

(Teil-)warmmiete

Netzwerk Mieten und Wohnen

14.2.2023

Irmela Colaço

Leiterin Wohnen & Gebäude

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND)



Der BUND e.V



- Gemeinnützig, überparteilich, nicht konfessionell
- föderal organisiert
- Mitgliederverband – > 600.000 Mitglieder und Unterstützer*innen
- www.bund.net

(Teil-)warmmiete

- Politischer Hintergrund
- (Teil-)warmmiet-Modelle
- Bewertung



Politischer Hintergrund

- **KoaV:** Eher kein FDP-Herzensprojekt. Grüne präferieren Drittelmodell. SPD?

„Um das Mieter-Vermieter-Dilemma zu überwinden, prüfen wir einen schnellen Umstieg auf die Teilwarmmiete. Im Zuge dessen wird die Modernisierungsumlage für energetische Maßnahmen in diesem System aufgehen.“

- **Wahlprogramm FDP:** Teilwarmmiete als marktbasierendes Anreiz-Instrument für Klimaschutz

„Wir Freie Demokraten wollen das Konzept der Teilwarmmiete einführen. Die Vermieterin beziehungsweise der Vermieter soll für eine Basisversorgung mit Wärme zuständig sein. Der zusätzliche Verbrauch wird dann verbrauchsabhängig vom Mieter bezahlt. Der Vermieter profitiert bei Investitionen in den Klimaschutz, da die Kosten seiner Basisversorgung sinken. Der Mieter profitiert, indem seine verbrauchsabhängigen Kosten sinken. Damit lösen wir das Vermieter-Mieter-Dilemma bei Investitionen auf. Wir machen Investitionen in klimaschonende Wärmetechnologien für alle attraktiv. Darüber hinaus verhindert die Teilwarmmiete, dass Verhaltensänderungen der Nutzer Investitionen in die CO₂-Reduktion überkompensieren (Rebound-Effekt).“

Politischer Hintergrund

Antrag FDP Fraktion* zur Einführung Teilwarmmiete (15.12.2020): Haben sie verstanden, über was sie sprechen?

„Das Mieter-Vermieter-Dilemma lässt sich mit dem Instrument der CO2-Bepreisung nur auflösen, wenn man dem Vermieter Anreize setzt, aufgrund der steigenden Energiekosten in klimaschonende Technologien zu investieren. Dazu muss der Vermieter an den Energiekosten beteiligt werden.“

- Ablehnung des Antrags im Bauausschuss am 9.6.2020** (v.a. Kritik an Bürokratieaufwand, aber Unterstützung, das Thema zu diskutieren)

*<https://dserver.bundestag.de/btd/19/252/1925246.pdf>

** <https://www.bundestag.de/presse/hib/846464-846464>

Teilwarmmiete: Grundkosten + variable Kosten

FDP bezieht sich auf **Modell von Institut Wohnen und Umwelt, IWU, 2001***:

- Die Miete soll „die ökologische Wahrheit sagen“ → Ein Gebäude mit hohem Energieverbrauch soll eine hohe Teilwarmmiete, ein Gebäude mit geringem Energieverbrauch eine niedrigere Teilwarmmiete aufweisen. (**Grundkosten**)
- Ein Teil der Kosten soll variabel sein in Abhängigkeit des Heizverhaltens der Mietenden (**variable Kosten**)

Grundheizkosten = aktuelle Brennstoffpreise x Energetischer Kennwert des Gebäudes

Energetischer Kennwert: idealerweise über Bedarfsausweis, andere Varianten wurden damals abgelehnt.

