

Klimaschutz im Mietwohnungssektor sozialverträglich gestalten

Zentrale Ergebnisse und Schlussfolgerungen zur Situation von mietenden Haushalten auf Basis einer Studie im Auftrag des DMB¹

➤ Mehr als die Hälfte der 21,6 Mio. Mieterhaushalte gehören zum untersten Einkommensdrittel

- 21,6 Millionen Haushalte in Deutschland wohnen zur Miete (53 Prozent aller Haushalte).
- Der Anteil mietender Haushalte ist in unteren Einkommensklassen besonders hoch. Im **untersten Einkommensdezil wohnen über 90 Prozent** der Haushalte zur Miete.
- Über die Hälfte (**54 Prozent**) der mietenden Haushalte gehören zu den **unteren drei Einkommensdezilen** (11,6 Mio. Haushalte²).
- Über **7 Millionen Haushalte geben mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für Wohnkosten** aus, 3,1 Millionen Haushalte davon von sogar mehr als 40 Prozent.

➤ In welchen Gebäuden wohnen Mieterhaushalte?

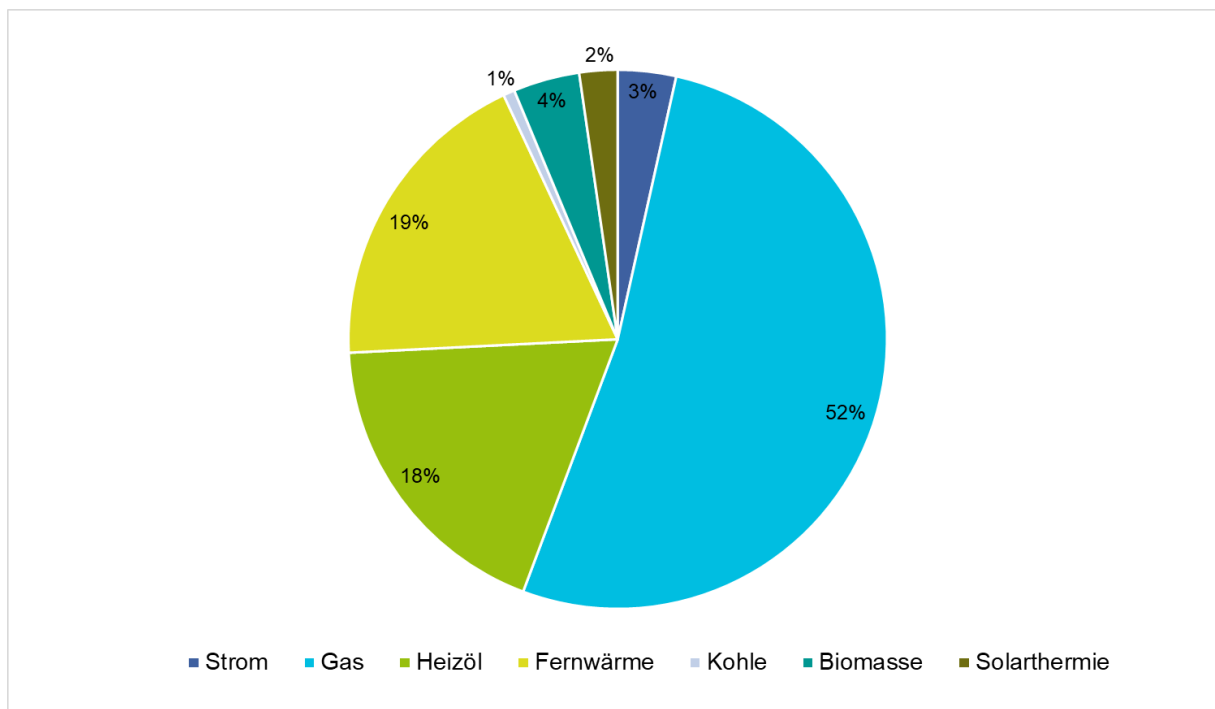
- Die meisten mietenden Haushalte (17,3 Mio., 80 Prozent) wohnen in Gebäuden, die bis zum Jahr 1990 gebaut wurden.
- In den **unteren Einkommensklassen wohnen mehr Haushalte in älteren Gebäuden**, nur 5 Prozent wohnen in Gebäuden, die nach 2000 fertiggestellt wurden.
- **65 Prozent der Haushalte im untersten Einkommensdezil leben in älteren Gebäuden**, die zwischen 1949 und 1990 errichtet wurden, gegenüber 43 Prozent im höchsten Einkommensdezil.
- **Mieterhaushalte heizen überwiegend fossil**, insbesondere mit Gas (52 Prozent), Heizöl (18 Prozent) und Fernwärme³ (19 Prozent).

