



**FREIBERG INSTITUT**  
FÜR VERNETZTE ENERGIEAUTARKIE

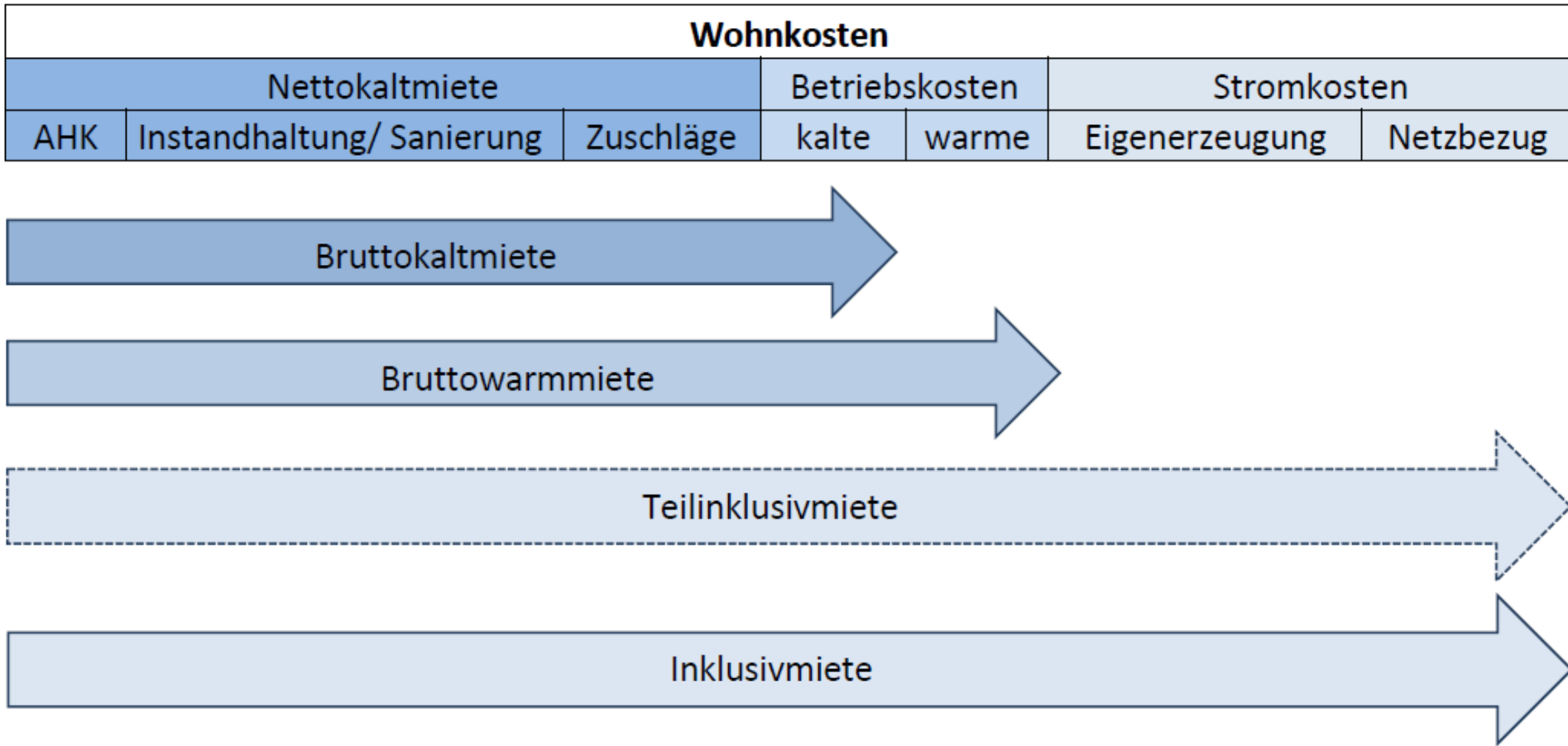
# **Pauschalmieten in der WoWi – ein ökonomisches Anreizmodell?**