*https://www.energieverbraucher.de/files_db/1029229029_miete.pdf

Teilwärmiete: Grundkosten & variable Kosten

Herausforderungen (u.a.):

- Umgang mit Preisschwankungen?
 - Wann Anpassung der Grundheizkosten nach Modernisierung? Transparenz, Kontrolle über Preissprünge, Umgang mit Teilsanierungen, unterschiedlichen Abschreibeziträumen
 - Rechtssichere Energiebedarfs-Ausweise notwendig, Einführung dauert sehr lange
- Interessanter Ansatz, wurde jedoch schon damals als nicht umsetzbar bewertet

Teilwarmmiete: „BMWK-Modell“

Grundlage: Energieverbrauch statt Energiebedarf, damit deutlich leichter umsetzbar als IWU-Modell

Betrifft: Alle vermieteten Gebäude mit Zentralheizung und > zwei Mietparteien

Gutachten* schließt aus:

- **Warmmietenmodell** (Schweden), weil damit keine verbrauchsabhängige Kosten für Mietende entstehen und damit kein Anreiz für sparsames Verhalten (energie- und klimapolitisch kontraproduktiv & rechtlich nicht möglich wg. EU-Effizienzrichtlinie)
- **Referenztemperaturmodell****, weil enormer Bedarf an Messtechnik und damit verbunden starke Unsicherheiten
- **Prozentmodell***** (Aufteilung der tatsächlichen Kosten z.B. nach 50/50 oder 70/30), um einen maximalen Anreiz für Vermietende zu gewährleisten

*<https://www.oeko.de/fileadmin/oekodoc/Kurzgutachten-Warmmietenmodelle.pdf>

**https://static.agora-energiewende.de/fileadmin/Projekte/2020/2020_07_Warmmieten/A-EW_191_Mieterschutz_Klimaschutz_WEB.pdf

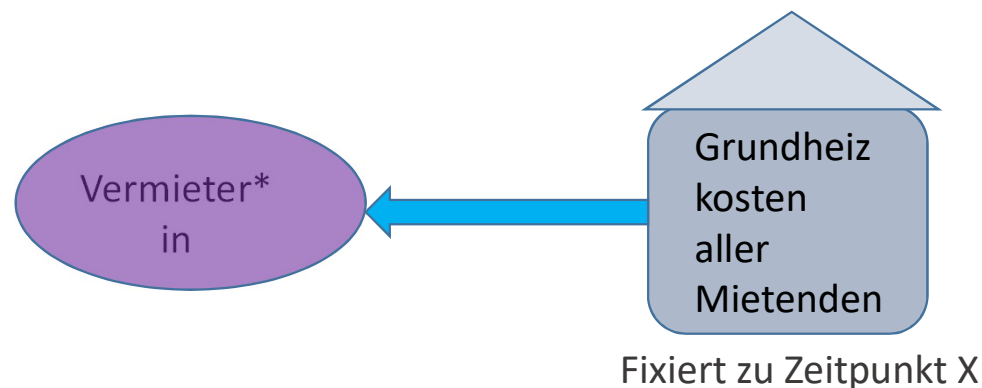
***https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/479/publikationen/texte_178-

[2021_teilwarmmietenmodelle_im_wohnungsmietrecht_als_geeignetes_anreizinstrument_zum_klimaschutz.pdf](https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/479/publikationen/texte_178-2021_teilwarmmietenmodelle_im_wohnungsmietrecht_als_geeignetes_anreizinstrument_zum_klimaschutz.pdf)

