

Fokusgruppen Darmstadt – Erste Ergebnisse

Dr. Ina Renz

Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt

Katharina Happak

Ludwig-Maximilians-Universität (LMU), München

i.renz@iwu.de

Katharina.Happak@soziologie.lmu.de

Viertes Projekttreffen InWaMod

München, 13. Februar 2025

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Klimaschutz

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

-
1. Ziele und Inhalte der Fokusgruppen
 2. Rekrutierung der Teilnehmenden und Durchführung
 3. Vorgehen bei der Auswertung
 4. Ergebnisse
 5. Fazit

1. Ziele und Inhalte

-  **Akzeptanz und Attraktivität des „Bedarfsmodells“ aus Sicht von privaten Vermietenden und Mietenden** 
-  **Vertiefung der Sichtweisen aus den Tiefeninterviews**
Welche Meinungen, Themen und Argumente gibt es?
Wird das Modell in seinen Grundzügen verstanden?
Beurteilung von Fairness, Umsetzbarkeit, Planbarkeit 
-  **Erkenntnisse für die weitere Ausgestaltung und Kommunikation**
Wo bestehen Risiken für Missverständnisse?
Welche Themen sind in der Kommunikation besonders wichtig? 
-  **Die Sicht und Argumente der potenziellen Anwender/-innen des Modells verstehen**

2. Rekrutierung der Teilnehmenden und Durchführung

Zielgruppe:

Mietende und private Vermietende zwischen 25 und 70 Jahren, wohnhaft/im Besitz von (mind.) 1 ZFH oder MFH, das komplett vermietet wird; Baujahr bis 2008; im Umkreis 70 km von Darmstadt
=> je Gruppe 6-8 Personen

Rekrutierung:

durch Dienstleister auf Basis eines Screenings mit Ziel einer möglichst heterogenen Zusammensetzung hinsichtlich Geschlecht, Alter, Bildung, Baujahr, energetischem Gebäudezustand, Mietpreissegment (Wohn-/Vermietungsort)

Durchführung:

Von 29.11.2024 bis 3.12.2024 im Institut Wohnen und Umwelt; Dauer je 90 Minuten

2. Rekrutierung der Teilnehmenden und Durchführung

Ablauf

- Warm-Up: paarweise Interviews und anschließender Vorstellung der Themen: Befürchtungen / Vorteile im Falle einer energetischen Modernisierung, Vorschläge zur Reduktion von CO₂-Emissionen von Wohngebäuden
- Intro zum Bedarfsmodell (vertonte ppt: Alex sucht eine Wohnung)
- Ab FG 3: zusätzliche Folie mit Erklärung zum Kaltmietenmodell und Rechenbeispiel zum Bedarfsmodell
- Gruppendiskussion und Dokumentation auf Stellwänden mit Audio-Aufnahme

Realisierte Fokusgruppen: insgesamt 15 Mietende und 13 Vermietende

FG 1: Mietende, n = 7

FG 2: Vermietende, n = 6

FG 3: gemischt; Mietende n = 4; Vermietende n = 4

FG 4: gemischt; Mietende n = 4; Vermietende n = 3

2. Rekrutierung der Teilnehmenden und Durchführung

Merkmale der realisierten Fokusgruppen

Zielgruppe*	Geschlecht (m/w)	Alter	Bildung	Baujahr	Energetischer Zustand** Dämmung / wärmeisolierte Fenster / effiziente Heizung
FG 1 (M) n=7	2 / 5	25-55	(Fach)Abitur	1950-2002	3 / 2 / 2
FG 2 (V) n=6	3 / 3	40-61	Realschule bis Studium	1970-2008	3 / 3 / 1
FG 3 (M/V) n=8	4/4	31-59	Realschule bis Studium	1960-2008	6 / 6 / 5
FG 4 (M/V) n=7	3 / 4	29-55	Realschule bis Diplom	1945-2007	4 / 3 / 3

*M = Mietende, V = Vermietende; ** Anzahl der Teilnehmenden mit jeweils vorhanden energetischen Merkmalen

Insgesamt gute Mischung, abgesehen von durchweg hohem Preissegment

3. Vorgehen bei der Auswertung mit Maxqda

Basicodierung (induktiv)

- Codes aus Diskussions-themen (arbeitsteilig)
- Systematisierung im Team
- Zusätzlich: unverständliche, zitierbare Textstellen



Feincodierung (induktiv)

