



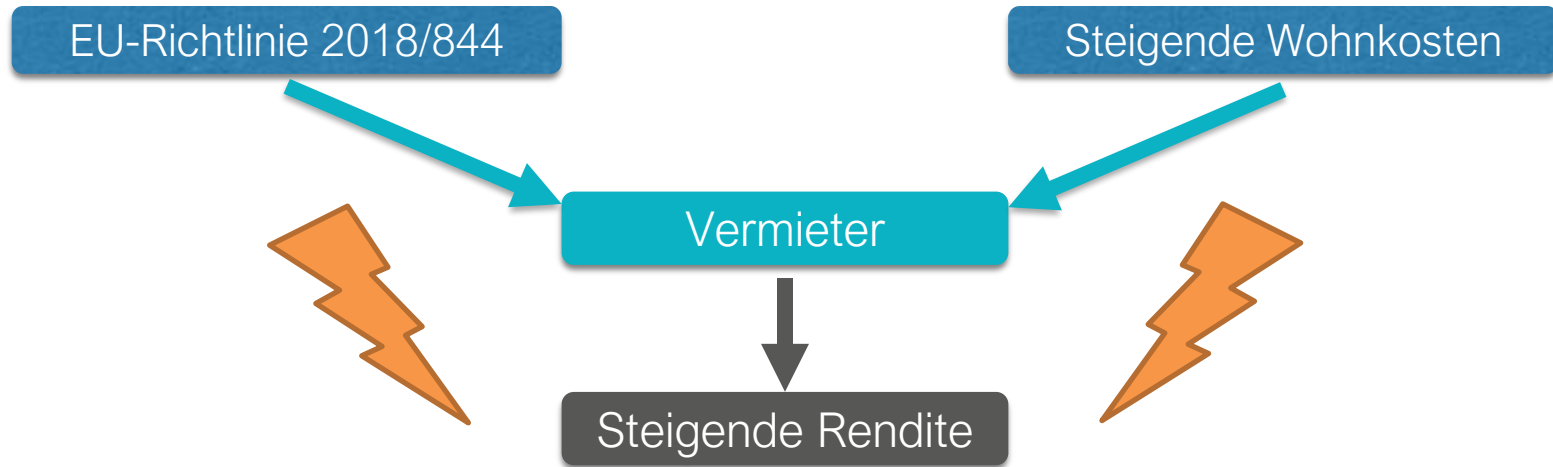
FREIBERG INSTITUT
FÜR ENERGIE- UND KLIMAÖKONOMIE GMBH

Wärme. Strom. Mobilität.