Teilwarmmiete: „BMWK-Modell“

Festlegung der Grundheizkosten

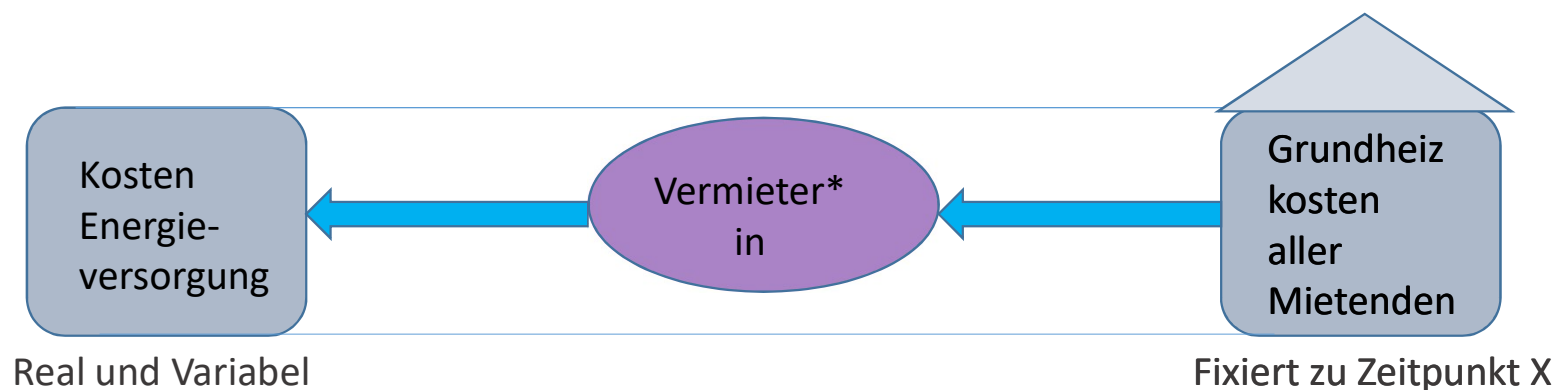
- Durchschnittlicher realer Energieverbrauch im gesamten Gebäude der letzten drei Jahre, multipliziert mit realem Energiepreis zum Zeitpunkt der Umstellung
- Diese Kosten erhält der Vermietende fix von der Gesamtheit der Mietenden, jedes Jahr, unabhängig davon, wieviel Energie verbraucht wird oder wie viel die Energie kostet
- *„Sofern für die Folgejahre eine Verteilung des Risikos steigender Energiepreise auf Mietende und Vermietende angestrebt werden soll, müssen entsprechende Regelungen für Anpassungen der Grundheizkosten getroffen werden.“ (S.22)*



Teilwarmmiete: „BMWK-Modell“

Kosten & Einsparungen für Vermietende

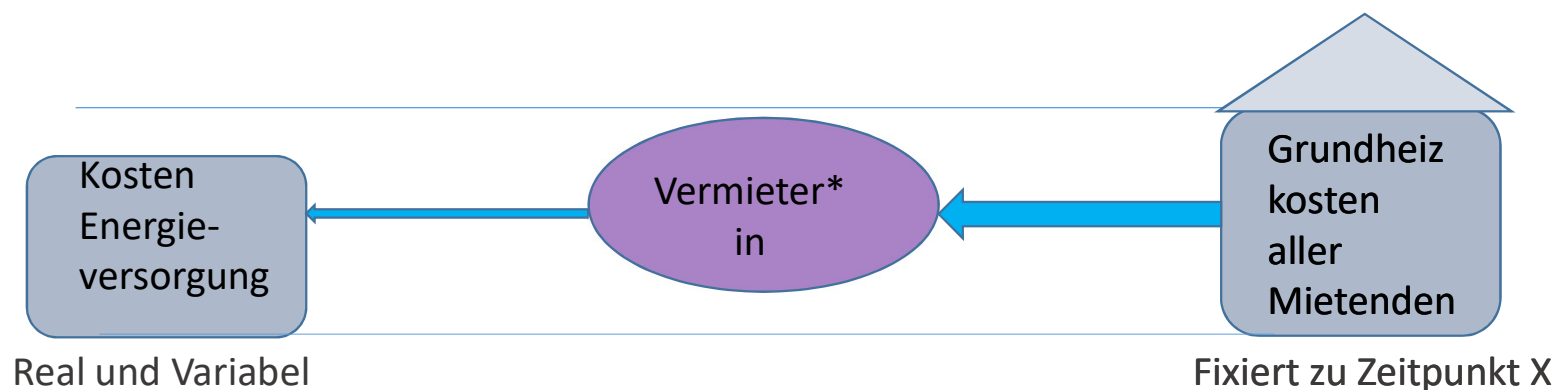
- Die Vermietenden zahlen jedes Jahr die Rechnung an die Energieversorger – deckt sie sich mit den Einnahmen aus den Grundheizkosten hat er weder Vor- noch Nachteile.



Teilwärmiete: „BMWK-Modell“

Kosten & Einsparungen für Vermietende

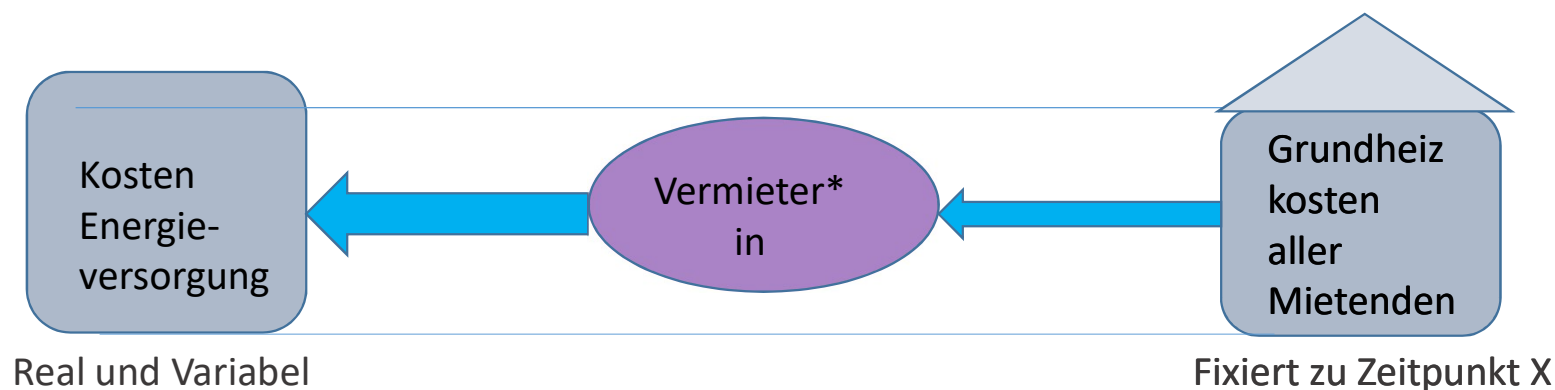
- Ist die Rechnung des Energieversorgers höher als die Einnahmen aus den Grundheizkosten, zahlen sie drauf. Ist sie geringer, profitieren sie.
- Verbrauchssenkung: Jede kWh, die weniger verbraucht wird, lohnt sich finanziell für die Vermietenden. Egal ob dies aus einer Anpassung des Mieter*innen-Verhaltens geschieht oder durch Gebäudedämmung oder durch milden Winter.



Teilwarmmiete: „BMWK-Modell“

Kosten & Einsparungen für Vermietende

- Mehrverbrauch: Jeder Mehrverbrauch belastet die Vermietenden, z.B. wenn bei einem Mieter*innen-Wechsel Menschen mit höherem Heizbedarf einziehen, ein Winter besonders kalt wird.
- Energiekosten: Steigen oder sinken die Energiekosten/kWh hat dies auch nur Auswirkungen auf die Vermieter*innen