**Konrad Uebel, Tina Endler**

Cottbus

27. August 2020

# Anreizmodell Inklusivmiete



## Politik – Ziele und Status Quo

### ➤ Ziele der Politik:

- Klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050
- Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen in allen Sektoren

### ➤ Status Quo:

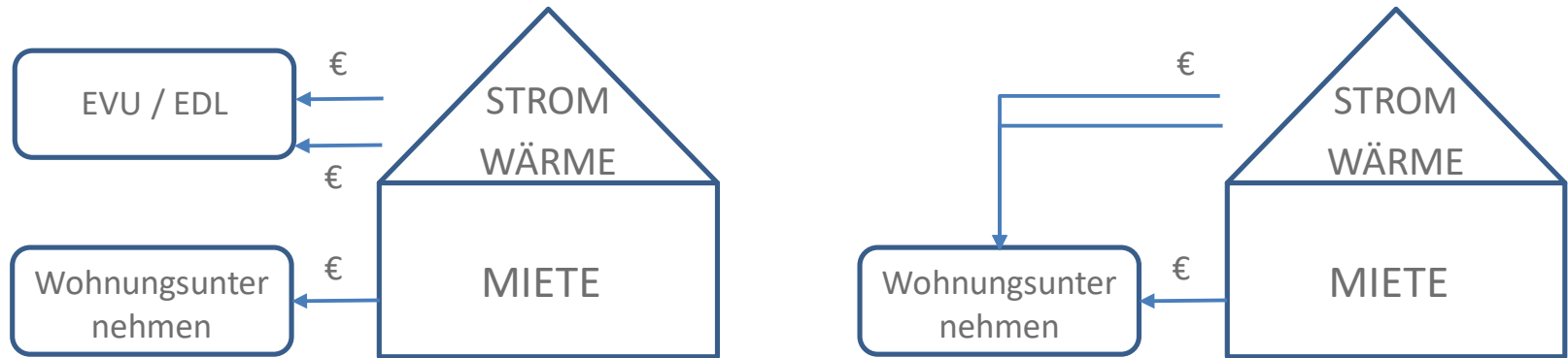
- Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser stagnierte in den Jahren 2010-2017 (dena Gebäudereport 2019)
- Sanierungsrate stagniert bei knapp 1% (notwendig > 1,5%)
- ABER: Ausreichend Förderprogramme und Beratungsangebote vorhanden

### ➤ Fazit:

- Fehlende oder ungenügende Anreize zur Erreichung der Zielstellungen

## Dilemma und Anreizproblem

- Gebäude sollen wenig oder kaum Energie verbrauchen.
- Die Energie soll überwiegend klimaneutral und dezentral erzeugt werden.
- Wohnkosten sollen stabil und Mieten müssen bezahlbar sein.