Pauschalmiete – Umsetzungsmöglichkeiten und Wirtschaftlichkeit

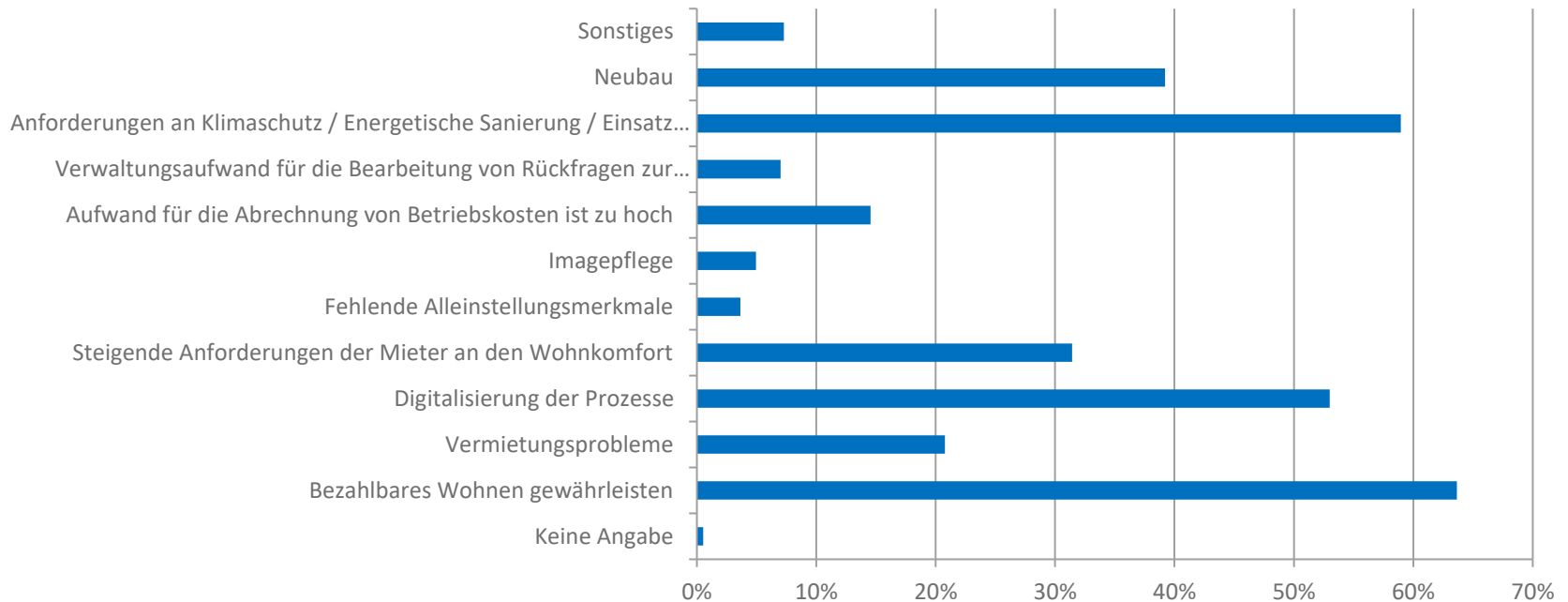
Dipl. Kfr. Tina Endler

Anreizproblematik der Wohnungswirtschaft

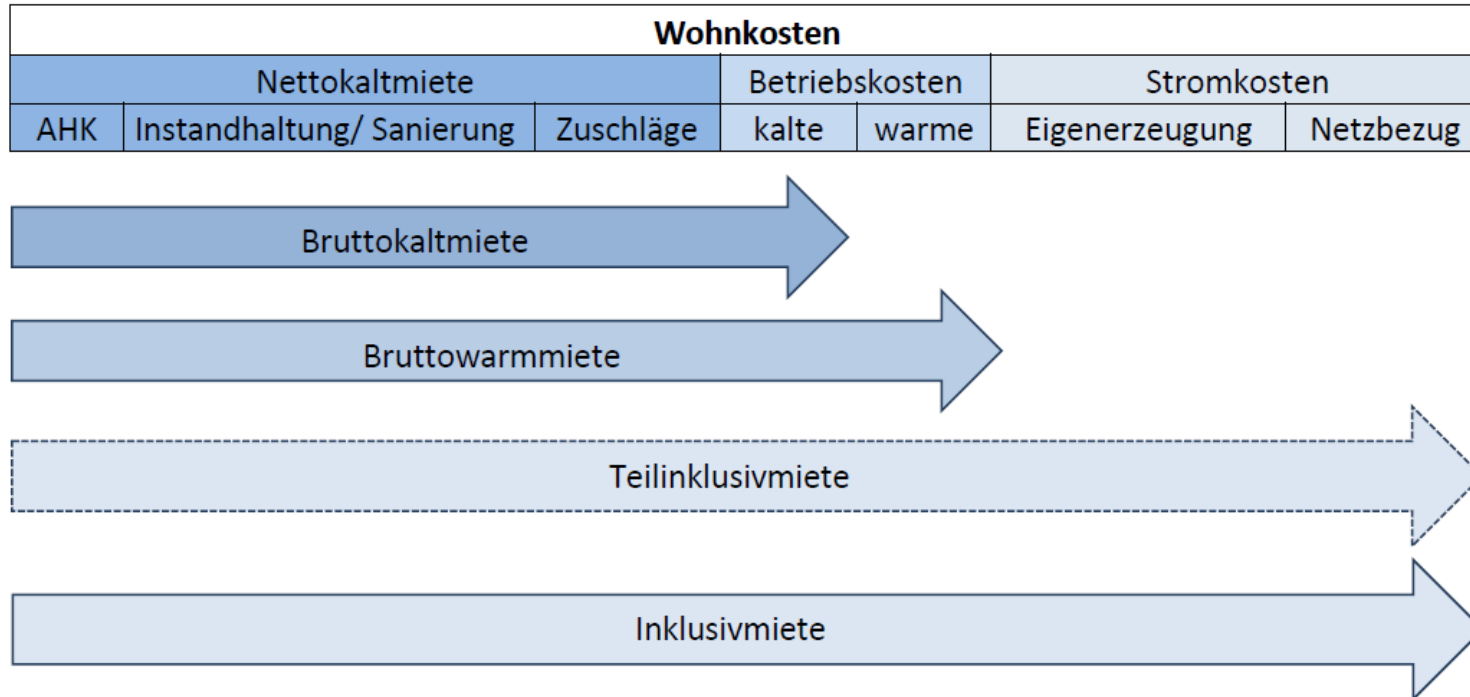