- Erstellung von Subcodes
- Erfassung der Inhalte der Codes zur Beantwortung der Eingangsfragen mit Tool „Kommentare“

Analyse

- Themen von Vermietenden und Mietenden

Codesystem nach Feincodierung

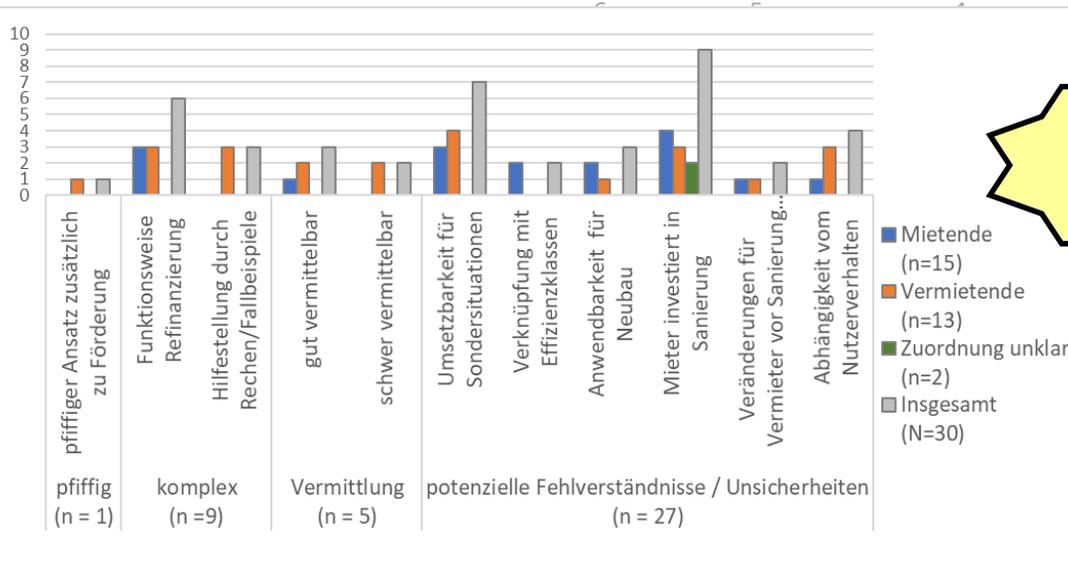
✓ 1 Modelleinschätzung generell	0
• E1 pfiffiger Ansatz zusätzlich zu Förderung	3
> E2 kompliziert	31
> E3 potenzielle Fehlverständnisse/Unklarheiten	101
✓ 2 Bestimmung GHK	0
• 2-1 langfristige Stabilität der GHK	8
• 2-2 Zeitpunkt der Bestimmung wichtig für Fairness	11
> 2-3 Berechnungsgrundlage für GHK	53
✓ 3 Modellauswirkungen	0
✓ A1 Auswirkungen für Vermieter	0
> A1-1 Refinanzierung / Kosten Vermieter	96
• A1-2 zu geringer Sanierungsanreiz	35
• A1-3 Bürokratischer Aufwand	13
> A1-4 Wertsteigerung Gebäude/Wohnung	4
✓ A2 Auswirkungen für Mieter	0
> A2-1 Kosten für Mieter	132
• A2-2 Anreiz Energieeinsparung Mieter	7
• A2-3 höhere Transparenz (schon bei Einzug)	6
• A2-4 Wohnkomfort durch Modernisierung	11
✓ A3 Beidseitige Auswirkungen	0
• A3-1 Win Win für Vermieter + Mieter	17
• A3-2 Fördert Vermieter-Mieter-Verhältnis/Image	12
• A4 Auswirkungen auf Umwelt	3
> Kontextfaktoren	60
Σ SUMME	603

3. Vorgehen bei der Auswertung

Analysefragen

- Unterscheiden sich Aussagen zu Modellverständnis, Grundheizkosten und Modellauswirkungen für Vermietende und Mietende?
- Welche (Risiken für) Fehlverständnisse gibt es bzw. welche Details müssen festgelegt oder „besser“ kommuniziert werden?
- Wie sind Fairness, Transparenz und Umsetzbarkeit des Modelle einzuschätzen?