¹ Öko-Institut (2023) Wohn- und Energiekostenbelastung von Mietenden. Studie für den Deutschen Mieterbund, [Link](#). Die in diesem Fact Sheet verwendeten Abbildungen sind Auszüge aus dieser Studie.

² Mietende in den unteren drei Einkommensdezilen haben durchschnittlich 1.709 Euro pro Monat zur Verfügung,

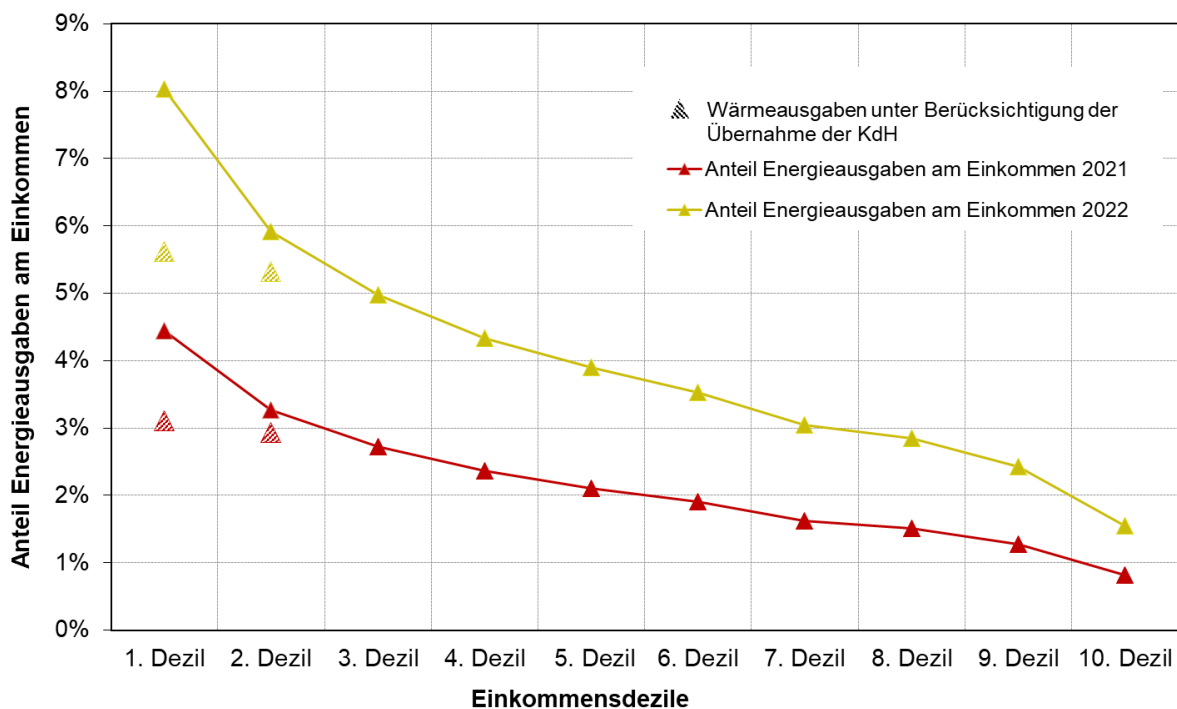
³ Der Anteil erneuerbarer Energien bei Fernwärme liegt derzeit erst bei knapp 19 Prozent.

Abbildung 2-8: Wärmeenergieverbrauch der Mietenden nach Energieträgern



Quelle: FDZ der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018, eigene Berechnungen

Abbildung 3-3: Anteil Wärmeenergieausgaben am Nettoeinkommen mietender Haushalte nach Dezilen



Quelle: FDZ der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018, eigene Berechnungen

Anmerkung: Gemusterte Dreiecke im ersten und zweiten Dezil zeigen den Anteil der Energieausgaben am Einkommen inkl. KdH.

➤ Wohnkostenanstieg durch hohe Energiekosten

- Kosten für Wärmeenergie haben sich in allen Einkommensdezilen im Jahr 2022 gegenüber dem Jahr 2021 fast verdoppelt.
- Im Jahr 2021 gaben Mietende 772 Euro pro Jahr bzw. 64 Euro pro Monat für Wärmeenergie aus. Im Jahr 2022 waren es 1.477 Euro pro Jahr bzw. 123 pro Monat.
- Gerade **Haushalte, die in älteren und ineffizienten fossil beheizten Gebäuden wohnen**, sind besonders **anfällig gegenüber Energiepreissteigerungen**.
- Während der **Energiepreiskrise hat sich die** Energiekostenbelastung in den untersten Einkommensklasse **fast verdoppelt** von 4,5 auf **8 Prozent** des Einkommens, während diese in der höchsten nur etwa 1 Prozent beträgt. (vgl. Abb. 3-3).

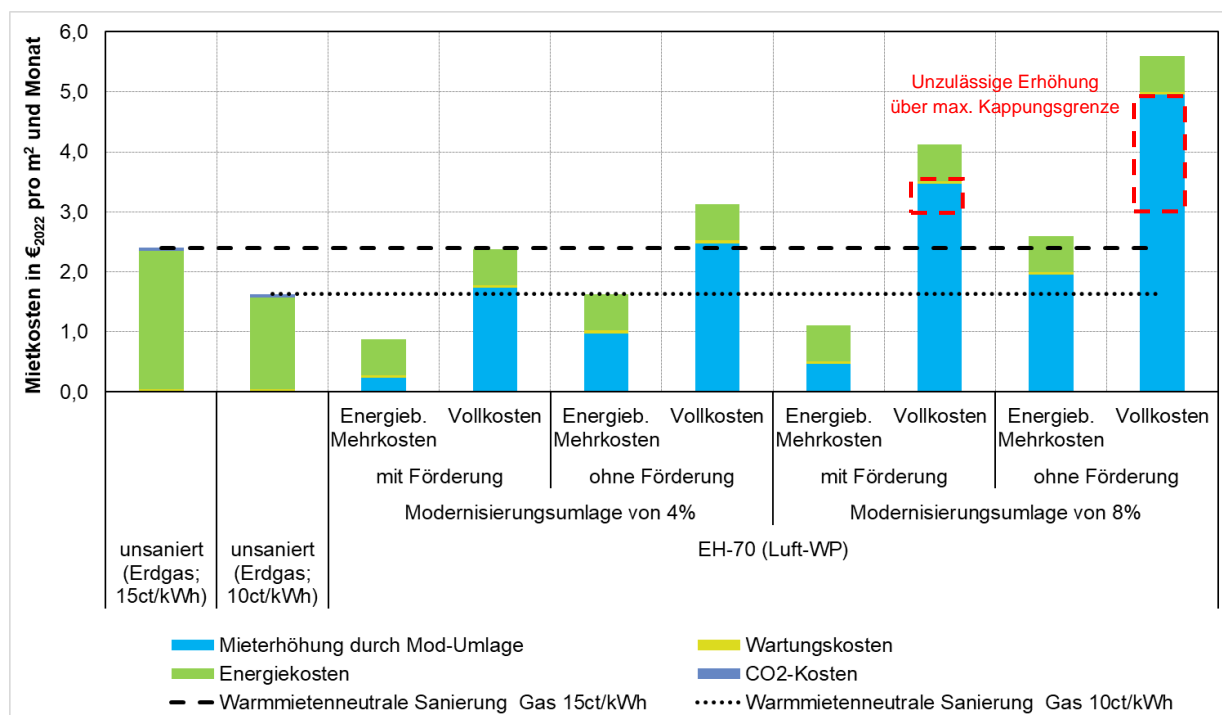
➤ Handlungsbedarf: Bezahlbares und klimagerechtes Wohnen

