



Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



U N I K A S S E L
V E R S I T Ä T

Innovative Wärmeservice-Modelle (InWaMod)

=> Mieter-Vermieter-Dilemma

=> Wärmekapazitätssteuerung

Symposium zur kommunalen Wärmeplanung

Eine Veranstaltung des [Forschungsnetzwerks Energiesystemanalyse](#) in Kooperation mit dem [Forschungsnetzwerk Energiewendebauen](#)
vom 17. bis 18. April 2024 im Berliner Umweltforum, Pufendorfstraße 11, 10249 Berlin

Gestaltung des Workshops durch: Prof. Dr. Bernhard Gill, Dr. Sven Leonhardt, MA Simon Möller

Übersicht

1. Die generelle Idee
2. Bausteine für Wärmeservice-Modelle
3. Beispielrechnung
4. Fragen an die Teilnehmer

1. Die generelle Idee

Energiesparen soll, wer das auch kann:
Rolle von Mieter und Vermieter

Status Quo

Heizkosten-Verordnung: Sparanreiz allein für Mieter
§ 559 BGB Umlage von Modernisierungskosten auf die Kaltmiete

stattdessen:

Inklusion von Teilen der Wärmekosten in die Kaltmiete:
=> Anreiz für Vermieter, die Wärmekosten zu reduzieren
=> Anreiz für Mieter, die Verbrauchsunterschiede zu begrenzen

2. Bausteine für Wärmeservice-Modelle

Anreiz Vermieter

durchschnittliche Wärmekosten gehen in die Miete ein
(Wohnungs- vs. Hausdurchschnitt, Verbrauch vs. Bedarf)

Anreiz Mieter

- a) Teilwarmmiete (eventuell gestufte Aufteilung wie bei CO₂)
- b) Ausgleichszahlungen zwischen Hoch- und Niedrigverbrauchern
 - c) Flatrate – Festlegung eines Verbrauchskorridors
 - d) Nachzahlung wenn Verbrauch > errechneter Bedarf

3. Beispielrechnungen

Wohnungsgröße 80qm	Kaltmiete (Status Quo, inklusive BGB § 559 Umlage)	Wärmeservicemodell	Bedarf kWh/qm/a**
Endenergie Verbrauch Referenzperiode (kWh/qm/a) */**	198	198	300
Durchschnittskosten Referenzperiode [€/a]		3.169	
Kaltmiete	8.000	8.000	Energiepreis vor Umstellung in € pro kWh
Grundheizkosten als Teil der Miete [€/a]		3.169	0,20
tatsächlicher Verbrauch nach Umstellung (kWh/qm/a)	198	198	
Heizkosten Vermieter [€/a]		3.169	
Heizkosten Mieter [€/a]	3.169	0	
Gesamtkosten Mieter [€/a]	11.169	11.169	
Mehrkosten Mieter bei Umstellung auf Warmmietmodell [€]		0	
Mehrkosten für Vermieter bei Umstellung auf Warmmietmodell [€]		0	
Energetische Modernisierung			resultierender Bedarf (kWh/qm/a)**
Erwarteter Verbrauch nach Modernisierung (kWh/qm) */**	84	84	80
Modernisierungsumlage nach § 559 [€]	2.560		
Kaltmiete [€]	10.560	8.000	Modernisierungskosten in € pro qm
Grundheizkosten als Teil der Miete [€]		3169	400
tatsächlicher Verbrauch nach Modernisierung – "Rebound"? (kWh/qm)	84	84	§ 559 Umlage in € pro qm und Monat [max 3€]
Heizkosten Vermieter [€/a]		1.342	2,67
Heizkosten Mieter [€/a]	1.342	0	
Gesamtkosten Mieter [€/a]	11.902	11.169	
Einnahmen aufgrund der Modernisierung bzw. Energieeinsparung für Vermieter [€]	2.560	1.827	
Mehrkosten Mieter gegenüber Ausgangszustand t0 ("Warmmietneutralität") [€]	733	0	

a) durchgreifende Modernisierung (400 €/qm: 300 → 80 kWh)

	Status Quo		Wärmeservicemodell	
	Energiepreis (je kWh)			
	10 Cent	20 Cent	10 Cent	20 Cent
Einnahmen aufgrund der § 559-Umlage bzw. wg. Energieeinsparung für Vermieter [€]	2.560	2.560	913	1.827
Mehrkosten Mieter gegenüber Ausgangszustand (" <u>Warmmietneutralität</u> "?) [€]	1.647	733	0	0

b) moderate Modernisierung (200 €/qm: 300 → 130 kWh)

	Status Quo		Wärmeservicemodell	
	Energiepreis (je kWh)			
	10 Cent	20 Cent	10 Cent	20 Cent
Einnahmen aufgrund der § 559-Umlage bzw. wg. Energieeinsparung für Vermieter [€]	1.280	1.280	664	1.329
Mehrkosten Mieter gegenüber Ausgangszustand (" <u>Warmmietneutralität</u> ") [€]	616	-49	0	0

4. Fragen an die Teilnehmer/innen (Galeriemethode)

- 1) Warum ein solches Wärmeservice-Modell abgelehnt wird?
- 2) Unter welchen Bedingungen es doch erfolgreich sein könnte?
- 3) Einbindung in Wärmeplanung und Wärmecontracting durch Versorger?
- 4) Was ist wirtschaftlicher: Einsparung von Endenergie im Gebäude oder CO₂-Reduktion bei der Primärenergie-Versorgung ?