4. Ergebnisse – Modelleinschätzungen

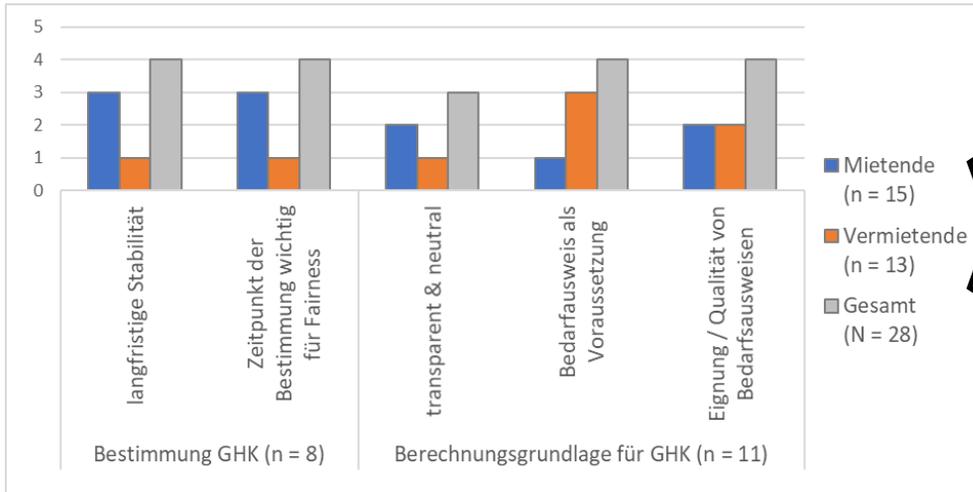


weitgehend wohlwollende Skepsis

Außerungen zu Modelleinschätzungen von Vermietenden und Mietenden (Code-Relations-Browser; Analyseeinheit: Personen)

- zeigt, dass Bedeutung des Modells vor/nach Sanierung schwer zu fassen ist (**M+V**); Rechenbeispiele gewünscht (**V**)
- Potenzielle Fehlverständnisse und Sondersituationen sollten adressiert werden

4. Ergebnisse – Bestimmung der Grundheizkosten (GHK)

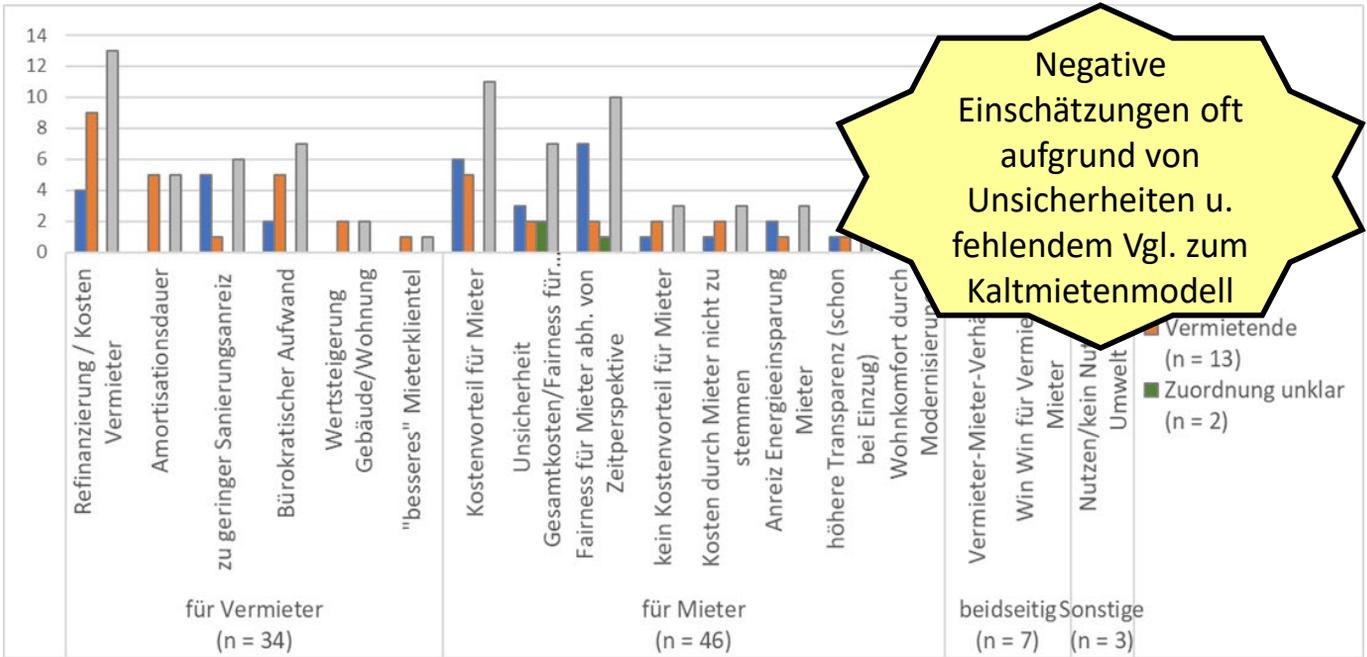


Spezifikationen bei GHK und Sicherstellung der Qualität von Bedarfsausweisen notwendig