Pauschalmiete – Umsetzungsmöglichkeiten und Wirtschaftlichkeit

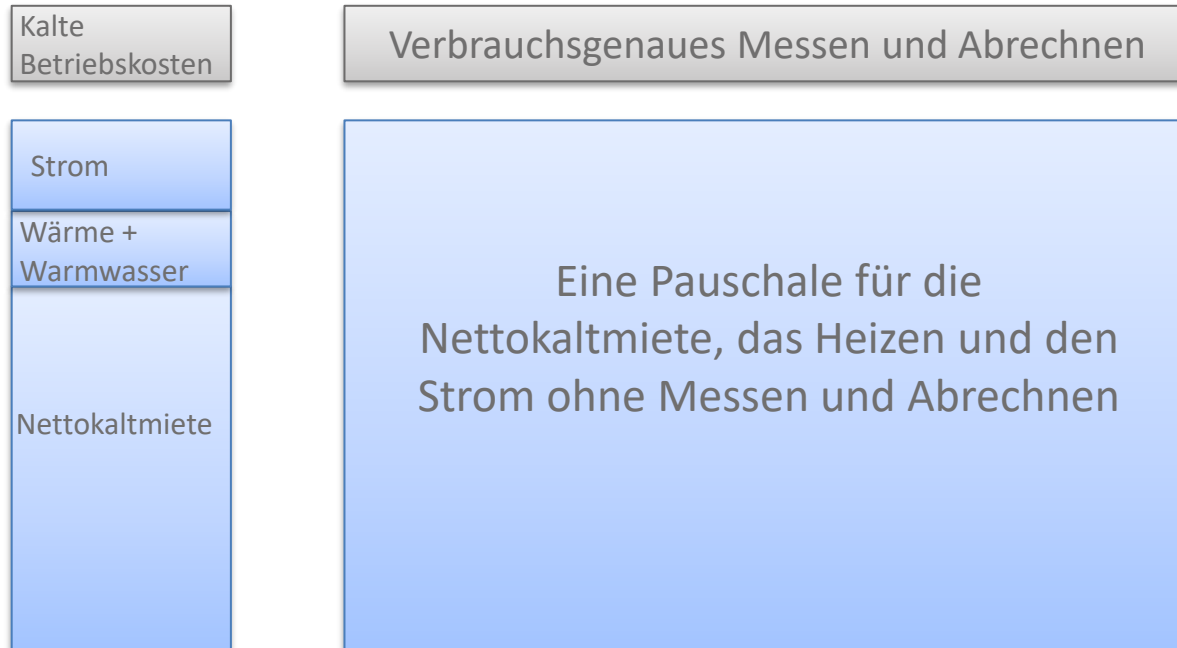
Frage: Was sind aktuelle Herausforderungen Ihres Wohnungsunternehmens mit denen Sie sich konfrontiert fühlen? (max. 3 Nennungen)



