

Pressemitteilung

Öko-Institut e. V. - Institut für angewandte Ökologie

Mandy Schoßig

11.01.2023

<http://idw-online.de/de/news807518>

Forschungsergebnisse
Bauwesen / Architektur, Energie, Meer / Klima, Umwelt / Ökologie
überregional



Teilwarmmieten für die Wärmewende? Ja, aber...

Ein Teilwarmmietenmodell kann grundsätzlich einen Beitrag zur klimafreundlichen Transformation des Gebäudesektors leisten. Das zeigt eine Studie unter der Leitung des Öko-Instituts, die im Auftrag des Bundeswirtschaftsministeriums die Einführung eines Teilwarmmietenmodells geprüft hat. Für eine Umsetzung in geltendes Recht bedarf es neben der Entscheidung der Bundesregierung eine weitere Konkretisierung des Modells in seinen tatsächlichen und rechtlichen Einzelheiten.

Die Studie skizziert Grundzüge für ein Teilwarmmietenmodell und wägt umsetzungsrelevante und rechtliche Auswirkungen ab. Demnach müssten Vermieter und Vermieterinnen die Heizkosten im Gebäude tragen. Mieterinnen und Mieter zahlen einen festen Grundbetrag für Heizkosten und erhalten Transferzahlungen bei energiesparendem Heizverhalten. Bei energetischen Sanierungen profitieren Gebäudeeigentümer und -eigentümerinnen direkt von den sinkenden Energiekosten.

Da gleichzeitig die Modernisierungsumlage in diesem Modell aufgehen soll, ist die Inanspruchnahme von öffentlicher Förderung für die energetische Sanierung eine zentrale Voraussetzung für den Erfolg. Nur dann können Sanierungen schneller wirtschaftlich werden und sich über Einsparungen bei den Energiekosten refinanzieren. Allerdings ist die Einführung einer Teilwarmmiete mit einem nicht unerheblichen Aufwand verbunden.

Das Teilwarmmietenmodell im Detail

Laut dem in der Studie untersuchten Modell tragen Vermietende alle anfallenden Energiekosten in ganzer Höhe, unabhängig von jährlichen Schwankungen durch Energiepreise oder vom tatsächlichen Energieverbrauch. Mietende zahlen pro Monat und Quadratmeter einen Grundheizkosten-Betrag, der sich aus dem durchschnittlichen Energieverbrauch des Gebäudes in den vorherigen Jahren errechnet. Parallel wird weiter der jeweilige Verbrauch der Mietenden erfasst und ein Ausgleich über Transferzahlungen zwischen den Mietenden erzielt, sodass energiesparendes Heizen weiterhin honoriert wird. Der Zahlungstransfer zwischen den Mietenden wird durch Vermietende oder die Hausverwaltung organisiert.

Nach einer energetischen Sanierung entfällt die heute geltende Modernisierungsumlage. Stattdessen entrichten Mietende weiterhin die Grundheizkosten in gleichbleibender Höhe. Da durch die Sanierung weniger Energiekosten fällig werden, kommt den Vermietenden die Differenz vollständig und direkt zugute.

„In einer solchen Konstellation entstehen auf beiden Seiten Anreize zum Energiesparen“, betont Dr. Sibylle Braungardt, Senior Researcher und Projektleiterin am Öko-Institut. „Mietende sparen Energie und Kosten durch eine Anpassung des eigenen Heizverhaltens, Vermietende durch die energetische Sanierung des Gebäudes.“

Umsetzung: technisch und rechtlich machbar...

Das vorgeschlagene Teilwarmmietenmodell lässt sich technisch ohne zusätzlichen Aufwand umsetzen, da die notwendige Messtechnik bereits im Rahmen der Verordnung über Heizkostenabrechnung für alle Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten vorgeschrieben ist.

Auch rechtlich sei das Modell grundsätzlich umsetzbar, so die Studie. Sowohl die EU-Energieeffizienzrichtlinie als auch das deutsche Verfassungsrecht stehen einer rechtskonformen Umsetzung nicht im Wege. Voraussetzung ist, dass eine formell-gesetzliche Grundlage geschaffen und die Heizkostenverordnung angepasst wird. Darüber hinaus müssen

mietrechtliche Vorgaben in Bürgerlichem Gesetzbuch und Betriebskostenverordnung angepasst werden.

... mit organisatorischem Mehraufwand

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.“

Das heutige Kaltmietenmodell im Überblick

Heute werden Investitionen in energetische Modernisierungen von den Gebäudeeigentümern und -eigentümerinnen getragen. Daraus resultierende Energieeinsparungen kommen dagegen direkt und ausschließlich den Mietenden zugute. Im Gegenzug können Vermietende Kosten für energetische Sanierungen über die sogenannte Modernisierungsumlage auf die Mietenden umlegen – bis zu acht Prozent der Kosten jährlich, maximal zwei bis drei Euro pro Quadratmeter.

Studie „Kurzgutachten „Warmmietenmodelle“ von Öko-Institut, Prognos AG, Becker Büttner Held PartGmbH
(<https://www.oeko.de/fileadmin/oekodoc/Kurzgutachten-Warmmietenmodelle.pdf>)

Beitrag „Teilwarmmieten für einen sozial gerechten Klimaschutz in Gebäuden?“ von Dr. Sibylle Braungardt im Blog des Öko-Instituts (<https://blog.oeko.de/teilwarmmieten-fuer-einen-sozialgerechten-klimaschutz-in-gebaeuden/>)

Das Öko-Institut ist eines der europaweit führenden, unabhängigen Forschungs- und Beratungsinstitute für eine nachhaltige Zukunft. Seit der Gründung im Jahr 1977 erarbeitet das Institut Grundlagen und Strategien, wie die Vision einer nachhaltigen Entwicklung global, national und lokal umgesetzt werden kann. Das Institut ist an den Standorten Freiburg, Darmstadt und Berlin vertreten.

www.oeko.de | Podcast | blog.oeko.de | Twitter | Instagram | Onlinemagazin

wissenschaftliche Ansprechpartner:

Ansprechpartnerin am Öko-Institut

Dr. Sibylle Braungardt

Senior Researcher im Bereich Energie & Klimaschutz

Öko-Institut e.V., Geschäftsstelle Freiburg

Telefon: +49 761 45295-294

E-Mail: s.braungardt@oeko.de

Anhang PM Teilwarmmietenmodell Öko-Institut <http://idw-online.de/de/attachment97652>