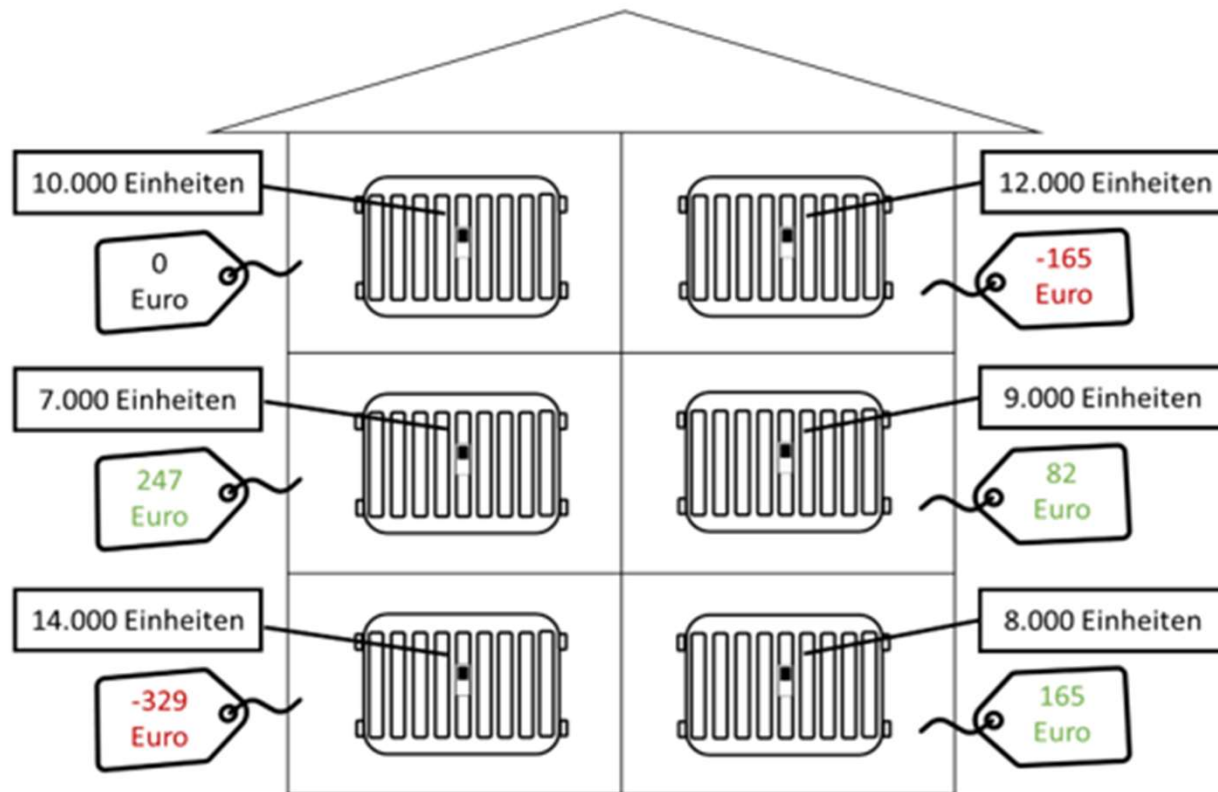
Teilwärmiete: „BMWK“-Modell

Kosten & Einsparungen für Mietende:

- Alle Mietenden eines Gebäudes zahlen insgesamt jedes Jahr dieselbe Summe, die Grundheizkosten.
- Die Kosten einzelner Mietparteien variieren. Wer unterdurchschnittlich Energie/qm verbraucht zahlt weniger, wer überdurchschnittlich verbraucht, zahlt mehr.
- Spart also jede Partei gleich viel Energie, verändert sich nichts für die einzelnen Mietparteien. Sparen kann nur, wer mehr spart, als die Nachbar*innen
- Die realen Energiekosten haben keinen Einfluss auf die Kosten für die Mietenden, außer es wird ein entsprechender Mechanismus zur Anpassung vereinbart

Teilwärmiete: „BMWK-Modell“

Abbildung 2: Verbrauchsabhängige Abrechnung der Heizkosten bei einer Teilwärmiete



Quelle: Öko-Institut

<https://blog.oeko.de/teilwarmmieten-fuer-einen-sozialgerechten-klimaschutz-in-gebaeuden/>

Teilwarmmiete: „BMWK-Modell“

Bewertung durch Gutachter*innen (Öko-Institut et al.):

- Anreize für Vermietende nur bei Inanspruchnahme von Fördermitteln.
- Warmmietenneutralität gewährleistet im Modell, aber im Zweifel auf hohem Niveau.

PM Öko-Institut*:

*Die Expertinnen und Experten weisen jedoch darauf hin, dass die **Einführung einer Teilwarmmiete mit einem erheblichen administrativen Aufwand verbunden wäre**. So müssten beispielsweise alle bestehenden und neuen Mietverhältnisse angepasst werden, um die Grundheizkosten festzulegen.*

*„Dieser zum Teil erhebliche Aufwand lässt zu Recht die Frage aufkommen, **ob mehr Klimaschutz im Gebäudebereich auch mit weniger aufwändigen Anpassungen erzielt werden kann**“, fasst Braungardt zusammen. „Das kann etwa durch eine Umgestaltung der Förderung sowie die Absenkung der Modernisierungsumlage erreicht werden.“*

*<https://www.oeko.de/presse/archiv-presse-meldungen/presse-detailseite/2023/teilwarmmieten-fuer-die-waermewende-ja-aber>

„Drittelmodell“

Zielkonforme Förderung

- Abschaffung von Förderung von Maßnahmen, die nicht mit Klimaziel vereinbar sind
- Erhöhung der Förderung für hohe Standards

Abfangen von Härtefällen

- Wenn eine energetische Modernisierung eine unzumutbare Härte für Mieter*innen verursacht, wird ihnen die entstehende Warmmietenerhöhung aus öffentlichen Mitteln bezahlt.