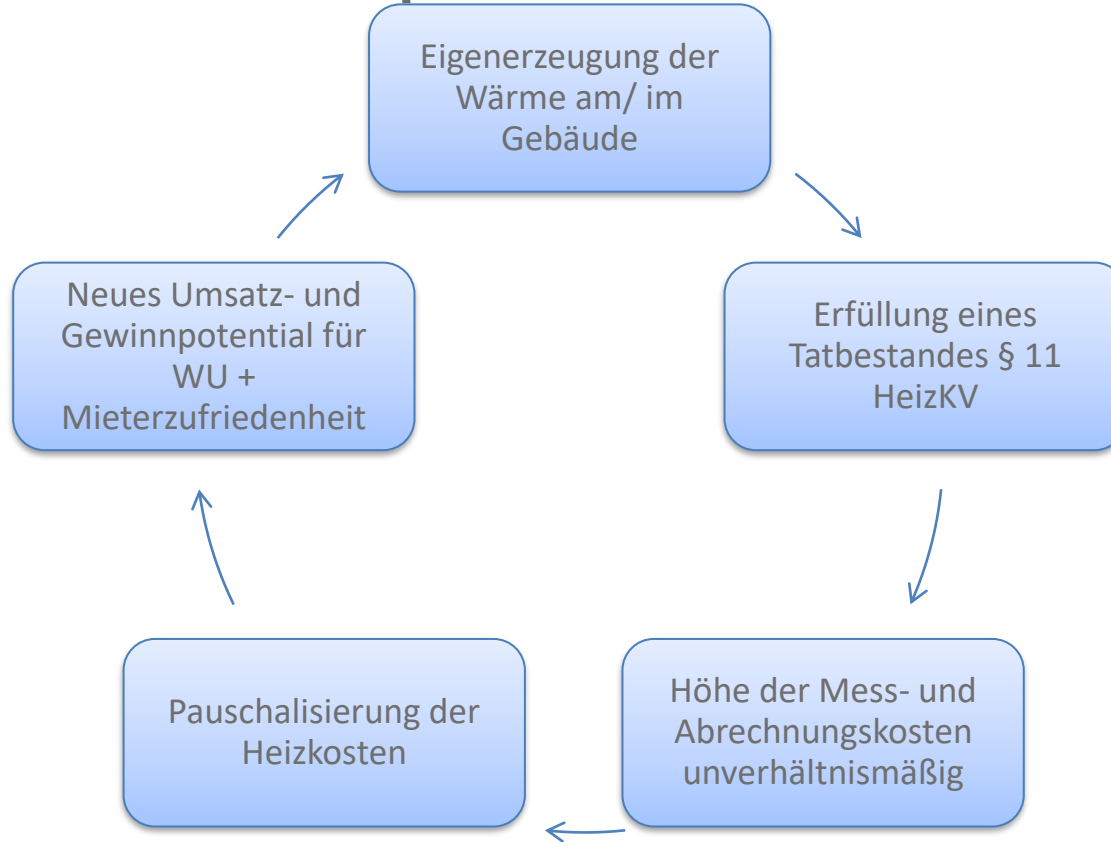
Umsetzungsmöglichkeiten einer Pauschalmiete



