

14. Oktober 2025

Herzlich willkommen zum KEDi Webinar

Umlagemöglichkeiten für digitale Effizienzmaßnahmen
bei Heizungsanlagen

Ein Projekt der

dena

Allgemeine Informationen



Webinar wird
aufgezeichnet



Fragen gerne
im Chat stellen



Mikrofone sind
stumm geschaltet



Vortragsfolien erhalten
Sie im Nachgang

Allgemeine Informationen



- **Fortbildungsanerkennung:** Als Energieeffizienz-Expert:in können Sie sich das Webinar als Fortbildung anerkennen lassen.
- Anfrage an info@kedi-dena.de: Wir senden Ihnen die Teilnahmebescheinigung nach dem Webinar zu.

Vorstellung KEDi – Kompetenzzentrum Energieeffizienz durch Digitalisierung

- Projekt der Deutschen Energie-Agentur (dena) mit Sitz in Halle (Saale)
- Unser Ziel ist es, die Energieeffizienz durch digitale Technologien im Gebäude- und Industriesektor zu steigern und dadurch Energieverbrauch zu reduzieren, indem wir
 - die Sichtbarkeit von entsprechenden Lösungen erhöhen,
 - Informationsangebote bündeln und stärken,
 - den Austausch unter den verschiedenen Interessengruppen intensivieren und politische Prozesse begleiten.



© Christian-Arne de Groot

Vorstellung der Gäste



- Kanzlei mit Arbeitsschwerpunkt auf erneuerbare Energien
- Zahlreiche Auszeichnungen für Beratungsleistungen
- Niederlassungen in Leipzig, München, Köln



- Digitalisierung und Optimierung von Heizungsanlagen
 - "Intelligentes", automatisiertes Wärmemanagement durch Web-Portal und Gateway
 - Automatisierte Analyse und konkrete Handlungsempfehlungen für CO2-Reduktionen
- Zusammenarbeit mit öffentlichen und privaten Wohnungsunternehmen

Vorstellung der Gäste



- Über 53.000 Wohnungen (120.000 Mieter:innen) in Hessen, Thüringen, Sachsen und Niedersachsen
- Vermieter, Immobilienhändler, Bauträger und Projektentwickler, immobiliennaher Dienstleister



- Hundertprozentige Tochtergesellschaft der GWH
- Kompetenzzentrum für Heizungsanlagen, Heizwerke und moderne Energiedienstleistungen

Disclaimer

Die in diesem Foliensatz enthaltenen Interpretationen von Gesetzestexten spiegeln lediglich die Auffassungen des KEDis auf Grundlage eines juristischen Gutachtens wider. Das KEDi übernimmt keine Garantie für die Richtigkeit der Ausführungen. Eventuell entstehende Schäden werden nicht durch das KEDi übernommen.



Kompetenzzentrum
Energieeffizienz
durch Digitalisierung

Digitale Effizienzmaßnahmen für Heizungsanlagen

Ein Projekt der

dena

Smarte Thermostate



© eQ-3AG

Monitoring der Heizungsanlage



© KEDi

Wetterprognosesteuerung



© KUGU

Digitale Effizienzmaßnahmen für Heizungsanlagen

Mehrwerte eines Heizungsmonitorings



Mietende

- Steigerung des Wohnkomforts  Komfort
- Sinkende Mietnebenkosten durch Steigerung der Energieeffizienz um bis zu 20 %  Finanziell

Gesellschaft

- Geringerer CO₂-Ausstoß  Ressourcen

Digitale Effizienzmaßnahmen für Heizungsanlagen

Mehrwerte eines Heizungsmonitorings



Vermietende

- Geringere CO₂-Kosten  Finanziell
- Erfüllung regulatorischer Vorgaben (insb. § 60a und § 60b GEG)  Verpflichtungen  Komfort
- Bessere Dimensionierung bei Sanierungsmaßnahmen  Ressourcen  Finanziell
- Früherkennung von Heizungsproblemen und Störungen  Komfort  Finanziell
- Wettbewerbsvorteile durch geringere Nebenkosten  Finanziell

