 ein neuer Baustein hinzukommen: Für Wärmepumpen, die in der Europäischen Union gefertigt sind, gibt es einen "Wertschöpfungsbonus" von 15 Prozent. Ohne EU-Herkunftsnachweis soll sich die Grundförderung von 30 Prozent der förderfähigen Kosten auf 15 Prozent halbieren (siehe Tabelle links oben). Bisher ist unklar, wie der Ursprung definiert wird. Reicht es, wenn die Wärmepumpe in einem EU-Staat zusammengeschraubt wird, oder muss ein bestimmter Prozentsatz der Einzelteile in der EU produziert werden?

Klar ist, dass Handwerksbetriebe wie der von Neumann-Weinkopf in Scheuerfeld betroffen wären. Sie müssen sich die Förderfähigkeit der Heizungsanlagen von der KfW bescheinigen lassen. Ohne die Bescheinigung können Hauseigentümer keinen Antrag auf KfW-Zuschüsse stellen.

Fazit: "Das neue Gebäudemodernisierungsgesetz ist ein fauler Kompromiss zwischen vier Ministerien, wahrscheinlich ist es deshalb so unverständlich", sagt Lutz Goebel, Vorsitzender des Normenkontrollrats. Die Kritik ist richtig. Das Gesetz ist viel zu kompliziert. Vermieter kommen beim Heizungstausch ohne fachkundige Hilfe nicht weit.

Problem II: Modernisieren lohnt sich nicht

In Deutschland liegt die Sanierungsquote bei Wohngebäuden mit 0,67 Prozent des Bestandes pro Jahr historisch niedrig. Das hat auch damit zu tun, dass es vielen Vermietern schwerfällt, Modernisierungskosten über die Miete zu finanzieren. Derzeit dürfen Vermieter in Deutschland acht Prozent der Modernisierungskosten pro Jahr auf die Miete umlegen (siehe Tabelle links unten). Ursprünglich waren es elf Prozent, also deutlich mehr.

Die Mieterhöhung nach Modernisierungen ist zwar unabhängig vom ortsüblichen Niveau. Sie ist aber je nach Ausgangsmiete bei zwei beziehungsweise drei Euro pro Quadratmeter und Monat innerhalb eines Zeitraums von sechs Jahren gedeckelt.

Das führt dazu, dass Vermieter tendenziell weniger modernisieren.

Hinzu kommt: Schon die Ankündigung einer Mieterhöhung ist straff reguliert. Zu den Pflichtangaben im Schreiben an die Mieter zählen geplanter Umfang und Dauer der Baumaßnahmen, das Ausmaß der Mieterhöhung und die voraussichtlichen Betriebskosten. Auch ein Hinweis auf Härtefallregelungen darf nicht fehlen. Ein formaler Fehler reicht, um die Mieterhöhung vor Gericht zu kippen.

Rechtsanwalt Hopfensperger rät Vermietern daher, mit den Mietern eine einvernehmliche Modernisierungsvereinbarung zu schließen. Die sei dann rechtlich abgesichert.

Modernisierungsmieterhöhungen sind auch beim Heizungstausch möglich, erfolgen aber nicht automatisch. Die Kosten für eine neue Heizung lassen sich nur auf die Miete umlegen, wenn es sich tatsächlich um eine Modernisierung handelt. Wird eine defekte Heizung durch ein ähnliches Modell ersetzt, gilt das als eine Instandsetzung. Die Kosten trägt dann der Vermieter allein. Nur wenn die neue Heizung deutlich effizienter ist, etwa wenn eine alte Gasheizung durch eine Wärmepumpe ersetzt wird, handelte es sich um eine Modernisierung.

Vermieter können beim Heizungstausch zehn Prozent der Kosten abzüglich staatlicher Zuschüsse und Instandhaltung pro Jahr auf die Miete umlegen. Gedeckelt wird diese Modernisierungsmieterhöhung auf

maximal 50 Cent pro Quadratmeter und Monat. "Um einen Heizungstausch zu finanzieren, reichen die 50 Cent Mieterhöhung bei Weitem nicht", sagt Stefan Fuchs, Geschäftsführer beim Immobilieninvestmenthaus Domicil Real Estate Group.