Modernisierungsumlage senken

- Fördermittel müssen nicht mehr von der umzulegenden Investitionssumme abgezogen werden, sondern kommen direkt den Vermieter*innen zu Gute.
- Die Modernisierungsumlage sinkt von 8 % auf 1,5 %.

[www.bund.net/sozialer klimaschutz mietwohnungen](http://www.bund.net/sozialer_klimaschutz_mietwohnungen)



Vergleich Teilwarmmiete – Drittelmodell

Gutachten IWU im Auftrag des DMB

Grundheizkosten sind auf Vorkrisenniveau festgelegt

- Warmmietenneutralität in beiden Fällen (möglich)
- Einsparungen bei Drittelmodell möglich
- Beide vorteilhaft ggü. Status Quo, auch über 20 Jahre hinweg (hier leichter Vorteil Teilwarmmiete unter Annahme steigender Preise)
- Drittelmodell bietet besseren Schutz vor Mieterhöhungen bez. auf ortsübliche Vergleichsmiete

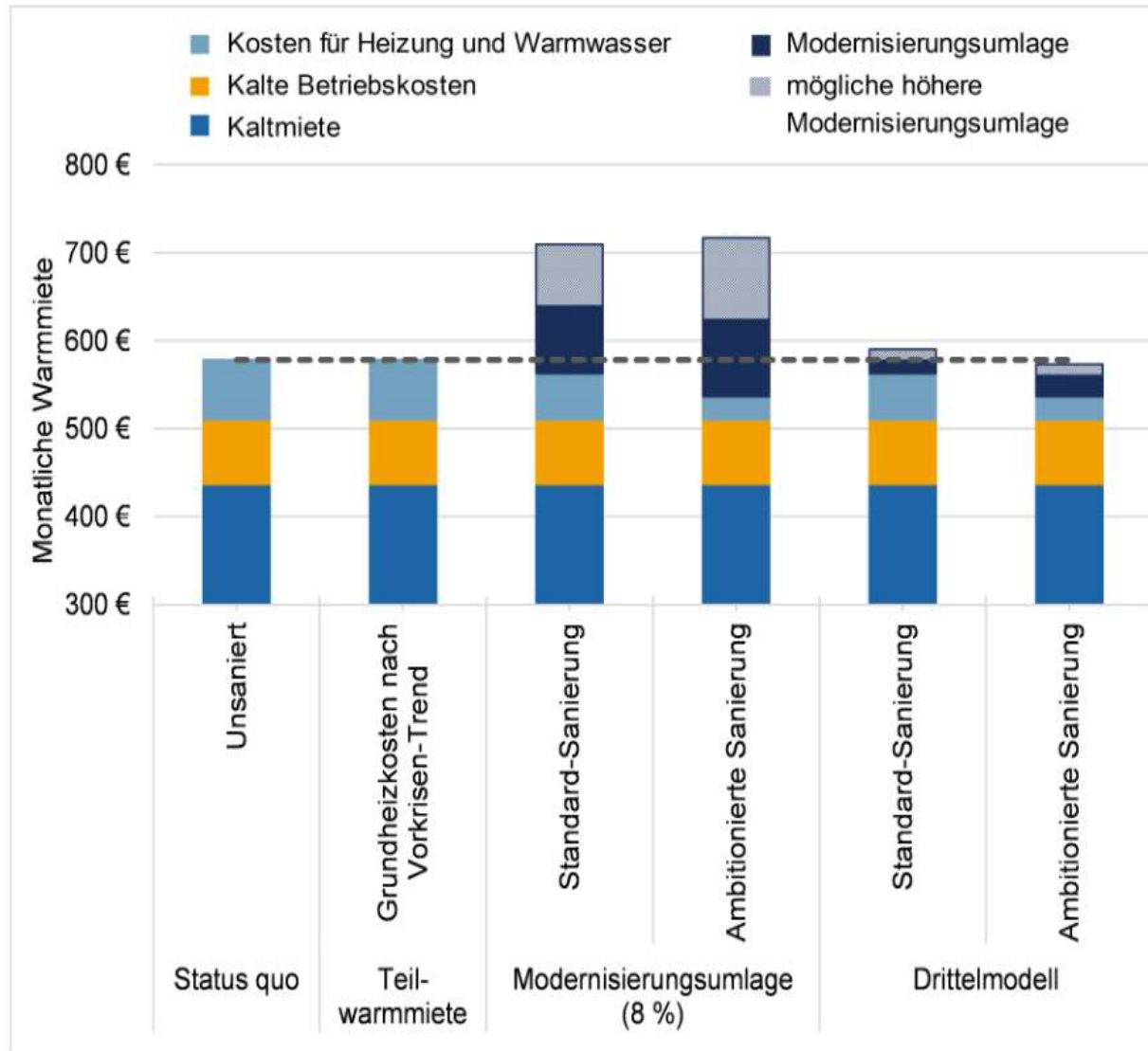
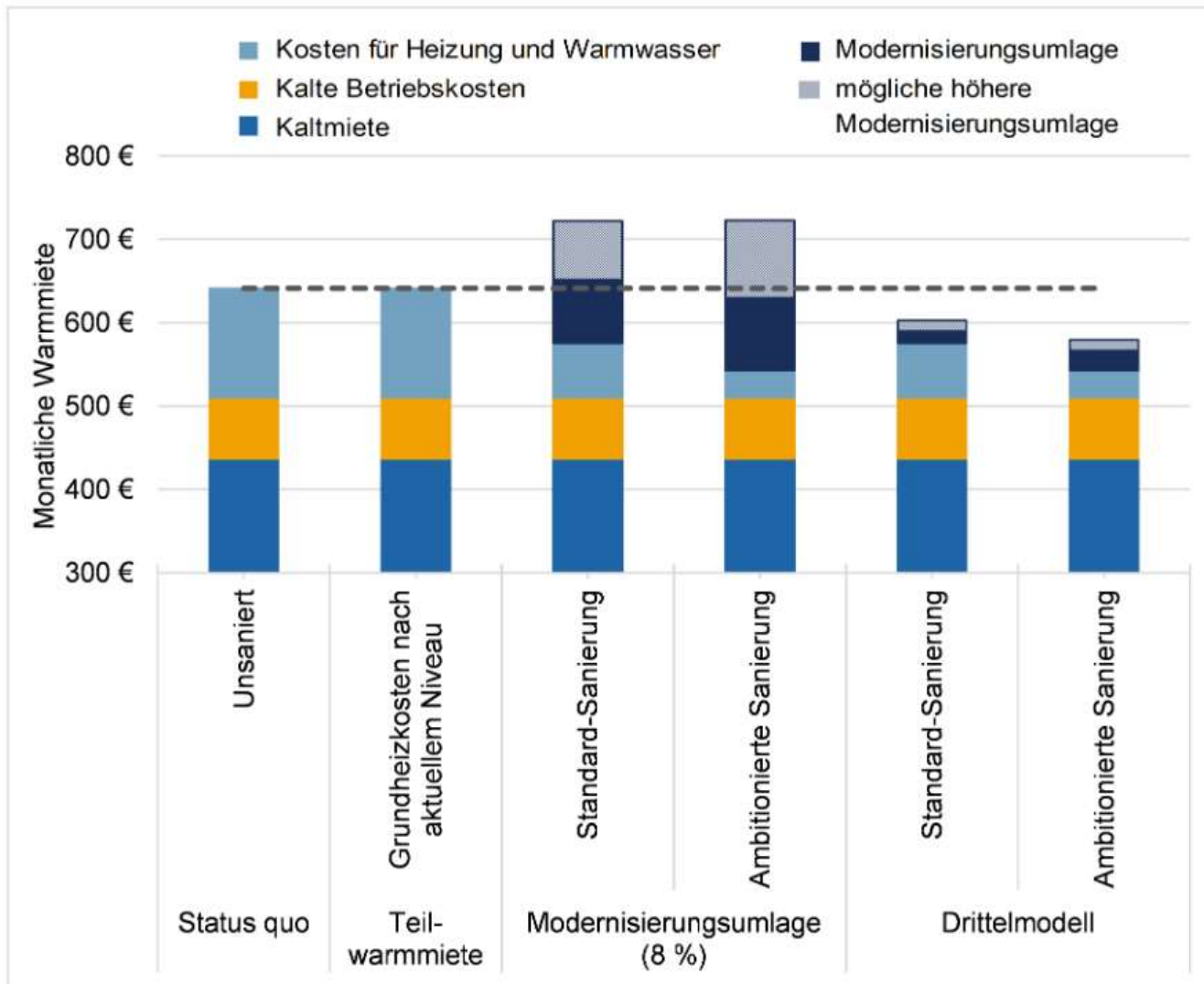


