

# Die Rolle des Mieters im wohnungswirtschaftlichen Klimaschutz

Kurzfassung zur Studie

Prof. Dr. Andreas Pfnür & Dr.-Ing. Nikolas Müller  
Im Auftrag der noventic group

# Management Summary

Die vorliegende Studie untersucht die Rolle der Mieter im wohnungswirtschaftlichen Klimaschutz. Dazu wurde der Status quo erhoben und eine Befragung unter 1.000 Mietern in Deutschland durchgeführt. Im Kern zeigen die Ergebnisse, dass die Bedeutung der Mieter für den Erfolg des Klimaschutzes in der Wohnungswirtschaft deutlich größer ist, als bislang in den Strategieansätzen berücksichtigt wurde. Mehr als zwei Drittel der Mieter halten einen effizienten Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft ohne ihre Mitwirkung für unmöglich. Das Potenzial der Mieter ist hoch. Vorausgehende Studien schätzen den Einfluss der Mieter auf den Energieverbrauch zur Nutzung von Raumwärme und Warmwasser auf etwa 30 %. Die Mieter empfinden den energetischen Zustand ihrer Wohnungen im Durchschnitt als eher schlecht und der Energieverbrauch ist ihrer Auffassung nach höher als nötig. Gleichzeitig ist das allgemeine Umweltbewusstsein in den letzten fünf Jahren erheblich gestiegen. Seit Beginn der Covid-19-Pandemie hat sich der jährliche Anstieg sogar noch verdoppelt. Die Daten zeigen, dass das dynamisch gewachsene Umweltbewusstsein auch deutlichen Einfluss auf die Einstellung und das Verhalten im wohnungswirtschaftlichen Klimaschutz genommen hat. Anders als bislang in der gesellschaftlichen und politischen Diskussion angenommen, sehen die Mieter die Ursache und

die Verantwortung für den wohnungswirtschaftlichen Klimaschutz zu gleichen Teilen bei Ihnen selbst und bei den Vermietern – und damit nicht weitgehend als Sache des Eigentümers. Dazu trägt nicht nur das hohe Umweltbewusstsein bei, sondern vor allem auch die in vielen Haushalten offensichtlich erreichten Obergrenzen der Wohnkosten sowie auch Ziele des Wohnkomforts. Der Schlüssel für einen nachhaltigeren Energieeinsatz durch die Mieter liegt den empirischen Ergebnissen zufolge in besseren Verbrauchsinformationen und einer effektiveren Wärmesteuerung der Wohnungen. Wie die Daten zeigen, fordert ein Großteil der Mieter deutlich aussagekräftigere, zeitnahe Verbrauchsinformationen auf digitalen Informationskanälen. Zwei Drittel der Mieter wären bereit, ihre Verbrauchsdaten zu teilen, wenn sich dadurch die Kosten des Wohnens reduzieren, die Energieeffizienz erhöhen, der Wohnkomfort verbessern oder die Heizungssteuerung vereinfachen ließen. Unter den gleichen Voraussetzungen würden ebenfalls zwei Drittel der Mieter die Steuerung ihrer Heizung der Technik überlassen.



# Gliederungsübersicht

1. Zweck der Studie und Status quo des Mieters im wohnungswirtschaftlichen Klimaschutz	6
2. Konzept und Durchführung der Studie	8
3. Potenziale in der Rolle der Mieter im wohnungswirtschaftlichen Klimaschutz	10
• Mieter als (Mit-)Verursacher von Treibhausgasen als Folge der Wärmeerzeugung	10
• Energieverbrauch auch eine Frage der Wohnkosten	12
• Erstaunlich hohes affektives und kognitives Umweltbewusstsein	12
• Umweltbewusstsein der Mieter hat im Zeitablauf stark zugenommen	13
• Umweltverhalten in anderen Lebensbereichen wird zum Maßstab für energieeffizientes Verhalten der Mieter	13
• Wachsendes allgemeines Umweltbewusstsein bildet einen Nährboden für höhere Energieeffizienz durch die Mieter	13
4. Strategien und Maßnahmen im wohnungswirtschaftlichen Klimaschutz	14
• Mieter als Key-Player	14
• Erstaunliche Selbstwahrnehmung der Mieter regt zum Umdenken im wohnungswirtschaftlichen Klimaschutz an	15
• Daten zeigen aussichtsreiche Möglichkeiten der Incentivierung der Mieter auf einen CO <sub>2</sub> -Einsparbeitrag, aber auch dessen Grenzen	15
• Laufende Verbrauchsinformationen sind für zwei Drittel der Mieter zentrale Voraussetzung für effizienten Energieeinsatz	16
• Mieter wünschen aktiv stärkere Controlling-Prozesse beim eigenen Energieverbrauch	17
• Mieter wünschen stärkere partnerschaftliche Zusammenarbeit mit Vermietern im wohnungswirtschaftlichen Klimaschutz	17
• Hohe Nutzenerwartungen und hohe Akzeptanz digitaler Heizungssteuerung	18
• Zwei Drittel der Mieter wären bereit, ihre Nutzungsdaten zu teilen	18
• Die Frage nach der Finanzierung digitaler Systeme zur intelligenten Steuerung der Wärmeerzeugung und -bereitstellung in Wohnungen zeigt gespaltenes Bild	19
5. Implikationen für Strategien des mieterbezogenen Klimaschutzes in der deutschen Wohnungswirtschaft	20
Impressum	24

# 1.

## Zweck der Studie und Status quo des Mieters im wohnungswirtschaftlichen Klimaschutz

**Der Zweck der vorliegenden Studie** ist die Analyse der Rolle des Mieters im wohnungswirtschaftlichen Klimaschutz. Im Folgenden wird konzeptionell und empirisch untersucht, inwiefern die Mieter vom Klimaschutz im Gebäudesektor betroffen sind, wie groß die mieterbezogenen Potenziale (wie zum Beispiel deren Heizverhalten oder das aktive Informieren über CO<sub>2</sub>-Emissionen durch die Wärmeerzeugung) für den Klimaschutz sind und welche Rahmenbedingungen, Strategien und Maßnahmen zukünftig notwendig wären, um den Beitrag der Mieter zu mehr wohnungswirtschaftlichem Klimaschutz zu stärken. In dieser Studie wird auf die nationalen Klimaschutzziele Deutschlands abgestellt, wohl wissend, dass die europäische Klimaschutzpolitik einen wesentlichen regulatorischen Rahmen in diesem Bereich setzt.

### Klimaschutz als gesellschaftliches Anliegen

Der Klimaschutz ist eines der aktuell wichtigsten gesellschaftlichen Anliegen unserer Zeit. Gemäß dem Klimaschutzgesetz ist es das deutsche Ziel, bis zum Jahr 2045 weitgehend treibhausgasneutral zu werden. Bis zum Jahr 2030 sollen die Treibhausgasemissionen um 65 % gegenüber dem Niveau von 1990 gesenkt werden.<sup>1</sup> Damit dieses Ziel erreicht werden kann, muss auch der Gebäudesektor einen Beitrag leisten. Ein Drittel der gesamten Energie wird in Gebäuden verbraucht. Die Erzeugung von Raumwärme und Warmwasser in Wohngebäuden hat einen Anteil am jährlichen Gesamtenergieverbrauch in Deutschland von rund 22 %.<sup>2</sup> Das technisch realisierbare Einsparpotenzial der Primärenergie durch energetische Maßnahmen beträgt 80 %.<sup>3</sup>

Um dieses Einsparpotenzial durch Energieeffizienzmaßnahmen auch realisieren zu können, kommt es auf die Effizienz des gewählten Politikansatzes an. Die Umsetzung der Klimaschutzstrategie im Gebäudesektor erfolgt bislang im Wesentlichen mittels rechtlicher Anforderungen an Mindeststandards, finanzieller Förderung und Information.<sup>4</sup> Die Verursachung der Emissionen wird bei Eigentümern, dem Bausektor als Erzeuger von Immobilien (z. B. Bauunternehmen, technischen Gebäudeausrüstern) und Immobiliendienstleistern gesehen. Ihnen wird deshalb der Großteil der Verantwortung für den Umsetzungsprozess der Klimaschutzziele übertragen. Trotz großer Anstrengung kommt die Dekarbonisierung im Gebäudesektor immer langsamer voran. Der Endenergieverbrauch in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Deutschland stagniert seit 2010 auf hohem Niveau.