Fazit: Dass sich Modernisierungen nicht lohnen, stimmt als pauschale Aussage nicht. Richtig ist, dass viele private Vermieter mit den formalen Vorgaben für Modernisierungsmieterhöhungen überfordert sind.

Problem III: Das Mietrecht lässt zu wenig Spielraum

Am 9. Juli beriet der Bundestag über die Mietrechtsreform der Bundesregierung. Geplant ist unter anderem, Indexmieten stärker zu regulieren. Sie sind an den Verbraucherpreisindex gekoppelt. Bei einem neuen Mietvertrag ist nur die erste Miete an das ortsübliche Niveau gebunden. Danach steigt die Miete mit dem Index, jedenfalls, wenn der Vermieter erhöhen will.

Künftig dürfen Vermieter eine Indexmiete nicht mehr in vollem Umfang nach dem Verbraucherpreisindex anheben. Alles, was oberhalb von drei Prozent liegt, wird nur noch zur Hälfte auf die Miete umgelegt.

Die Reform beschneidet zwar die wirtschaftliche Freiheit des Vermieters. Auf die Mietrendite wirkt sich das aber nur dann spürbar aus, wenn die Inflation über einen längeren Zeitraum bei mehr als drei Prozent liegt. "Mit der reformierten Indexmiete können wir in unseren eigenen Beständen gut leben", sagt Domicil-Manager Fuchs.

Gravierender ist, dass sich Vermieter an den Mehrkosten des Biogasanteils für Gasheizungen beteiligen müssen. Von 2029 bis 2045 wird der vorgeschriebene Biogasanteil von anfangs 10 auf 100 Prozent angehoben.

Biogas ist teurer als konventionelles Gas. Laut der Vergleichsplattform Verivox kostet der Schnitt der zehn günstigsten Tarife mit einem Biogasanteil von 60 Prozent derzeit 11,90 Cent pro Kilowattstunde. Bei konventionellem Gas sind es im Schnitt 9,63 Cent pro Kilowattstunde, also 19 Prozent weniger. Immerhin: Ohne Gasthermen lassen sich diese Mehrkosten vermeiden.

Unvermeidbar sind höhere Hürden bei Kündigungen wegen Zahlungsverzug. Aktuell gilt: Mietern, die mit mindestens zwei Monatsmieten im Rückstand sind, darf der Vermieter fristlos und ordentlich kündigen. Zahlt der Mieter binnen zwei Monaten nach Eingang der Räumungsklage die ausstehende Miete, ist die fristlose Kündigung hinfällig. Die ordentliche Kündigung aber bleibt bestehen.

Nach der Mietreform ist die ordentliche Kündigung ausgeschlossen, wenn der Mieter seinen Rückstand vor Eingang des Kündigungsschreibens bezahlt. Hat der Vermieter schon eine Räumungsklage eingereicht, bleibt er auf den Gerichtskosten sitzen. Zudem ist er gezwungen, ein zerrüttetes Mietverhältnis weiterzuführen.

Es gibt allerdings auch gute Nachrichten zum Mietrecht. So können Vermieter künftig kleinere Modernisierungsmaßnahmen mit Kosten von bis zu 20 000 Euro pro Wohnung vereinfacht auf die Miete umlegen. Bisher lag die Grenze bei 10 000 Euro. Beim vereinfachten Verfahren werden von den Baukosten pauschal 30 Prozent für Instandhaltung abgezogen. Vermieter ersparen sich damit, Handwerkerrechnungen Posten für Posten nach Modernisierung und Instandhaltung zu trennen.

Fazit: Das neue Mietrecht schränkt Vermieter teilweise stärker ein. Allerdings sind manche Klagen überzogen. Es gibt sogar einige Verbesserungen.