Das Mieter-Vermieter-Dilemma





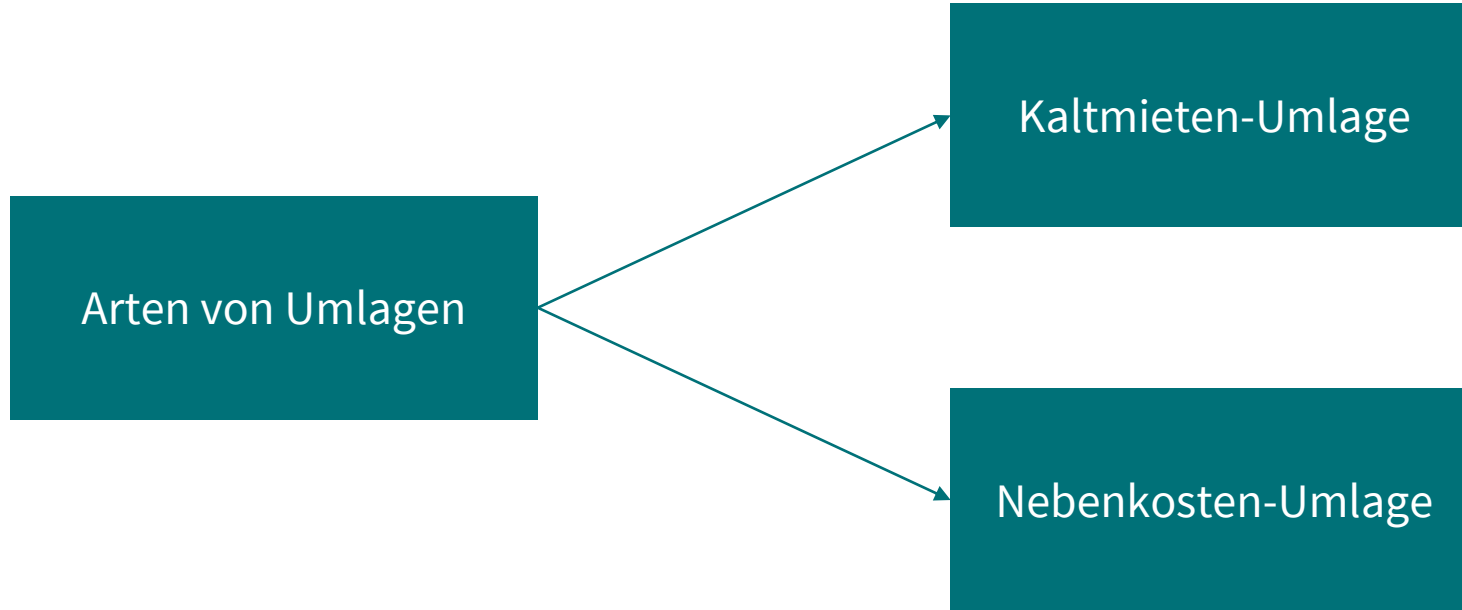
Kompetenzzentrum
Energieeffizienz
durch Digitalisierung

Lösungsansätze für das Mieter-Vermieter-Dilemma

Ein Projekt der

dena

Welche Umlagemöglichkeiten existieren?



Lösungsansätze für das Mieter-Vermieter-Dilemma

Kaltmieten-Umlage im Überblick



- Umsetzbar für **Modernisierungen** nach § 555b BGB
- Erhaltungsmaßnahmen sind keine Modernisierungen
- **8 %** der **Kosten** können über § 559 BGB auf die **jährliche Kaltmiete** umgelegt werden
- **Effizienzmaßnahmen** grundsätzlich über § 559 BGB **umlegbar**, aber **langer Refinanzierungszeitraum** löst Mieter-Vermieter-Dilemma nur bedingt

Lösungsansätze für das Mieter-Vermieter-Dilemma

Nebenkosten-Umlage im Überblick



- **Umlage** von **Betriebskosten** gemäß **§ 556 BGB** möglich, wenn
 - Regelung im **Mietvertrag**
 - **Kosten regelmäßig** anfallen
 - **Wirtschaftlichkeitsgrundsatz** gewahrt
 - Enthalten in **Liste** der **Betriebskostenarten** nach **§ 2 BetrKV**
- Vorteile einer Nebenkosten-Umlage bei Effizienzmaßnahmen: **Kein Finanzierungsproblem + Mietende profitieren** wenn **regelmäßige Kosten** geringer als **Nebenkosteneinsparung** durch Effizienzsteigerung

→ Können auch Effizienzmaßnahmen an der HA auf die Mietnebenkosten umgelegt werden?

Es kommt drauf an



Kompetenzzentrum
Energieeffizienz
durch Digitalisierung

Bedingungen für Nebenkostenumlagen von digitalen Effizienzmaßnahmen der HA

Ein Projekt der

dena

Bedingungen für Nebenkostenumlagen von Effizienzmaßnahmen der HA

Reminder: Bedingungen für eine Nebenkosten-Umlage



1. Regelung im **Mietvertrag**

2. **Kosten** fallen regelmäßig an

3. **Wirtschaftlichkeitsgrundsatz** gewahrt

4. Enthalten in **Liste** der **Betriebskostenarten** nach **§ 2 BetrKV**

Bedingungen für Nebenkostenumlagen von Effizienzmaßnahmen der HA

Regelung im Mietvertrag

- Formulierung muss enthalten, dass **Mietender** alle **Betriebskosten trägt**
- **Keine Aufzählung** aller Betriebskostenarten nötig – Verweis auf § 2 BetrKV ist ausreichend
- **Regelung über Art und Weise der Umlage** – Vorauszahlung mit jährlicher Abrechnung, Pauschale, ...
- Eine Ankündigung aber mindestens eine transparente Erläuterung wird dringend empfohlen!