Pauschalmietmodell im Projekt Eversol



Idee einer Heizkostenpauschale



Übernahme der Stromlieferung an die Mieter

- ▶ Sinnvoller Ansatz bei Eigenproduktion des Stroms am/ im Gebäude
 - Folgen:
 - ▶ Neue Umsatz- und Gewinnpotenziale
 - ▶ Hohe Mieterzufriedenheit im aktuellen Projekt
 - ▶ WU wird zum EVU, evtl. Verlust Gewerbesteuerprivileg → Kosten nicht bezifferbar, oder
 - ▶ WU benötigt Partner für die Stromlieferung
 - ▶ Lieferantenwahlfreiheit des Mieters beachten

Verkaufsmodelle für die Stromlieferung

Gemäß Mieterstromgesetz	Ohne Mieterstromgesetz
Kontingentlösungen möglich	Pauschale Abrechnung möglich
Vertragsgestaltung gemäß § 42a EnWG	Hohe Umsatzpotentiale
Kopplungsverbot	Kein Kopplungsverbot
Mieterstromzuschlag	Freie Vertragsgestaltung

Wirtschaftlichkeit im Projekt Eversol

Unternehmensform

Genossenschaft
Personengesellschaft
Kapitalgesellschaft

Gebäudestandard

KfW 100
KfW 55
Passivhaus

Anlagentechnik

KWK
Solarthermie und PV
PV und Sole-Wasser-WP
Solarthermie

Wichtige Eingaben (Kennzahlen):

- Objektdaten (Wohnfläche, Anzahl WE, spez. Verbräuche, ...)
- Bau- bzw. Sanierungskosten
- Planungsdaten für Anlagentechnik
- Ökonomische Kennzahlen (Unternehmen, Finanzierung, ...)

Ergebnisse aus Vermietersicht

Modell	Standard-Mietmodell	Teilinklusive
Gesamtmiete [€/m ² Monat]	8,41	10,50
Eigenkapitalrendite	2,73%	3,49%
Gesamtkapitalrendite	1,34%	1,75%

Ergebnisse aus Mietersicht

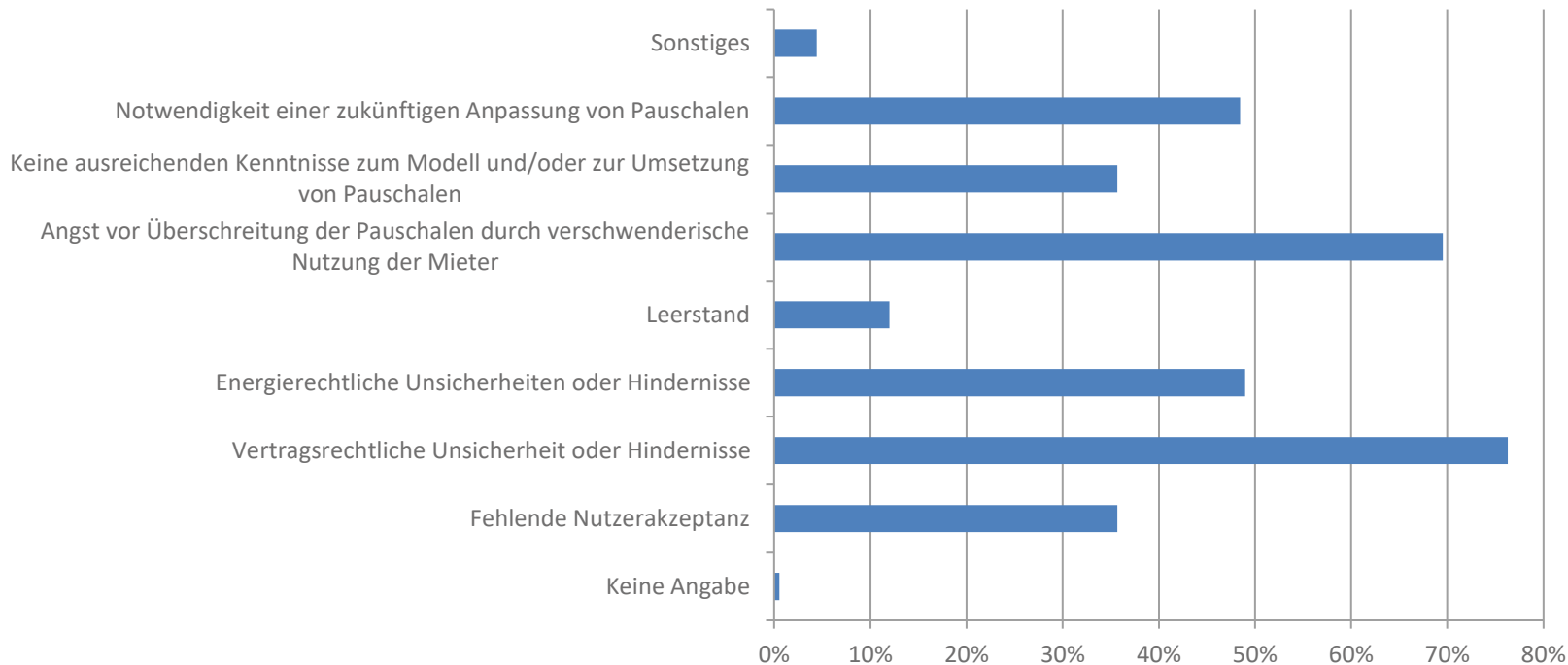
Modell	Standard-Miete	Teilinklusive miete
Nettokaltmiete [€/m ² Monat]	8,41	8,41
Heizkosten [€/m ² Monat]	1,06	1,06
Bruttowarm (exkl. Kalte BK) [€/m ² Monat]	9,47	9,47
Strompauschale [€/m ²]	0,00	1,03
Haushaltsstrom (gemittelt über 50 a, Kostensteigerung 1,27%) [€/m ² Monat]	1,22	0,00
Gesamtmiete [€/m ² Monat]	10,69	10,50