- Besonders **untere Einkommen sind stärker durch Energiekosten belastet** und wohnen häufiger in älteren Gebäuden.
- **Energetische Sanierungen** können den Energieverbrauch und die Heizkostenbelastung reduzieren, aufgrund der Mieterhöhung infolge der **Modernisierungsumlage** kommt es aber häufig zu einer Steigerung der Warmmiete.
- Für eine **sozialverträgliche Rahmensetzung ist aus Sicht des DMB zentral:**
 - **Reduzierung der Modernisierungsumlage von 8 auf 4 Prozent**
 - **Inanspruchnahme von Fördermitteln durch Vermietende**
 - Umlage von **energiebedingten Mehrkosten** und nicht von Vollkosten
- Unter diesen Voraussetzungen ist es sinnvoll, die **schlechtesten Gebäude zuerst zu sanieren**.

➤ Schlussfolgerungen: Förderung stärker sozial ausrichten

- Fördermitteln kommt, sofern die **Inanspruchnahme durch Vermieter:innen gewährleistet** ist, eine zentrale Rolle für die sozialverträgliche Gebäudesanierung zu.
- Werden die **schlechtesten Mehrfamilienhäuser bis 2030** zuerst saniert und mit einem **Sozialbonus** für einkommensschwache Haushalte bezuschusst, liegt der **Fördermittelbedarf bei ca. 5 Mrd. Euro pro Jahr**.

Abbildung 5-2: Sensitivitätsanalyse zur Warmmietenneutralität



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf IWU (2022), Hinz (2015), BBSR (2017), Fichtner (2019), BKI (2021), Destatis (2022b) und Quellen aus Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden..

Annahmen: Mehrfamilienhaus mit 460 m² Nutzfläche auf 6 Wohnungen, Endenergieverbrauch vor Sanierung: 170 kWh/m²a, nach EH70-Sanierung mit Luft-Wärmepumpe: 70 kWh/m²a, Investitionsvollkosten von 750 €/m², energiebedingte Mehrkosten von 300 €/m², Fördersatz von 25 % (EH70-EE+WPB-Bonus), BEHG-Preis von 30 €/t CO₂.

➤ Forderungen des DMB: mietrechtliche Verbesserungen umsetzen

- **Sofortige Absenkung der Modernisierungsumlage** von 8 auf 4 Prozent der energiebedingten Sanierungskosten und Senkung der Kappungsgrenze für Modernisierungsmieterhöhungen auf maximal 1,50 Euro pro Quadratmeter.
- Rechtsprechung zum **Abzug von ersparten Instandhaltungskosten eindeutig gesetzlich regeln.**
- **Inanspruchnahme von Fördermitteln durch Vermieter:innen sicherstellen⁴**, Vermieter müssen die Fördermittel von der Mieterhöhung abziehen – unabhängig davon, ob sie diese in Anspruch genommen haben oder nicht.
- **Fördermittel stärker an sozialen Gesichtspunkten** ausrichten & Mietwohnungsbereich bei der Höhe der Fördersätze nicht benachteiligen.
- **Schutz vor wirtschaftlicher Überforderung von Mieter:innen** durch Härtefalleinwand auch bei gesetzlich verpflichtender Modernisierung gewährleisten.
- **Energetische Sanierung der schlechtesten Gebäude durch Mindesteffizienzstandards sozialverträglich gestalten und Fördermittel anheben.**

⁴ Fördermittel werden von den umlagefähigen Kosten abgezogen, sofern diese in Anspruch genommen wurden. In der Praxis liegt jedoch die Inanspruchnahme von Fördermitteln nur bei ca. 5-10 Prozent. Vgl. Ariadne-Report, So wird geheizt: Ergebnisse des Wärme und Wohnen-Panels 2021, [Link](#). S. 18.