Äußerungen zur Bestimmung von Grundheizkosten von Vermietenden und Mietenden
(Code-Relations-Browser; Analyseinheit: Personen)

- Einschätzungen zur Fairness werden bestimmt durch Zeitpunkt u. Dauer von GHK und
- Aussagekraft / Qualität / Manipulationsmöglichkeiten von Bedarfsausweisen:
wenn das der einzige Indikator ist, „muss das sehr sattelfest sein“. Es gibt aber schon im Internet günstige Energieausweise“ (V3-2)

4. Ergebnisse – Modellauswirkungen (Übersicht)



Äußerungen zu Modellauswirkungen von Vermietenden und Mietenden (Code-Relations-Browser; Analyseinheit: Personen)

4. Ergebnisse – Modellauswirkungen für Vermietende

Refinanzierung / Kosten für Vermietende speziell von Vermietenden (V), aber auch Mietenden (M) überwiegend als problematisch angesehen

- zu geringer/unsicherer Ertrag, zu lange Amortisationsdauer, unfair v.a. für ältere Vermietende und Kleinvermieter: „Es ist viel Geld. Dann wie viele Jahre wird das abbezahlt? In wie vielen Jahren müssen dann auch meine Kinder das abbezahlen, meine Enkelkinder und und. Also so denke ich dann auch schon im Voraus. Ich will das nicht weitergeben an meine Enkelkinder sogar.“ (V4-3)
- Denkansätze und Knackpunkte (teils Missverständnisse !)
 - zusätzliche Stütze zur Finanzierung (50% aus GHK), aber wie hoch kann Förderung sein? Bräuchte maximale Amortisationsdauer (V)
 - kein Profit, wenn Mieter nach kurzer Zeit auszieht (V)
 - Ertrag verpufft bei nicht sparsamem Nutzerverhalten (M) !

Zu geringer Sanierungsanreiz (als Folge)

- zu hohe Investitionskosten bei zu geringem Ertrag (M)
- Sanierungsanreiz nur aus Überzeugung: wenn man „von Herzen grün“ ist (V)

Bürokratischer Aufwand: hoch bei Umstellung, aber auch bei Kombination mit Förderung, Abrechnung (V); unterschiedliche Meinungen (M)

Wertsteigerung: größter und einziger Vorteil u. dadurch ggf. besseres Mieterklientel (V)

4. Ergebnisse – Modellauswirkungen für Mietende

Kosten für Mietende:

- **Vorteilhaft:** keine Mieterhöhung und zugleich mehr Wohnkomfort; gut für Ältere (**M**); Vorteile alleinig für Mietende u. daher unfair (**V**)
- **Gesamtkosten unsicher:** generell; im Vgl. zu Modernisierungsumlage (**M, V**)
- **GHK bei Neumieter** entscheidend für Fairness (**M**)
- **Nicht vorteilhaft:** bei sparsamem Verhalten !; nicht zu stemmen, wenn GHK dazu kommen ! (**M**) bzw. wegen Nachzahlung / da Gesamtkosten gleich bleiben (**V**)

Sparanreiz zu gering: nehmen das „bisschen Mehr“ in der Pauschale in Kauf ! (**M**), Steuerrückzahlung wäre besser (**V**)

„Ich bestimme das selber ob ich im Bad das Fenster aufmache und lass die Heizung schön weiterlaufen und lüfte mal drei Stunden. In dem Moment, wenn es eh egal ist weil ich es eh schon mit einer Pauschale mehr oder weniger abgezahlt habe. Und das bisschen was ich mehr zahle kann ich jetzt auch mehr verbrauchen, irgendwie so. Ich glaube das verpufft.“ (M3-1)

Höhere Transparenz: schon bei Einzug (**M**), bessere Vergleichbarkeit von Wohnungen (**V**)

Höherer Wohnkomfort: unterschiedliche Meinungen, ob tatsächlich gewährleistet (**M, V**); größere Mieterbindung durch Wohnkomfort (**V**)