Problem IV: Steuern sparen geht kaum noch

Immobilieneigentümer sind eine beliebte Geldquelle für Finanzämter - über Grunderwerbsteuer, Erbschaftsteuer, Grundsteuer oder Steuern auf Veräußerungsgewinne. Wer Wohnraum vermietet, kann jedoch seine Steuerlast mindern und beispielsweise Finanzierungszinsen, Instandhaltungskosten oder den Wertverlust der Immobilie geltend machen. Solche Kosten mindern die Steuerlast und erhöhen die Nachsteuerrendite. Allerdings prüfen Finanzämter die Steuerstrategien von Vermietern meist sehr genau. Mitunter setzen sich auch vermieterefreundliche Gerichtsurteile nur schleppend um.

So ist es auch bei einem Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) von Januar 2024 zu Abschreibungen auf vermietete Immobilien. Normalerweise werden Gebäude über 50 Jahre abgeschrieben, also zwei Prozent pro Jahr. Der BFH billigte dem klagenden Eigentümer zu, per Gutachten eine niedrigere wirtschaftliche

Nutzungsdauer nachzuweisen, als das Finanzamt veranschlagt hatte. Das erhöht die jährlichen Abschreibungen auf über zwei Prozent (siehe Tabelle unten). Ende 2025 schickte das Bundesfinanzministerium (BMF) zum BFH-Urteil ein Rundschreiben an die Landesfinanzbehörden. Doch bis heute haben nicht alle Finanzämter die vom BMF angeordnete Praxis umgesetzt.

"Wenn das Finanzamt ein Gutachten zur Nutzungsdauer ablehnt, können Immobilieneigentümer Widerspruch mit Verweis auf das BFH-Urteil einlegen", sagt Florian Bauer, Geschäftsführer von Bauer Immobilien. Der Erfolg des Widerspruchs hänge von der Qualität des Gutachtens ab. Hauseigentümer sollten einen zertifizierten Gutachter engagieren, der die Immobilie besichtigt und Rückfragen des Finanzamts beantworten kann. Es lohnt sich: Die Steuerlast lässt sich über höhere Abschreibungen um einen vier- bis fünfstelligen Betrag pro Jahr mindern.

Viele Hauseigentümer schöpfen das Potenzial des deutschen Steuerrechts nicht aus. Das betrifft etwa die Höhe des Gebäudeanteils am Immobilienwert. Nur dieser Anteil lässt sich abschreiben, nicht das Grundstück. Je größer der Gebäudeanteil am Immobilienwert ist, desto mehr lässt sich abschreiben. Im Entwurf zum Jahressteuergesetz 2026 steht, dass Hauseigentümer künftig den Gebäudeanteil einer Immobilie mit anerkannten Wertermittlungsverfahren berechnen können. "Sie wären nicht mehr an Vorgaben des Bundesfinanzministeriums gebunden, die oft zu niedrigeren Abschreibungen führen", sagt Immobilienunternehmer Bauer.

Fazit: Vermieter können weiterhin Steuervorteile nutzen. Oft schöpfen sie das vorhandene Potenzial nicht aus. ?

Zuschüsse schmelzen ab

Vergleich der alten und der neuen KfW-Heizungsförderung¹

	alt	neu
maximal förderfähige Kosten (in Euro)	30 000	28 000
Kürzungsfaktor alle sechs Monate (in Euro)	-	750
Beispiel: nach 24 Monaten	30 000	25 000
maximale Förderquote (in Prozent)	70	80
davon		
Grundförderung (in Prozent)	30	30
Klimageschwindigkeitsbonus (in Prozent)	20	20
Kürzungsfaktor alle sechs Monate (in Prozentpunkten)	-	4
Beispiel: nach 24 Monaten	20	4
Einkommensbonus für Selbstnutzer (in Prozent) ²	30	10 bis 40
Kältemittelbonus für Wärmepumpen (in Prozent) ³	5	entfällt

¹neue Förderung nach Gebäudemodernisierungsgesetz greift ab dem 20. Juli, neue Anträge sind ab 21. Juli möglich; ² alt: bis 40 000 Euro zu versteuern des Jahreseinkommens, neu: bis 30 000 Euro: 60 Prozent, bis 40 000 Euro: 30 Prozent, bis 50 000 Euro: 10 Prozent; ³ natürliche Kältemittel wie Propan sind bei Wärmepumpen inzwischen Standard; Quelle: BMF, KfW