

14.12.2022

Deutlicher Wohnkostenanstieg durch Energiepreiskrise und Modernisierungsumlage - Studie des IÖW im Auftrag des DMB zeigt, dass Teilwarmmiete ein Lösungsansatz sein kann

➤ Status Quo: Hohe Mietkostenbelastung und wohnkostentreibende Modernisierungsumlage

Mietbelastungsquote inklusive Heizkosten steigt durch explodierende Energiepreise auch für mittlere Einkommen auf über 35 Prozent; Modernisierungsumlage nach Sanierungen verschärft aufgrund von Fehlanreizen die Situation zusätzlich und erhöht die warmen Wohnkosten bei aktuellen Energiepreisen trotz Energieeinsparungen in einer Modellrechnung um mehr als 1,30 Euro pro Quadratmeter/Monat

- Mieterhaushalte sind aktuell bereits in starkem Maße durch ihre Wohnkosten belastet, insbesondere niedrige Einkommensgruppen müssen häufig einen zu hohen Anteil ihres Einkommens nur für Wohnkosten ausgeben.

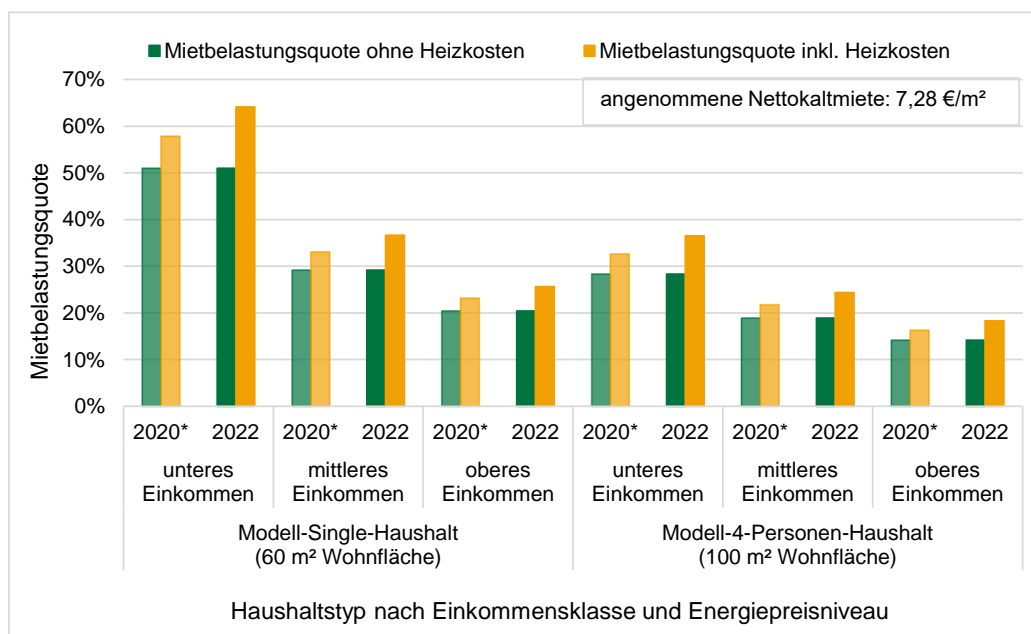


Abb. 1: Veränderung der Mietbelastungsquote ohne und inkl. Heizkosten für Modellhaushalte

(Erläuterungen: Die Berechnungen der Mietbelastungsquote basieren in Bezug auf die Wohnfläche und die Nettokaltmiete auf Durchschnittswerten und sind somit als modellhaft zu verstehen. In der Praxis zeigt sich, dass sowohl die Wohnungsgröße als auch die Nettokaltmiete mit dem Einkommen ansteigen (vgl. Holm et al. 2021; Leuhn et al. 2017; Fritzsche und Kluge 2014). Es ist aus diesem Grund davon auszugehen, dass die dargestellten Ergebnisse die real auftretenden Mietbelastungsquoten von Haushalten für untere Einkommen tendenziell über- sowie für obere Einkommen tendenziell unterschätzen. Unsaniertes Gebäude mit Erdgas-Zentralheizung. Quelle: Veränderte Darstellung des IÖW nach Bergmann, Salecki & Weiß (2022) Bergmann, Salecki & Weiß (2022) Teilwarmmiete aus Sicht von Mietenden. Kurzgutachten zu den Auswirkungen der Einführung eines Teilwarmmietenmodells, S. 28)

- Das **aktuelle System der Modernisierungsumlage** führt zu **deutlichen Mietpreissteigerungen**; Warmmietenneutralität wird in der Praxis de facto nie erreicht. Das Problem wird durch die aktuell hohen Baukostensteigerungen sowie veränderte Fördersätze auf Bundesebene weiter verschärft.
- Ambitionierter Klimaschutz im Gebäudebereich reduziert den Energieverbrauch, die **Kosten dürfen jedoch nicht allein durch Mieter:innen getragen werden**.

