

Herzlich Willkommen!

Fokusgruppe: Teilwarmmiete

4.12.2024

Katharina Happak, Dr. Ina Renz, Dr. Ines Weber

Ablauf

- 1) Hintergrund & Ziel der heutigen Veranstaltung
- 2) Paarweiser Austausch
Bitte Interviewprotokoll ausfüllen, Festhalten eines Zwischenfazits auf Flipchart
- 3) Impuls für Diskussion: Teilwarmmietenmodell
- 4) Diskussion
- 5) Verabschiedung

2) Paarweiser Austausch: gemischte Gruppe

Frage an Mieter: Angenommen, Ihr Vermieter möchte energetisch modernisieren:

Frage an Vermieter: Angenommen, Sie müssen/möchten energetisch modernisieren:

- Was stört Sie?
- Was finden Sie (dennoch) gut?
- Wenn Sie etwas zu sagen hätten, was müsste man anders machen?

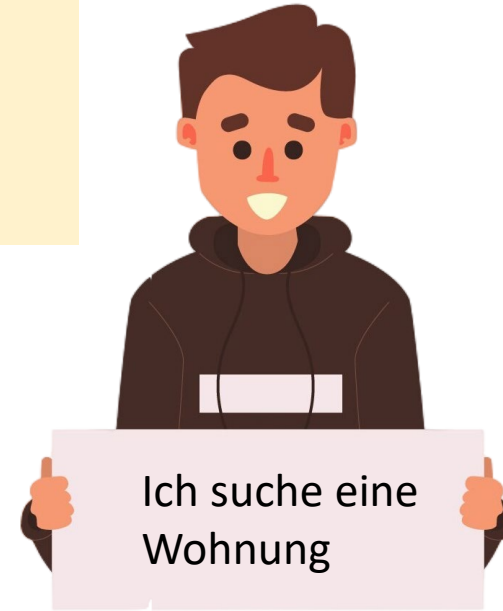


2) Status Quo: Modernisierungsumlage (§ BGB 559)

- Vermieter/-in darf nach Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen max. 8 % der Modernisierungskosten auf die Jahresnettomiete umlegen, um die Investition zu refinanzieren
- Förderung (z.B. KfW) muss bei der Berechnung der Modernisierungsumlage abgezogen werden
- Innerhalb von 6 Jahren darf die Miete infolge einer Modernisierung um max. 3 € /m² Wohnfläche (bei Ausgangsmiete < 7 €/ m² max. um 2 € /m² Wohnfläche) erhöht werden
- Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung dürfen nicht umgelegt werden
- Modernisierung und Instandhaltung/-setzung teils nicht trennscharf: z.B. Einbau einer effizienten Heizung vs. Ersetzen einer defekten Heizung

Alex ist Pfleger und hat nach seiner Ausbildung einen Job in Darmstadt gefunden. Dort ist er nun auf der Suche nach einer kleinen, bezahlbaren Wohnung. Er findet die folgende Annonce und freut sich, da die Wohnung gerade noch in seinem Budget liegt.

Wohnung zu vermieten: 2 Zimmer, 50 m², 550 € KM + 82 € GHK + 30 € NK



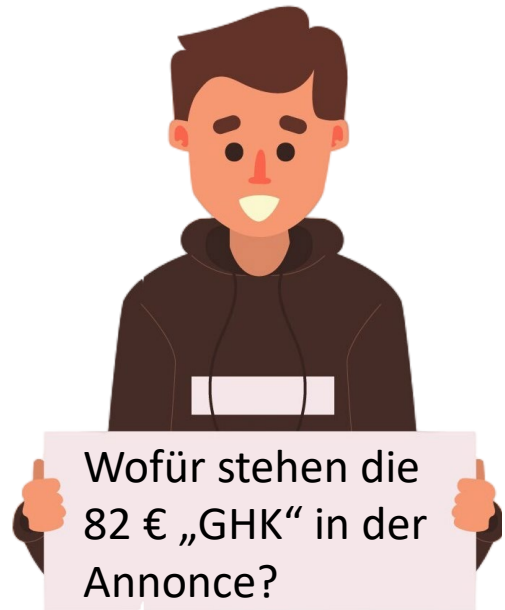
Er wird von der privaten Vermieterin, Frau Müller, zur Wohnungsbesichtigung in das gepflegte Mietshaus aus den 80er Jahren eingeladen.



Das Haus und die Wohnung gefallen Alex. Allerdings berichtet Frau Müller, die Vermieterin, dass das Gebäude in den kommenden Jahren umfassend energetisch modernisiert werden soll.

Alex fürchtet, dass die Miete für ihn mit der Modernisierungsumlage dann nicht mehr zu stemmen ist.

Außerdem hat er noch eine Frage:



GHK steht für Grundheizkosten. Diese sind Teil eines neuen Abrechnungsmodells der Heizkosten und ersetzen auch die Modernisierungsumlage nach BGB § 559 im Fall der Sanierung. Wie das funktioniert, halten wir dann auch vertraglich fest.
„NK“ steht übrigens wie gewohnt für Nebenkosten, das sind dann die kalten Nebenkosten, z.B. für den Müll.

Alex hat davon noch nie etwas gehört und fragt, was das für ihn bedeutet.
Die Vermieterin erklärt:



In diesem neuen Modell werden auf Grundlage des **Heizenergiebedarfs** sog. **Grundheizkosten** für die Größe Ihrer Wohnung berechnet.

Diese bezahlen Sie an mich als Vermieterin.