Pauschalmiete – Umsetzungsmöglichkeiten und Wirtschaftlichkeit

Ergebnisübersicht aus Vermietersicht bei Variation des Gebäudestandards und der Anlagennutzungsdauer

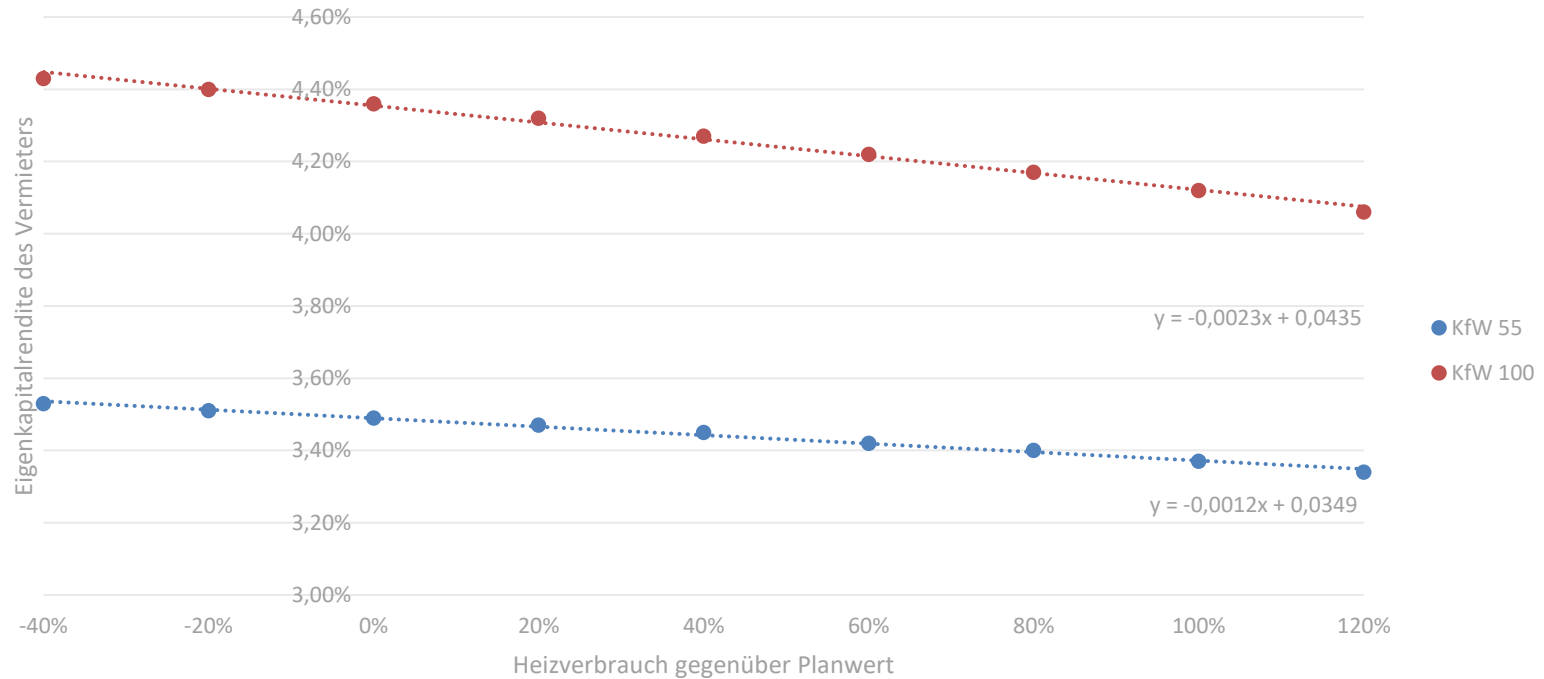
	Passivhaus		KfW 55		KfW 100	
Anlagennutzungsdauer [a]	15	25	15	25	15	25
Baukosten [€/m²]	2.815,00		2.337,00		2.053,00	
Teilklausivmiete [€/m²Monat]	10,50 €					
Eigenkapitalrendite	2,13%	2,32%	3,49%	3,59%	4,32%	4,53%
Gesamtkapitalrendite	1,15%	1,28%	1,75%	1,83%	1,97%	2,12%

Frage: Was würde Sie aktuell an der Einführung von Pauschalen hindern, oder wenn Sie bereits Pauschalen etabliert haben, mit welchen Problemen sehen Sie sich konfrontiert?



Pauschalmiete – Umsetzungsmöglichkeiten und Wirtschaftlichkeit

Entwicklung der Eigenkapitalrendite in Abhängigkeit der Heizverbräuche gegenüber dem Planwert