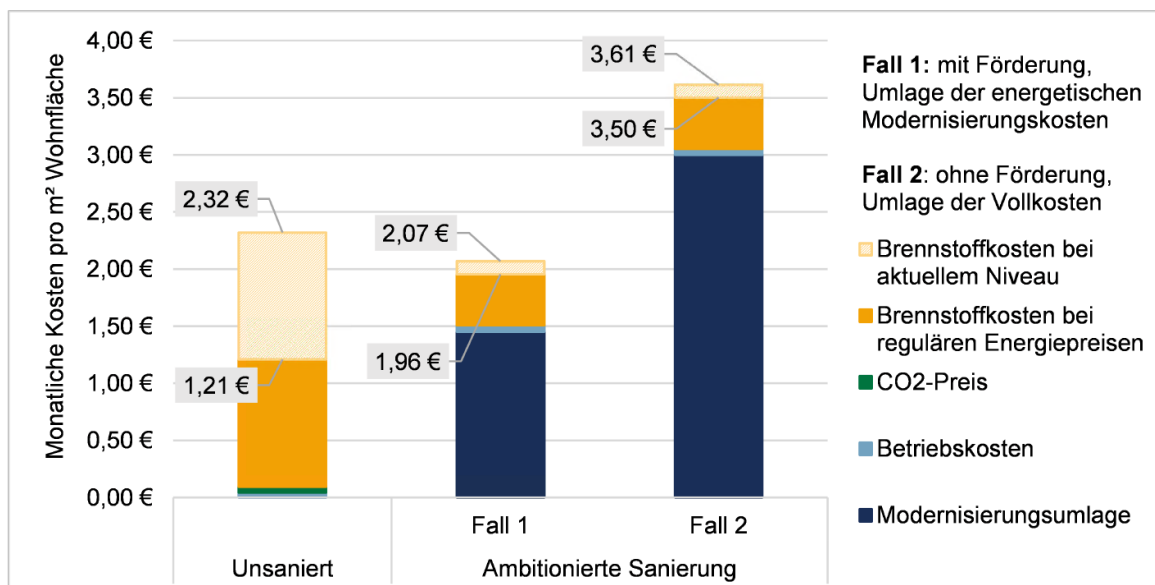


Abb. 2: Modellrechnung zu den monatlichen Kosten für Heizung und Warmwasser plus Modernisierungsumlage bei ambitioniertem Sanierungsniveau in Abhängigkeit von Umsetzung durch Vermietende. Quelle: Bergmann, Salecki & Weiß (2022) Teilwärmiete aus Sicht von Mietenden. Kurzgutachten zu den Auswirkungen der Einführung eines Teilwärmietenmodells, S. 9

Fehlanreize der Modernisierungsumlage – Übersicht des DMB

- **Rein kostenbasierte & zeitlich unbefristete Umlage**
- Auch **nicht-energetische Investitionskosten** (u. a. Balkon, Fahrstuhl) können auf die Miete umgelegt werden
- **Keine Anforderungen** an Sanierungstiefe oder **Energieeinsparungen**
- Keine Anreize für Vermieter:innen durch Modernisierungsmaßnahmen die Heizkosten zu reduzieren, da diese vollständig von den Mieter:innen getragen werden
- **Kein Anreiz zur Inanspruchnahme von Fördermitteln**, da diese von den umlagefähigen Modernisierungskosten abgezogen werden müssen
- Inanspruchnahme von Förderung nur bei 5 – 10 Prozent aller Sanierungsvorhaben
- Häufig **keine korrekte Trennung** zwischen umlagefähigen Modernisierungskosten und **nicht umlagefähigen Instandhaltungskosten**

- Die Ampel-Regierung hat sich im Koalitionsvertrag für die Auflösung der Modernisierungsumlage im Rahmen der Einführung einer sogenannten Teilwarmmiete ausgesprochen¹.

➤ Zentrale Ergebnisse der Teilwarmmieten-Studie

- Bei einer Teilwarmmiete zahlen Mietende eine feste Warmmiete an die Vermietenden; die fixen Heizkosten des Gebäudes werden sozusagen an einem bestimmten Zeitpunkt „eingefroren“.
- Verbrauchseinsparungen und Energiekostenschwankungen verändern nur die Energiekosten der Vermietenden, dies fördert die Anreizwirkung für energetische Modernisierungen.
- Teilwarmmiete kann für Mietende im Vergleich zum Status Quo mit der Modernisierungsumlage bei der richtigen Ausgestaltung Vorteile mit sich bringen (**Warmmietenneutralität**). Dies gilt insbesondere bei niedrigeren Energiepreisen.
- Abbildung 3 zeigt die Veränderung der monatlichen Warmmiete nach einer Sanierung in den verschiedenen Modellen bei einer Energiepreisentwicklung zum Vorkrisen-Trend. Es zeigt sich, dass die Teilwarmmiete, anders als die Modernisierungsumlage (Status Quo), die Warmmiete nicht erhöht. Auch eine ambitionierte Sanierung im Drittelmodell kann warmmietenneutral sein.

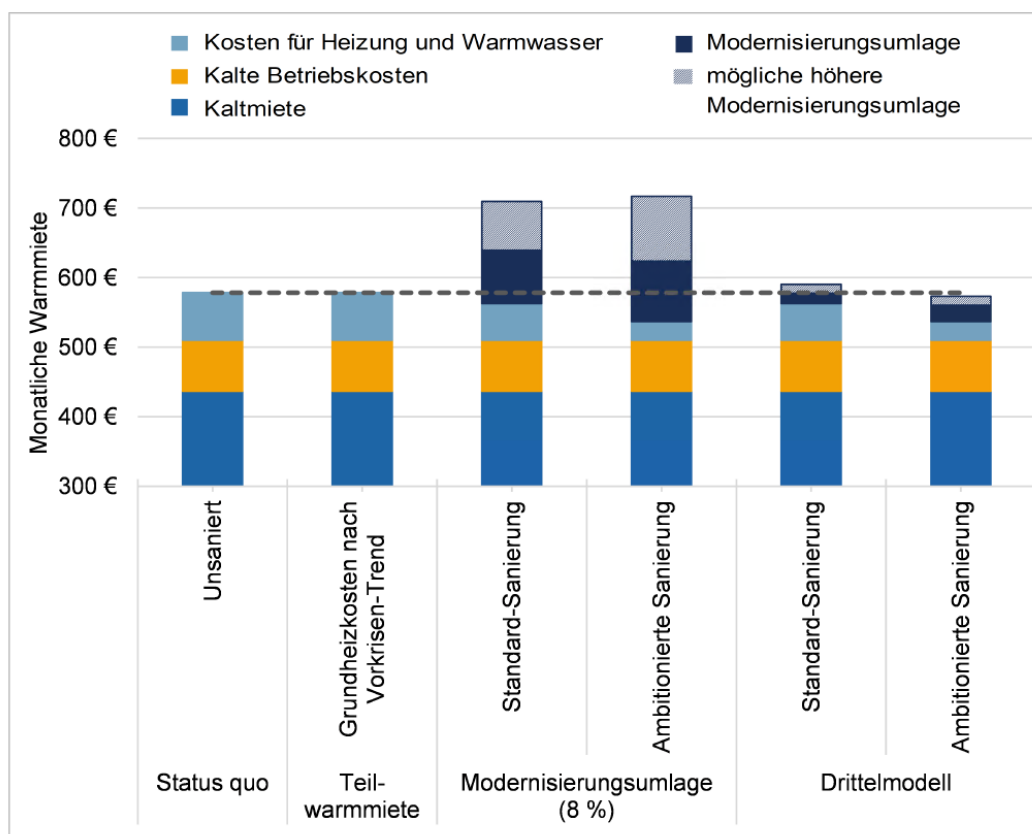


Abb. 3: Monatliche Warmmiete (Single-Haushalte) nach Sanierungsszenario bei regulärem Energiepreisniveau (Vorkrisen-Trend) nach Modellrechnung. Wechsel nach Sanierung von Erdgas-Zentralheizung auf Fernwärme. Quelle: Bergmann, Salecki & Weiß (2022) Teilwarmmiete aus Sicht von Mietenden. Kurzgutachten zu den Auswirkungen der Einführung eines Teilwarmmietenmodells, S. 18

¹ Vgl. KoAV: „Um das Mieter-Vermieter-Dilemma zu überwinden, prüfen wir einen schnellen Umstieg auf die Teilwarmmiete. Im Zuge dessen wird die Modernisierungsumlage für energetische Maßnahmen in diesem System aufgehoben“.

- Wird die Teilwarmmiete in Zeiten hoher Energiepreise festgesetzt, ist dies nachteilig für Mieter:innen, wie Abbildung 4 zeigt. Zwar ist auch hier die Teilwarmmiete „warmmietenneutral“, das Warmmietenniveau liegt jedoch für den modellhaft untersuchten Beispielhaushalt mit deutlich über 600 Euro insgesamt höher als vor der Krise (ca. 580 Euro) und führt zu höheren Kosten bei den Mietenden.

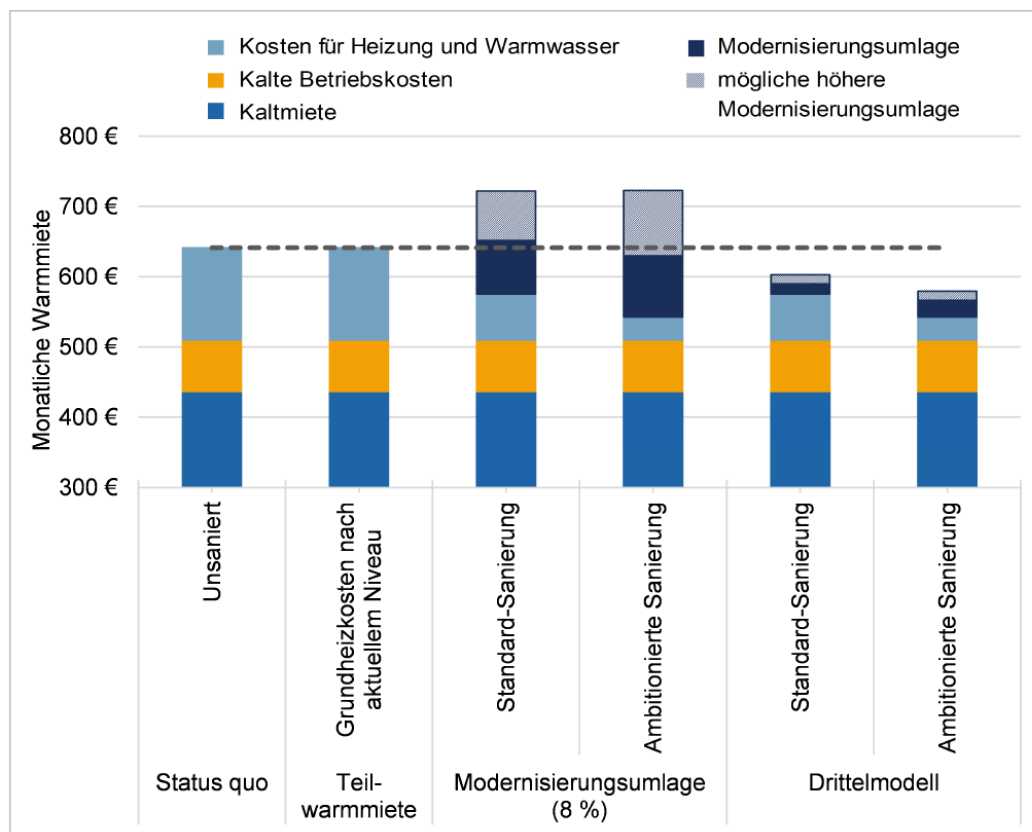


Abb. 4: Monatliche Warmmiete Single-Haushalte nach Sanierungsszenario bei hohem Energiepreisniveau (aktuelles Niveau) nach Modellrechnung. Wechsel nach Sanierung von Erdgas-Zentralheizung auf Fernwärme. Quelle: Bergmann, Salecki & Weiß (2022) Teilwarmmiete aus Sicht von Mietenden. Kurzgutachten zu den Auswirkungen der Einführung eines Teilwarmmietenmodells, S. 18

➤ Forderungen des Deutschen Mieterbundes

- **Sofortige Absenkung der wohnkostentreibenden Modernisierungsumlage** von 8 auf 4 Prozent der energiebedingten Sanierungskosten und Senkung der Kappungsgrenze für Modernisierungsmieterhöhungen auf maximal 1,50 Euro pro Quadratmeter.
- **Wenn Teilwarmmiete eingeführt wird:**
 - muss Modernisierungsumlage abgeschafft werden, es darf keine Gleichzeitigkeit beider Modelle geben, um die Mietpreisentwicklung nicht weiter zu befördern
 - Zeitraum für Berechnung der Grundheizkosten mind. 3 Jahre, um Effekte der Gaspreiskrise auszugleichen
 - Umsetzung muss über Heizkostenverordnung erfolgen, um eine Änderung bestehender Mietverträge zu vermeiden.
- **Mehr Transparenz** für Mieter:innen bei der Berechnung von Instandhaltungs- und Modernisierungskosten.
- Weitere Anreize für Vermieter:innen zur energetischen Sanierung über Mindesteffizienzstandards und Anhebung der Fördermittel schaffen.