<sup>1</sup> Die Bundesregierung (2021). Klimaschutzgesetz 2021. Abgerufen am 19.08.2021 von: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/klimaschutzgesetz-2021-1913672>.

<sup>2</sup> Eigene Berechnungen auf Basis von: dena (2021). Gebäude energieeffizient gestalten. Abgerufen am 19.08.2021 von <https://www.dena.de/themen-projekte/energieeffizienz/gebäude/>. Außerdem von: dena (2019: 19). dena-Gebäudereport Kompakt 2019 – Statistiken und Analysen zur Energieeffizienz im Gebäudebestand. Berlin: dena.

<sup>3</sup> Vgl. bspw. Hoier, A., Erhorn, H. (2013). Energetische Gebäudesanierung in Deutschland, Studie, Teil 1: Entwicklung und energetische Bewertung alternativer Sanierungsfahrpläne. IBP-Bericht WB 170/2013. Stuttgart: Fraunhofer-Institut für Bauphysik IBP.

<sup>4</sup> Die Bundesregierung orientiert sich in der Energie- und Klimapolitik strategisch an einem ausgewogenen Mix von Fordern, Fördern und Informieren. Unter diese Kategorien können die verschiedenen Maßnahmen subsumiert werden.

### **Dekarbonisierung des Gebäudebestands**

Die Wärmewende im Gebäudebestand ist technisch realisierbar, die Klimaschutzziele sind damit aus einer theoretischen Betrachtungsperspektive erreichbar. Ökonomisch sind die Hürden allerdings enorm hoch. Insbesondere die „gerechte“ Verteilung der Lasten (sektorenübergreifend, überregional, sozial) bereitet erhebliche Schwierigkeiten in Konzeption und Umsetzung. Auch steigt die umweltökonomische Ineffizienz (Vermeidungskosten) mit weiteren Verschärfungen an. Die Energie- und Klimapolitik ist mit dem Fokus auf die technische Optimierung der Gebäudehülle und der Wärmeversorgung damit inzwischen an ihre Grenzen gekommen. Sofern in Zukunft nicht weitere Potenziale erschlossen werden können, wird Deutschland die politischen Ziele verfehlen.

### **Der bisherige Beitrag des Mieters zum wohnungswirtschaftlichen Klimaschutz**

Die Strategieansätze der Energie- und Klimapolitik in der Wohnungswirtschaft folgen gegenwärtig vor allem technischen Überlegungen. Ökonomische, auf positive Verhaltensanreize ausgelegte Konzepte treten demgegenüber in den Hintergrund. Die Orientierung an Effizienzprinzipien wie der Internalisierung externer Effekte, dem Grenzkosten- oder dem Polluters-Pay-Prinzip (Verursacherprinzip) ist, wenn überhaupt, dann nur vergleichsweise schwach ausgeprägt. Der Nutzer könnte der Schlüssel zu einer stärkeren ökonomischen Orientierung zukünftiger Strategieansätze sein. Im bisherigen Strategieansatz hat der Nutzer zwar den ökonomischen Anreiz, wenig(er) Energie zu verbrauchen, da er für den Energieverbrauch bezahlen muss. Wenn er allerdings nur schwach preiselastisch agiert, weil er z. B. keine Kosteninformationen hat oder keine Möglichkeit hat, sein Verhalten zu spiegeln und entsprechend der eigenen Präferenzen anzupassen oder eigene Investitionen zu tätigen, fällt der Mieter bislang durch das Raster des wohnungswirtschaftlichen Strategieansatzes in der Klimaschutzpolitik. Bislang gab es lediglich wenig nachdrückliche Versuche, den Mieter im Rahmen

passiver Partizipation (Duldungspflichten, Umlage von Investitionskosten der Vermieter etc.), durch Informationskampagnen oder aktuell im Rahmen der CO<sub>2</sub>-Bepreisung am wohnungswirtschaftlichen Klimaschutz aktiv zu beteiligen.

Die möglichst hohe Effektivität der Rolle des Mieters im wohnungswirtschaftlichen Klimaschutz stand bislang noch nicht im Fokus der Betrachtung und wurde entsprechend bislang noch nicht herausgearbeitet. Zu klären ist daher, ob hier Potenziale für die deutsche Energie- und Klimaschutzpolitik liegen und – wenn ja – in welchem Umfang.



# 2.

## Konzept und Durchführung der Studie

Grundsätzlich kann der **Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft aus drei Perspektiven** betrachtet werden: aus der Perspektive ❶ der Immobilieneigentümer, ❷ der Produzenten von Immobilien und der Dienstleister im Immobilienlebenszyklus (damit alle Akteure aus den Bereichen Planen, Bauen und Betreiben) sowie ❸ der Immobiliennutzer, in deren Gruppe auch die hier untersuchten Mieter fallen, Abb. 1.

Bei dieser Betrachtung handelt es sich um ein Rollenmodell. Die unterschiedlichen Rollen können von verschiedenen Akteuren eingenommen werden oder sich auf einen Akteur vereinen, wie beispielsweise bei selbstgenutztem Wohneigentum. Damit der Klimaschutz nachhaltig funktionieren kann, müssen die Rollen jeweils einen eigenständigen Beitrag leisten. Insbesondere leuchtet es schnell ein, dass Klimaschutz ohne ein zielgerichtetes Verhalten der Nutzer nicht erfolgreich sein kann. Die erste Analyse der Strategien im wohnungswirtschaftlichen Klimaschutz zeigt, dass bislang vor allem die Rollen der Eigentümer sowie der Produzenten und Dienstleister im Vordergrund der Diskussion standen. Fraglich bleibt, ob der Beitrag aus der Rolle der Nutzer wirklich so klein ist und, falls nicht, wie der Klimaschutz aus dieser Rolle zukünftig stärker aktiviert werden kann.

Mit dem Ziel, diese Fragen zu klären, werden die Daten von 1.000 privaten Mieterhaushalten, in denen im Juli 2021 Befragungen durchgeführt wurden, ausgewertet. Die Analyse beschränkt sich aus der Sicht der Akteure auf die Mieter. Viele Ergebnisse dieser Studie sind allerdings auch auf Selbstnutzer übertragbar. Aus Sicht der Immobilienobjekte ist die Studie auf Bestandsgebäude eingegrenzt. Die Situation des Neubaus wird nicht behandelt.

Die Teilnehmer repräsentieren die Gruppe der Mieter in Deutschland (z. B. überprüfbar mit Hilfe des Haushaltspanels des Statistischen Bundesamts), soweit das zu beurteilen ist, recht gut. Die Altersgruppe der sehr alten Mieter ist in der Befragung leicht unterrepräsentiert. Das ist auf die Befragungsmethode mittels Online-Survey zurückzuführen. Nennenswerte Verzerrungen der Ergebnisse sind durch dieses Bias der Stichprobe während der Auswertung nicht aufgefallen. Auch die Wohnsituation der Probanden in der Stichprobe entspricht der Situation deutscher Mieter nach Lage, Größe, Wohnform, Zustand und Qualität der Wohnungen recht gut.



## Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft



Abb. 1

# 3.

## Potenziale in der Rolle der Mieter im wohnungswirtschaftlichen Klimaschutz

### Mieter als (Mit-)Verursacher von Treibhausgasen als Folge der Wärmeerzeugung

Über die Hälfte der Wohnungen werden durch Zentralheizungen erwärmt. Darüber hinaus sind auch dezentrale Heizungssysteme verbreitet (25 %). Grundsätzlich bieten alle Heizungstypen den Mietern die Möglichkeit einer autonomen, individuellen und flexiblen Steuerung des Abrufs von Raumwärme und Warmwasser. Dieser technische Handlungsspielraum im Wärmeverbrauch zeigt, dass auch Mieter grundsätzlich einen Teil der Verantwortung für die Energieeffizienz übernehmen können. In der Vergangenheit haben Studien den Einfluss des Nutzers auf die Energieverbrauchsmenge auf ca. 30 % taxiert.<sup>5</sup> Unter vielen anderen sind die beiden nachfolgend beschriebenen Wirkungsmechanismen von besonderer Bedeutung.

#### I. Besonders hoher Energieverbrauch in der Wohnung

Ganz allgemein lebt ein Großteil der Mieter derzeit in Wohnungen, in denen Sanierungsmaßnahmen noch nicht besonders weit fortgeschritten sind. Insgesamt schätzen die Mieter den Energieverbrauch ihrer Wohnung im Durchschnitt als hoch ein (61/100). Im Ergebnis wird vermutlich mehr Energie verbraucht als nötig. Daraus folgt im Umkehrschluss per se und absolut betrachtet auch ein hohes Energieeinsparpotenzial durch das Nutzerverhalten. Je höher der Energieverbrauch für die Wärmebereitstellung, desto bedeutsamer für die Erreichung der Klimaschutzziele ist die Mitverantwortung der Mieter für den effizienten Umgang mit der Wärmeenergie.

In deutschen Mieterwohnungen ist nach Einschätzung der Mieter mehr als jede vierte Heizung älter als 16 Jahre. Regenerative Energieträger sind bislang in deutschen Mietwohnungen wenig verbreitet. Dominierend sind die fossilen Energieträger Gas (43 %) und Öl (19 %) sowie die ebenfalls weitgehend fossil erzeugte Fernwärme (14 %). Auch die derzeit weitgehend fossile Erzeugung von Raumwärme und Warmwasser bestätigt die Wichtigkeit energieeffizienten Verhaltens der Mieter: Je höher die CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Einheit Wärme, desto bedeutsamer ist das energieeffiziente Verhalten der Mieter für die Erreichung der Klimaschutzziele.

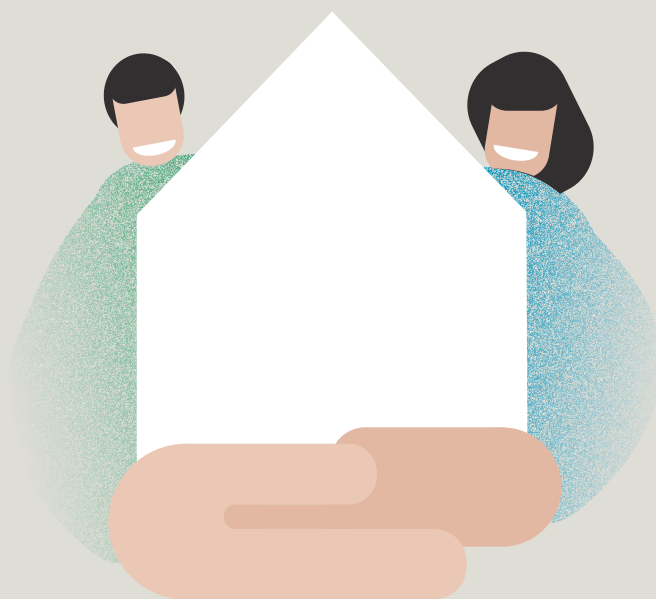
<sup>5</sup> Hacke (2009). Nutzerverhalten im Mietwohnbereich – Thesenpapier. Darmstadt: IWU: 1. Vgl. auch Loga/Großklos/Knissel (2003). Der Einfluss des Gebäudestandards und des Nutzerverhaltens auf die Heizkosten. Darmstadt: IWU. Die Autoren bilanzieren die Auswirkungen des Nutzerverhaltens auf den Energieverbrauch auf bis zu 30 % (S. 1).

## II. Technisch hoch entwickelte Wärmesysteme

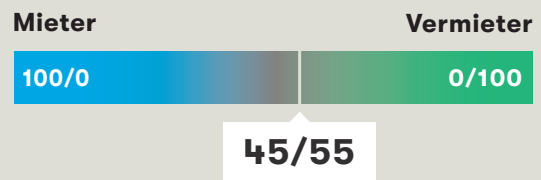
Studien zum Energieverbrauch haben gezeigt, dass der Einfluss des Nutzers mit zunehmender technischer und baulicher energetischer Qualität der Wohnung wächst. Je effektiver das Wärmesystem, desto wichtiger sind dessen Steuerung und das Verhalten des Nutzers in der Wohnung. Unter Wärmesystem wird das gesamte Mensch-Technik-System verstanden, das zur Erzeugung von Raumwärme und Warmwasser zum Einsatz kommt.

Ganz allgemein bestätigen die Ergebnisse der empirischen Studie, dass ein Großteil der Mieter sich nicht nur als Verursacher fühlt, sondern sich auch in der Mitverantwortung für den Klimaschutz in der Wohnung sieht.

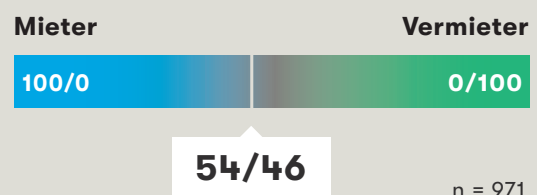
## Rollenverteilung im Klimaschutz zwischen Mieter und Vermieter



„Die **Verantwortung** für den Klimaschutz trägt eher der ...“



„Der **Verursacher** von CO<sub>2</sub>-Emissionen ist eher der ...“



n = 971

Abb. 2

## Energieverbrauch auch eine Frage der Wohnkosten

Der hohe Energieverbrauch schlägt sich insbesondere auch im prozentualen Anteil der Wohnkosten am Nettoeinkommen nieder. Der hier ermittelte Durchschnittswert von 37 % übertrifft die Vorstellung sozialverträglichen Wohnens (33 %). Eurostat und OECD gehen von einer maximal tragbaren Mietbelastungsquote von 40 % aus, die in dieser Befragung nahezu erreicht ist. Zudem handelt es sich um einen Durchschnittswert, der über verschiedene Bevölkerungsgruppen breit streut. Es verwundert deshalb nicht, dass die empirischen Daten zeigen, dass im Durchschnitt die Senkung der Wohnkosten das stärkste Motiv für eine höhere Energieeffizienz der Mieter ist. Erst dann folgt der Klimaschutz. Wohlge-merkt: Dabei handelt es sich um Durchschnittswerte über alle Mieter, segmentspezifisch können sich hier deutliche Abweichungen ergeben.

## Erstaunlich hohes affektives und kognitives Umweltbewusstsein

Das generelle Umweltbewusstsein der Mieter ist vergleichsweise hoch ausgeprägt. Insbesondere junge Mieter sind überproportional ökologisch geprägt. Offensichtlich haben mittelfristige Entwicklungen wie „Fridays for Future“ im Umweltbewusstsein ihre Wirkung entfaltet. Wenngleich im Antwortverhalten sicher auch die soziale Erwünschtheit eine Rolle spielt, so zeigen sich doch deutliche Anhaltspunkte dafür, dass die Mieter für Umwelt- und Klimaschutz im Durchschnitt deutlicher sensibilisierter sind als allgemein erwartet. Das Umweltbewusstsein der Mieter in Deutschland schlägt sich auf breiter Front auch im Verhalten nieder.

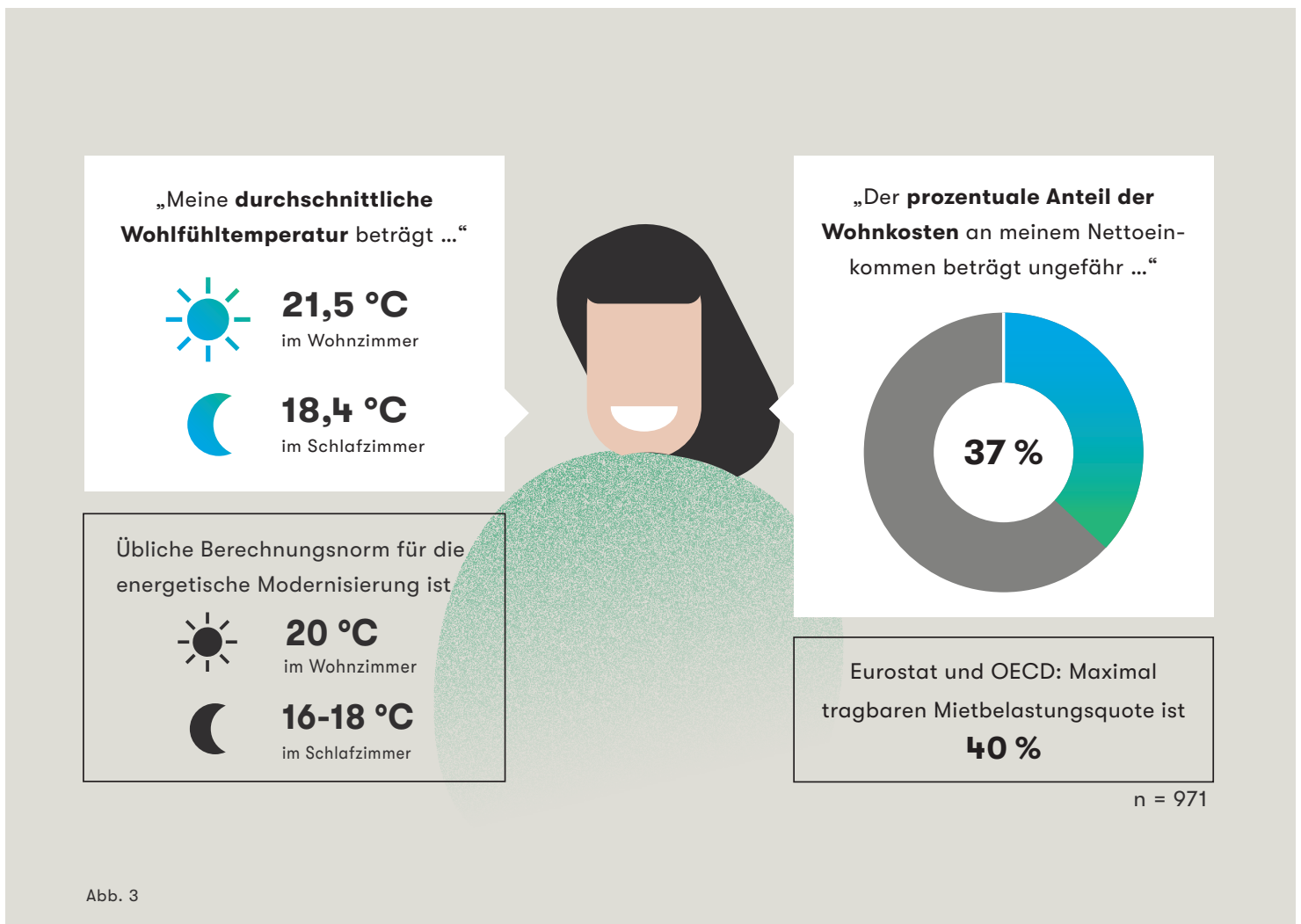


Abb. 3

## Umweltbewusstsein der Mieter hat im Zeitablauf stark zugenommen

Das Umweltbewusstsein der Mieter hat in den letzten fünf Jahren im Durchschnitt deutlich zugenommen (das von den Befragten selbst geschätzte wahrgenommene Wachstum beträgt 32 %). Das Wachstum des Umweltbewusstseins hat sich während der letzten 15 Monate vor Durchführung dieser Studie (Zeitraum der Covid-19-Pandemie) nochmals beschleunigt (Wachstum in der Selbsteinschätzung 14 %). Die jährliche Zunahme des Umweltbewusstseins hat sich von 6,4/100 in den letzten fünf Jahren auf 11,2/100 nahezu verdoppelt. Im Vergleich der Altersgruppen zeigt sich die Zunahme des Umweltbewusstseins in den letzten fünf Jahren besonders bei jungen Menschen (+36 %).

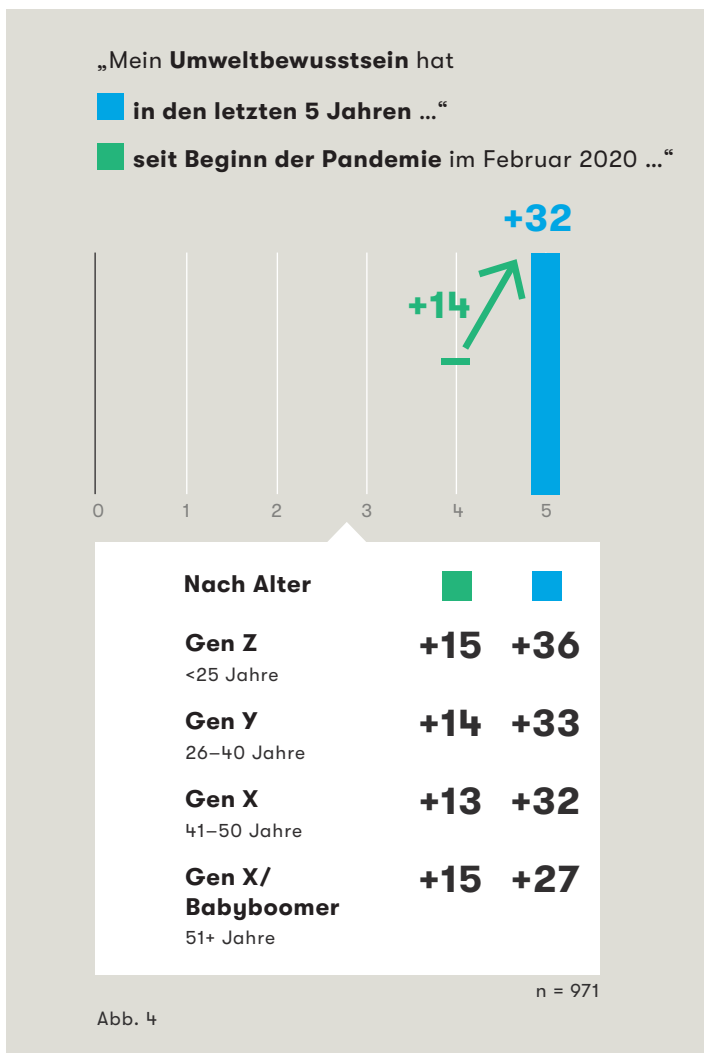
## Umweltverhalten in anderen Lebensbereichen wird zum Maßstab für energieeffizientes Verhalten der Mieter

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass das hohe allgemeine Umweltbewusstsein nicht nur außerhalb des Wohnumfelds zu stärker umweltorientiertem Verhalten führt, sondern auch beim vergleichsweise offensichtlichen Verbrauch von Wärmeenergie in Wohnungen. Die Mieter werden in vielen anderen Lebensbereichen stark mit der Notwendigkeit umweltorientierten Verhaltens konfrontiert und adaptieren dieses auch. Gerade im so energieintensiven Wohnen davon abzuweichen, führt deshalb offensichtlich zu Dissonanzen.

## Wachsendes allgemeines Umweltbewusstsein bildet einen Nährboden für höhere Energieeffizienz durch die Mieter

Summa summarum bestätigen die Befragungsergebnisse an dieser Stelle die oben geäußerte Vermutung, dass das allgemein hohe Umweltbewusstsein der Mieter<sup>6</sup> auch im Lebensbereich der Wohnung seinen Niederschlag findet. Gleichzeitig ist im energieeffizienten Verhalten der Mieter in ihrer Wohnung noch deutlich erkennbar „Luft nach oben“. Hohes Potenzial besteht insbesondere in der flexiblen Anpassung der Heizung an unterschiedliche Situationen der Wohnungsnutzung und natürlich in der Reaktion auf energetische Mängel der Wohnung.

<sup>6</sup> Umweltbundesamt (2018). Umweltbewusstsein in Deutschland 2018 – Ergebnisse einer repräsentativen Bevölkerungsumfrage. Berlin: BMU.



# 4.

## Strategien und Maßnahmen im wohnungswirtschaftlichen Klimaschutz

### Mieter als Key-Player

Ein zentrales Ergebnis der vorliegenden Studie ist die Selbstwahrnehmung der Mieter im wohnungswirtschaftlichen Klimaschutz. Der Großteil der Mieter sieht sich selbst als Key-Player. Dazu beispielhaft vier in ihrer Deutlichkeit überraschende Ergebnisse.