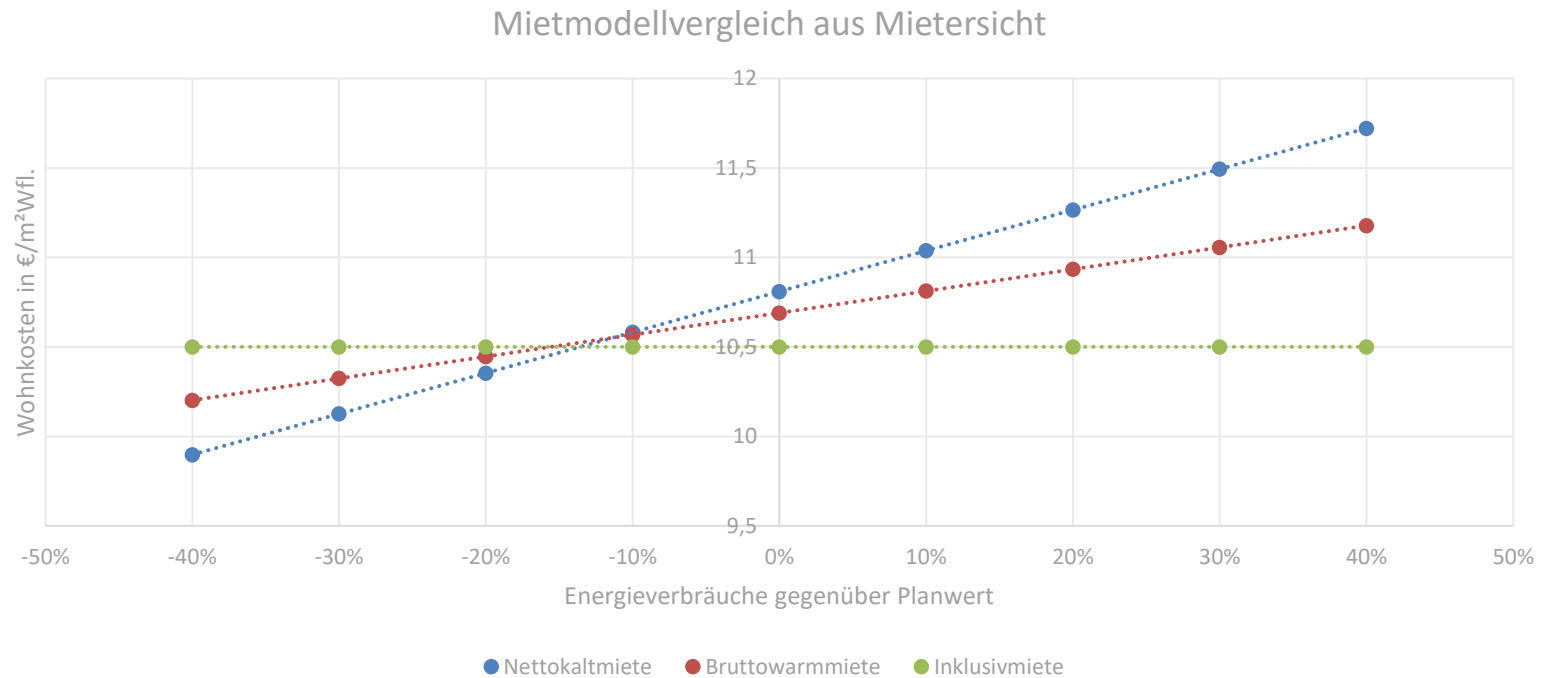


Auswertung der tatsächlichen Verbräuche

Verbrauch	Heizen	WW	Strom	Einheit
geplant	29.872	11.303	17.902	kWh/a
tatsächlich	51.443	10.310	14.963	kWh/a
Differenz	+ 72,2 %	- 8,78 %	- 16,42 %	

EK-Rendite Inklusivmiete	3,43%
EK-Rendite Bruttowarmmiete	3,06%
EK-Rendite Nettokaltmiete	2,73%

Mietmodellvergleich aus Mietersicht



Fazit

- Pauschalmiete stellt eine mögliche Lösung für die Anreizproblematik dar
- Aktuell gibt es viele rechtliche Hürden bei dem Verkauf von Strom an die Mieter
- das Risiko von Mehrverbräuchen durch die Mieter kann durch die hohen solaren Deckungsgrade für Wärme und Strom abgedeckt werden
- Gleichzeitig profitieren die Mieter von den stabilen Preisen für Wärme und Strom
- Für den Mieter bietet die Inklusivmiete eine Kostensicherheit. Allerdings sollten zusätzliche Sparanreize für den Mieter geschaffen werden, um das Verschwenden von Energie zu unterbinden

Ihr Ansprechpartner für Fragen

- Mehr Informationen zur Dienstleistung, Softwarelösung und Möglichkeiten der Umsetzung erläutern wir Ihnen gerne in einem ersten persönlichen Gespräch oder Innovations-Workshop.



Tina Endler

Expert Business Analyst

Mobil +49 174 3400537

Mail tina.endler@freiberg-institut.de