

Akzeptanz des Fair-Miet-Modells

Dr. Ina Renz, Dr. Ines Weber

Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt

i.renz@iwu.de

Expertenworkshop
“Innovative Wärmeservice-Modelle (InWaMod)”
Berlin, 14. November 2025

Gefördert durch:

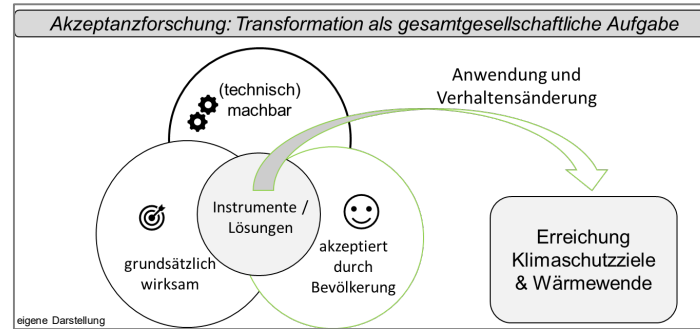


Bundesministerium
für Wirtschaft
und Klimaschutz

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

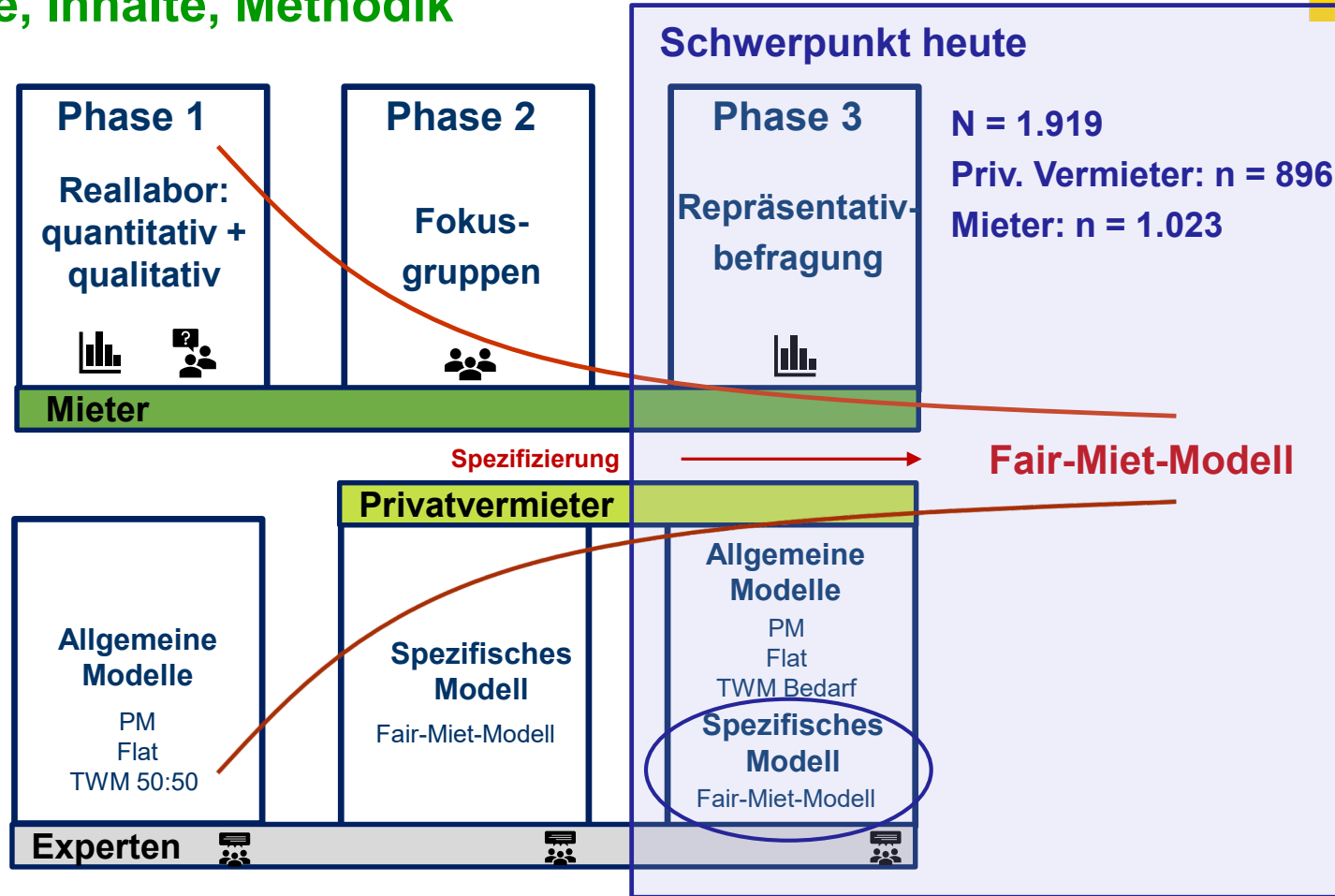
1 Ziele, Inhalte, Methodik

- **Ausgangspunkt:** Instrumente können ihre Wirkung nur dann entfalten, wenn sie grundsätzlich wirksam (effektiv), umsetzbar und akzeptiert sind