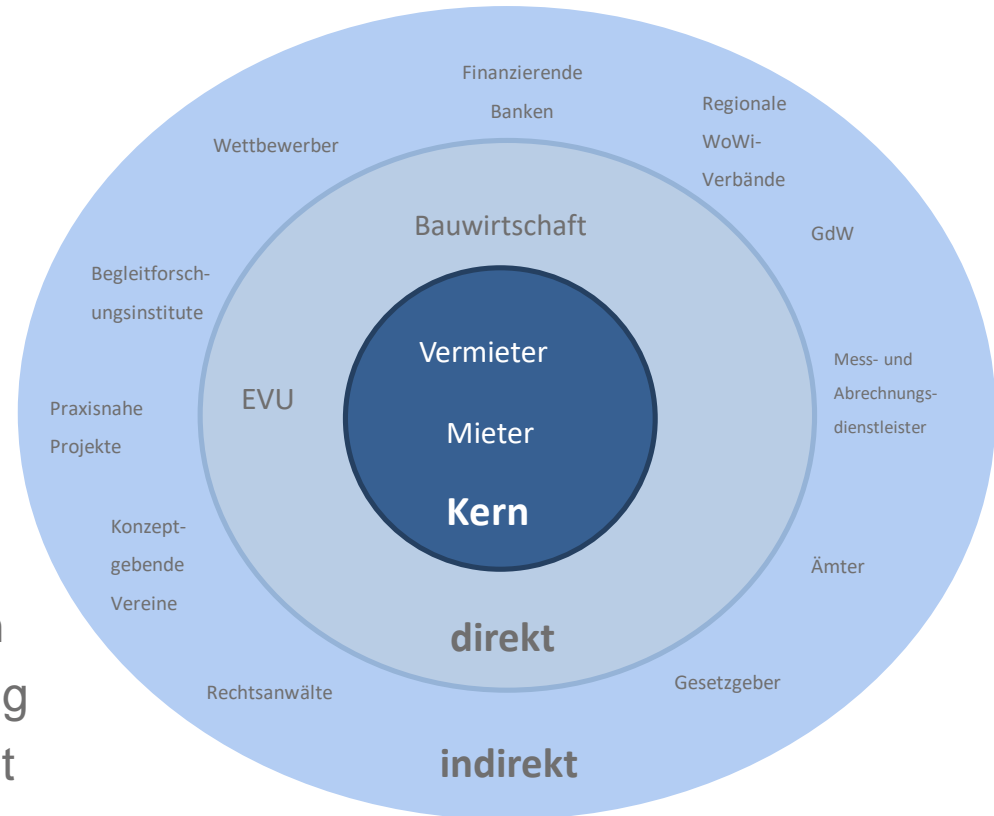
## Stakeholderanalyse

### Ziel:

- Stakeholder und Wechselwirkungen identifizieren
- Bedürfnisse und Wünsche herausfinden

### Wesentliche Ergebnisse:

- Sicherer Rechtsrahmen
- Nutzerverhalten beeinflussen
- Technische Risikominimierung
- Ökonomische Vorteilhaftigkeit



# Stakeholderanalyse – Aktuelles und Meinungen

- ▶ Interview mit Frau Esser (GF des GdW)
  - ▶ Artikel in DW, u.a. Forderung digitales Wohnen und Pauschalmiete
- ▶ Positionspapier CDU/CSU zur EEG-Novelle
  - ▶ EEG-Umlage (Befreiung 30 kWp, reduzierte Umlage, Mieter als Eigenversorger), Stromkosten über BeKo, Steuerliche Aspekte
- ▶ O-Töne Fachexperten
  - ▶ WoWi: „Die flächendeckende Einführung einer Pauschalmiete wäre, unter dem Aspekt der Rechtssicherheit, eine sinnvolle Lösung für die regulatorischen Vorgaben für die Wohnungswirtschaft bis zum Jahr 2050.“
  - ▶ Bauwirtschaft: „Die Einführung einer Pauschalmiete in Verbindung mit seriellem Sanieren bietet riesige Potenziale für die „new economies“ der Bauwirtschaft.“
  - ▶ EVU: „Um eine Pauschalmiete effizient zu gestalten, ist das Knowhow und die technische Umsetzung durch ein Energieversorgungsunternehmen essentiell.“