Ihr Heizverbrauch wird wie bisher wohnungsgenau erfasst und von mir gezahlt. Verbrauchen Sie weniger, erhalten Sie eine Rückzahlung. Verbrauchen Sie mehr, zahlen Sie nach.

Nach der Modernisierung bezahlen Sie die **gleichen Grundheizkosten** wie davor. Verbrauchen Sie dann weniger als der **neue Heizenergiebedarf**, bekommen Sie wiederum Geld zurück, verbrauchen Sie mehr, zahlen Sie entsprechend nach.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

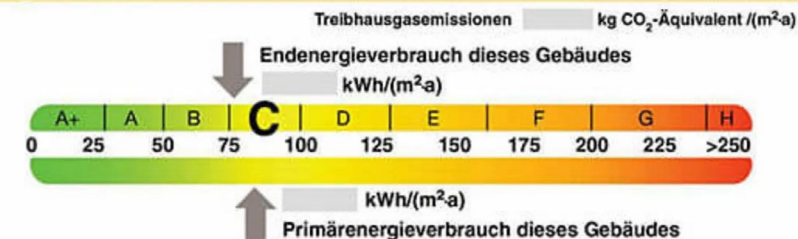
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

$$\text{GHK} = \text{Heizbedarf} \times \text{Energiepreis} \times \text{Wohnfläche}$$

Alex sucht das Haar in der Suppe...



Nach der Modernisierung fallen die Heizkosten durch den besseren Wärmeschutz des Gebäudes ja niedriger aus. Ich erhalte aber nach wie vor die „alten“ Grundheizkosten wie vor der Modernisierung. Damit kann ich die Modernisierung refinanzieren.

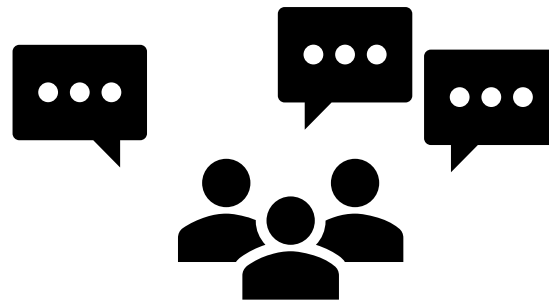


Alex ist noch unsicher und fragt seine Freunde und Bekannte.

Frau Müller ist abends bei einem Vermieterstammtisch und erklärt anderen Vermietern das Modell. Die anwesenden sind interessiert und stellen Fragen...



- Ist das transparent?
- Ist das umsetzbar?
- Ist das sicher?
- Ist das für beide Parteien (Mieter, Vermieter) fair?



Vor Modernisierung

Heizenergiebedarf: 197 kWh/m²a

⇒ Grundheizkosten: **984 €/a***

Möglichkeit 1: gemessener Verbrauch liegt 20% unter Heizenergiebedarf

⇒ Verbrauch = 157 kWh/m²a

⇒ individ. Heizkosten: 787 €/a

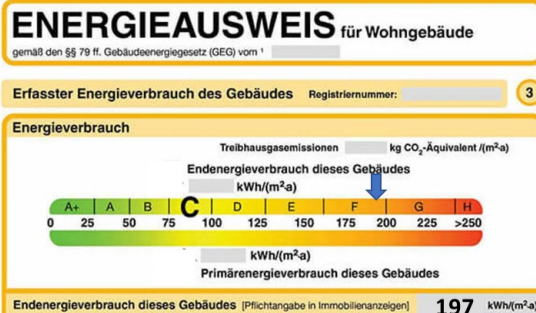
⇒ **Rückzahlung: 197 €/a**

Möglichkeit 2: gemessener Verbrauch liegt 20% über Heizenergiebedarf

⇒ Verbrauch 236 kWh/m²a

⇒ individ. Heizkosten: 1.181 €/a

⇒ **Nachzahlung: 197 €/a**



Nach Modernisierung

Mieter Alex bezahlt **gleiche Grundheizkosten** an Vermieterin: **984 €/a**

Neuer Heizenergiebedarf: 80 kWh/m²a

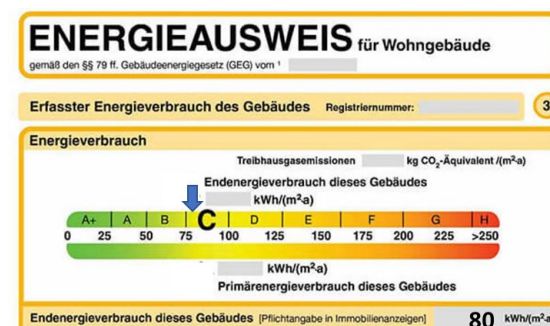
⇒ geringere Heizkosten: **400 €/Jahr**

Verbraucht Alex **weniger / mehr** als der neue Heizenergiebedarf

⇒ **Rückzahlung / Nachzahlung**

Vermieterin: Refinanzierung Modernisierung ohne Mieterhöhung durch Differenz alte und neue Heizkosten auf Basis Heizenergiebedarf:

984 - 400 = 584 €/a



*GHK = 197 kWh/m²a × 50 m² × 0,10 €/kWh = 984 €/a = 82 €/Monat

Backup – Randbedingungen und Szenarien



Was, wenn...

- ... Alex' Freundin in die Wohnung einzieht und der Energieverbrauch dadurch steigt?
- ... die Energiepreise steigen?
- ... auf einen anderen Energieträger gewechselt wird (z.B. von Gas/Öl auf Fernwärme)?
- ... der Bedarf laut Energieausweis sehr hoch ist?
- ... ein Mieterwechsel stattfindet?
- ... das Bad modernisiert wird?