- Bisherige Studien fokussieren auf Verteilungs- und Investitionswirkungen und basieren auf Modellrechnungen oder theoretischen Abhandlungen
=> empirische Befunde zur Akzeptanz fehlen
- Fester Bestandteil in InWaMod: Berücksichtigung der Sichtweisen von Anwendern und Experten auf unterschiedliche Modelle der Kostenaufteilung
- Untersuchte Akzeptanzfaktoren: Fairness, Anreizwirkung, Transparenz, Umsetzbarkeit / Aufwand

1 Ziele, Inhalte, Methodik



Modellerklärung in Repräsentativbefragung

- **Berücksichtigt Learnings aus Fokusgruppen:** verdeutlicht Situation vor / nach Modernisierung, adressiert Unabhängigkeit vom Nutzerverhalten, knüpft an bekannten Sprachgebrauch an, Rechenbeispiel

Erklärung Fair-Miet-Modell:

Nun möchten wir die Möglichkeit der Kostenaufteilung nach dem energetischen Zustand des Gebäudes (Vorschlag 3) weiter vertiefen. Stellen Sie sich bitte **folgende Rahmenbedingungen** vor und nach einer energetischen Modernisierung des Gebäudes vor:

- Die monatliche Abschlagszahlung für die Heizkosten wird auf Basis des Energiebedarfsausweisesⁱ für die Wohnungsgröße berechnet und ist daher unabhängig vom Nutzerverhalten.
- Nach einer energetischen Modernisierung bleibt diese **Abschlagszahlung unverändert** und die Kosten für die Modernisierung werden **nicht auf die Mieter umgelegt**.
- Am Jahresende wird die Abschlagszahlung mit dem gemessenen Verbrauch **verrechnet**. Dabei bekommt der Mieter eine Rückzahlung, wenn sein gemessener Verbrauch unter dem **neuen** errechneten Energiebedarf nach Sanierung liegt.
- Zur Refinanzierung der Modernisierung bekommt der Vermieter die **Heizkosteneinsparung, die durch die verbesserte energetische Gebäudequalität (laut Energiebedarfsausweis)** zustande kommt.

Bei Interesse können Sie sich dieses Rechenbeispielⁱ ansehen.

Modellerklärungen in Repräsentativbefragung

Energiebedarf

Der Energiebedarfsausweis gibt einen Richtwert dafür an, wie viel Heizenergie ein Gebäude theoretisch verbraucht. Der Richtwert basiert auf den energetischen Eigenschaften des Gebäudes. Hat ein Gebäude Fenster mit Wärmeschutzverglasung, eine effiziente Heizung und eine gute Wärmedämmung, ist der Energiebedarf niedrig. Das individuelle Verhalten der Gebäudenutzer beim Heizen und Lüften kann aber dazu führen, dass der tatsächliche Verbrauch höher oder niedriger ausfällt.

Hinweis: Das Rechenbeispiel soll nur das **Grundprinzip** des Bedarfsmodells verdeutlichen. Die Kosten der Modernisierung sind dafür nicht relevant und deshalb nicht enthalten.

	Berechneter Energiebedarf u. Heizkosten (kWh pro Jahr und Quadratmeter Wohnfläche)	Abschlagszahlung an Vermieter (€ pro Jahr)	Gemessener Verbrauch (kWh pro Jahr und Quadratmeter Wohnfläche)	gemessene Heizkosten (€ pro Jahr)	Rück-/Nachzahlung für Mieter	Ertrag zur Refinanzierung für Vermieter (€ im Abrechnungsjahr)
Vor Modernisierung	197 kWh/m ² a = 985 €/a	985 €/a	20% < Bedarf: 158 kWh/m ² a	790 €/a	Rückzahlung: 195 €	-
			20% > Bedarf: 236 kWh/m ² a	1.180 €/a	Nachzahlung: 195 €	-
Nach Modernisierung	80 kWh/m ² a = 400 €/a	Bleibt 985 €/a	10% > neuem Bedarf: 88 kWh/m ² a	440 €/a	Nachzahlung: 40 €	985 € - 440 € + 40 € = 585 €
			10% < neuem Bedarf: 72 kWh/m ² a	360 €/a	Rückzahlung: 40 €	985 € - 360 € - 40 € = 585 €