- I. Mehr als zwei Drittel der Mieter halten effizienten Klimaschutz im Gebäude ohne ihre Mitwirkung für unmöglich.
- II. Über die Hälfte der Mieter sehen durch eine Ignoranz der Mieter gegenüber umweltorientiertem Verhalten bei der Wärmeerzeugung den Erfolg des Klimaschutzes allgemein bedroht.
- III. Mieter sehen Verantwortung für den Klimaschutz nahezu zu gleichen Teilen beim Vermieter und beim Mieter.
- IV. Auch die Verursacherrolle kommt nach Einschätzung der Mieter ihnen selbst und Vermietern in etwa zu gleichen Teilen zu.

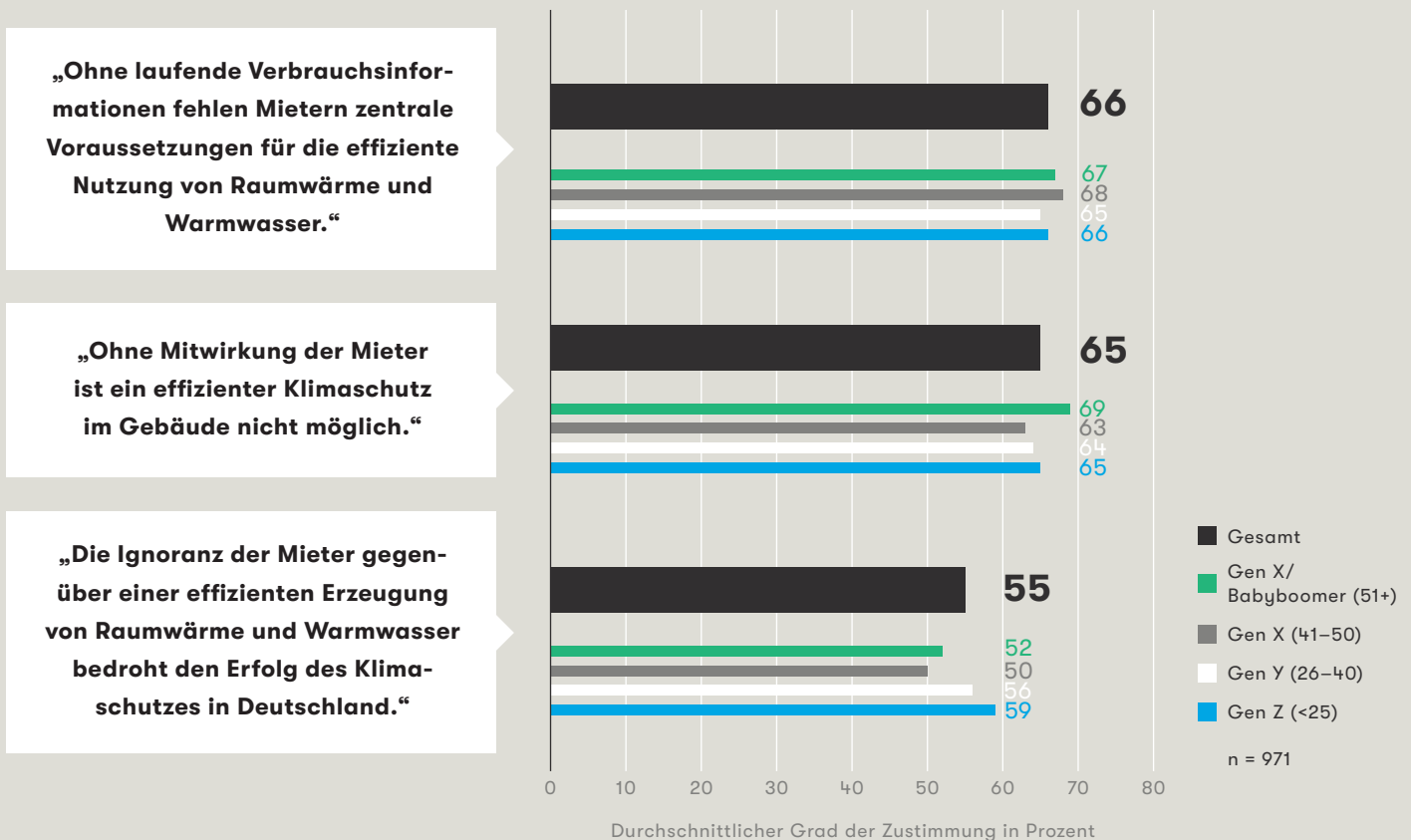


Abb. 5

## **Erstaunliche Selbstwahrnehmung der Mieter regt zum Umdenken im wohnungswirtschaftlichen Klimaschutz an**

Im Licht der bisherigen Klimaschutzstrategien für den Wohnungssektor werfen diese und die zuvor präsentierten Ergebnisse Fragen auf. In diesem Sektor wurde bislang weit überwiegend der Gebäudeeigentümer (Vermieter) in die Verantwortung genommen und als Verursacher behandelt. Da selbst die Mieter ihren eigenen Beitrag zum Klimaschutz als maßgeblich wahrnehmen und sich als Mitverursacher und Mitverantwortliche fühlen, sollten diese Ergebnisse Anlass genug sein, bestehende Klimaschutzstrategien daraufhin zu überprüfen, ob sie die Mieter genügend einbeziehen.

## **Daten zeigen aussichtsreiche Möglichkeiten der Incentivierung der Mieter zu einem CO<sub>2</sub>-Einsparbeitrag, aber auch die Grenzen solcher Incentivierungen**

Etwas mehr als die Hälfte der Mieter erwarten, dass sie für Erfolge in der Energieeffizienz eine Vergütung erhalten. Diese Erwartung ist vor allem bei älteren Menschen ausgeprägt. Eine tiefere Analyse der Daten zeigt zudem, dass gerade Mieter mit geringerem Einkommen eine Belohnung erwarten. Vermutlich wären diese auch gar nicht mehr in der Lage, ihren Klimaschutzbeitrag aus eigenen Mitteln zu finanzieren. Ganz allgemein geben die Studienergebnisse an vielen Stellen Hinweise darauf, dass eine höhere Incentivierung der Mieter ein starker Hebel zu mehr Effizienz im Klimaschutz ist. Weiter verfolgenswert ist vor allem die Tatsache, dass 40 % der Mieter bereit wären, für mehr Klimaschutz zu bezahlen – dies trifft vor allem für die Jüngeren zu.



## Laufende Verbrauchsinformationen sind für zwei Drittel der Mieter zentrale Voraussetzung für effizienten Energieeinsatz

Deutlich mehr als zwei Drittel der Mieter wünschen sich detaillierte Informationen über die Energiekosten, CO<sub>2</sub>-Emissionen und Energieverbräuche in ihrer Wohnung.

Interessant ist, dass das Ziel besserer Verbrauchsinformationen nicht nur effizienterer Klimaschutz, sondern vor allem auch die Senkung der Energiekosten ist. Sehr aussagekräftige Daten zeigen an dieser Stelle vor allem eins: Bessere Verbrauchsinformationen werden von den Mietern gleichzeitig als kritische Erfolgsfaktoren zu mehr Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit wahrgenommen. Offensichtlich hat die Mehrheit der deutschen Mieter sehr wohl verstanden, dass ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit sehr enge Bezüge aufweisen.

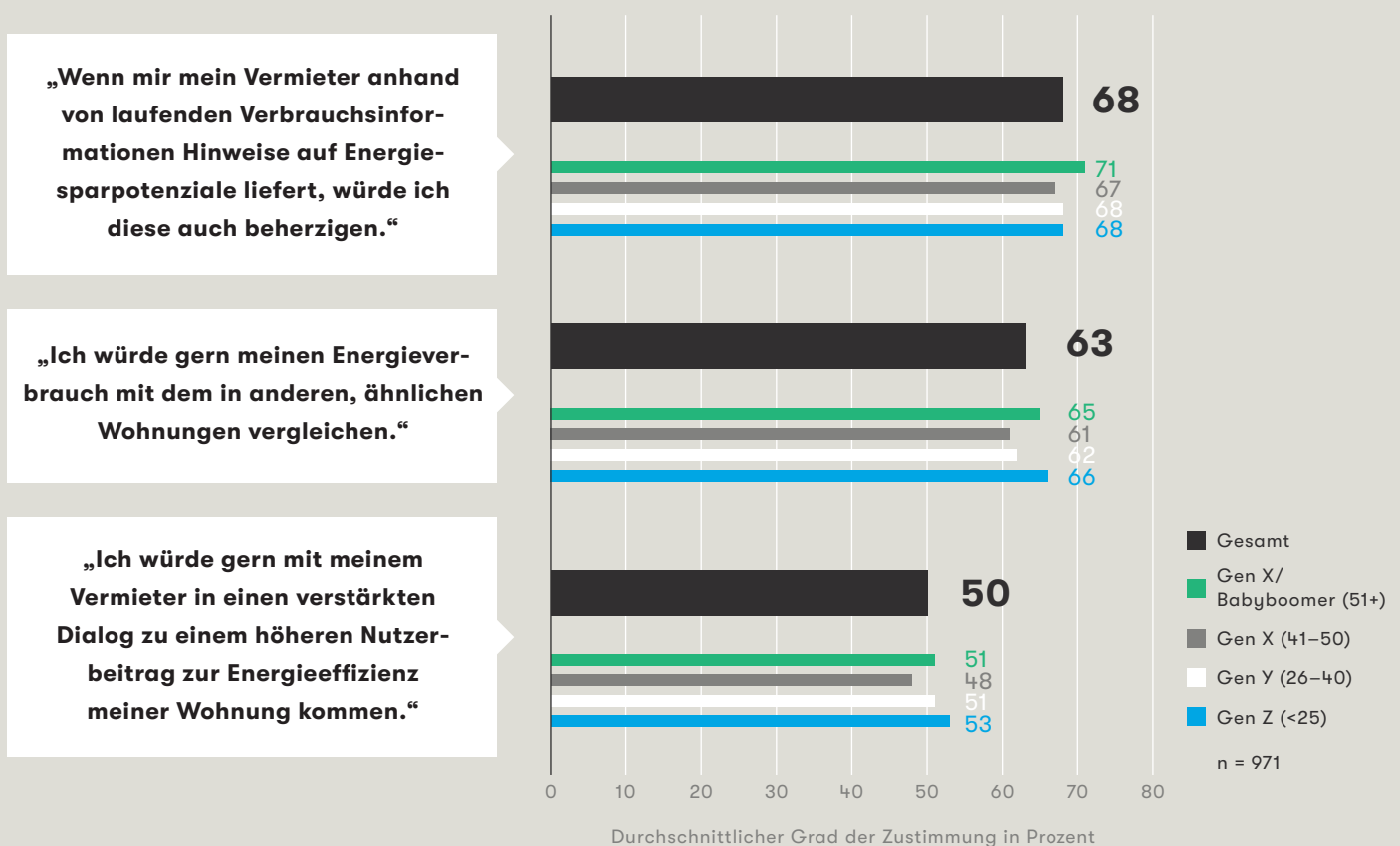


Abb. 6

## Mieter wünschen aktiv stärkere Controlling-Prozesse beim eigenen Energieverbrauch

Mehr als zwei Drittel der Mieter fordern Controlling-Prozesse wie Benchmarking, Hinweise auf Einsparpotenziale oder Monitoring von zeitlichen Verbrauchsverläufen aktiv ein. Auf der Maßnahmenebene der wohnungswirtschaftlichen Klimaschutzstrategie wäre zu überprüfen, ob man den Wünschen der Mieter nach besseren Voraussetzungen im Klimaschutz zukünftig nicht deutlich stärker entgegenkommen kann. Die Befragungsergebnisse weisen deutlich darauf hin, dass über bessere Informationen hinaus auch effektivere Anreize zu mehr Klimaschutz erfolgversprechende Ergebnisse liefern könnten. Im Nachgang dieser Studie ist zu validieren, ob durch Einsatz moderner Informations- und Kommunikationstechnik die hier gezeigten Potenziale auch in der Praxis zu heben sind.

## Mieter wünschen stärkere partnerschaftliche Zusammenarbeit mit Vermietern im wohnungswirtschaftlichen Klimaschutz

Die Hälfte der Mieter würde gern im Dialog mit dem Vermieter einen höheren Nutzerbeitrag zu mehr Klimaschutz leisten. Mehr als zwei Drittel würden Hinweise auf bestehendes Einsparpotenzial auch beherzigen (68/100). Grundsätzlich weisen die Befragungsergebnisse darauf hin, dass „Beutegemeinschaften“ zwischen Mietern und Vermietern effektive Strategieansätze zur Steigerung von Energieeffizienz sein könnten.

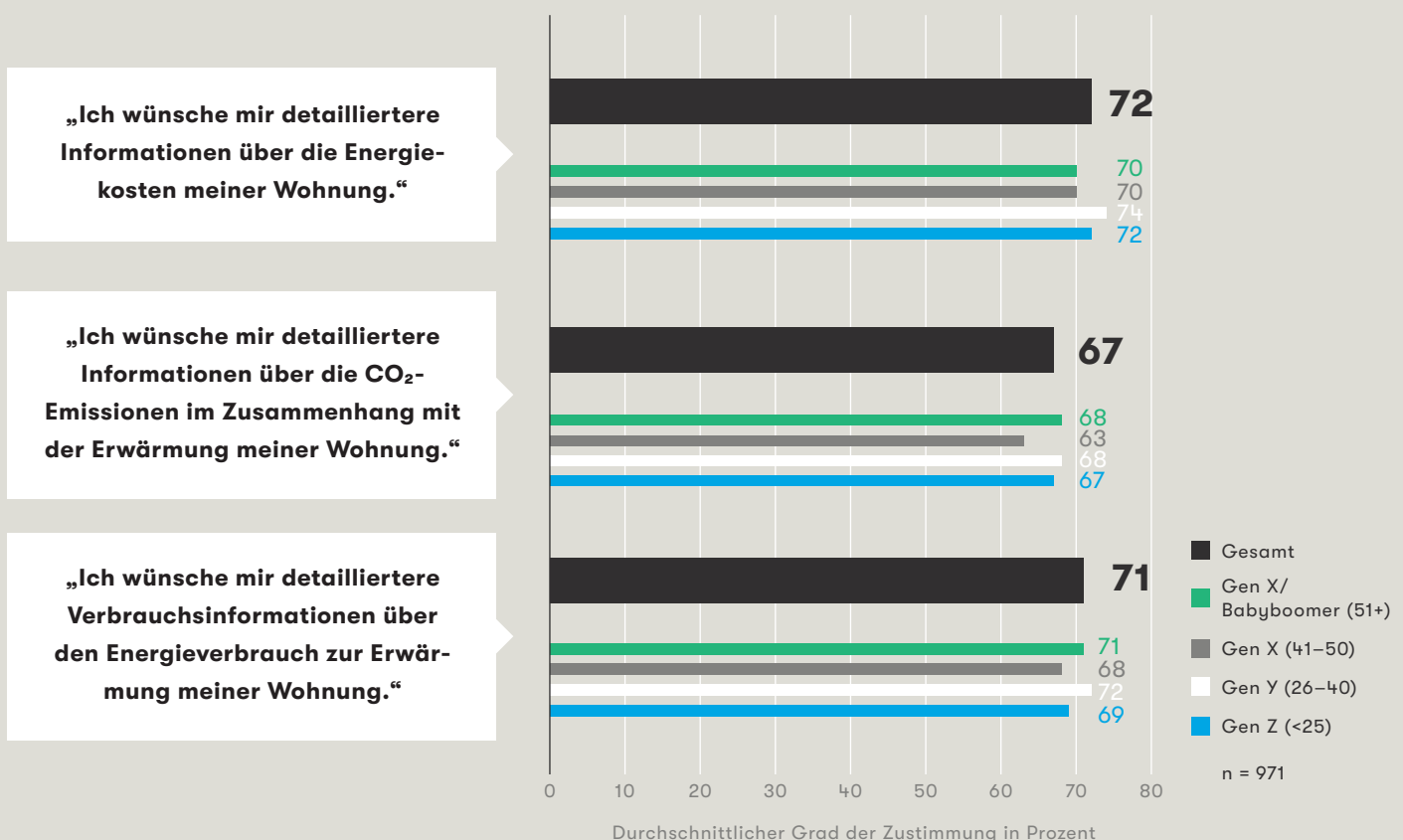


Abb. 7

## Hohe Nutzenerwartungen und hohe Akzeptanz digitaler Heizungssteuerung

**Vorbemerkung:** Digitale Technologien (insbesondere Künstliche Intelligenz) können helfen, die Erzeugung und Bereitstellung von Raumwärme und Warmwasser deutlich nachhaltiger zu gestalten. Dabei geht es außer um höhere Energieeffizienz (ökologische Nachhaltigkeit) auch um vereinfachte Steuerung und höheren Nutzerkomfort (soziale Nachhaltigkeit) sowie in Summe auch um niedrigere Wärmekosten (ökonomische Nachhaltigkeit).

Zwei Drittel der Mieter wären bereit, die Heizungssteuerung der Technik zu überlassen. Die Akzeptanz digitaler Heizungssteuerung fällt überraschend hoch aus und die Mieter stehen der digitalen Steuerung der Heizungstechnik grundsätzlich deutlich positiv gegenüber. Sie versprechen sich durch höheren Technikeinsatz vor allem niedrigere Heizkosten (75 %), mehr Wohnkomfort (71 %), effizienteren Klimaschutz (70 %) und Simplicity im Umgang mit komplizierten Heizungen (67 %). Den Mietern geht es offensichtlich nicht nur um bessere Verbrauchsinformationen, sondern darüber hinaus vor allem auch um deren effektiven Einsatz mit dem Ziel, Heizkosten zu sparen, die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu verringern und ihre Lebensqualität zu erhöhen. Die Studienergebnisse zeigen hier erste Anhaltspunkte für erfolgversprechende Maßnahmen im mieterbezogenen Klimaschutz, die im Folgenden weiter zu evaluieren sind.

## Zwei Drittel der Mieter wären bereit, ihre Nutzungsdaten zu teilen

**Vorbemerkung:** Gerade die Speicherung und Verarbeitung von personenbezogenen Nutzungsdaten unterliegen im Allgemeinen in Deutschland einer umfassenden gesellschaftlichen und rechtlichen Kontrolle, die immer wieder Gegenstand gesellschaftlicher und politischer Diskussion ist. Im Besonderen ist hiervon auch der Umgang mit wohnungswirtschaftlichen Daten betroffen.

Die Ergebnisse der Befragung zum Thema „Daten“ zeigen, dass mit zwei Dritteln der befragten Mieter die deutliche Mehrheit die Bereitschaft hat, ihre Nutzungsdaten der Gebäudeerwärmung zu teilen sowie die Datenspeicherung und -weiterverarbeitung zuzulassen. Die Bereitschaft der Nutzer zur Teilung ihrer individuellen Daten wächst offensichtlich dann stärker, wenn die Hoheit über diese Systeme weitgehend beim Staat oder bei einer öffentlichen Stiftung liegt.

Offensichtlich ist die Erwartung an den Nutzen aus der Digitalisierung des wohnungswirtschaftlichen Wärmesystems bei den Mietern im Durchschnitt höher als die Befürchtung des Verlusts von Privatsphäre. Diese Ergebnisse sind erste Indikationen, die bereits wertvolle Erkenntnisse für eine Weiterentwicklung der mieterbezogenen Klimaschutzstrategien und der zugehörigen Maßnahmen liefern.

## **Die Frage nach der Finanzierung digitaler Systeme zur intelligenten Steuerung der Wärmeerzeugung und Wärmebereitstellung in Wohnungen zeigt gespaltenes Bild**

Die Frage nach den finanziellen Konsequenzen von mehr Klimaschutz bei der Erwärmung des Wohnraums und der Erzeugung von Warmwasser beantwortet ein knappes Drittel der Mieter (30 %) so, dass sie für die Verringerung der wärmebezogenen CO<sub>2</sub>-Emissionen eine Vergütung erwarten würden. Ein zweites Drittel wäre bereit, für die zum Klimaschutz notwendigen Aufwendungen auch selbst zu bezahlen (35 %), und ein weiteres Drittel ist sich noch nicht sicher. Auch hier bestätigen sich die bereits oben präsentierten Studienergebnisse, dass eine höhere Incentivierung der Mieter ein starker Hebel zu mehr Effizienz im Klimaschutz ist. Insbesondere in Kombination mit der Digitalisierung der Wärmesteuerungssysteme und für junge Zielgruppen unter den Mietern bietet sich hier ein erfolgsversprechendes Potenzial im mieterbezogenen Klimaschutz.

# 5.

## Implikationen für Strategien des mieterbezogenen Klimaschutzes in der deutschen Wohnungswirtschaft

**Aus den Studienergebnissen lassen sich zwölf Implikationen für die Strategieansätze im wohnungswirtschaftlichen Klimaschutz und für die Maßnahmen zu deren Umsetzung herleiten.**

1

Die bislang weitgehende Außerachtlassung der Mieter im wohnungswirtschaftlichen Klimaschutz ist angesichts der hohen technischen Potenziale und des gestiegenen Umweltbewusstseins nicht mehr zeitgemäß. Die bestehenden Strategien sollten aus politischer, ökonomischer, sozialer und technischer Perspektive auf einen stärkeren Einbezug der Mieter hin überprüft und aufeinander abgestimmt werden.

2

Der Mietwohnungsbestand wird von den Mietern selbst energetisch als eher wenig klimaverträglich wahrgenommen. Das betrifft sowohl den hohen Energiebedarf als auch den hohen Anteil an fossiler Energie. Auch wenn die Mieter die bauliche und technische Situation nicht zu verantworten haben, wächst angesichts der ambitionierten Klimaschutzziele auch ihre Verantwortung für den effizienten Umgang mit Energie. Die Ergebnisse dieser Studie zeigen, dass dem Großteil der Mieter der Zusammenhang in dieser Deutlichkeit durchaus bewusst ist. Aus den Studienergebnissen lässt sich zwischen den Zeilen herauslesen, dass die Mieter ihre stärkere Einbindung quasi selbst einfordern.

3

Mehr als zwei Drittel der Mieter halten effizienten Klimaschutz im Gebäude ohne ihre Mitwirkung für unmöglich. Über die Hälfte der Mieter sehen durch eine Ignoranz der Mieter gegenüber umweltorientiertem Verhalten bei der Wärmeerzeugung den Erfolg des Klimaschutzes allgemein bedroht. Die Mieter bewerten die Teilung sowohl der Verantwortung als auch der Verursachung des wohnungswirtschaftlichen Klimaschutzes mit einem Verhältnis von 50 : 50. Dieses Ergebnis steht im Widerspruch zur bisherigen gesellschaftlichen Wahrnehmung zu den darauf aufbauenden wohnungswirtschaftlichen Strategien zum Klimaschutz, die sich vorwiegend auf den Gebäudeeigentümer richten.

4

Das hohe allgemeine Umweltschutzbewusstsein der Mieter bildet einen positiven Nährboden für einen Strategieansatz des wohnungswirtschaftlichen Klimaschutzes, der stärker verhaltenswissenschaftlich an der Zielgruppe der Flächennutzer (hier Mieter) orientiert ist. Den Mietern scheint mittlerweile nicht mehr erklärbar zu sein, warum sich die Klimaschutzstrategien so stark aus technischer Perspektive auf die Zielgruppe Eigentümer (hier Vermieter) konzentrieren. Die Ergebnisse sollten Anlass genug sein, bestehende Klimaschutzstrategien daraufhin zu überprüfen, ob sie die Akteure insgesamt und vor allem die Mieter genügend einbeziehen.

---

5

Die Studienergebnisse geben auf breiter Front Hinweise darauf, dass eine Incentivierung der Mieter ein starker Hebel zu mehr Klimaschutz ist. Insbesondere in Kombination mit der Digitalisierung der Wärmesteuerungssysteme und für junge Zielgruppen unter den Mietern bietet sich hier ein erfolgversprechendes Potenzial im mieterbezogenen Klimaschutz. Bisherige Strategieansätze zu mehr Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft stellen vor allem ordnungsrechtliche Anforderungen an die energetische Qualität der Gebäude sowie deren Förderung in den Mittelpunkt. Es ist zu überprüfen, ob nicht als weitere Säule ein stärker durch ökonomische Anreize für das energieeffiziente Verhalten der Mieter hin ausgerichteter Strategieansatz entwickelt werden sollte.

---

6

Weiter verfolgenswert ist auch die Erkenntnis, dass 40 % der Mieter bereit wären, für mehr Klimaschutz in der eigenen Wohnung zu bezahlen, und dass dies vor allem die Jüngeren betrifft. Zu prüfen wäre daher, ob und wie hierauf aufbauende „Low Hanging Fruits“ zukünftig zu ernten wären. Die Daten zeigen ferner, dass es Gruppen unter den Mietern gibt, die eine positive Zahlungsbereitschaft haben, während andere für Erfolge in der Energieeffizienz eine Vergütung erwarten. Hier wäre zu prüfen, ob die unterschiedlichen Zahlungsbereitschaften und -fähigkeiten nicht in einem entsprechenden Strategieansatz wirtschaftlich sinnvoll in Verbindung zu bringen sind, um einen größeren Energieeffizienzbeitrag der Mieter insgesamt realisieren zu können. Zu denken wäre beispielsweise an Pool- oder Fondskonzepte, mittels derer man die Zahlungsbereitschaft der Zahlungswilligen nutzt, um daraus auch die Energieeffizienzmaßnahmen derjenigen mitzufinanzieren, die sich die Investitionen nicht leisten können oder wollen.

7

Um die Mieter effektiv in den wohnungswirtschaftlichen Klimaschutz einzubeziehen, müssen neue Voraussetzungen geschaffen werden. Bessere Verbrauchsinformationen werden von den Mietern eindeutig als entscheidender Erfolgsfaktor für mehr Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit beschrieben. Mehr als zwei Drittel der Mieter fordern Controlling-Prozesse wie Benchmarking, Hinweise auf Einsparpotenziale oder Monitoring von zeitlichen Verbrauchsverläufen aktiv ein. Es ist zu prüfen, ob – und gegebenenfalls wie – die Digitalisierung der wohnungswirtschaftlichen Wärmeerzeugung und Verbrauchssteuerung effektiv zu mehr wohnungswirtschaftlichem Klimaschutz durch den Mieter führen kann.

---

8

Grundsätzlich weisen die Befragungsergebnisse darauf hin, dass mehr partnerschaftliches Handeln im Sinne von „Beutegemeinschaften“ zwischen Mietern und Vermietern ein effektiver Strategieansatz zur Steigerung von Energieeffizienz sein könnte. Insbesondere der Informationsaustausch zwischen beiden Gruppen bietet nach Einschätzung der Mieter Verbesserungspotenzial.

---

9

Die Akzeptanz digitaler Heizungssteuerung fällt überraschend hoch aus. Den Mietern geht es offensichtlich nicht nur um bessere Verbrauchsinformationen, sondern darüber hinaus auch um deren effektiven Einsatz zum Zwecke der Nachhaltigkeit. Die Nutzer stehen der digitalen Steuerung der Heizungstechnik grundsätzlich sehr positiv gegenüber. Sie versprechen sich durch höheren Technikeinsatz vor allem niedrigere Heizkosten (75 %), mehr Wohnkomfort (71 %), effizienteren Klimaschutz (70 %) und Simplicity im Umgang mit komplizierten Heizungen (67 %). Dass der Nutzen als hoch eingeschätzt wird, Nutzen zeigt deutliche Anhaltspunkte für erfolgversprechende Maßnahmen, um bislang brachliegende Potenziale im mieterbezogenen Klimaschutz zu aktivieren.



## 10

Die Akzeptanz der Teilung von individuellen Daten zum Zweck einer nachhaltigen Heizungssteuerung fällt überraschend hoch aus. Offensichtlich haben die Mieter im Konflikt zwischen dem Risiko des Verlusts von Privatsphäre einerseits und dem Bündel aus niedrigeren Wohnkosten, höherem Wohnkomfort und effizienterem Klimaschutz andererseits ein Entscheidungsproblem, in dem zumindest nach den hier erhobenen Daten der nachhaltige Umgang mit Raumwärme und Warmwasser einen bemerkenswert hohen Stellenwert einnimmt. Für den zukünftigen Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft zeichnen sich hier aussichtsreiche innovative Maßnahmen ab, die einer weiteren Prüfung im Nachgang dieser Studie bedürfen. Vor dem Hintergrund der hier ermittelten Abwägungsergebnisse auf Seiten der Mieter sollten insbesondere auch die einschlägigen Regelungen zum Datenschutz noch einmal auf den Prüfstand gestellt werden.

## 11

Die Ergebnisse der Befragung zum Thema „Daten“ zeigen, dass die deutliche Mehrheit der Mieter die Bereitschaft hat, ihre Nutzungsdaten über die Gebäudeerwärmung zu teilen sowie die Datenspeicherung und -weiterverarbeitung zuzulassen, wenn der Staat den sicheren Umgang mit den Daten effektiv gewährleistet.

## 12

Die hier erzielten Studienergebnisse dienen vor allem einem Zweck: die Rolle des Mieters im wohnungswirtschaftlichen Klimaschutz vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen kritisch zu hinterfragen. Deshalb wurde in der Konzeption der Befragung ganz bewusst eine besondere „Flughöhe“ mit Blick auf die volle Breite des Themas gewählt. Entsprechend können die Ergebnisse auch nur erste Anhaltspunkte liefern, die im nächsten Schritt einer praktischen Verifizierung und einer tiefergehenden Analyse bedürfen. Die Autoren empfehlen deshalb:

- eine tiefere Auseinandersetzung mit den Implikationen dieser Arbeit durch ein Expertengremium bei der Bundesregierung, z. B. im Rahmen der weiteren Arbeit der „Roadmap Energieeffizienz 2045“ für den Gebäudesektor
- die praktische Umsetzung und Überprüfung der hier ermittelten Ergebnisse in Fallstudien und Modellprojekten

# Impressum

## Initiator

Die Studie wurde im Auftrag der noventic group erstellt.

## Autoren

Prof. Dr. Andreas Pfnür, Universitätsprofessor und Leiter Fachgebiet Immobilienwirtschaft im Fachbereich Rechts- und Wirtschaftswissenschaften der Technischen Universität Darmstadt.

E-Mail [pfnuer@bwl.tu-darmstadt.de](mailto:pfnuer@bwl.tu-darmstadt.de). Tel. +49 170 3126362.

Dr.-Ing. Nikolas Müller, Habilitand im Fachbereich Rechts- und Wirtschaftswissenschaften der Technischen Universität Darmstadt.

E-Mail [nm@nikolasmueller.com](mailto:nm@nikolasmueller.com). Tel. +49 160 99430048.

Die Autoren bedanken sich für die inhaltliche Unterstützung und das wertvolle Feedback bei Christian Holthaus von der Coventry GmbH sowie bei Thomas Ahlborn, Thies Grothe und Kirsten Seeger aus der noventic group.

## Haftungsausschluss

Die in dieser Präsentation enthaltenen Informationen stammen teils aus externen Quellen, die die Verfasser für zuverlässig erachten. An ihrer Richtigkeit wird nicht gezweifelt, sie wurde jedoch nicht überprüft. Die Verfasser übernehmen dafür keine Gewähr und geben weder eine Garantie ab noch machen sie Zusicherungen. Alle in Ansatz gebrachten Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen oder Abschätzungen sind nach bestem Wissen und Gewissen erfolgt, bleiben aber situationsabhängig subjektiv. Die aktuelle und künftige Marktentwicklung ist dementsprechend unsicher und kann davon abweichen. Eine Haftung dafür wird nicht übernommen.

## Hinweis zur Gleichstellung der Geschlechter

Zur sprachlichen Vereinfachung und besseren Lesbarkeit wird in dieser Arbeit jeweils nur eine Geschlechterform genannt. Entsprechend der mehrheitlich angewendeten Form wird hierfür die männliche Geschlechtsform gewählt, obgleich damit ausdrücklich beide Geschlechter gemeint sind.