Bedingungen für Nebenkostenumlagen von Effizienzmaßnahmen der HA Regelung im Mietvertrag?



© eQ-3AG



© KEDi



© KUGU

Bedingungen für Nebenkostenumlagen von Effizienzmaßnahmen der HA

Regelmäßige Kosten



- **Kosten** für Gebäudeautomation müssen **regelmäßig** anfallen
- **Frequenz** ist **nicht entscheidend** (wöchentlich, monatlich, jährlich, zwei-jährlich)
- Viele **GA-Maßnahmen** werden inzwischen **als Service** statt als Produkt angeboten z.B. Effizienzsicherung der Heizungsanlage

Bedingungen für Nebenkostenumlagen von Effizienzmaßnahmen der HA Service-Modell anwendbar?



© eQ-3AG



© KEDi



© KUGU

Bedingungen für Nebenkostenumlagen von Effizienzmaßnahmen der HA

Wirtschaftlichkeitsgrundsatz erfüllt



- Wirtschaftlichkeitsgrundsatz, um **Rationalität** von **Ausgaben** sicherzustellen
- Einfache Prüffrage: Würde man die **Maßnahme** unter gleichen Bedingungen **privat durchführen** lassen?
- Für Effizienzmaßnahmen in der Regel dann erfüllt, wenn **Effizienzsteigerung** die **regelmäßigen Kosten** der Maßnahme **übersteigt**

Bedingungen für Nebenkostenumlagen von Effizienzmaßnahmen der HA

Wirtschaftlichkeitsgrundsatz erfüllt?



© eQ-3AG



© KEDi



© KUGU

Bedingungen für Nebenkostenumlagen von Effizienzmaßnahmen der HA

Enthalten in Betriebskosten nach § 2 BetrKV



- 17 Arten
- Effizienzmaßnahmen an der HA fallen **nicht** unter **sonstige Betriebskosten**
- Einige **Maßnahmen** fallen unter **§ 2 Nr. 4 a BetrKV** z.B. **Heizungsmonitoring** oder **Thermostate** mit Fähigkeit zum **hydraulischen Abgleich**
- Wichtig ist, dass ein **unmittelbarer Zusammenhang** zwischen **Maßnahme** und (effizienter) **Steuerung** der zentralen **Heizungsanlage** besteht

4. die Kosten
- a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms und der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung

Bedingungen für Nebenkostenumlagen von Effizienzmaßnahmen der HA

Wirtschaftlichkeitsgrundsatz erfüllt?



© eQ-3AG



© KEDi



© KUGU

Fazit – Vier Kriterien für die Umlage von Effizienzmaßnahmen der Heizungsanlage auf die Nebenkosten



Eine **vertragliche Regelung** mit den **Mietenden** über **Übernahme der Betriebskosten** besteht + **Ankündigung** und **transparente Erläuterung** der neuen Kosten



Die **Maßnahme** über ein Service-Modell mit **regelmäßigen Zahlungen** finanziert wird



Die **Effizienzsteigerung** in einem **angemessenen Verhältnis** zum **Preis** der Maßnahme steht



Enthalten in Liste der Betriebskostenarten-Bezug auf **§ 2 BetrKV**

Zeit für Ihre Fragen an ...

Ingolf Sonntag | MASLATON Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Dr. Dennis Metz | othermo GmbH

Dénes Honus | Systemo GmbH

Steve Hammer | KEDi

Ein Projekt der

dena

KEDi on Tour – Treffen Sie uns live vor Ort



16.10.25 | energiesprong Convention | Berlin



3.-4.11.25 | dena Energiewende-Kongress | Berlin



12.11.25 | 65. Baufachtagung der vtw Thüringen | Erfurt



März 2026 | KEDi Roadshow | Erfurt



Wie hat Ihnen das Webinar gefallen?

Ihr Feedback ist gefragt!



Zur Umfrage



Kompetenzzentrum
Energieeffizienz
durch Digitalisierung



Jetzt den
KEDi Newsletter
abonnieren

Vielen Dank!

Bleiben Sie mit uns in Kontakt

Steve Hammer | KEDi | steve.hammer@dena.de

Jeff Klemm | KEDi | jeff.klemm@dena.de