Abbildung 4.4: Monatliche Warmmiete Single-Haushalt nach Sanierungsszenario bei regulärem Energiepreisniveau (Vorkrisen-Trend).



Vergleich Teilwarmmiete – Drittelmodell

Gutachten IWU im Auftrag des DMB

Grundheizkosten sind auf aktuellem Niveau festgelegt

- Drittelmodell vorteilhaft, unabhängig von Umlagepraxis

Abbildung 4.6: Monatliche Warmmiete Single-Haushalt nach Sanierungsszenario bei hohem Energiepreisniveau (Aktuelles Niveau)

Fazit aus ökologischer Sicht

- Änderungen am Mietrecht unerlässlich für sozialen Klimaschutz in Gebäuden. Teilwärmiete in KoaV nutzen um Druck aufzubauen!
- Achtung, FDP will Anreizinstrument statt Ordnungsrecht. Änderungen am Mietrecht als soziale Entlastung, nicht als Klimaschutzhebel diskutieren.
- Teilwärmiete „Ja, aber ...“*:
 - Teilwärmiete mit hohem Umstellungsaufwand verbunden. Diskussion um Details der Teilwärmiete und Umsetzung kostet Zeit, die wir nicht haben.
 - Menschen ohne zentrale Wärmeversorgung profitieren nicht
 - Teilwärmiete nur vorteilhaft für Mietende im Vergleich zu Drittelmodell, wenn auf niedrigem Preisniveau. Wie realistisch ist das?
 - Heizkostenausgleich zwischen den Mietenden ist wenig intuitiv und wenig verständlich, Sparanreiz dadurch weniger direkt
- Drittelmodell aus unserer Sicht vorteilhafter. Beide Modelle wirken nach einer energet. Mod. finanziell entlastend im Vgl. zu heutigem System.

*<https://www.oeko.de/presse/archiv-presse-meldungen/presse-detailseite/2023/teilwaermieten-fuer-die-waermewende-ja-aber>

Ziele Teilwarmmiete	Alternative Instrumente
Gebäudebestand auf Klimakurs bringen	<u>Ordnungsrecht</u> (Mindesteffizienzstandards, MEPS, Vorgaben für energet. Modernisierung, beginnend bei den ineffizientesten Gebäuden): wirkt verlässlicher und bietet mehr Planungssicherheit als ein Anreiz
Anreiz für effektive statt teure Maßnahmen	<u>Ordnungsrecht</u> in Kombination mit <u>Förderung</u> : Ausrichtung auf umfassende/tiefe energetische Modernisierung, beginnend bei den Gebäuden mit den höchsten Potenzialen.
Warmmietenneutrale energetische Modernisierung	<u>Drittelmodell</u> : entschärft viele aktuelle Probleme bei Umlage und führt in vielen Fällen sogar zu Einsparungen statt nur Warmmietenneutralität, Vorteile ggü. Teilwarmmiete s. vorherige Folie.
Abschaffung Modernisierungsumlage und damit verbundenen Ungerechtigkeiten	<u>Clearingstelle und Anpassung der umlagefähigen Kosten</u> : Teilwarmmiete nur mit Abschaffung der gesamten Mod.Umlage sinnvoll. Aber auch weniger anfällig für Fehler etc.? Wie realistisch ist komplette Abschaffung?
...	...



Herzlichen Dank!

Irmela Colaço

Leiterin Wohnen & Gebäude

irmela.colaco@bund.net

+49 30 275 86 466