

Berlin, den 07.08.2023

**Stellungnahme zum
Entwurf eines Klimaschutzprogramms 2023 der Bundesregierung
vom 13.06.2023**

1. Klimaschutz im Mietwohnungssektor sozialverträglich gestalten

Der Gebäudesektor soll bis zum Jahr 2045 nahezu klimaneutral werden. Bisher hat der Sektor jedoch drei Jahre in Folge die im Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)¹ vorgesehenen Ziele verfehlt. Das KSG soll die Einhaltung der nationalen Klimaschutzziele sowie der europäischen Zielvorgaben sicherstellen und erfordert daher im §9 nach jeder Fortschreibung des Klimaschutzplans die Vorlage eines Klimaschutzprogramms (KSP). Dieses legt dar, mit welchen Maßnahmen die nationalen Klimaschutzziele erreicht werden sollen. Die Bundesregierung hat den Entwurf für das KSP 2023² am 13.06.2023 veröffentlicht. Im Gebäudesektor sind weiterhin große Anstrengungen notwendig, insbesondere die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung sowie eine deutliche Steigerung der Sanierungstiefe und –rate. Der Deutsche Mieterbund (DMB) unterstützt die Klimaziele der Bundesregierung, fordert jedoch eine faire und sozialverträgliche Lastenverteilung. Dies macht einen besonderen Fokus auf den Mietwohnungssektor notwendig, denn in Deutschland wohnen 53 Prozent der Haushalte zur Miete. Etwa die Hälfte dieser Haushalte (11,6 Mio.) gehört zu den untersten drei Einkommensklassen. Zudem ist jeder dritte Mieterhaushalt (über 7 Mio. Haushalte) in Deutschland durch Wohnkosten überlastet, 3,1 Millionen Haushalte geben für ihre Kaltmiete inklusive Heizkosten sogar mehr als 40 Prozent ihres Einkommens aus.

Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudesektor können einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, die zukünftigen Heizkosten zu senken. Gleichzeitig ist es aber angesichts des großen Anteils von mietenden Haushalten mit geringem Einkommen von zentraler Bedeutung, dass diese **Maßnahmen auch sozial gerecht ausgestaltet werden**. Denn Mieter:innen haben keinen Einfluss auf die Investitionsentscheidungen der Vermieter:innen, tragen aber die Folgekosten dieser Entscheidungen.

Dem vorliegenden Entwurf des Klimaschutzprogramms mangelt es an konkreten Vorschlägen für eine sozialverträgliche Ausgestaltung der Maßnahmen im Gebäudesektor. Der Aufbau eines „Sozialmonitoring Klimaschutz“, welches soziale Verteilungswirkungen von Klimaschutzmaßnahmen bereits im Zuge der Maßnahmenentwicklung analysieren und die Maßnahmen möglichst sozial gerecht konzipieren soll, ist dafür nicht ausreichend und verlagert Antworten auf dringende soziale Fragen auf unbestimmte Zeit in die Zukunft.

¹ <https://www.bmuv.de/gesetz/bundes-klimaschutzgesetz>

² https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Downloads/klimaschutz/entwurf-eines-klimaschutzprogramms-2023-der-bundesregierung.pdf?__blob=publicationFile&v=6

Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes sind für eine sozialverträgliche Transformation im Gebäudesektor zentral:

- Die Absenkung der Modernisierungumlage von 8 auf 4 Prozent (Kappungsgrenze 1,50 Euro pro Quadratmeter).
- Der korrekte Abzug von Instandhaltungskosten und Fördermitteln von den umlagefähigen Modernisierungskosten.
- Die Erhöhung der Fördermittel sowie eine stärkere soziale Ausrichtung der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG).
- Eine prioritäre Sanierung der energetisch schlechtesten Gebäude.

2. Anmerkungen zu den Maßnahmen im Gebäudebereich

CO2-Bepreisung

Der Deutsche Mieterbund weist darauf hin, dass die bestehende **CO2-Bepreisung** im Mietwohnungsbereich keinerlei Anreize bei Vermieter:innen setzt, die notwendigen Investitionsentscheidungen zu treffen, da sie nur anteilig an den CO2-Kosten beteiligt werden³. Viele Mieter:innen zahlen nun hohe Heizkosten in ineffizienten Gebäuden und müssen zusätzlich noch hohe Anteile an den CO2-Kosten mittragen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass es umfangreiche Ausnahmeregelungen für Vermieter:innen gibt, z.B. in Milieuschutzgebieten oder beim Denkmalschutz (§ 9 CO2KostAufG). Der Deutsche Mieterbund fordert, dass der CO2-Preis vollständig von Vermieter:innen getragen wird oder abgeschafft werden muss.

Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und Änderungen im BGB:

Der Entwurf des GEG vom 30.06.2023 sieht die Einführung einer zweiten und höheren Modernisierungumlage vor. Der Deutsche Mieterbund kritisiert diese als überflüssig, streitanfällig und mieterunfreundlich. Zielführend für eine sozialverträgliche Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen im Mietwohnungsbereich ist eine **Abschaffung, mindestens aber eine Absenkung der Modernisierungumlage**. Denn die Mieterhöhung nach §559 BGB erfolgt rein kostenbasiert, ist an keine Anforderung an die Höhe der erzielten Energieeinsparung gebunden und es gibt keine Anreize für Vermieter:innen kostensenkende Förderung in Anspruch zu nehmen, da diese die umlagefähigen Kosten (und somit den Mieterhöhungsspielraum) reduziert. Die Modernisierungumlage sollte daher umgehend von

³ https://www.mieterbund.de/fileadmin/public/Gesetze_Positionen/20220921-Stellungnahme_Anhoerung_CO2_Stufenmodell.pdf

8 auf 4 Prozent reduziert und die Kappungsgrenze auf maximal 1,50 Euro pro Quadratmeter begrenzt werden.

Die für die zweite Modernisierungsumlage vorgesehene **Pauschalisierung des Abzugs ersparter Erhaltungskosten von nur 15 Prozent**, führt zu übermäßig hohen Modernisierungsmieterhöhungen und damit einer Benachteiligung von Mieter:innen, denn sie verlagert die Erhaltungspflicht des Vermieters auf die Mieter:innen, **§ 559e Absatz 2 BGB-E ist deshalb zurückzunehmen**.

Positiv hervorzuheben ist die Einführung einer **Kappungsgrenze von 50 Cent pro Quadratmeter** und Monat für den Heizungsaustausch, unter Wahrung der bestehenden Kappungsgrenzen von 2 bzw. maximal 3 Euro. Sie gewährleistet, dass die Heizungsmodernisierung nicht zu zusätzlichen Mieterhöhungsspielräumen führt. Weiterhin begrüßt der Deutsche Mieterbund ausdrücklich, dass für Mieter:innen der **Einwand einer wirtschaftlichen Härte** beim Heizungsaustausch zukünftig immer möglich sein soll. Außerdem ist positiv zu vermerken, dass Mieterhöhungen durch Heizungsaustausch bei Indexmieten immer ausgeschlossen sein sollen.

Der Deutsche Mieterbund kritisiert deutlich die **Streichung des § 71o Absatz 1 GEG-E**. Dieser Absatz hätte die Höhe der umlegbaren Brennstoffkosten begrenzt, die beim Einbau einer Heizungsanlage anfallen, die mit einem biogenen Brennstoff oder mit grünem oder blauem **Wasserstoff** betrieben wird. Ohne diesen Absatz drohen Mieter:innen hohe Energiekosten, wenn teure Energieträger wie z.B. Wasserstoff, eingesetzt werden.⁴ Sie bezahlen dann einseitig das Experiment der Technologieoffenheit beim Heizungsaustausch. **Der Deutsche Mieterbund fordert die Wiederaufnahme des Paragraphen in das Gesetz oder eine alternative Schutzregelung**.

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG):

Für eine sozialverträgliche Wärmewende kommt der „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG) eine zentrale Rolle zu. Die **Fördermittel für die energetische Sanierung sollten auf 25 Milliarden Euro pro Jahr** angehoben und verstetigt werden, wobei mindestens 10 Milliarden Euro pro Jahr für den Mietwohnungsbereich angelegt sein müssen. Aktuell ist die BEG-Förderung mit insgesamt 13 – 14 Milliarden Euro pro Jahr ausgestattet.⁵ Es sollte geprüft werden, ob die durch den Abbau von klimaschädlichen Subventionen (vgl. S. 27 Entwurf des Klimaschutzprogramms) zur Verfügung stehenden Mittel hierfür genutzt werden können.

⁴ Fraunhofer et al (2023) Preiselastische Wasserstoffnachfrage in Deutschland – Methodik und Ergebnisse, [Link oder](#)

⁵ BMWK, Pressemitteilung vom 26.07.2022, [Link](#).

Zudem sollte eine **stärkere soziale und zielgruppengerechte Ausgestaltung der Förderung** umgesetzt werden. Dafür sollten im Mietwohnungsbereich zusätzliche Förder-Boni für die Einhaltung bestimmter Mietpreisobergrenzen im freifinanzierten Wohnungsbau oder verlängerte Belegungsbindungen für preisgebundene Wohnungen geprüft werden. Die im Zuge des Referentenentwurfs des GEG vom 30.06.2023 vorgestellte Zuschussförderung für Heizungen⁶ gewährleistet im Mietwohnungssektor keine soziale Ausgestaltung, denn die sozialen Komponenten adressieren nur selbstnutzende Eigentümer:innen. Das Förderkonzept muss dringend auch den vermieteten Wohnungsbestand adressieren. Zudem muss die Inanspruchnahme der Fördermittel durch Vermieter:innen sichergestellt werden. Bis zu einer Auflösung bzw. deutlichen Absenkung der Modernisierungsumlage müssen Vermieter:innen zur Inanspruchnahme von verfügbaren Fördermitteln gesetzlich verpflichtet werden, oder aber mindestens die Beantragung nachweisen. Hier setzt die Regelung, dass die zweite Modernisierungsumlage nur angewendet werden darf, wenn zur Verfügung stehende Fördermittel in Anspruch genommen und zum Abzug gebracht wurden, erste richtige Ansätze.

Optimierung bestehender Heizungssysteme:

Der Deutsche Mieterbund begrüßt die Regelungen zum optimalen Betrieb der Heizungsanlage im Entwurf des GEG. Sie gewährleisten, dass Mieter:innen keine unnötig hohen Heizkosten zahlen. Denn per se haben Vermieter:innen keine Anreize, die Heizkosten gering zu halten, da sie diese vollständig auf Mieter:innen umlegen können. Die Ergebnisse der Prüfungen sollten jedoch den Mieter:innen **unaufgefordert** mit der Betriebskostenabrechnung vorgelegt werden. Die Kosten der Maßnahmen sind als Instandhaltungskosten zu werten, sind also vom Vermieter zu tragen und dürfen nicht auf Mieter:innen umgelegt werden. Dies sollte gesetzlich klargestellt werden.

EU-Gebäuderichtlinie (EBPD) und Mindestenergieeffizienzstandards (MEPS):

Gerade Haushalte mit geringem Einkommen sind stärker durch Energiekosten belastet und wohnen häufiger in älteren, fossil beheizten Gebäuden. Dadurch sind sie besonders anfällig gegenüber Energiepreissteigerungen. So hat sich während der Energiepreiskrise die Energiekostenbelastung in den untersten Einkommensklasse von 4,5 auf 8 Prozent des Einkommens fast verdoppelt.⁷ Energetische Sanierungen können den Energieverbrauch und die Heizkostenbelastung reduzieren, daher **ist es sinnvoll, insbesondere die schlechtesten Gebäude zuerst zu sanieren**. Der Entwurf der EBPD des EU-Parlaments aus dem März 2023

⁶ Beschlussempfehlung des 25. Ausschusses für Klimaschutz und Energie, [Link](#).

⁷ Öko-Institut (2023) Wohn- und Energiekostenbelastung von Mietenden, Studie für den Deutschen Mieterbund, [Link](#).

setzt wichtige Impulse für den Klimaschutz und stärkt **die sozialverträgliche Ausgestaltung der Maßnahmen**. Er hat das Potential, Energiearmut zu verringern und bezahlbares Wohnen für alle Einkommensgruppen zu gewährleisten. Geplant sind sozialere Vorgaben, wie z.B. spezielle finanzielle Unterstützung für vulnerable Haushalte, warmmietenneutrale Sanierungsprogramme und die Begrenzung von Mieterhöhungen. Diese sollten in der nationalen Umsetzung in den Fokus gerückt werden.