

A photograph of a modern building's courtyard. The building has white walls and large windows. A prominent feature is a red glass-enclosed staircase. The courtyard is open on the ground floor, with a few people walking. The text 'DAS SCHWEDISCHE WARMMIETEN-MODELL' is overlaid in white on red rectangular backgrounds.

**DAS**

**SCHWEDISCHE**

**WARMMIETEN-MODELL**

**Dr. Heinz Stöger, WSG**

Montag, 18. September 2023

The logo for AK Oberösterreich, featuring a large, stylized red 'AK' with a white outline. Below it, the word 'Oberösterreich' is written in a smaller, black, sans-serif font.

**AK**  
Oberösterreich

# Warmmiete - Grundlegendes

- **Was bedeutet Warmmiete?**
  - Die Warmmiete beinhaltet sowohl **Miete** als auch die **Betriebskosten** für das Heizen
  
- **„Grund-Komponenten“ des schwedischen Warmmieten-Modells:**
  - Der Mietmarkt basiert auf Warmmieten
  - Eine CO<sub>2</sub> Steuer ist existent (aktuell 119,- Euro pro Tonne in Schweden; in Österreich derzeit 32,50 Euro pro Tonne)

# Warmmiete - Grundlegendes

- **Vereinbarung über Raumtemperatur - beispielsweise 23 °C**
  - Für das Aufheizen auf eine bestimmte Temperatur wird eine bestimmte Energiemenge verbraucht
  - Berechnung dieser Energiemenge (für 23 °C) basiert auf Referenzwerten: KW/h pro Quadratmeter Wohnfläche
  - Basis dafür: Gebäude mit höchstem thermischen Standard
  - Rückzahlungen an Mieter/-innen bei geringerem Energieverbrauch, als für 23 °C erforderlich ist
  - Nachzahlungen von Mieter/-innen bei höherem Energieverbrauch, als für 23 °C erforderlich (=Heizung auf Vollast aufgedreht und Fenster ständig gekippt)

# Handlungs-Optionen von Mieter/-innen

- **Handlungs-Ohnmacht von Mieter/-innen**
  - Mieter/-innen können in aller Regel nicht entscheiden, wie gut oder schlecht ihr Haus gedämmt ist
  - Mieter/-innen haben in aller Regel keinen Einfluss auf die Auswahl des Heizungssystems in ihrer Wohnung

# Warmmiete

- **Vorteile für Mieter/-innen**
  - Heizbetriebskosten können ganz grundsätzlich nicht an Mieter/-innen weiterverrechnet werden
  - Risiko überhöhter Heizkosten auf Grund unzureichender thermischer Qualität der Gebäudehülle bleibt Mieter/-innen damit ebenso erspart
  - Gebäude-Sanierungskosten können nicht an Mieter/-innen weiterverrechnet werden

# Warmmiete

- **Wodurch werden Vermieter/-innen angeregt, ihre „Gewinnmarge“ zu erhöhen?**
  - Thermische Sanierung des Mietobjektes: Der Vermieteraufwand für das Heizen sinkt
  - Umstellung auf CO<sub>2</sub> freies Heizungssystem: Die Kosten für die CO<sub>2</sub> Bepreisung fallen gänzlich weg
  - Thermische Sanierung, aber fossiles Heizungssystem bleibt: Dennoch Ersparnis
  
- **Nachteil Kaltmiete**
  - Geringerer Anreiz zur thermischen Sanierung für Vermieter/-innen: „überhöhte Heizkosten“ können über Betriebskosten an Mieter/-innen weiterverrechnet werden

# Warmmiete

- **Klimaschutz-Nutzen**
  - Schweden zeigt: Ambitionierter Klimaschutz im Gebäudebereich ist sozial verträglich möglich
  - Schweden hat seit dem Jahr 2000 die CO<sub>2</sub> Emissionen (bei privaten Haushalten) um 95% gesenkt

# Warmmiete

## ■ Zusammenfassung

- Modell unter Gesichtspunkten des Klimaschutzes entwickelt
- Mieterschutz und Klimaschutz werden unter „einen Hut“ gebracht
- Klimaschutz und soziale Gerechtigkeit gehen Hand in Hand
- Einzigartigkeit des schwedischen Warmmieten-Modells in Europa
- Anreiz zur thermischen Sanierung hat das Potential für positive Beschäftigungs-Effekte
- Starker Anreiz: Bauliche Modernisierungs-Maßnahmen umzusetzen ohne die Mieter/-innen zusätzlich zu belasten
- Risiko-Verlagerung: Risiko überhöhter Heizkosten von Mieter/-innen auf Vermieter/-innen verlagert



# Kontakt

**Dr. Heinz Stöger**  
**Abteilung Wirtschafts-, Sozial- und Gesellschaftspolitik**

**Kammer für Arbeiter und Angestellte**  
**für Oberösterreich**  
**Volksgartenstraße 40, 4020 Linz**

TEL	<b>+43 (0)50 69062437</b>
MOBIL	<b>+43 (0)664</b>
FAX	<b>+43 (0)50 6906-</b>
E-MAIL	<b>stoeger.h@akooe.at</b>
HOMEPAGE	<b>ooe.arbeiterkammer.at</b>