!! Ertrag zur Refinanzierung ist unabhängig vom Nutzerverhalten

3 Ergebnisse: Kostentransparenz und Umsetzbarkeit

- Die Hälfte der Befragten konstatiert Kostentransparenz
 - ▶ Vermieter sind weniger skeptisch als Mieter
 - ▶ Außerdem: Mieter bewerten Fair-Miet-Modell besser als Status Quo, bei Vermietern umgekehrt (nicht dargestellt)
- häufige Zustimmung für hohen bürokratischen Aufwand, insbesondere von Vermietern

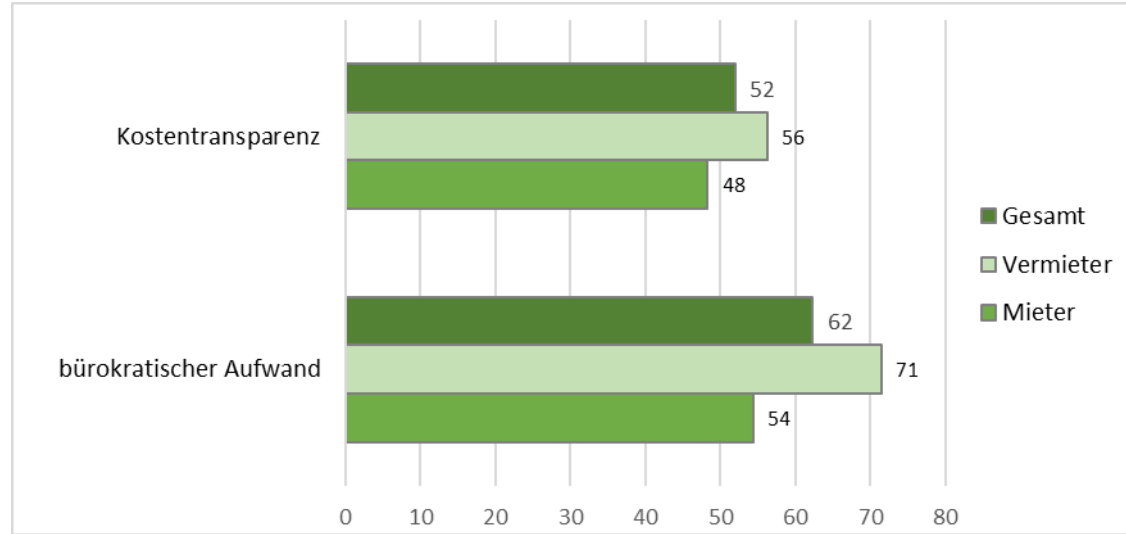


Abbildung: Kostentransparenz und bürokratischer Aufwand des Fair-Miet-Modells
Darstellung kumulierter Anteile für „stimme voll/eher zu“.

3 Ergebnisse: Gerechtigkeitswahrnehmungen

- mehrheitlich als fair für Vermieter und Mieter angesehen
- Sichtweisen in Bezug auf eigene Gruppe jeweils skeptischer
- Außerdem weitere Zusammenhänge bei Bewertung des Fair-Miet-Modells:
 - ▶ Alter (-)
 - ▶ Zahlungskraft (+)
 - ▶ entspannter Wohnungsmarkt (+)
 - ▶ energetische Merkmale (+)

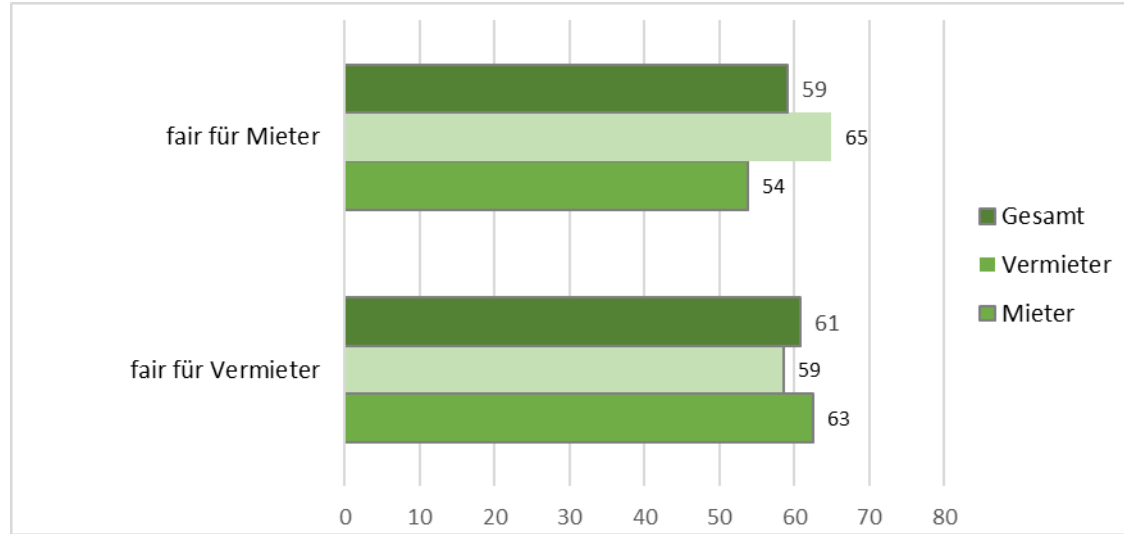


Abbildung: Fairness des Fair-Miet-Modells
Darstellung kumulierter Anteile für „stimme voll/eher zu“.

