

# Das Bedarfsmodell: Erkenntnisse aus Fokusgruppen mit Vermietern und Mietern.

Dr. Ina Renz

*Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt*

[i.renz@iwu.de](mailto:i.renz@iwu.de)

Szenario-Workshop „Innovative Wärmelösungen für die Wohnungswirtschaft“  
München, 14. Februar 2025




Gefördert durch:



Bundesministerium  
für Wirtschaft  
und Klimaschutz

aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

# Fokusgruppen – Ziele, Inhalte, Rahmendaten

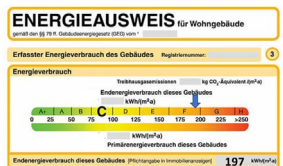
- **Akzeptanz des „Bedarfsmodells“ aus Sicht von privaten Vermietenden und Mietenden** 
- **Vertiefung der Sichtweisen aus vorab geführten Tiefeninterviews**  
Wird das Modell in seinen Grundzügen verstanden?  
Welche Meinungen, Themen und Argumente gibt es?  
Wie werden Fairness, Umsetzbarkeit und Planbarkeit beurteilt 
- **Erkenntnisse für die weitere Ausgestaltung und Kommunikation**  
Wo bestehen Risiken für Missverständnisse?  
Welche Themen sind in der Kommunikation besonders wichtig? 
- 4 Fokusgruppen realisiert (90 Minuten) mit insgesamt 13 Vermietenden, 15 Mietenden zwischen 29.11.24 und 3.12.24
- Fokusgruppen heterogen hinsichtlich Geschlecht, Alter, Bildung, Baujahr, energetischem Gebäudezustand, (Mietpreissegment)
- Input für Diskussion in Gruppen: vertonte ppt: Alex sucht eine Wohnung



# Kurzvorstellung „Bedarfsmodell“

## Vor Modernisierung

- Bestimmung der GHK auf Basis des Heizenergiebedarfs



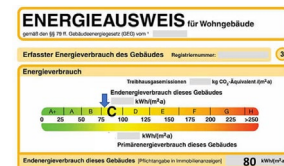
- Individuelle Verbrauchsmessung mit Rück-/Nachzahlung an/durch Mieter

### Neu ist:

- Abschlagszahlung basiert auf Heizenergiebedarf (anstatt Erfahrungswert)
- Modernisierungsumlage entfällt zu Gunsten Differenz „alte“ GHK – Heizkosten nach Sanierung

## Nach Modernisierung

- Bestimmung des neuen Heizenergiebedarfs nach Sanierung

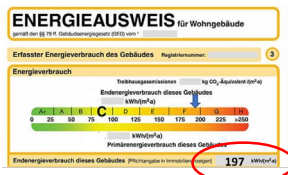


- Mieter bezahlt „alte“ GHK
- Individuelle Verbrauchsmessung mit Rück-/Nachzahlung sofern Verbrauch unter/über „neuem“ Energiebedarf liegt
- Refinanzierung durch Differenz aus „alten“ GHK und Heizkosten nach Sanierung

# Kurzvorstellung „Bedarfsmodell“

## Vor Modernisierung

- Bestimmung der GHK auf Basis des Heizenergiebedarfs **197 kWh/m<sup>2</sup>a**



=> für 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche:

197 kWh/m<sup>2</sup>a \* 50 m<sup>2</sup> \* 0,10 €/kWh = **985 €/a**

- Individuelle Verbrauchsmessung mit Rück-/Nachzahlung an/durch Mieter

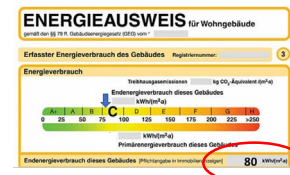
Verbrauch 20 % unter Bedarf: 158 kWh/m<sup>2</sup>a

=> individ. Heizkosten: 790 €/a

=> Rückzahlung: 195 €/a

## Nach Modernisierung

- Bestimmung des neuen Heizenergiebedarfs nach Sanierung



80 kWh/m<sup>2</sup>a = 400 €/a

- Mieter bezahlt „alte“ GHK 985 €/a
- Individuelle Verbrauchsmessung mit Rück-/Nachzahlung sofern Verbrauch unter/über „neuem“ Energiebedarf liegt  
Verbrauch 10 % über neuem Bedarf:  
88 kWh/m<sup>2</sup>a = 440 €  
=> Nachzahlung: 40 €
- Refinanzierung durch Differenz aus „alten“ GHK und Heizkosten nach Sanierung **985 – 440 + 40 = 585 €/a**

## Herausforderungen

### ➤ Erklärung des Modells

- **Erste Reaktionen: Funktionsweise der Refinanzierung ist komplex mit Risiko für Fehlverständnisse vs. „pfiffiger Ansatz“**
- „Was passiert bei steigenden Sanierungskosten?“
- Sehr theoretischer Ansatz: *„eine Doktorarbeit“, „Kind im Reagenzglas“*
- „Pfiffigkeit“ des Ansatzes:  
*„Heute haben wir erst mal null Finanzierung, außer das was wir an Förderungen kriegen. (...) Förderungen oder Kredite wird es auch morgen und übermorgen von der KfW geben. Also ist es doch ein Additivum zu dem Segment Finanzierung.“*

### ➤ Berücksichtigung von „Sondersituationen“ durch Spezifizierung des Modells

- Nachfragen zu: Umsetzung bei Gasetagenheizungen, (möblierten) Wohnungen ohne Zähler, im Neubau

## Unterschiedlich bewertete Themen (Vor- und Nachteile)

### ➤ Vermittlung an Mietende

- Einfacher v.a. nach Sanierung, da keine Mieterhöhung + transparente Zahlen
- Mieter verstehen das nicht, schon bisherige NK-Abrechnung wird nicht verstanden

### ➤ Bestimmung der Grundheizkosten (GHK) auf Basis Heizenergiebedarf

- Neutral u. gut einschätzbar für Mieter
- Vermieter werden unter Druck gesetzt: brauchen Bedarfsausweis, der bisher nicht nachgefragt wird
- Verbrauch als Basis wäre gerechter, weil das *„das ist, was man tatsächlich bezahlen muss, aber Bedarf nur das ist, was Gebäude verbraucht“*
- Energieausweis muss *„sattelfest“* sein, aber im Internet *„kriegten Sie für 25 Euro, schon so einen Lappen“*
- Energiepreissteigerungen müssen weitergegeben werden

## Größtenteils negativ bewertete Themen

- **Hoher bürokratischer Aufwand** (v.a. bei Umstellung)
- **Ertrag zur Refinanzierung ist zu gering / unsicher, Amortisationsdauer zu lang und daher zu geringer Sanierungsanreiz**
  - Ertrag zu gering in Relation zu Investitionskosten für Sanierung:  
*„Ich habe es gerade mal ausgerechnet, wenn ich 260.000 Euro Sanierungskosten habe und ich 1.500 Euro im Jahr spare müsste ich 173 Jahre leben damit sich das amortisiert. Ist nicht so ganz machbar.“*  
*„Es ist viel Geld. In wie vielen Jahre wird das abbezahlt? In wie vielen Jahren müssen dann auch meine Kinder das abbezahlen, meine Enkelkinder und und. So denke ich dann auch schon im Voraus. Ich will das nicht weitergeben an meine Enkelkinder.“*
  - Fraglich, ob ergänzende Fördermittel reichen würden
  - Sanierung nur aus Überzeugung: *„wenn man von Herzen grün ist“*
  - Unfair, v.a. für Kleinvermieter und ältere Vermietende (Kapitalanlage)
  - Angst, dass Mietende nach Sanierung ausziehen und dann kein Profit da ist



# Fokusgruppen - Stimmen von Vermietenden

## Vorteile / positive Aspekte

- **Für Mieter sozial gerecht / fair und bessere Vergleichbarkeit von Wohnungen**
- **Ordentliches Haus und Wertsteigerung des Gebäudes nach Sanierung => Hoffnung auf „anderes, zahlungskräftiges Mieterklientel“**
- **Fördert Verhältnis zwischen Vermietenden und Mietenden**, da keine Mieterhöhung kommuniziert werden muss und durch den neutraleren Ansatz auch bei Energiepreissteigerungen weniger Diskussionen zu erwarten sind  
*„Ich kann damit selber besser umgehen, kaufmännisch. Ich kann aber auch mit dem Mieter einen völlig anderen Dialog führen. Nämlich das sind objektive Zahlen (...) die sind transparent und die kann jeder nachvollziehen. Denn wenn die Stromkosten explodieren, haben alle ein Problem. Aber das ist eine Grundlage, die für mich weniger Diskussion ergibt als, als das klassischerweise der Fall ist.“*
- **Kann Image des Vermietenden steigern durch „gute Story“:**  
*„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 Euro weniger zu zahlen.“*

## Eines Vermietenden:

*„Aber wir haben doch dieselbe Ausgangssituationen. Das Investment für eine auf Sicht notwendige Sanierung, besteht aus?*

*Aus meinem persönlichen Investment. Das was ich über die WEG sozusagen mitfinanziert krieg, das was mir die KfW dazu tut und das was mein Mieter hoffentlich weiterhin jeden Monat zahlt. **Das ist konventionell heute die gleiche Ausgangssituation, wie wir es morgen haben. Wir haben nur zwei Parameter verändert, nämlich die Finanzierung wird zusätzlich gebackt oder gestützt, als eine Geschichte. Und die andere ist die, ich habe eine gute Story für meinen Vermieter, dass fast alles beim Alten bleibt aber der <Mieter> sogar noch eine Option hat, dass er mit an den Energiereduktionskosten, äh naja/ Sie wissen schon was ich meine <Energiekosteneinsparung>, dass er dort vielleicht partizipiert.“***

## In der Gesamtschau:

- ➔ **Kommunikation und Erklärung des Modell ist entscheidend für positive Einschätzung und Akzeptanz**
- ➔ **Weitere Ausgestaltung / Spezifizierung notwendig**

# *Das Bedarfsmodell: Erkenntnisse aus Fokusgruppen mit Vermietern und Mietern.*

Dr. Ina Renz

*Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt*

[i.renz@iwu.de](mailto:i.renz@iwu.de)

Szenario-Workshop „Innovative Wärmelösungen für die Wohnungswirtschaft“  
München, 14. Februar 2025

Gefördert durch:



Bundesministerium  
für Wirtschaft  
und Klimaschutz

aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages