



Die kommunale Wärmeplanung Aus Sicht von Mieter:innen



Mieter schützen
Mieter nützen!

Mieterverein
Dortmund und
Umgebung e.V.

Mitglied im



MieterForum
Ruhr



Mieter:innen zahlen – sind aber in die Entscheidung nicht eingebunden!

Wahlmöglichkeit beim Heizen:

- Drehe ich den Thermostat auf oder nicht?
- Umzug in energetisch günstigere Wohnung nur für wenige vorhanden.



Mieterverein
Dortmund und
Umgebung e.V.

Mitglied im



MieterForum
Ruhr



Kommunale Wärmeplanung
Die Sicht von Mieter:innen
23.09.2024

Neue Heizung

Was heißt das?

- Modernisierung nicht zwangsläufig Warmmietenneutral!
- CO2 Einsparung im Zweifel entscheidend, nicht Kosteneinsparung!
- Modernisierungskosten sind Ewigkeitskosten!



Mieterverein
Dortmund und
Umgebung e.V.

Mitglied im



MieterForum
Ruhr



Kommunale Wärmeplanung
Die Sicht von Mieter:innen
23.09.2024

Neue Heizung

Was heißt das?

Umlage der Modernisierungskosten, je teurer die Maßnahme, desto höher die Miete

- Klassisch 8 %, angemessene Instandhaltungsanteile vorgeschrieben
- Seit 2024 auch möglich: 10 %, bei Fördermitteln, pauschal 15 % Abzug Instandhaltung
- Instandhaltungsanteile häufig zu gering angesetzt



Mieterverein
Dortmund und
Umgebung e.V.

Mitglied im



MieterForum
Ruhr



Kommunale Wärmeplanung
Die Sicht von Mieter:innen
23.09.2024

Mieterschutz bei Modernisierung

- Wirtschaftliche Härtegründe (kurze Frist vor Beginn der Modernisierung)
 - Frist nicht genutzt, Pech gehabt!
- Deckelung Mieterhöhung
 - Insgesamt für Modernisierungen: 3 €/m² in sechs Jahren, bzw. 2 €/m² bei einer Ausgangsmiete von 7 €/m²
 - Innerhalb der Deckelung, für Heizungen maximal 0,50 €/m²
- Immer noch hohe Kostensteigerungen möglich, für Heizung bei 60 m² -> 30 €/Monat



Mieterverein
Dortmund und
Umgebung e.V.

Mitglied im

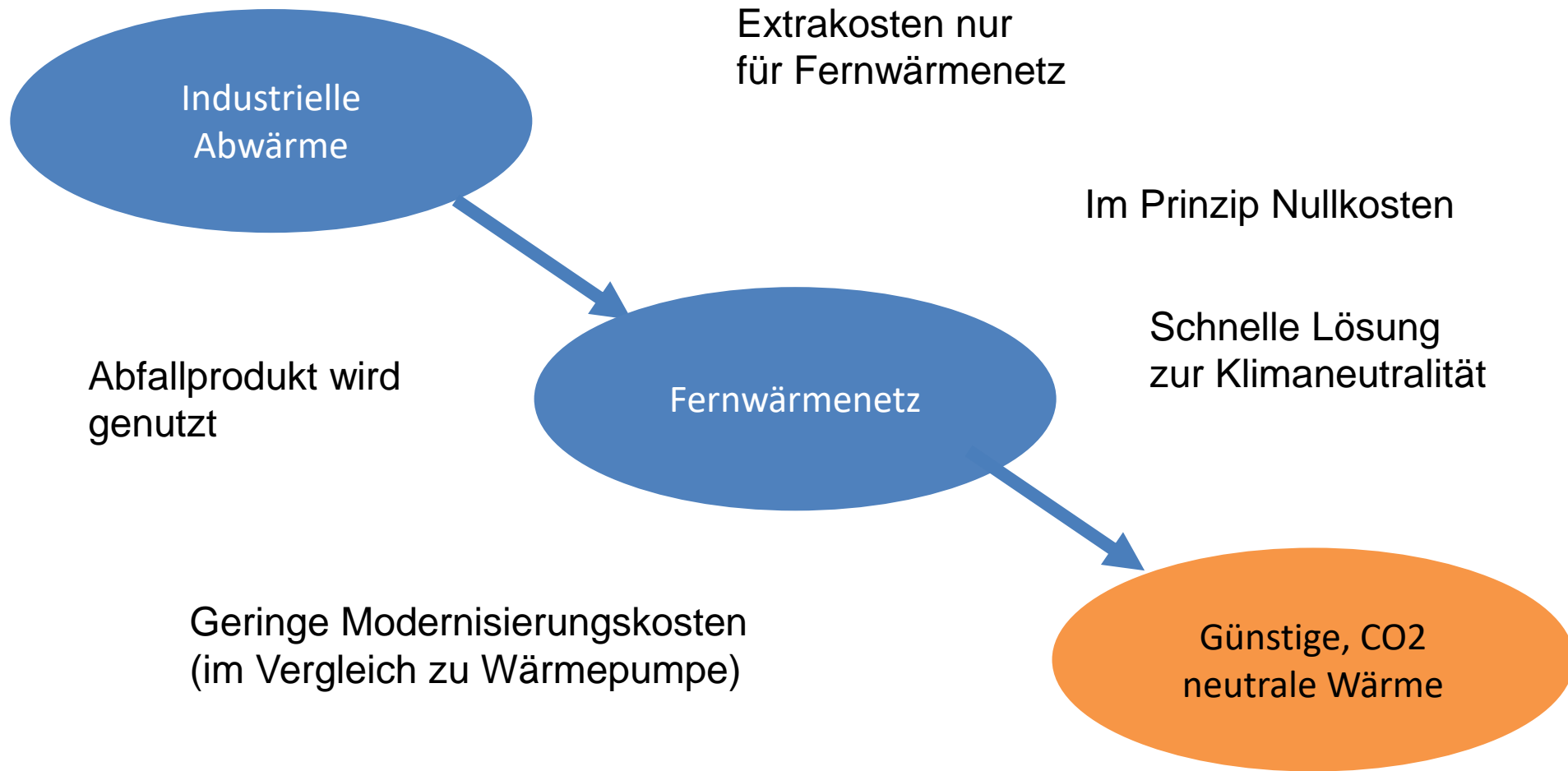


MieterForum
Ruhr



Kommunale Wärmeplanung
Die Sicht von Mieter:innen
23.09.2024

Ideal Fernwärme



**Kein
Potentialgebiet**



**Was passiert mit
dem Rest?**

**Unfaire
Fernwärme**

**Kein Anschluss
an Fernwärme**



Mieterverein
Dortmund und
Umgebung e.V.

Mitglied im



MieterForum
Ruhr



Kommunale Wärmeplanung
Die Sicht von Mieter:innen
23.09.2024

Fall 1 „Zwangsbeglückung ?“

Vereinbarung zwischen
Stadtwerken und Eigentümer
(Genossenschaft)

Hier keine
Modernisierungsumlage!

Keine konkreten Informationen
zu künftigen Kosten!

Heizkostenvorauszahlungen
höher als bisherige
Gasabschläge

[Tausende Mieter in Dortmund bekommen bald Fernwärme](#)
[Ruhrnachrichten – 01.02.2024](#)



Mieterverein
Dortmund und
Umgebung e.V.

Mitglied im



MieterForum
Ruhr



Kommunale Wärmeplanung
Die Sicht von Mieter:innen
23.09.2024

Fall 2 „Unfaire Fernwärme“

[Ärger um Eon-Fernwärme Jahresrechnungen dauert an
Ruhrnachrichten – 20.02.2023](#)

Nachforderungen von mehreren hundert Euro.

Rückwirkende Preiserhöhung für 2021, hauptsächlich aufgrund von Preissteigerungen Gas im Dezember 2021.

Sammelklage läuft.



Mieterverein
Dortmund und
Umgebung e.V.

Mitglied im



MieterForum
Ruhr



Kommunale Wärmeplanung
Die Sicht von Mieter:innen
23.09.2024

Preisgestaltung Fernwärme kann teuer & intransparent sein

- Preisneutralität für Mieter:innen im ersten Jahr vorgeschrieben -> danach kein Mieterschutz
- Monopol, lange Vertragslaufzeiten
- Preisanpassungsklauseln (z.T. durch AVB Fernwärme gedeckt)
 - Einseitige und rückwirkende Preiserhöhungen
 - Nicht immer abhängig von tatsächlichen Mehrkosten / Energieträger
 - Orientieren sich z.T. an Börsenpreisen für Gas
- Gerichtliche Klärung notwendig



Mieterverein
Dortmund und
Umgebung e.V.

Mitglied im



MieterForum
Ruhr



Kommunale Wärmeplanung
Die Sicht von Mieter:innen
23.09.2024

Vermieter:in schließt Vertrag ab

- Abrechnung über Heizkostenabrechnung
- Bei zu hohen Energiepreisen, kann hiergegen nicht direkt vorgegangen werden.
- Widerspruchsfrist Mieter länger, als Vermieter
- Verstoß gegen Wirtschaftlichkeitsgebot schwierig
 - Vermieter:in muss aktiv Preisklauseln prüfen und ggf. hiergegen vorgehen.
 - Zurückbehaltungsrecht
 - Beweispflicht für Mieter:innen, dass unwirtschaftliche Energiepreise vorliegen



Mieterverein
Dortmund und
Umgebung e.V.

Mitglied im



MieterForum
Ruhr



Kommunale Wärmeplanung
Die Sicht von Mieter:innen
23.09.2024

Fall 3 „Fehlendes Interesse?“

Ggf. Eigeninteresse des Vermieters an anderer Lösung als Fernwärme?

-> Beispiel LEG: Joint Venture für Wärmepumpen



Mieterverein
Dortmund und
Umgebung e.V.

Mitglied im



MieterForum
Ruhr



Kommunale Wärmeplanung
Die Sicht von Mieter:innen
23.09.2024

Fall 3 „Fehlendes Interesse?“



Siedlung Lanstrop – Bild MVDO

Allgemeines Desinteresse
an Investitionen in den
Bestand



Mieterverein
Dortmund und
Umgebung e.V.

Mitglied im



MieterForum
Ruhr



Kommunale Wärmeplanung
Die Sicht von Mieter:innen
23.09.2024

Was geht nicht kommunal?

- Anpassung Mietrecht
 - Warmmietenneutralität Modernisierungen
 - Beteiligung Mieter:innen an Modernisierung
- Reform AVB-Fernwärme (läuft)
 - Preisgestaltung (aktuell nicht im Fokus!)
 - Transparenz



Mieterverein
Dortmund und
Umgebung e.V.

Mitglied im



MieterForum
Ruhr



Kommunale Wärmeplanung
Die Sicht von Mieter:innen
23.09.2024

Was geht kommunal?

- Beteiligung an Entscheidungen ermöglichen
- Faire Fernwärme ggf. mit Städtebaulichen Verträgen oder über Stadtwerke sichern
- Ggf. Anschlusszwang für günstigere Lösungen
- Problematische Siedlungen engmaschig begleiten -> Mietrechtsberatung stärken



Mieterverein
Dortmund und
Umgebung e.V.

Mitglied im



MieterForum
Ruhr



Kommunale Wärmeplanung
Die Sicht von Mieter:innen
23.09.2024

Was braucht es?

- Sensibilität für das Thema
- Ernsthafte Prüfung der Alternativen im Einzelfall
 - Siedlungen mit hoher Wärmedichte außerhalb der Innenstadt in den Fokus nehmen!
 - Eigentümerstrukturen im Auge behalten
 - Möglichst günstige Fernwärme Alternativen prüfen (vor allem tatsächliche Abwärme)
- Transparenz an jeder Stelle



Mieterverein
Dortmund und
Umgebung e.V.

Mitglied im



MieterForum
Ruhr



Kommunale Wärmeplanung
Die Sicht von Mieter:innen
23.09.2024

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit



Mieterverein
Dortmund und
Umgebung e.V.

Mitglied im



MieterForum
Ruhr



Kommunale Wärmeplanung
Die Sicht von Mieter:innen
23.09.2024