## Die Wahl des „richtigen“ Modells

### ➤ Kernfragen für WoWi identifiziert:

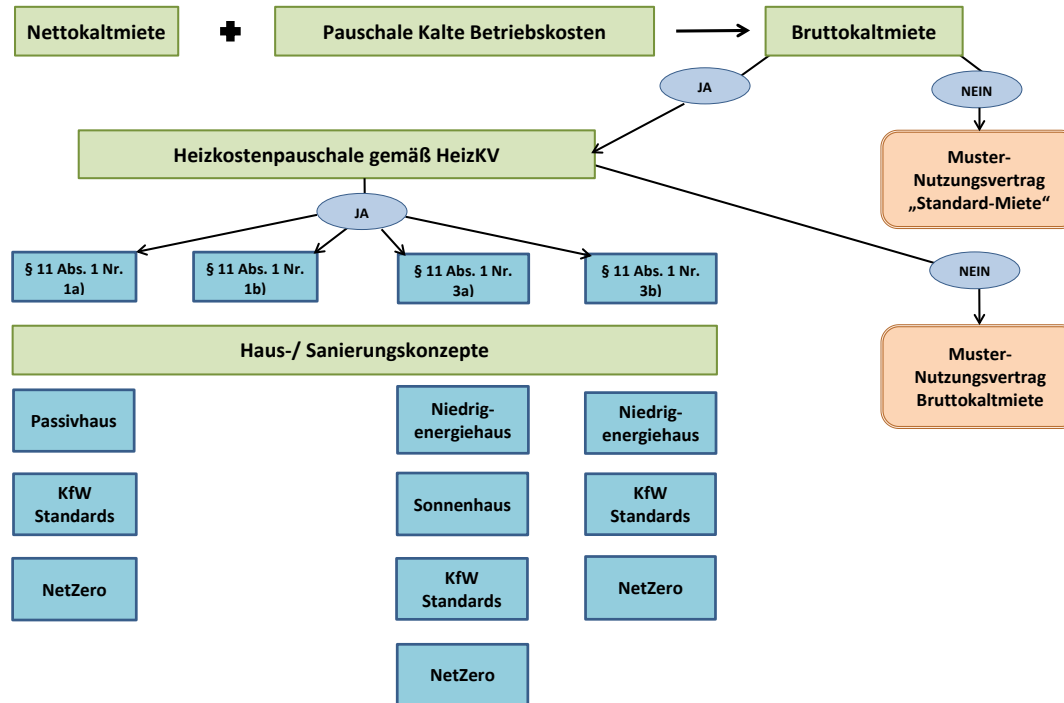
- 1) Modellauswahl 1: Bruttowarmmiete oder (Teil)Inklusivmiete?
- 2) Modellauswahl 2: Vereinfachung (Pauschale) vs. Kontrolle (Kontingente)?
- 3) Energieerzeugung und -verteilung: selber machen oder Contracting?