4. Ergebnisse – Modellauswirkungen (Weitere)

Auswirkungen für beide Seiten

- **Win-Win für Vermietende und Mietende:** Wohnkomfort für Mietende u. Sanierungsanreiz für Vermietende; gutes Konzept, das allen gerecht wird (**M**)
- **Fördert Verhältnis zwischen Vermietenden und Mietenden:** Mietende werden nicht durch Mieterhöhung „*bestraft*“ (**M**), man kann Konflikte „*sanft*“ umgehen (**V**), weniger Diskussion aufgrund neutraler u. transparenter Grundlage (**V**); steigert Image Vermietende durch gute Story (**V**):

„Bis gestern habe ich dem Mieter gesagt, wenn der neu war, das hat dein Vormieter in den letzten drei oder fünf Jahren gezahlt. Also orientiere dich ungefähr danach. Der Rest ist, ob du 18 oder 28 Grad machst. Das entscheidest du eh immer selber. So und das <im neuen Modell> sind neutrale Faktoren und die kann er selber einschätzen. Morgen und übermorgen verändert sich dadurch nichts. Er kriegt nur den Hinweis, du hast einen modernen Vermieter, der macht nämlich morgen und übermorgen eine geile Sanierung und da gibt es eine Option vielleicht ein paar Dollar, ein paar Euro weniger zu zahlen? Also ich spitze jetzt mal zu, so verkaufe ich das. Wo ist das Problem?,“ (V2-1)

Auswirkungen auf die Umwelt:

- **Positiv (M, V)**
- **Fraglich:** aus Sicht eines einzelnen Vermietenden (**V**)

5. Fazit – Grundverständnis, Akzeptanz & Fairness

Grundverständnis des Modells:

- (auf ersten Blick) nur teilweise vorhanden; Abgrenzung vom aktuellen Kaltmietenmodell sowie Rechenbeispiele hilfreich
- Fehlverständnisse haben Auswirkungen auf Akzeptanz

Akzeptanz und Fairness:

Mietende:

- Fairness ist abhängig von Zeitpunkt der Festlegung der GHK und Einzugszeitpunkt; zeitlichen Befristung der „alten“ GHK
- Unsicherheiten bezüglich Gesamtkosten im Vgl. zum Kaltmietenmodell mit Modernisierungsumlage
- Akzeptanz v.a. dann, wenn verbesserter Wohnkomfort sichergestellt ist

Vermietende: Fairness fraglich, da alleiniger/v.a. Vorteil für Mietende; speziell für Kleinvermieter, Ältere

5. Fazit – Umsetzbarkeit / Planbarkeit

Mietende: Planbar und transparent schon bei Einzug trotz Unsicherheit bzgl. Gesamtkosten im Vgl. zu Modernisierungumlage

Vermietende:

- Hoher bürokratischer Aufwand v.a. bei Umstellung
- Druck auf Vermietende zur Erstellung eines (bislang nicht nachgefragten) Bedarfsausweises
- Nicht realistisch/umsetzbar wegen zu langer Amortisationsdauer
- Nach Sanierung einfacher umsetzbar durch weniger Diskussionen

Beide:

- Neutraler Berechnungsansatz, aber Standards/Erläuterung zu Bedarfsausweis notwendig
- Hohe Qualität/Aussagekraft des Bedarfsausweises muss sichergestellt sein

5. Fazit – Ausgestaltung & Kommunikation

Ausgestaltung

- Zeitpunkte zur Bestimmung der GHK festlegen bzw. Umgang mit Mieterwechseln / Einzug nach Sanierung
- Laufzeit der GHK nach Sanierung festlegen; u.a. bei volatilen Energiepreisen (Sicherheit)
- „Sondersituationen“ klären: Umgang mit Gasetagenheizungen, (möblierten) Wohnungen ohne Zähler, Neubau
- Standards für Bedarfsausweise festlegen

Kommunikation

- An bekannte Terminologie anknüpfen: z.B. Abschlagszahlung anstatt GHK
- Abgrenzen von Rahmenbedingungen, die sowieso feststehen bzw. Neuerungen herausstellen
- Potenzielle Fehlverständnisse konkret adressieren und ausräumen: Funktionsweise vor/nach Sanierung und Veränderungen gegenüber Kaltmietenmodell mit Modernisierungsumlage (speziell: Rolle Nutzerverhalten)
- Vorteile benennen; Risiken/mögliche Nachteile adressieren (Beispiele)
- Konkrete Umsetzung in Kombination mit Förderung und CO₂-Bepreisung aufzeigen