

Berlin, den 29.07.2022

**Stellungnahme zur Konzeption der Umsetzung von 65 Prozent
erneuerbare Energien beim Einbau von neuen Heizungen ab 2024**

I. Einleitung

Die Wohnkostenkrise in Deutschland spitzt sich immer mehr zu. Die Mieten steigen während der Corona-Pandemie ungebremst weiter, trotz nur langsam wieder in Schwung kommender Wirtschaft. Die Mietbelastung ist besonders bei einkommensärmeren Haushalten dramatisch hoch. Die Situation wird sich noch weiter verschärfen, da die Kaltmieten weiter steigen, die galoppierenden Energiepreise die Kosten für Heizung und Warmwasser mehr als verdoppeln und die steigende Inflation die Ersparnisse der Mieter aufbraucht.

Gleichzeitig besteht für das Erreichen der Klimaziele im Gebäudebereich großer Handlungsbedarf, ein Drittel des Endenergieverbrauchs und 30 Prozent der Treibhausgasemissionen Deutschlands entstehen hier. Aufgrund der langen Investitionszyklen von Gebäuden, gilt es jetzt entschlossen zu handeln. Der Gebäudesektor wird 2021, wie schon im Vorjahr, seine Klimaziele verfehlen. Das verdeutlicht, dass die bisherigen Maßnahmen im Gebäudesektor nicht ausreichen. Gerade die Sanierung des Gebäudebestands hinkt mit deutlich zu niedriger Sanierungsrate und -tiefe hinter den Zielen her. Zugleich drohen stark ansteigende Energiekosten zur „zweiten Miete“ zu werden. Auch hier gilt: nur durch eine langfristige Senkung des Energieverbrauchs von Gebäuden kann dieser Entwicklung begegnet werden.

Vor dem Hintergrund aktueller Geschehnisse ist aber nicht nur aus sozialer und klimapolitischer Perspektive geboten, endlich deutliche Fortschritte im Gebäudesektor zu erreichen, sondern auch aus sicherheitspolitischen Gesichtspunkten muss die Abhängigkeit von fossiler Energie reduziert werden. Der Deutsche Mieterbund (DMB) unterstützt daher das Ziel, 65 Prozent erneuerbare Energien beim Einbau von neuen Heizungen ab 2024 gesetzlich festzulegen. Allerdings **fehlt es dem vorliegenden Konzept an Maßnahmen, um diese Vorgaben sozialverträglich umzusetzen**, denn im Mietwohnsektor werden die Investitionskosten zur Erfüllung dieser Vorgaben vollständig auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt, unabhängig von der Art der Heizung und den zu erwartenden Betriebs- und Energiekosten. Solange die Investitionskosten von energetischen Sanierungen **rein kostenbasiert, vollständig, zeitlich unbefristet und unabhängig von jeglicher Amortisation** auf Mieter umgelegt werden, solange sind solche Sanierungen wohnkostentreibend und in der Regel nicht sozial ausgewogen. Die Bundesregierung muss daher sicherstellen, dass die Vorgaben nur umgesetzt werden dürfen, wenn zeitgleich das **System der Modernisierungumlage reformiert** und die Vermieter zur **Inanspruchnahme von Fördermitteln verpflichtet** werden.

II. Modernisierungumlage abschaffen und Mindesteffizienzstandards einführen

Die im Konzept der Bundesministerien stehenden Mieterschutzvorschriften sind völlig unzureichend, da diese sich allein auf die laufenden Energiekosten nach dem Heizungswechsel beziehen, nur in Ausnahmefällen zur Anwendung kommen sollen und vor allem die Erhöhung der Kaltmiete und damit die insgesamt steigenden Wohnkosten der Mieter außer Acht lassen. Beide Ministerien versäumen darauf hinzuweisen, dass unabhängig von der Veränderung der laufenden Energiekosten, die Kaltmiete um bis zu 3 Euro pro Quadratmeter angehoben werden kann.

Denn bereits heute sind die aus der **Modernisierungumlage resultierenden Preissteigerungen** für viele Mieter und Mieterinnen **nicht bezahlbar**. Die Modernisierungumlage konfrontiert Mieter mit hohen Mieterhöhungen, die wiederum zur Verdrängung der angestammten Bevölkerung aus ihren Wohnvierteln führt. Dies liegt vor allem in der Konstruktion der Modernisierungumlage (§559 BGB) begründet, die soziale, ökologische und ökonomische Fehlanreize setzt¹. Gleichzeitig besteht die Notwendigkeit, dass energetische Modernisierungsmaßnahmen möglichst **warmmietenneutral** erfolgen – d.h. dass Mieterhöhungen nach energetischen Sanierungen mit der Kostenersparnis durch den reduzierten Energieverbrauch ausgeglichen werden. Aufgrund der Fehlanreize durch die Modernisierungumlage wird dies in der Praxis de facto nie erreicht.

Im vorliegenden Papier finden sich keine konkreten Maßnahmen, um den Heizungs austausch möglichst warmmietenneutral zu gestalten. Der Verweis auf eine Prüfung der Fördermittel zur Begleitung der Umsetzungspflicht ist nicht ausreichend und zu unkonkret. Dies gilt ebenso für die Verknüpfung einer „Mieterschutzvorschrift“ mit dem Grundversorgungstarif für Gas, welche beim Einbau einer Gasheizung unter Nutzung von grünen Gasen oder Biomethan zum Einsatz kommen soll. Vor dem Hintergrund der aktuellen Gaspreise und dem energetischen Zustand vieler Gebäude ist eine solche „Mieterschutzvorschrift“ völlig unzureichend, da damit **keinerlei Warmmietenneutralität möglich** ist.

¹ Aufgrund der Fehlanreize durch die Modernisierungumlage wird die sog. Warmmietenneutralität in der Praxis de facto nie erreicht, u.a. weil:

- Vermieter legt Modernisierungskosten zeitlich unbefristet auf die Jahresmiete unabhängig von Amortisation, Sanierungstiefe und Energieeinsparung um,
- Investitionskosten ohne direkten Klima-/Energiebezug werden umgelegt (Fahrstuhl, Balkon, Baunebenkosten, Sanitär, Fußböden, etc.),
- Vermieter haben keine Anreize für hohe Sanierungstiefe und Energieeinsparung, da Energiekosten zu 100 % an Mieter durchgereicht werden,
- CO₂-Preis ist ohne Lenkungswirkung im Mietwohnungssektor und setzt keine Anreize für Vermieter zur Sanierung,
- Kostentrennung zwischen Instandsetzung und energetischer Modernisierung der Bauteile ist ungenau.

Schon jetzt sind die **Heizkosten** in einem energetisch schlechteren Wohngebäude im Schnitt mehr als **doppelt so hoch** wie in einem energetisch guten. Aktuelle Studien zeigen, dass Mieter deutlich mehr für Heiz- und Warmwasserkosten pro Quadratmeter ausgeben müssen als Eigentümer und dass dieser Anteil in der einkommensschwächsten Gruppe mit Abstand am höchsten ist. So zahlten 2021 **Mieterhaushalte in Hochhäusern** mit einem Nettoeinkommen von unter 1.700 Euro im Monat 22 Euro je Quadratmeter für Heizung und Warmwasser im Jahr – **doppelt so viel** wie Haushalte mit hohem Einkommen im Einfamilienhaus². Dies liegt neben der Wohnungsgröße vor allem am **energetischen Zustand des Gebäudes**.

Eine sozialverträgliche Sanierung dieser Gebäude ist alternativlos – denn Gas- und Ölpreise sind auf einem Rekordniveau, viele Energieversorger haben ihre Preise in der ersten Jahreshälfte 2022 deutlich erhöht. Der **durchschnittliche Gaspreis** für Haushalte in Mehrfamilienhäusern hat sich bis April 2022 im Vergleich zum Vorjahr **verdoppelt**, von 6,47 Cent/kWh auf durchschnittlich 13,26 Cent/kWh. Das bedeutet, dass die Heizkosten der Mieterinnen und Mieter sich bei **gleichem Gasverbrauch** mindestens **verdoppeln** werden. Und zwar von rund 71 Euro im Monat auf 147 Euro bzw. von 852 Euro im Jahr auf 1764 Euro bei einem Verbrauch von rund 13.300 kWh/Jahr. Die innerhalb eines Jahres **um 170 % gestiegenen** Beschaffungspreise für Erdgas sind der wesentliche Treiber für den Preisanstieg der Haushaltskunden. Da eine deutliche Reduzierung der Beschaffungspreise mittelfristig nicht absehbar ist und sogar noch **höhere Gasbeschaffungspreise drohen**³, müssen energetisch schlechte Gebäude mit hohen Heizkosten in den Fokus der Politik und Vermieter hier stärker in die Pflicht genommen werden. Denn rund die Hälfte der 43 Mio. Wohnungen werden mit Gas beheizt, rund 25 % mit Heizöl. Hinzu kommt Fernwärme, die ca. 14 % aller Wohnungen versorgt und für die Erdgas als Brennstoff eine zentrale Rolle spielt. Das bedeutet, von den Preisanstiegen für Öl und Gas werden unmittelbar bis zu 90 % aller Wohnungen und damit fast alle Mieterinnen und Mieter betroffen sein. Zugleich sind 70 Prozent der Ölheizungen und 60 Prozent der Gasheizungen älter als 20 Jahre und damit überwiegend ineffizient⁴.

Um Mieter vor steigenden Wohnkosten zu schützen, braucht es eine deutliche Steigerung der Sanierungstiefe mit dem Ziel, die Energie- und Heizkosten der Mieter erheblich zu senken und **Warmmietenneutralität bei Modernisierungen** zu erreichen. Die Kosten sollten fair zwischen

² Vgl. Ariadne-Report: So wird geheizt: Ergebnisse des Wärme und Wohnen-Panels 2021, [Link](#).

³ Im April 2022 lag der Erdgaspreis für Haushalte (MFH) bei 13,26 ct/kWh. Vgl. BDEW; [Link](#).

⁴ Vgl. ZDF.de, Zuschüsse für Klimaschutz. Neue Heizung mit Geld vom Staat, 27.12.2020, [Link](#).

öffentlicher Hand, Vermietern und Mietern aufgeteilt werden (Drittelmodell). Es sollten nur noch Maßnahmen umgelegt werden, die förderfähig sind und zur Energiekosteneinsparung beitragen, um Mieter vor vermeidbaren Kosten aufgrund von sogenannten Luxussanierungen zu schützen und Anreize für Energieeinsparungen zu setzen. Um die finanzielle Last für Mieter zu senken, muss die **Modernisierungsumlage auf 4 Prozent** oder weniger abgesenkt werden und die Miete darf wegen energetischer Modernisierungen um **nicht mehr als 1,50 Euro pro Quadratmeter** steigen. **Alternativ kann die Modernisierungsumlage vollständig im Rahmen einer (Teil-) Warmmiete aufgelöst werden.** In jedem Fall müssen ordnungsrechtlich klimazielfunkonforme Standards festgelegt und die Fördermittel für die Bestandssanierung deutlich erhöht werden.

Um bei abgesenkter Modernisierungsumlage Anreize zu schaffen, sollten Eigentümer direkt von öffentlicher Förderung profitieren und diese nicht länger auf die Modernisierungskosten anrechnen müssen. Die Antragstellung muss weniger bürokratisch erfolgen.

Die größten Energieeinsparungen sind bei der tiefen Modernisierung der energetisch schlechtesten Gebäude zu erreichen. Mithilfe einer klaren Priorisierung der energetisch schlechtesten Gebäude und entsprechender finanzieller staatlicher Zuschüsse mit dem Ziel einer warmmietenneutralen Sanierung, werden speziell einkommensarme Haushalte vor steigenden Heizkosten aufgrund hoher Energiepreise geschützt. Deutschland sollte bei der Definition von **Mindest-Effizienzstandards** für Bestandsgebäude eine Vorreiterrolle einnehmen und die Förderung dafür bereitstellen, um soziale Härten abzufedern und Eigentümer zu unterstützen. Dafür sollten gerade auch EU-Mittel genutzt werden, insbesondere aus dem EU-Klimasozialfonds⁵.

Der DMB fordert daher:

- ❖ Absenkung der Modernisierungsumlage oder Auflösung im Rahmen einer völligen Neukonzeption, z. B. eines Teilwarmmietenmodells,
- ❖ Einführung von Mindest-Effizienzstandards für den Bestand,
- ❖ Unterstützung von einkommensarmen Haushalten.

⁵ Vgl. IUT, 2022, [Link](#).