➔ Rechtliche Grundlagen und Durchführbarkeit

➔ Technische und bauliche Voraussetzungen

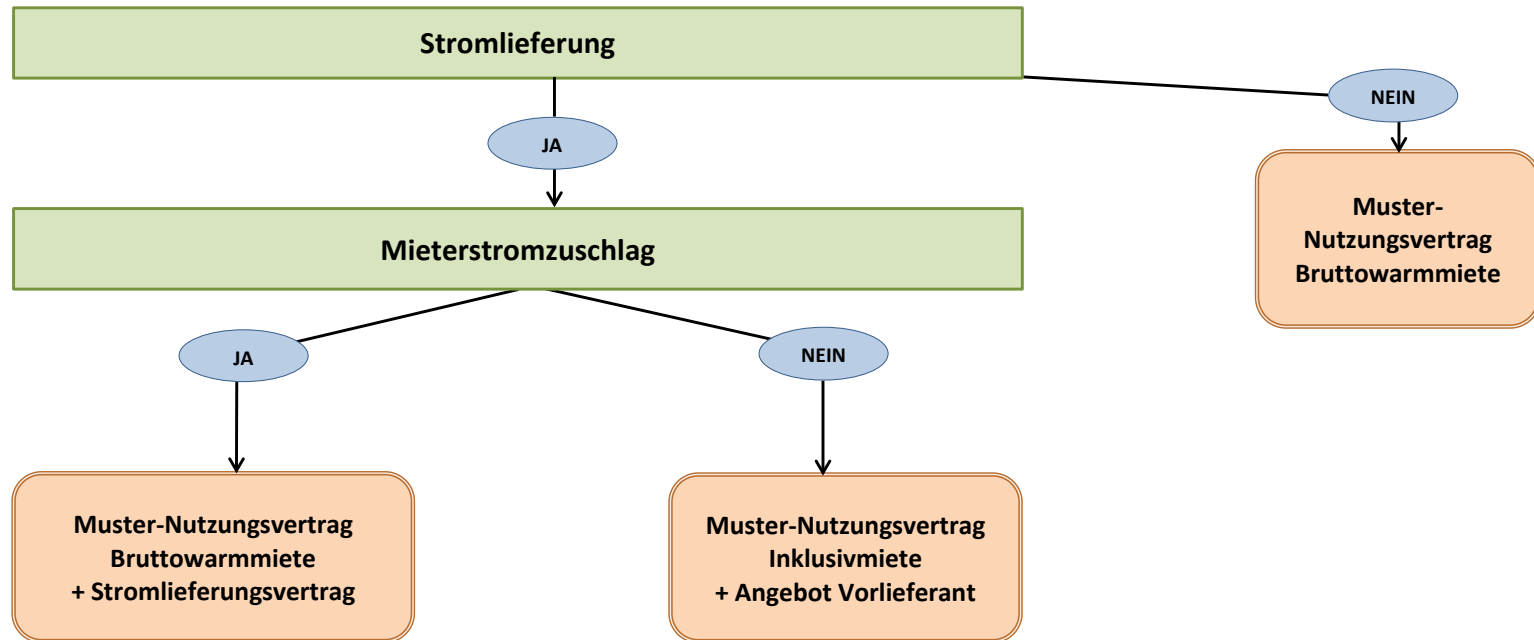
➔ Rahmenbedingungen des Projekts (z.B. Standort, Bestand oder Neubau, ...)

## Entscheidungspfad und Musternutzungsverträge





## Entscheidungspfad und Musternutzungsverträge



## Übersicht Anreizsystem Inklusivmiete

Inklusivmiete auf Basis der Wohnkosten	
+	-
Energieeinsparungen durch energetische Sanierung und Effizienzmaßnahmen	Höhere Investitionskosten durch Anforderungen (Planung, Technik, Gebäudestandard)
Förderungen	Monitoring
Erlöse durch Verkauf von Wärme und Strom sowie ggf. zusätzliche DL	
Vermiedene CO <sub>2</sub> -Kosten	
Vereinfachung der Prozesse (u.a. Stakeholder, Verwaltungsaufwand, BeKo-Abrechnung, Digitalisierung)	

➔ Notwendigkeit eines komplexen Planungs- und Bewertungswerkzeugs

# Abgeschlossene und Aktuelle Arbeiten

- Mitglied im Projekt Energiesprung (Task Force Inklusivmiete)
- Zusammenarbeit mit GdW (Modelle, Lobbyarbeit, Musterverträge)
- Politik: Mitarbeit bei Novellierung Mieterstrom
- Beratung Planung und Umsetzung Inklusivmiete
- Ausblick: Ergebnisse und Kennzahlen im 2. Vortrag

## Ihre Ansprechpartner vor Ort

- Konrad Uebel – CEO
- Tina Endler – Projektbearbeitung Inklusivmiete



📍 FI Freiberg Institut GmbH  
Am St.-Niclas-Schacht 13  
D-09599 Freiberg

☎ +49 3731 781 170

✉ mail@freiberg-institut.de  
www.freiberg-institut.de

🐦 @UebelKonrad



FREIBERG INSTITUT  
FÜR VERNETZTE ENERGIEAUTARKIE

# BACKUP

# Einschub Mieterbefragung Cottbus

- Einschätzung Energieverbrauch durch Mieter
  - Strom: 40% eher gering, 50% keine Angabe („nie darüber nachgedacht“)
  - Wärme: 70% haben keine Einschätzung zum eigenen Wärmeverbrauch
  - Alle Mieter wollen Informationen zum eigenen Verhalten!
  
- **Fazit:**

Die wenigsten Mieter sind in der Lage ihren eigenen Energieverbrauch zu beurteilen und richtig einzuschätzen.

# Simulations- und Optimierungssoftware EDGAR

- ✓ Wärmeversorgung für Quartiere planen
- ✓ Technische Auslegung und Dimensionierung
- ✓ Wirtschaftliche Analyse und Optimierung

The image displays several screenshots of the EDGAR software interface. The top-left screenshot shows a 'Wärmemutzung' (Heat Usage) table with columns for 'Verbraucher', 'Anforderung', 'Verbrauch', and 'Wärme'. The middle-left screenshot shows a 'Wärmeproduktion' (Heat Production) line graph over a 12-month period. The top-right screenshot shows the 'Optimierung Simulation1' (Optimization Simulation 1) results, including a status 'abgeschlossen' (completed) and a 'Übersicht zum Berechnungsstand (Punkts-Funktions)' (Overview of the calculation status (Point-Function)). The bottom-right screenshot shows a detailed economic analysis with a stacked area chart and a table of 'Wirtschaftliche Kennzahlen' (Economic Indicators) for two scenarios (Jahr12 and Jahr13).

Optimierung Simulation1

Status: abgeschlossen  
 Start der Berechnung: 24. Juni 2025, 12:00:14 Uhr  
 Dauer: 27 Minuten  
 Ende der Berechnung: 24. Juni 2025, 12:30:37 Uhr

Optimierungsergebnisse

Empfohlene Anlagenparameter

- BRN1 1: 78 kW
- BRN2 2: 3204 kW
- Fläche: 10 131 m²
- Solarertrag: 447 kWh
- Wärmepumpe: 16 718
- Kapazität: 30 128 kWh

Wirtschaftliche Kennzahlen

Kategorie	Einheit	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Oktober	Nov	Dez	Jahr
<b>Jahr12</b>														
Erdgasverbrauch	m³	141 080	127 789	132 826	90 419	25 096	9 703	0	0	19 228	90 000	110 436	129 267	981 967
Wärmeleistung	MWh	756	722	742	537	388	15	16	16	117	534	652	880	5 929
Wärmeverbrauch	MWh	89 946	77 967	79 884	43 991	14 028	9 271	0	0	9 876	48 520	58 046	72 024	481 175
Stromverbrauch	MWh	48 832	46 362	43 936	29 490	8 549	1 726	0	0	1 687	28 044	38 136	43 156	291 688
<b>Jahr13</b>														
Erdgasverbrauch	m³	127 079	111 023	116 887	113 680	428	0	0	0	972	39 709	63 896	81 253	481 606
Wärmeleistung	MWh	524	503	501	30	22	13	20	24	123	247	455	1 545	
Wärmeverbrauch	MWh	83 305	83 045	20 913	7 512	232	8	0	0	5 029	30 143	35 526	15 000	283 826
Stromverbrauch	MWh	37 963	38 384	33 379	4 486	839	0	0	0	352	8 130	11 463	19 989	157 769
<b>Solarertrag</b>														
Wärmepumpe	MWh	1 889	1 849	19 450	16 490	43 724	46 021	41 162	86 724	24 676	19 480	6 012	3 485	296 971
Wärmeverbrauch	MWh	139	139	537	134	136	163	16	16	131	160	139	139	1 469
Wärmeverbrauch	MWh	1 075	3 374	42 992	25 794	15 228	9 079	6 401	4 025	19 757	6 624	1 053	720	31 476
<b>Gesamtwert</b>														
Erdgasverbrauch	m³	31 521	15 368	23 629	30 021	27 626	23 969	30 785	22 389	29 713	33 397	32 467	36 570	126 796

- ✓ Einfach und schnell Projekte berechnen
- ✓ EDGAR arbeitet online: <https://edgar.energy>
- ✓ 30 Tage kostenloser Test: [mail@freiberg-insitut.de](mailto:mail@freiberg-insitut.de)