3 Ergebnisse: Anreizwirkungen

- Dem Modell wird mehrheitlich ein Sparanreiz zugeschrieben
- Sanierungsanreiz noch positiver bewertet
- Keine Unterschiede in Sichtweisen von Vermietern und Mietern
- Außerdem:
 - ▶ Für Vermieter besonders attraktiv bei Erhöhung staatl. Förderung
 - ▶ Energetische Merkmale zeigen ähnliche Effekte wie bei Fairness

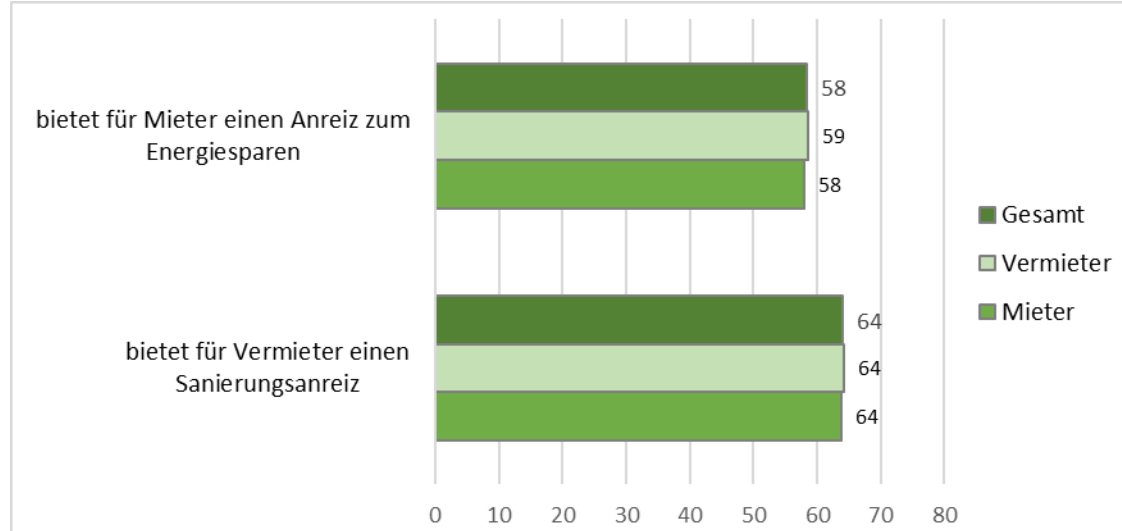


Abbildung: Anreizwirkungen des Fair-Miet-Modells
Darstellung kumulierter Anteile für „stimme voll/eher zu“.

3 Fazit: Wohlwollen der Anwender trotz hoher Komplexität

- Das Fair-Miet-Modell wird von potenziellen Anwendern mehrheitlich akzeptiert, insbesondere hinsichtlich Fairness und Anreizwirkungen
- Die Attraktivität des Modells für Vermieter kann durch staatliche Förderung weiter erhöht werden
- Herausforderungen: bürokratischen Aufwand gering halten: Umsetzung muss gut handhabbar sein und verstanden werden
- Stellschrauben:
 - ▶ Klare Kommunikation in einfacher Sprache, die Missverständnisse konkret adressiert und an gängigen Sprachgebrauch anknüpft
 - ▶ Einfache und „sattelfeste“ Berechnungsgrundlage (vereinfachter Bedarfsausweis)
 - ▶ Hohe Planungssicherheit durch stabile staatliche Förderung und / oder verlässliche CO₂-Preispfade

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Dr. Ina Renz,
Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt
i.renz@iwu.de

Links zu weiteren Projektergebnissen:

Impulsvortrag zum InWaMod Szenario-Workshop vom 14.2.2025: [Erkenntnisse aus Fokusgruppen](#)

Erklärung des Modells für Fokusgruppen: [Alex sucht eine Wohnung](#)

Weitere Informationen zum Projekt: [Projektwebsite InWaMod](#)

Expertenworkshop
“Innovative Wärmeservice-Modelle (InWaMod)”
Berlin, 14. November 2025

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Klimaschutz

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages