



**DMB** INFORMATION

# Die halbe Miete

In 11 Schritten Energiekosten  
senken und Geld sparen





### **für mich. für dich. fürs klima.**

ist eine Kampagne des Verbraucherzentrale Bundesverbandes (vzbv) mit 16 Verbraucherzentralen der Bundesländer, dem Deutschen Mieterbund (DMB), der Bundesarbeitsgemeinschaft der Senioren-Organisationen (BAGSO), dem Verkehrsclub Deutschland (VCD), dem VerbraucherService (VS) im Katholischen Deutschen Frauenbund und Germanwatch. Die Allianz klärt mit bundesweiten Aktionen über die Möglichkeiten jedes Einzelnen beim CO<sub>2</sub>-Sparen auf. Gegenüber Politik und Wirtschaft vertritt sie die Interessen der Verbraucher für einen Klimaschutz ohne Hürden. Unlautere Werbung mit Klimaschutzargumenten stoppt sie mit juristischen Mitteln.

[www.verbraucherfuersklime.de](http://www.verbraucherfuersklime.de)

**für mich. für dich. fürs klima.** – die Verbraucherallianz für den Klimaschutz:



Gefördert durch:



# Die halbe Miete

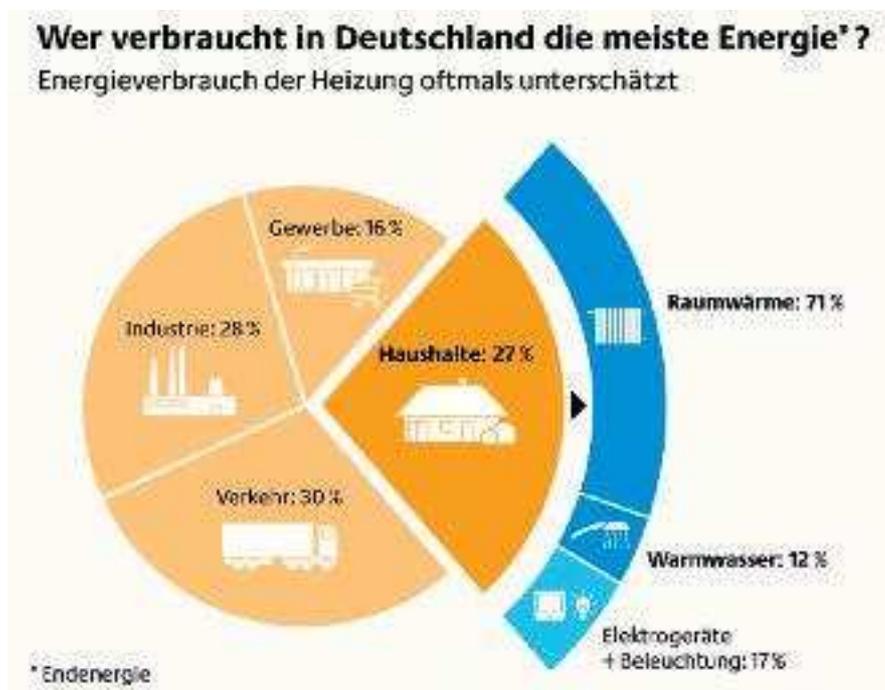
## Energieverbrauch senken und Geld sparen – in elf Schritten

Je nach Einkommen und Haushaltsgröße geben die Haushalte in Deutschland durchschnittlich zwischen 30 und 40 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Wohnung und für Energie, das heißt für Heizung und Strom, aus.

Rund 71 Prozent des Energieverbrauchs entfallen auf die Heizung, 12 Prozent auf Warmwasser und etwa 17 Prozent auf Elektrogeräte und Beleuchtung.

Zwar sind die Verbräuche für die Raumwärme zwischen 2005 und 2009 um 9,5 Prozent und für Warmwasser um etwa 2,5 Prozent zurückgegangen. Grund hierfür sind zwischenzeitlich durchgeführte energetische Modernisierungen und der sparsamere Umgang mit Heizenergie. Im Portmonee der Verbraucherinnen und Verbraucher macht sich

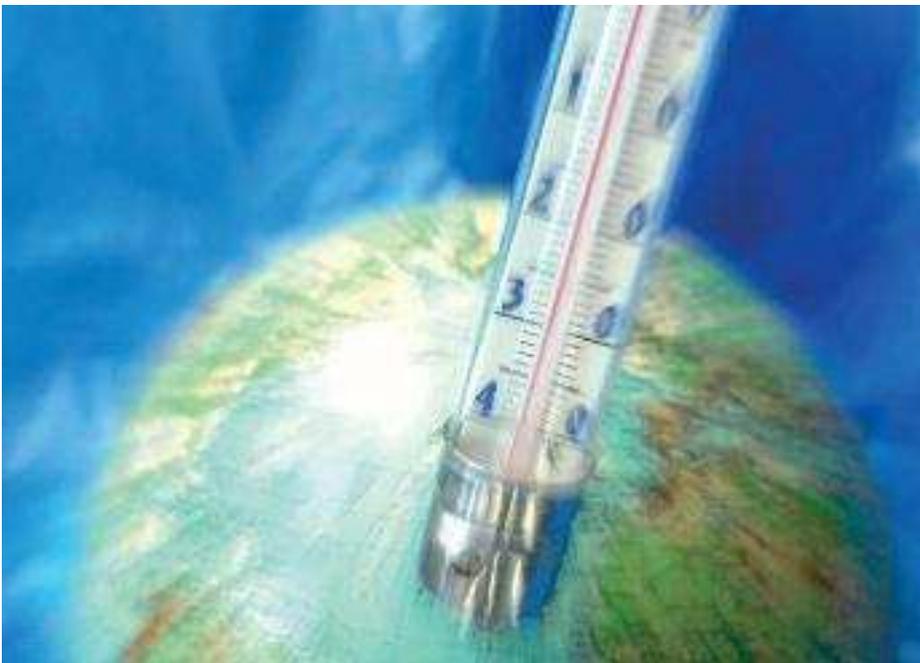
der rückläufige Energieverbrauch aber noch nicht nachhaltig bemerkbar. Die Preise für Öl, Gas, Fernwärme und Strom steigen und fressen die bisherigen Einsparungen weitestgehend auf. So wurden Gas, Heizöl oder Fernwärme in den letzten zehn Jahren 60 bis 70 Prozent teurer.



Der Stromverbrauch, insbesondere für den Betrieb elektrischer Haushalts- und Kommunikationsgeräte, aber auch für Kochen und Bügeln, hat in den letzten Jahren sogar weiter zugenommen, um 6 Prozent bzw. 4,3 Prozent. Zusätzlich sind auch hier die Preise gestiegen, seit 2005 um mehr als 30 Prozent.

Gleichzeitig werden mit der Verbrennung von Kohle, Gas und Öl immer größere Mengen an klimaschädlichem Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) in die Atmosphäre freigesetzt und so der Treibhauseffekt verstärkt und der Klimawandel beschleunigt.

Aus Umwelt- und Klimaschutzgründen müssten die CO<sub>2</sub>-Emissionen von derzeit 10 Tonnen pro Kopf in Deutschland auf 2 Tonnen reduziert werden. Dazu bedarf es gewaltiger Anstrengungen.



So soll nach den Plänen der Bundesregierung im Gebäudebereich die Modernisierungsquote von derzeit 1 Prozent auf 2 Prozent verdoppelt werden. Bis zum Jahr 2050 wird die Minderung des Primärenergiebedarfs von 80 Prozent angestrebt.

Aber beim Umwelt- und Klimaschutz kommt es nicht nur auf die großen Sanierungsarbeiten an. Jeder Einzelne kann mitmachen und helfen, Energie einzusparen. Es lohnt sich, nicht nur für die

Umwelt. Wer Energie spart, spart auch Geld und schont damit Haushaltskasse und privaten Geldbeutel.

Weniger Energieverbrauch bedeutet weniger CO<sub>2</sub> in der Atmosphäre und mehr Geld in der Tasche.

**In 11 Schritten zeigen wir beispielhaft, wie Strom, Wasser und Heizenergie eingespart werden können.**

# Energiesparkonto eröffnen



**Welche Stromkosten hatte ich diese Woche?**

**Welche Heizkosten kommen zum Jahresende auf mich zu?**

**Was haben meine bisherigen Energiesparbemühungen wirklich gebracht?**

**Mit welchen konkreten Maßnahmen kann ich meine Energiekosten weiter senken?**

Antworten auf diese und viele weitere Fragen bietet das „Energiesparkonto“ des Deutschen Mieterbundes (DMB) bzw. von co2online gemeinnützige GmbH.

Mit dem Energiesparkonto im Internet werden Verbraucher zu ihrem eigenen Energiesparmanager. Das Programm liefert wertvolle und personalisierte Informationen, mit deren Hilfe Energieverbräuche und –kosten gesenkt werden können.

**Und so funktioniert es:**

Melden Sie sich unter [www.mieterbund.de/energiesparkonto.html](http://www.mieterbund.de/energiesparkonto.html) an, das heißt, lassen Sie sich kostenlos registrieren und wählen Sie Ihr Passwort aus. Dann können Sie Ihr persönliches Energiesparkonto hier anlegen.



Jetzt können Sie regelmäßig Daten aus Ihren Energieabrechnungen und Zählerstände hinterlegen. Das Energiesparkonto ermittelt und berechnet Ihre persönliche Energiebilanz und veröffentlicht die Daten in übersichtlichen Grafiken und Tabellen, von den täglichen und wöchentlichen Kosten bis hin zur Prognose für das Jahresende. Hierdurch werden zum einen Verbrauchsänderungen bei Strom, Wasser und Heizung schnell sichtbar,

aber auch die Sparpotenziale im Haushalt werden deutlich. Das Energiesparkonto bewertet die Einsparpotenziale und berät, wie die Kontoinhaber dieses Potenzial mit konkreten Maßnahmen ausschöpfen können.

Wichtig ist auch, dass mit Hilfe des Energiesparkontos der Erfolg einzelner Energiesparmaßnahmen geprüft werden kann. So können Sie auch feststellen, wie viel Geld Sie tatsächlich einsparen. Mit Hilfe von vielen konkreten, praktischen Energiespartipps, dem Auffinden heimlicher Stromfresser, können die Energiekosten rund um das Wohnen deutlich gesenkt werden.

**Ganz wichtig auch:** Das Energiesparkonto macht Energieverbräuche transparent, zeigt jedem Einzelnen, wo er Energie verbraucht und wie viel und welche Möglichkeiten er hat, Energie und Geld einzusparen.

Mehr als 3.000 Mieterinnen und Mieter aus örtlichen Mietervereinen nutzen bereits das kostenlose Energiesparkonto. Das Konto hilft ihnen, ihren Energieverbrauch in den Griff zu bekommen, identifiziert Sparpotenziale und zeigt Einsparerfolge auf. Gleichzeitig werden die Nutzer des Energiesparkontos kontinuierlich beraten, ihnen wird aufgezeigt, welche Modernisierungsmaßnahmen sich für sie tatsächlich bezahlt machen. Daneben kann das Energiesparkonto langfristige Trends hinsichtlich des eigenen Energieverbrauchs aufzeigen. Es berechnet und visualisiert CO<sub>2</sub>-Emissionen und zeigt so auf, welche CO<sub>2</sub>-Emissionen durch den eigenen Heizenergie-, Strom- und Wasserverbrauch entstehen.

# Strom sparen beim Einkauf

Obwohl der Stromverbrauch nur etwa 17 Prozent des Energieverbrauchs in Privathaushalten ausmacht, entspricht das rund einem Drittel der jährlich zu zahlenden Energiekosten. Strom sparen heißt also Geld sparen, und Strom sparen fängt beim Einkauf an. Beim Kauf neuer Elektrogeräte, wie Waschmaschine, Kühlschrank oder Gefriertruhe sollte immer nach dem Energieverbrauch gefragt werden. Geringer Stromverbrauch bzw. hohe Energieeffizienz machen sich trotz ggf. höherer Anschaffungskosten bei den Geräten über kurz oder lang bezahlt.



## Energielabel

Hilfe bei der Kaufentscheidung bieten Energielabel an den Geräten. Verbraucher können auf einen Blick besonders sparsame Geräte erkennen und den Energieverbrauch mit anderen Geräten vergleichen.



Das Energielabel enthält neben umweltrelevanten Daten, wie Strom- und Wasserverbrauch auch Informationen zu Gebrauchseigenschaften, wie zum Beispiel Nutzinhalt, Fassungsvermögen, Wasch- und Schleuderwirkung. Hinsichtlich des Verbrauchs wird auf den farbigen Etiketten nach Energieeffizienzklassen eingestuft, von A bis G. Dabei steht A für den niedrigsten Energieverbrauch.

Neue Haushaltsgeräte befinden sich heute nahezu immer in der Energieeffizienzklasse A. Deshalb ist zum Vergleich hier zusätzlich auf den konkreten Energieverbrauch, angegeben in Kilowattstunden pro Jahr, abzustellen. Bei Kühlschränken gibt es zwischenzeitlich auch die Labelklassen A+ und A++.

Bei Kühlgeräten oder einer Kühl-Gefrier-Kombination mit dem Energielabel A+ liegt der Verbrauch gegenüber einem Gerät in der Energieeffizienzklasse A rund 25 Prozent niedriger. Vergleicht man die Klassen A und A++, beträgt der Unterschied sogar rund 45 Prozent. Die Kennzeichnungspflicht per Energielabel gilt für: Kühl- und Gefriergeräte, Waschvollautomaten, Wäsche- oder Wäschetrockner, Geschirrspüler und elektrische Backöfen.

## Größe und Bedarf

Beim Kauf neuer Haushaltsgeräte sollte auch immer auf die Größe und die Ausstattung geachtet werden. So kommt ein Singlehaushalt mit einem kleineren Kühlschrank oder Gefriergerät aus als ein Vierpersonenhaushalt. 100 Liter weniger Inhalt bedeuten bis zu 30 Prozent weniger Strom.



## Fernseher

Der Fernseher gehörte bisher schon zu den größten Stromverbrauchern in den eigenen vier Wänden. Die neuen Modelle – groß und flach, Plasma oder LCD – verbrauchen in aller Regel noch einmal deutlich mehr Energie als ihre Vorgänger. Ausschlaggebend ist die Bildschirmgröße. Je größer die Bilddiagonale, desto größer ist der Stromverbrauch.

Seit einiger Zeit gibt es aber sparsamere Modelle, die auf LED-Backlight setzen. Anstelle der klassischen Leuchtstoffröhren erhellen Leuchtdioden (LED) den Flüssigkristall-Bildschirm (LCD). Das Resultat sind sparsamere Modelle. Bei LCD-Fernsehern mit eingebauter LED-Technik können sogar gegenüber den alten Röhrengeräten 50 Prozent Energie eingespart werden.

Wichtig beim Fernseher-Einkauf ist es auch, auf den Stand-by-Modus zu achten. Geräte, die nicht über einen „echten“ Netzschalter verfügen, verbrauchen im Stand-by-Modus relativ viel Strom. Deshalb muss beim Neueinkauf geklärt werden, ob der Fernseher gänzlich vom Netz abgeschaltet werden kann oder nicht.

## Strom sparen im Alltag



# 3

Schritt

Ein Singlehaushalt verbraucht pro Jahr durchschnittlich 1.800 bis 2.000 Kilowattstunden. Bei Zweipersonenhaushalten kann man mit 2.500 bis 2.800 Kilowattstunden und bei Vierpersonenhaushalten mit 4.000 bis 4.500 Kilowattstunden rechnen.

Neben der Haushaltsgröße kommt es entscheidend auf die Zahl und die Nutzung von Haushalts- und Küchengeräten, Fernseher, Computer, Stereoanlage usw. an. Hier schlummern große Einsparpotenziale:

- Kühl- und Gefriergeräte mögen es kühl, das heißt, sie sollten nicht neben der Heizung oder dem Herd aufgestellt werden. Auch direkte Sonneneinstrahlung ist möglichst zu verhindern. Die richtigen Innentemperaturen für Kühl- und Gefrierschrank müssen eingestellt werden. Im Kühlschrank sind 7 Grad Celsius und im Gefrierschrank minus 18 Grad Celsius optimal.
- Alte Reservekühlschränke auf dem Balkon oder im Keller sollten, wenn überhaupt, nur kurzfristig genutzt werden. Ausschalten nicht vergessen.

- Prüfen, ob wirklich alle elektrischen Kleingeräte notwendig sind oder gebraucht werden: elektrischer Dosenöffner, Elektromesser, Eierkocher, Brotschneider, Radiowecker usw.
- Beim Kochen immer einen Deckel verwenden. Mit Hilfe des passenden Deckels sind 75 Prozent Energieeinsparung möglich.
- Die Elektrokochplatte sollte frühzeitig ausgeschaltet werden, um die Restwärme zu nutzen. Dann kochen die Gerichte fertig, ohne dass Energie verbraucht wird.
- Die Tiefkühlpizza ist abends schneller fertig, wenn sie schon am Morgen aus dem Gefrierschrank genommen und zum Auftauen in den Kühlschrank gelegt wird.



- Wasser kann am besten in einem Wasserkocher erwärmt werden, nicht im Topf. Der Wirkungsgrad des Wasserkochers liegt bei über 90 Prozent, der des Elektroherdes bei 40 Prozent.
- Spülmaschine, Waschmaschine oder Trockner immer komplett füllen.
- Geschirrspüler arbeiten sparsamer als „Von-Hand-Spüler“, aber nur dann, wenn nicht vorgespült wird.
- Sauberes Geschirr bekommt auch, wer das Sparprogramm nutzt bzw. bei 50 Grad statt bei 65 Grad Geschirr spült.
- Beim Wäschewaschen sollten die Waschtemperatur und die Schleuderleistung möglichst gering gehalten werden. Waschen bei 40 Grad statt 60 Grad spart fast die Hälfte an Strom. Es sollten Waschmittel verwendet werden, die ihre Wirkung bereits ab einer Wassertemperatur von 20 Grad Celsius voll entfalten.
- Wäsche wird idealerweise möglichst im Freien getrocknet. Das kostet keine Energie. Wird ein Wäschetrockner benutzt, dann sollte die Wäsche immer gut vorgeschleudert werden, die Sparprogramme sind zu nutzen.

- Nicht benötigte Lampen in Fluren und Zimmer ausschalten. Die klassische Glühlampe ist durch Energiesparlampen zu ersetzen.
- Abschalten und Stand-by-Verluste vermeiden. Wenn Geräte nicht genutzt werden, sollten sie vom Netz getrennt werden. Hilfreich sind hier Zwischenstecker mit Schalter oder schaltbare Steckerleisten. TV, Stereoanlage oder Computer sowie zum Beispiel Ladegeräte für Mobiltelefone nicht unnötig am Netz lassen. Diese Geräte ziehen auch im ausgeschalteten Zustand Strom.
- Preise des Stromlieferanten prüfen und klären, ob Ökostrom oder „grüner Strom“ in Betracht kommt. Zumindest der Wechsel des Stromlieferanten kann viel Geld sparen.

## Wasser sparen



# 4

Schritt

Pro Kopf werden in Deutschland durchschnittlich 126 Liter Wasser pro Tag verbraucht. Das entspricht fast dem Inhalt einer Badewanne. Nur der geringste Teil des Wassers, etwa 2 bis 5 Prozent, werden zum Trinken oder Kochen genutzt. Mehr als 70 Prozent des Wassers laufen durch Dusche, Badewanne und Toilette sowie Waschmaschine in den Abfluss.

Hinzu kommt die Warmwasseraufbereitung. Das Bereitstellen von Warmwasser zu jedem Zeitpunkt verbraucht etwa 10 Prozent der Energiekosten. Spart man warmes Wasser, spart man gleichzeitig auch Kosten für Strom, Gas oder Öl.

Für Wasser und Abwasser zahlen Mieter in Deutschland durchschnittlich etwa 40 Cent pro Quadratmeter und Monat. Das sind bei einer 80 Quadratmeter großen Wohnung im Jahr 384 Euro. Rechnet man dann noch das Warmwasser dazu, im Jahr etwa 270 Euro, zeigt sich, wie wichtig Einsparungen beim Wasserverbrauch für das Mieterportmonee sind.

### Tipps zum Wassersparen:

- Duschen statt Baden, und der Wasser- und Energieverbrauch sinkt um bis zu zwei Drittel. Für eine Dusche werden etwa 30 bis 50 Liter Wasser benötigt, für ein Vollbad 150 bis 200 Liter.
- Wer zusätzlich noch beim Einseifen und Shampooieren der Haare das Wasser abstellt, kann schätzungsweise weiter 8 Liter Wasser einsparen.
- Der Einbau eines Sparduschkopfes reduziert den Wasserverbrauch beim Duschen



auf etwa 20 Liter. Auch der Einbau von Mengenbegrenzern ist sinnvoll. Diese sind in jedem Baumarkt erhältlich und kosten nicht viel Geld. Sie reduzieren die Menge des durchfließenden Wassers auf etwa die Hälfte. Mengenregler sind an der Dusche, im Handwaschbecken im Bad sowie im Spülbecken in der Küche einsetzbar.

- Beim Waschen, Rasieren oder Zähne putzen sollte man das Wasser nicht minutenlang ungenutzt in den Abguss laufen lassen. Stattdessen kann ein Zahnputzbecher benutzt werden, oder man sammelt das Wasser im Waschbecken.
- Waschmaschine und Spülmaschine sollten nur in voll beladenem Zustand benutzt werden. Die Wasserspartaste hilft noch einmal, Wasser einzusparen.
- Geschirr nicht unter laufendem Wasser abspülen. Wenn das Abwaschen oder Vorspülen notwendig ist, dann in einer Waschschißel oder im Spülbecken.
- Wenn die Toilettenspülung läuft oder der Wasserhahn tropft, sind diese so schnell wie möglich zu reparieren.

Ein tropfender Wasserhahn „verschwendet“ bis zu 6 Liter Wasser am Tag.

- Zweigriff-Mischbatterien (je ein Griff für warmes und kaltes Wasser) sollten durch so genannte Einhandmischer ersetzt werden. Mit Einhandmischern kann mit wenigen Handgriffen die gewünschte Temperatur eingestellt werden. Das sinnlose Durchlaufen ungenutzten Frischwassers beim Mischen auf die gewünschte Temperatur wird vermieden.
- Eine Spar- oder Spülstopp-Taste sollte an der Toilette vorhanden sein und benutzt werden. Hierdurch können bis zu 50 Prozent des Wassers eingespart werden.
- Beim Blumengießen sollte gelten: Regenwasser sammeln, statt Leitungswasser verschwenden. Das spart Geld, ist gut für die Pflanzen und gut für den Wasserschutz.

## Richtig heizen

Seit dem Jahr 2000 sind die Heizkosten rasant angestiegen. Heizöl und Gas wurden um rund 60 Prozent teurer, und für Fernwärme mussten zuletzt fast 70 Prozent mehr gezahlt werden. Ein Ende dieser Preisspirale ist nicht in Sicht. Heute muss ein Mieter einer 70 Quadratmeter großen Wohnung durchschnittlich 750 bis 850 Euro Heizkosten im Jahr zahlen.

Entscheidend für die Höhe der Heizkosten sind neben den Energiepreisen die Witterungsverhältnisse, das heißt die Wintertemperaturen, und der energetische Zustand des Gebäudes. Außerdem kommt es natürlich darauf an, wie und in welchem Umfang der Mieter heizt.

### Tipps zum richtigen, also vernünftigen Heizen:

- Fenster sollten nicht auf „Dauerkipp“ gestellt werden. Hierdurch entstehen unbemerkt die höchsten Wärmeverluste. Bis zu 200 Euro pro Heizsaison kann der Mieter allein durch die Ver-

# 5

Schritt



meidung von dauerhaft gekippten Fenstern einsparen. Wichtig ist auch, dass das Auskühlen der Räume und des Mobiliars vermieden wird.

- Räume dürfen nicht zuerst überheizt und dann mittels Lüften wieder abgekühlt werden. Die Ideal- bzw. Maximaltemperaturen für die Wohnräume betragen in Wohnräumen 20 bis 22 Grad Celsius, in der Küche 18 bis 20 Grad Celsius, im Schlafzimmer 16 bis 18 Grad Celsius und im Badezimmer maximal 23 Grad Celsius.
- Als Faustregel gilt: Wer die Raumtemperatur um ein Grad Celsius absenkt, spart 6 Prozent der Heizenergie.
- Bei längerer Abwesenheit kann die Heizung herunter gedreht bzw. das Thermostatventil auf „Frostschutz“ gestellt werden.
- Thermostatventile sorgen für gleichmäßige und angenehme Wärme. Stufe 2 bis 3 steht meistens für etwa 20 Grad Celsius. Schneller warm wird es auch dann nicht, wenn eine höhere Stufe eingestellt wird.
- Vor dem Lüften muss die Heizung abgestellt, das Thermostatventil auf 0 gedreht werden. Wer bei laufender Heizung die Fenster aufreißt, heizt die Straße mit.
- Möbel und Gardinen sollten nie direkt vor die Heizung gestellt werden. Sind die Heizkörper mit Möbeln zugestellt oder mit Gardinen zugehängt, kostet das bis zu 15 Prozent der abgegebenen Wärme. Hinter dem Stoff oder den Möbeln staut sich die Wärme, sie kann sich aber nicht im Raum verteilen.
- Spätestens abends sollten, soweit vorhanden, Rollläden bzw. Jalousien heruntergelassen oder Vorhänge vor die Fenster gezogen werden.
- Breite Ritzen an Fenstern und Türen können mit selbstklebenden Streifen abgedichtet werden. Diese sind in Baumärkten erhältlich, kosten nicht viel und sind auch für Laien leicht selbst anzubringen.
- Hinter den Heizungen sind die Wände oft dünner. Hier sollten Dämmplatten oder flexible Dämmfolien angebracht werden. Sie sind im Baumarkt erhältlich.
- Programmierbare Heizkörperthermostate ermöglichen eine automatische Absenkung der Temperatur bei Nichtbenutzung der Räume. Außerdem kann mit Hilfe der Geräte eine individuelle Absenkung bzw. Erhöhung der Raumtemperatur über alle Wochentage programmiert werden.
- Wird der Heizkörper trotz aufgedrehtem Thermostatventil nicht richtig warm, hat sich möglicherweise ein Luftpolster gebildet. Dann muss die Heizung entlüftet werden. Dazu gibt es am Heizkörper ein Entlüftungsventil.
- Dezentrale Elektroöfen und Heizlüfter sind nur etwas für den absoluten Notfall. Der Verbrauch dieser Geräte kostet viel Geld. Deshalb gilt der Grundsatz: Nicht per Steckdose heizen.

## Feuchtigkeit und Schimmel – richtig lüften



# 6

Schritt

Feuchtigkeitsschäden, Schimmelpilz und schwarze Flecken in der Wohnung sind nicht nur optische Beeinträchtigungen. Schimmel in der Wohnung ist gesundheitsgefährdend, und bei feuchten Wänden drohen hohe Energieverluste und damit hohe Heizkosten.

Kommt die Feuchtigkeit von außen, liegen Baumängel vor und der Vermieter ist für die Beseitigung verantwortlich. Anzeichen für von außen kommende Feuchtigkeit sind:

- Zeitlicher Zusammenhang zwischen Feuchtigkeit und starken Regenfällen.
- Größere Wasserschäden treten kurzfristig auf. Das könnte für Undichtigkeiten in Wand oder Dach oder für einen versteckten Wasserrohrbruch sprechen.
- Die Feuchtigkeitsschäden befinden sich vor allem im unteren Drittel der Wand. Hier kann das Wasser möglicherweise aufgrund einer unzureichenden Isolierung zum Boden, eines undichten Terrassen- oder Balkonanschlusses eingetreten sein.
- Vereinzelt Wasserflecke an Decke oder Wand könnten für einsickernde Feuchtigkeit sprechen.

Problematisch ist es, wenn die Feuchtigkeitsschäden auf Kondenswasserbildung an den Wänden zurückzuführen sind. Ursache hierfür können Bauschäden sein oder falsches Heizen, vor allem falsches Lüften durch die Mieter.

### **Feuchtigkeitsbildung**

Beim Wohnen wird zwangsläufig ständig Feuchtigkeit produziert. Nicht nur durch Kochen, Duschen oder Wäsche trocken in der Wohnung, sondern auch durch normale Atemluft oder Blumen, aus denen Gießwasser verdunstet, wird eine erhebliche Menge Wasser in Form von Wasserdampf an die Raumluft abgegeben. Zusammengerechnet können je nach Wohnungsgröße und Anzahl der Bewohner durchaus 20 bis 30 Liter Wasser pro Tag zustande kommen.

Die Luft kann aber nur eine begrenzte Menge Wasser aufnehmen. Entscheidend ist hierbei die Lufttemperatur, denn warme Luft nimmt mehr Feuchtigkeit auf als kalte Luft. Wird die Sättigungsgrenze überschritten, schlägt sich die Feuchtigkeit an der kältesten Stelle im Zimmer nieder. Das sind zum Beispiel Fenster, Nischen oder Außenwände. Kommt die kälteste Stelle im Zimmer mit warmer Raumluft in Berührung, wird Feuchtigkeit freigesetzt. Hier kann sich dann Schimmelpilz bilden.

Hat der Mieter ausreichend geheizt und gelüftet und kommt es zu Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung, spricht alles für Baumängel. Ursache kann die mangelhafte Isolation des Hauses sein, schlechte Wärmedämmung, Isolationsmängel, wie Wärmebrücken. Der Mieter kann die Beseitigung der Schäden fordern und die Miete mindern, so lange Schimmelpilz blüht und Feuchtigkeitsschäden vorliegen. Streiten Mieter und Vermieter über die Ursache des Schadens, muss der Vermieter beweisen, dass kein Baumangel vorliegt. Erst wenn dieser Beweis geführt ist, stellt sich die Frage, ob Mieter richtig geheizt, vor allem aber richtig gelüftet haben.

### **Tipps zu richtigen Lüften**

- Richtig lüften bedeutet, die Fenster kurzzeitig ganz zu öffnen (Stoßlüften). Kippstellung ist wirkungslos und verschwendet Heizenergie. Ziel ist es, die warme und feuchte Innenraumluft durch kältere und trockene Luft von außen zu ersetzen.
- Morgens in der Wohnung einen kompletten Luftwechsel durchführen. Am besten Durchzug machen, ansonsten in jedem Zimmer das Fenster weit öffnen.





- Die Mindestzeit für die Lüftung hängt von dem Unterschied der Zimmertemperatur zur Außentemperatur und davon ab, wie viel Wind weht.
- Selbst bei Windstille und geringem Temperaturunterschied reichen in der Regel 15 Minuten Stoßlüftung aus.
- Je kälter es draußen ist, desto kürzer muss gelüftet werden.
- Einmal täglich lüften genügt nicht. Vormittags und nachmittags nochmals die Zimmer lüften, in denen sich Personen aufgehalten haben. Abends einen kompletten Luftwechsel inklusive Schlafzimmer vornehmen.
- Nicht von einem Zimmer in ein anderes, sondern nach draußen lüften.
- Bei innen liegendem Bad ohne Fenster auf dem kürzesten Weg (durch ein anderes Zimmer) lüften. Die anderen Türen geschlossen halten. Besonders nach dem Baden oder Duschen soll sich der Wasserdampf nicht gleichmäßig in der Wohnung verteilen.
- Große Mengen Wasserdampf (z. B. durch Kochen) möglichst sofort nach draußen ablüften. Auch hier durch Schließen der Zimmertüren verhindern, dass sich der Dampf in der Wohnung verteilt.
- Wenn Wäsche in der Wohnung getrocknet werden muss, weil ein Trockenraum fehlt, dieses Zimmer öfter lüften. Zimmertüre geschlossen halten.
- Innentüren zwischen unterschiedlich beheizten Räumen tags und nachts geschlossen halten.
- Nicht vom Wohnzimmer das Schlafzimmer mitheizen. Das "Überschlagenlassen" des nicht geheizten Schlafzimmers führt nur warme, das heißt feuchte Luft ins Schlafzimmer; diese schlägt dort ihre Feuchtigkeit nieder.
- Auch bei Regenwetter lüften. Wenn es nicht gerade zum Fenster herein regnet, ist die kalte Außenluft trotzdem trockener als die warme Zimmerluft.
- Luftbefeuchter sind fast immer überflüssig.
- Bei Abwesenheit über Tage ist natürlich auch das Lüften tagsüber nicht möglich, aber auch nicht nötig! Hier reicht es, morgens und abends richtig zu lüften.
- Bei neuen, besonders dichten Isolierglasfenstern häufiger lüften als früher. Auch dann spart man im Vergleich zum alten Fenster Heizenergie.
- Große Schränke sollten nicht zu dicht an kritische Wände angerückt werden. Aber: Zwei bis vier Zentimeter Abstand müssen reichen.

# 7

Schritt

## Intelligente Mess- und Regelungssysteme

Intelligente Mess- und Regelungssysteme (smart metering) sollen helfen, Energie zu sparen, vor allem Strom und Heizenergie. Ob die versprochenen Einsparungen aber tatsächlich möglich sind, hängt oft von der „Technikbegeisterung“ des Einzelnen ab. Wichtig ist außerdem, dass sich die Verbraucher „optimal“ im Sinne der intelligenten Zähler und Systeme verhalten.

### Strom

Seit 2010 müssen intelligente Zähler (smart meter) in Neubauten bzw. vollständig sanierten Objekten eingebaut werden. Für alle übrigen Häuser und Wohnungen

gilt, dass Stromkunden auf intelligente Zähler umsteigen können, wenn dies vor Ort angeboten wird, also technisch machbar und wirtschaftlich zumutbar ist.

Über intelligente Zähler soll der Verbraucher zeitnah Informationen erhalten, wann er wie viel verbraucht. Verfügt der Zähler über ein Display oder stellt der Anbieter eine Datenauswertung online zur Verfügung, kann der Wohnungsnutzer seinen Energieverbrauch regelmäßig analysieren und Rückschlüsse aus dem Verbrauch einzelner Geräte ziehen. Er kann so gezielt Energie sparen und seinen Verbrauch auf Zeiten verlagern, in denen Strom günstiger ist. So können dann auch die angebotenen lastvariablen oder tageszeitabhängigen Stromtarife genutzt werden.

### Heizung

Zwischen 15 und 30 Prozent Heizenergie sollen durch Einzelraumregelungssysteme eingespart werden können. Die Idee ist, für jeden Raum der Wohnung die „Idealtemperatur“ vorzugeben und dabei zu berücksichtigen, wann die Wohnung (stundenlang) nicht genutzt wird oder wann abends bzw. nachts die Temperatur abgesenkt werden muss. Es gibt drei verschiedene Systeme:

- **Stand-alone-System:** Hier werden die Thermostatventile an allen Heizkörpern ausgewechselt. Der neue Ventilkopf hat ein kleines Display, mit dessen Hilfe die gewünschten Temperaturen und Absenkungszeiten programmiert werden können. Der intelligente, batteriebetriebene Thermostatventilkopf kostet ab 30 Euro. Die Batterie hat eine Lebensdauer von etwa zwei Jahren.





Fotos: Honeywell

- **Systeme mit zentraler Steuerung:** Neben den neuen Thermostatventilköpfen verfügt das System über eine zentrale Steuereinheit für die gesamte Wohnung. Alle Einstellungen, zu welcher Zeit in welchem Raum welche Temperatur benötigt wird, werden zentral vorgenommen. Das System kann meistens noch in vielfältiger Weise ausgebaut werden. Stichworte: Anwesenheitssimulation, Einbruchsmeldung, Zugriff und Steuerung von außen über Internet oder Telefon.
- **System mit Steuerung des Heizkessels:** Auch hier stellt der Mieter die gewünschten Raumtemperaturen tages- und zeitabhängig über eine zentrale Steuereinheit ein. Das System überträgt diese Daten weiter zu einem intelligenten System am Heizkessel. Aus der Vielzahl der hier eingehenden Informationen wird dann berechnet, wann im gesamten Haus wie viel Wärme benötigt wird. Voraussetzung ist hier aber, dass alle Wohnungen im Haus über ein derartiges System verfügen. Das bedeutet, der Vermieter muss über den Einbau entscheiden.

# 8

Schritt

## Betriebskostenspiegel

Betriebs- und Nebenkosten sind seit Jahren als „zweite Miete“ bekannt. Die Höhe der Betriebskosten kann zumindest teilweise durch die Mieter des Hauses (mit)bestimmt werden. Dazu ist es aber notwendig, dass Mieter wissen, welche Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung und nach ihrem Mietvertrag überhaupt umlegbar sind. Aus der Jahresabrechnung können sie außerdem ihren Kostenanteil ablesen. Offen bleibt aber für die meisten Mieter, ob die von ihnen gezahlten Betriebskosten hoch oder niedrig sind. Es fehlt der Vergleich mit anderen Häusern und anderen Vermietern. Damit fehlt aber die Kenntnis, wo Verhaltensänderungen notwendig sind, welche Kosten in ihrem Haus oder ihrer Wohnung überdurchschnittlich hoch sind.

Deshalb hat der Deutsche Mieterbund (DMB) erstmals für den Abrechnungszeitraum 2004 einen Betriebskostenspiegel veröffentlicht. Zwischenzeitlich sind 5 Betriebskostenspiegel erschienen, zuletzt für das Abrechnungsjahr 2008.

Ziel des Betriebskostenspiegels ist es, Transparenz und Vergleichbarkeit sowohl für Wohnungssuchende als auch für die mehr als 21 Millionen Mieterhaushalte herzustellen, die jährlich Betriebskostenabrechnungen erhalten. Gleichzeitig soll der Betriebskostenspiegel Anhaltspunkte für eine Überprüfung der Abrechnung nach Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten liefern und Vermietern Hinweise geben, wo Einsparmöglichkeiten existieren und Maßnahmen eingeleitet werden sollten, um überhöhte Betriebskosten zu reduzieren.

Dem Betriebskostenspiegel für das Abrechnungsjahr 2008 liegen rund 30.000 Datenwerte zugrunde. Diese Daten beziehen sich auf etwa 9 Millionen Quadratmeter Mietwohnungsfläche. Danach zahlen Mieter in Deutschland durchschnittlich 2,16 Euro pro Quadratmeter im Monat für Betriebskosten. Rechnet man alle denkbaren Betriebskostenarten zusammen, kann diese so genannte zweite Miete bis zu 2,91 Euro pro Quadratmeter und Monat betragen. Fast die Hälfte aller Betriebskosten entfällt auf die Positionen Heizkosten und Warmwasserkosten. Zu beachten ist aber, dass im Abrechnungszeitraum 2008 die Energiepreise, insbesondere für Heizöl, rasant gestiegen sind. Im Abrechnungsjahr 2009 sind die Energiepreise genauso drastisch wieder gesunken.

Voraussichtlich im Februar/März 2011 wird der Deutsche Mieterbund den Betriebskostenspiegel für das Abrechnungsjahr 2009 vorlegen.

# DMB

Betriebskostenspiegel für Deutschland



© Deutscher Mieterbund e.V. in Kooperation mit der mindUp GmbH  
 Daten 2008; Datenerfassung 2009/2010

# DMB

Betriebskostenspiegel für Deutschland



© Deutscher Mieterbund e.V. in Kooperation mit der mindUp GmbH  
 Daten 2008; Datenerfassung 2009/2010

# 9 Schritt

Der bundesweite Heizspiegel liefert Vergleichswerte zu Heizenergieverbrauch, Heizkosten und CO<sub>2</sub>-Emissionen, zuletzt für das Abrechnungsjahr 2009. Dabei wird unterschieden zwischen Erdgas, Fernwärme und Heizöl. Mit den nachfolgenden Vergleichstabellen und der eigenen Heizkostenabrechnung können Mieter und Eigentümer feststellen, ob die gezahlten Heizkosten niedrig, mittel, erhöht oder gar zu hoch sind. Insgesamt sind etwa 80.000 Gebäudedaten für den aktuellen Heizspiegel ausgewertet worden.

Der Heizenergieverbrauch ist im Jahr 2009 trotz des kälteren Winters im Vergleich zum Vorjahr 2008 um rund

## Heizspiegel

Die ersten kommunalen Heizspiegel haben Deutscher Mieterbund (DMB) und co2online gemeinnützige GmbH schon 1995 erstellt und veröffentlicht. Seit 2005 gibt es auch einen bundesweiten Heizspiegel, der jährlich aktualisiert wird. Dazu werden jedes Jahr unzählige neue Daten erhoben, tausende von Heizkostenabrechnungen durch co2online analysiert und Heizgutachten erstellt.

Bis einschließlich 2010 wurde die Heizspiegelkampagne durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit gefördert. Ob dies auch 2011 geschieht, ist zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Broschüre (Januar 2011) fraglich.

	Gebäudefläche (2) in m <sup>2</sup>	Kosten in € je m <sup>2</sup> / Jahr (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2009)			
		niedrig	mittel*	erhöht*	zu hoch*
 Heizöl	100 – 250	< 7,00	7,00 – 10,20	<b>10,21 – 13,90</b>	<b>&gt; 13,90</b>
	251 – 500	< 6,60	6,60 – 9,60	<b>9,61 – 13,20</b>	<b>&gt; 13,20</b>
	501 – 1.000	< 6,10	6,10 – 8,90	<b>8,91 – 12,50</b>	<b>&gt; 12,50</b>
	> 1.000	< 5,80	5,80 – 8,50	<b>8,51 – 12,10</b>	<b>&gt; 12,10</b>
 Erdgas	100 – 250	< 8,00	8,00 – 12,30	<b>12,31 – 16,20</b>	<b>&gt; 16,20</b>
	251 – 500	< 7,60	7,60 – 11,70	<b>11,71 – 15,50</b>	<b>&gt; 15,50</b>
	501 – 1.000	< 7,20	7,20 – 11,20	<b>11,21 – 14,80</b>	<b>&gt; 14,80</b>
	> 1.000	< 7,00	7,00 – 10,80	<b>10,81 – 14,40</b>	<b>&gt; 14,40</b>
 Fernwärme	100 – 250	< 8,70	8,70 – 13,50	<b>13,51 – 20,00</b>	<b>&gt; 20,00</b>
	251 – 500	< 8,20	8,20 – 12,90	<b>12,91 – 19,20</b>	<b>&gt; 19,20</b>
	501 – 1.000	< 7,80	7,80 – 12,30	<b>12,31 – 18,40</b>	<b>&gt; 18,40</b>
	> 1.000	< 7,50	7,50 – 12,00	<b>12,01 – 17,90</b>	<b>&gt; 17,90</b>

\*Am Gebäude besteht Einsparpotenzial durch energetische Modernisierung.

	Gebäudefläche (2) in m <sup>2</sup>	Verbrauch kWh je m <sup>2</sup> / Jahr (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2009)			
		niedrig	mittel*	erhöht*	zu hoch*
 Heizöl	100 – 250	< 98	98 – 162	<b>163 – 238</b>	<b>&gt; 238</b>
	251 – 500	< 91	91 – 152	<b>153 – 227</b>	<b>&gt; 227</b>
	501 – 1.000	< 85	85 – 143	<b>144 – 219</b>	<b>&gt; 219</b>
	> 1.000	< 82	82 – 138	<b>139 – 213</b>	<b>&gt; 213</b>

 Erdgas	100 – 250	< 88	88 – 152	<b>153 – 215</b>	<b>&gt; 215</b>
	251 – 500	< 84	84 – 147	<b>148 – 209</b>	<b>&gt; 209</b>
	501 – 1.000	< 80	80 – 141	<b>142 – 201</b>	<b>&gt; 201</b>
	> 1.000	< 78	78 – 137	<b>138 – 197</b>	<b>&gt; 197</b>

 Fernwärme	100 – 250	< 71	71 – 126	<b>127 – 208</b>	<b>&gt; 208</b>
	251 – 500	< 68	68 – 121	<b>122 – 201</b>	<b>&gt; 201</b>
	501 – 1.000	< 65	65 – 117	<b>118 – 195</b>	<b>&gt; 195</b>
	> 1.000	< 64	64 – 114	<b>115 – 191</b>	<b>&gt; 191</b>

\*Am Gebäude besteht Einsparpotenzial durch energetische Modernisierung.

meter zahlen, das sind 20 Euro mehr als noch im Jahr 2008.

Schon jetzt ist klar, dass der rasante Preisrückgang bei Heizöl nicht anhält. 2010 sind die Heizkosten für ölbeheizte Wohnungen wieder um 20 bis 25 Prozent angestiegen.

**Heizgutachten:** Mieter oder Eigentümer, die wissen möchten, wo und in welchem Umfang in ihrem Haus Sparpotenziale bestehen, können ein Heizgutachten bestellen. Das Gutachten nimmt den energetischen Zustand der Wohnung sowie des Gebäudes unter die Lupe und schlägt konkrete Schritte und Modernisierungen vor, um Heizkosten zu senken. Ob das Heizgutachten auch 2011 kostenlos angeboten wird oder zum Preis von 35 Euro, erfahren Sie auf den Internetseiten des Deutschen Mieterbundes, [www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de).

zwei Prozent gesunken. Gründe hierfür sind zum einen bereits vorgenommene energetische Modernisierungen der Gebäude und das geänderte Nutzerverhalten der Mieterinnen und Mieter. Bei den Heizkosten wirken sich vor allem aber die Preisunterschiede bei Öl, Gas und Fernwärme aus. 2009 kostete das Heizen einer 70 Quadratmeter großen Wohnung mit Heizöl beispielsweise 620 Euro. Das sind 260 Euro weniger als noch 2008. Wer mit Erdgas heizte, zahlte 2009 im Vergleich zum Vorjahr nur 15 Euro weniger, insgesamt stolze 785 Euro für die 70 Quadratmeter große Wohnung. Mieter in fernwärmebeheizten Wohnungen mussten sogar 860 Euro für 70 Quadrat-

# 10

Schritt

## Energieausweis



Mieter müssen wissen, wie hoch der Energiebedarf bzw. der Energieverbrauch des Hauses ist, in dem sie leben. Dann können sie ihr Verbrauchsverhalten darauf einstellen und ggf. ändern. Das Wissen über die Energieeffizienz des Gebäudes ist vor allem dann wichtig, wenn es darum geht, eine Immobilie anzumieten oder zu kaufen. Die energetische Qualität des Hauses und damit letztlich die Höhe der künftigen Heizkosten sollte beim Kauf bzw. der Anmietung einer Wohnung oder eines Hauses immer mitentscheidend sein.

Deshalb ist der Energieausweis seit dem Jahr 2009 Pflicht. Jeder, der eine Immobilie verkaufen oder vermieten will, muss einen Energieausweis erstellen, um ihn potenziellen Wohnung Interessenten spätestens auf Nachfrage vorlegen zu können.

Der Energieausweis gibt mit Hilfe einer Farbskala Auskunft über die energetische Qualität des Hauses. Bei Wohngebäuden mit einem Energieverbrauch bzw. -bedarf von unter 100 kWh pro Quadratmeter und Jahr – das ist der grüne Bereich in der Farbskala – wird es sich um ein Haus mit gutem oder sehr gutem energetischen Standard handeln. Hier sind die Heizkosten deutlich niedriger als bei einem Gebäude mit einem wesentlich höheren Kennwert im gelben oder roten Bereich.



Problematisch ist, dass es zwei Arten von Energieausweisen gibt. Das erschwert die Vergleichbarkeit der Immobilien untereinander.

Zum einen gibt es den so genannten Bedarfsausweis. Hierbei wird der Energiebedarf des Hauses objektiv berechnet. Es muss durch den Aussteller des Energieausweises eine genaue technische Analyse des Gebäudes vorgenommen werden. Ob jemand viel heizt oder wenig, spielt bei der Bewertung des Gebäudes im Bedarfsausweise keine Rolle.

Anders beim so genannten Verbrauchsausweis. Hier wird auf die Verbrauchsdaten der Heizkostenabrechnung der letzten 36 Monate abgestellt. Entscheidend ist hier das individuelle Heizverhalten der Bewohner im Haus, und damit sind Zufälligkeiten mit entscheidend, beispielsweise ob Vor- und Mitmieter viel geheizt haben oder nicht, ob sie im Winter dauerhaft anwesend waren oder im Urlaub. Im Zweifel sollten Mieter immer nach einem Bedarfsausweis fragen.

Zwingend vorgeschrieben sind Bedarfsausweise aber nur für ältere Häuser – Bauantrag bis 1. November 1977 – mit weniger als 5 Wohnungen. Selbst bei diesen Immobilien konnten Eigentümer bis zum 1. Oktober 2008 auch einen Verbrauchsausweis ausstellen lassen, der dann 10 Jahre Gültigkeit hat.

**Wichtig:** Der Energieausweis gilt nicht für einzelne Wohnungen, sondern immer nur für das gesamte Haus. Die Kosten der Erstellung des Energieausweises trägt der Eigentümer und Vermieter. Er kann die Kosten nicht auf die Mieter umlegen, auch nicht als Betriebskosten.

Die Energieeffizienz des Gebäudes wird anhand einer Farbskala verdeutlicht. Hier gilt: Je grüner, desto besser. Im grünen Bereich ist der Energiebedarf des Gebäudes am niedrigsten. Außerdem sind auf dem Energieausweis Vergleichswerte genannt, an denen sich Mieter und Käufer zusätzlich orientieren können.

Der Energiebedarf wird in Kilowattstunden (kWh) angegeben. Zum Vergleich: 10 kWh sind in etwa ein Liter Heizöl oder ein Kubikmeter Gas.

# 11

Schritt

## Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung

**Die Heizkosten müssen grundsätzlich verbrauchsabhängig abgerechnet werden**, zumindest dann, wenn die Heizungsanlage (Zentralheizung) mehr als zwei Wohnungen versorgt. Ob es sich hierbei um Eigentumswohnungen handelt oder Mietwohnungen, spielt keine Rolle.

Sinn und Zweck der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung, die in der Heizkostenverordnung verbindlich festgeschrieben ist, ist es, Anreize zum sparsamen Ein-

satz von Heizenergie zu setzen. Wer wenig heizt und Energie spart, soll auch weniger Heizkosten zahlen müssen.

Rechnet der Vermieter die Heizkosten nicht verbrauchsabhängig ab, sondern verteilt er die Heizkosten, die im Haus anfallen, beispielsweise nach der Größe der Wohnungen, sieht die Heizkostenverordnung eine Sanktion vor: Die betroffenen Mieter können 15 Prozent von ihrer Heizkostenabrechnung abziehen.

### Ausnahmen

Nur ausnahmsweise muss in Mehrfamilienhäusern mit einem zentralen Heizsystem nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden:

- in so genannten Passivhäusern, in denen so gut wie keine Heizenergie benötigt wird, oder in Häusern, in denen besonders energiesparende Heizungsanlagen betrieben werden (Stichwort: Wärmepumpen, Solaranlagen, Kraft-Wärme-Kopplung),
- wenn die Verbrauchserfassung technisch nicht möglich oder mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden wäre,
- wenn die Mieter den Wärmebedarf in ihren Wohnungen nicht beeinflussen können,
- in Alten- und Pflegeheimen, Studenten- und Lehrlingsheimen und
- in Zweifamilienhäusern, in denen Vermieter und Mieter „unter einem Dach“ wohnen und vereinbart haben, die Heizkostenverordnung nicht anzuwenden, die Heizkosten nicht verbrauchsabhängig abzurechnen.

### **Erfassungssysteme**

Um die Heizkosten verbrauchsabhängig abrechnen zu können, sind Erfassungssysteme für die einzelnen Wohnungen bzw. an den Heizkörpern erforderlich. Eichpflichtige Wärmecähler werden in der Regel nur bei Fußbodenheizungen eingesetzt. Typischerweise sind Heizkostenverteiler an den Heizkörpern in den Wohnungen installiert. Es gibt Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip und elektronische Verteiler mit Digitalanzeige. Letztere können unter Umständen am Ende eines Abrechnungszeitraums den bis da-



hin aufgelaufenen Ablesewert speichern. Sie können auch mit Funktechnik ausgerüstet werden, so dass die Ablesewerte direkt an Servicefirmen übertragen werden, ohne dass ein „Ableser“ die Wohnung betritt. Heizkostenverteiler messen nicht die verbrauchte Wärmemenge, sie zeigen lediglich einen Verhältniswert an. Nach der jährlichen Ablesung aller Heizkostenverteiler im Haus kennt man die Gesamtzahl aller angezeigten Einheiten. Die Heizkosten werden dann durch diese Einheiten geteilt. Das Ergebnis ist der Preis einer Einheit. Diese Zahl wiederum wird multipliziert mit den in der Wohnung insgesamt abgelesenen Einheiten. Das Ergebnis ist dann der vom Mieter zu zahlende verbrauchsabhängige Kostenanteil.

### **Aufteilungsmaßstab**

Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung bedeutet nicht, dass die Kosten insgesamt verbrauchsabhängig verteilt werden. Nach der Heizkostenverordnung müssen 50 bis 70 Prozent der Kosten nach Verbrauch auf die Mieter im Haus verteilt werden. Die restlichen 30 bis 50 Prozent werden nach „festen“ Maßstäben, zum Beispiel nach Quadratmetern, verteilt. Der vom Vermieter gewählte Aufteilungsmaßstab kann nur ausnahmsweise, zum Beispiel nach energetischen Modernisierungsmaßnahmen oder aus anderen sachgerechten Gründen, geändert werden.

### **Heizkosten**

Zu den Heizkosten, die Mieter bezahlen müssen, gehören nicht nur die reinen Brennstoffkosten, sondern auch so genannte Heizungsnebenkosten, wie zum Beispiel die Kosten des Betriebsstroms, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, Wartungs- und Reinigungskosten, Kosten der Messung

nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz und Kosten der Verbrauchserfassung und Verbrauchsanalyse, Kosten des Wärmemessdienstes.

### **Heizkostenabrechnung prüfen**

Nach den Erfahrungen der örtlichen Mietervereine ist jede zweite Abrechnung falsch. Deshalb ist eine Überprüfung der Heizkostenabrechnung immer sinnvoll:

#### **Checkliste – Heizkostenabrechnung**

- Hat der Vermieter die Abrechnungsfrist von 12 Monaten eingehalten (Ausschlussfrist)?
- Beträgt der Abrechnungszeitraum ein Jahr?
- Bei Erdgas, Fernwärme oder Nahwärme: Sind die verbrauchte Energiemenge und der dafür bezahlte Preis angegeben (in kWh, MWh, cbm)?
- Bei Öl oder anderen festen Brennstoffen: Sind der Anfangsbestand und der Restbestand angegeben? Wurde der Restbestand richtig bewertet und korrekt abgezogen?
- Enthält die Abrechnung eine Aufstellung der einzelnen Lieferungen nach Lieferdatum, Menge und Einzelpreis?
- Fallen alle Daten der Lieferungen in den Abrechnungszeitraum?
- Sind die Heiznebenkosten einzeln aufgeführt?
- Sind nur die umlegbaren Kosten enthalten? Reparaturkosten, Trinkgelder, Finanzierungskosten usw. gehören nicht in die Abrechnung.
- Sind die Kosten für die Messgeräte/Erfassungssysteme angemessen?
- Wartungskosten sollten unter 5 Prozent der Brennstoffkosten liegen. Ist diese Grenze eingehalten?
- Betriebsstromkosten sollten nicht höher als 5 Prozent der Brennstoffkosten sein. Sind diese Werte eingehalten?
- Entspricht der Verteilerschlüssel den Vorgaben der Heizkostenverordnung? Sind die Grundkosten für Heiz- und Warmwasserkosten mit 30 bis 50 Prozent angesetzt worden, die Verbrauchskosten entsprechend mit 50 bis 70 Prozent?
- Trägt der Vermieter die Grundkosten für leer stehende Wohnungen selbst?
- Entspricht der Verteilerschlüssel dem des Vorjahres? Änderungen sind nur in Ausnahmefällen zulässig.
- Ist nach Ihrem Ein- oder Auszug eine Zwischenablesung durchgeführt worden?
- Zahlt der Vermieter die Kosten für die Zwischenablesung selbst?
- Wenn Ihr Verbrauch geschätzt werden musste - entspricht die Schätzung den Vorgaben der Heizkostenverordnung?
- Ist der Warmwasserverbrauch für das Haus bei einer "verbundenen Anlage" korrekt aufgeteilt worden?

**Lassen Sie Ihre Heizkostenabrechnung auf jeden Fall von Ihrem örtlichen Mieterverein prüfen, wenn Sie eine dieser Fragen mit "Nein" beantwortet haben.**

## Ihre Ansprechpartner

Der Deutsche Mieterbund e. V. (DMB) ist die Dachorganisation für 322 örtliche Mietervereine in Deutschland. Die Mietervereine sind rechtlich und organisatorisch selbstständig und über 15 Landesverbände im Deutschen Mieterbund zusammengeschlossen. Etwa 1.300 hauptberufliche und 2.500 ehrenamtliche Mitarbeiter sind im Deutschen Mieterbund tätig. Ihre Arbeit wird aus Mitgliedsbeiträgen finanziert. Eine öffentliche Förderung gibt es nicht, das garantiert die Selbstständigkeit und Unabhängigkeit der Mieterorganisation. Zurzeit sind etwa 1,24 Millionen Mieterhaushalte, das heißt rund drei Millionen Mieterinnen und Mieter, Mitglied eines örtlichen Mietervereins.

Im Mittelpunkt der Arbeit des Deutschen Mieterbundes steht die politische Interessenvertretung der Mieter. Hauptthemen sind der Mieterschutz, bezahlbare Mieten, ein leistungsstarkes Wohngeld, die Förderung des sozialen Wohnungsbaus, die energetische Modernisierung, der verstärkte Einsatz erneuerbarer Energien und die Gestaltung des Wohnumfeldes. Weitere Themen sind Fragen des Städtebaus und der Städtebauförderung, Maklerrecht oder Betriebskosten.

Neben der politischen Interessenvertretung der Mieter gehört die Informations- und Öffentlichkeitsarbeit zu den Schwerpunkten der Mieterbund-Tätigkeit. Bei rund 22 Millionen Wohnraummietverhältnissen ist das Mietrecht für 50 Millionen Mieter und Vermieter von größter praktischer Bedeutung. Durch regelmäßige Veröffentlichungen und Berichte in Presse, Funk und Fernsehen, durch eine Vielzahl von ständig aktualisierten Aufklärungsbroschüren, das Mieterlexikon, die zweimonatlich erscheinende MieterZeitung und die mietrechtliche Fachzeitschrift „Wohnungswirtschaft und Mietrecht“ (WuM), trägt der Deutsche Mieterbund diesem hohen Informationsbedürfnis Rechnung.



*Dr. Franz-Georg Rips,  
Präsident des Deutschen  
Mieterbundes*



*Lukas Siebenkotten,  
Direktor des Deutschen  
Mieterbundes*





### **Mietervereine – 500 Mal in Deutschland**

Ausführliche und konkrete Rechtsberatung in einem persönlichen Gespräch erhalten Mieterinnen und Mieter bei ihrem örtlichen Mieterverein. Heute gibt es 322 DMB-Mietervereine an mehr als 500 Standorten in Deutschland. Hier erhalten Mitglieder kompetente Hilfe, so schnell wie möglich, ohne Wartezeiten, kostenlos. Die Mitgliedschaft in einem örtlichen Mieterverein kostet etwa 40 – 80 Euro im Jahr. Häufig ist im Beitrag schon eine Mietrechtsschutzversicherung, z.B. die DMB Rechtsschutz-Versicherung, enthalten. Den nächstgelegenen DMB Mieterverein findet man zum Beispiel über Internet, [www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de), oder unter Tel.-Nr. 030 – 2 23 23 0

### **Telefon-Hotline – täglich von 10.00 – 20.00 Uhr**

Eine telefonische Erst- oder Kurzberatung auch für Nichtmitglieder bietet der DMB unter Tel.-Nr.: 0900/ 12 000 12 an. Erfahrene Mietrechtsexperten helfen sofort und schnell, auch abends und am Wochenende, täglich zwischen 10.00 und 20.00 Uhr. Telefonate mit der Erstberatungs-Hotline kosten 2 Euro pro Minute aus dem deutschen Festnetz. Ab der zweiten Minute wird sekundengenau abgerechnet. Über Mobilfunknetze oder regionale Anbieter ist die Hotline nicht erreichbar.

### **Mieterbund24 – die DMB Online-Beratung**

Mieterbund24 ist die kompetente, schnelle, individuelle und direkte Hilfe bei allen Mietrechtsfragen. Wer Probleme, Sorgen oder Fragen hat, lässt sich unter [www.mieterbund24.de](http://www.mieterbund24.de) registrieren, zahlt 25 Euro und kann dann seine Probleme schildern, ggf. Unterlagen, wie Mietvertrag oder Vermieterschreiben anhängen und online zur Beratung senden. Die Antwort eines der DMB-Mietrechtsjuristen kommt innerhalb von 6 Stunden. Vorausgesetzt, die Anfrage wird Montag bis Freitag zwischen 8.00 und 14.00 Uhr gestellt. Später eingehende oder Wochenend-Fragen werden bis 14.00 Uhr des nächsten Werktags beantwortet.

### **[www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de) – Informationen, Tipps und viele nützliche Hinweise**

Auf den Internetseiten des Deutschen Mieterbundes [www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de) finden Mieterinnen und Mieter immer die aktuellsten Urteile und Informationen zur Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs oder zu politischen Entscheidungen. Daneben gibt es hunderte von Tipps und Ratschlägen rund um das Mietrecht.

# Impressum

## **Herausgeber**

Deutscher Mieterbund (DMB)  
Littenstraße 10, 10179 Berlin  
Telefon: 030/223 23-0  
www.mieterbund.de  
info@mieterbund.de

## **Verantwortlich für den Inhalt**

Deutscher Mieterbund (DMB)

## **Redaktion**

Ulrich Ropertz (DMB)

## **Gestaltung**

MS Kompakt GmbH, Amsterdamer Str. 72, 50735 Köln

## **Fotonachweis**

Bernd Bohlen, Bilderbox, dena, dpa, imago stock&people, Honeywell

## **Druck**

Druckerei Conrad GmbH

Gedruckt auf 100% Recyclingpapier. Stand: 12/2010

## **DMB** DEUTSCHER MIETERBUND

Der Deutsche Mieterbund und die 322 örtlichen DMB-Mietervereine sind die Interessenvertretung der Mieterinnen und Mieter in Deutschland. Die Mieterorganisation finanziert sich ausschließlich aus Mitgliedsbeiträgen und ist parteipolitisch neutral. Die Wohnkosten in Deutschland, insbesondere auch die hohen Heizkosten und Energiepreise, sind ein immer wichtiger werdendes Thema für den Deutschen Mieterbund.

Weitere Informationen: [www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de)  
Kontakt: [info@mieterbund.de](mailto:info@mieterbund.de)

Gefördert durch:



# DMB INFORMATION

für mich. für dich. fürs klima. – eine Allianz der Verbraucherzentralen mit:

