

Berlin, den 12.04.2023

Stellungnahme zum

**Referentenentwurf eines Gesetzes zur Änderung des
Gebäudeenergiegesetzes und zur Änderung der
Heizkostenverordnung sowie zur Änderung der Kehr- und
Überprüfungsordnung vom 03.04.2023**

I. Bezahlbares und klimagerechtes Wohnen müssen Hand in Hand gehen

Die Wohnkostenkrise in Deutschland spitzt sich immer mehr zu. Die Mieten steigen ungebremst weiter, die Mieten inserierter Bestandswohnungen sind allein im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr bundesweit um 4 Prozent¹ gestiegen. Die **Mietbelastung** ist besonders bei einkommensärmeren Haushalten dramatisch hoch. Der Anstieg der Mieten wird verstärkt durch die in Folge des Ukraine-Krieges stark gestiegenen Energiepreise, Heizkosten werden für viele Haushalte zur „zweiten Miete“. Der Anteil von **energiearmutsgefährdeten Haushalten** – also Haushalten mit geringem und niedrigem mittlerem Einkommen, die mehr als 10 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für Energie aufwenden müssen - **ist von 14,5 Prozent in 2021 auf 25,2 Prozent** im Mai 2022 angestiegen.² Besonders betroffen sind dabei die Haushalte, die in unsanierten Gebäuden mit veralteten Öl- und Gasheizungen leben. Dies betrifft die absolute Mehrheit der Mieter:innen, denn rund 75 Prozent aller Wohnungen werden mit Öl oder Gas beheizt und circa 70 Prozent der Ölheizungen und 60 Prozent der Gasheizungen sind älter als 20 Jahre und damit überwiegend ineffizient³.

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 muss jetzt entschlossen gehandelt werden. Der Gebäudesektor hat 2022, wie schon in den beiden Vorjahren, die Klimaziele verfehlt. Das zeigt, dass die bisherigen Maßnahmen im Gebäudesektor nicht ausreichen. Gerade die Sanierung des Gebäudebestands hinkt mit deutlich zu niedriger Sanierungsrate und -tiefe den Zielen hinterher. Die Treibhausgasemissionen des Gebäudesektors müssen für das Erreichen der Klimaziele 2030 fast halbiert werden.⁴

Vor diesem Hintergrund unterstützt der Deutsche Mieterbund (DMB) zwar das mit dem Referentenentwurf verfolgte Ziel, **65 Prozent erneuerbare Energien beim Einbau von neuen Heizungen** ab 2024 gesetzlich festzulegen, fordert aber zugleich, dass der Modernisierungsprozess für den Mietwohnungsbereich so gestaltet wird, dass die Kostenlasten nicht einseitig auf Mieter:innen abgewälzt werden können, sondern eine **faire und sozialverträgliche Lastenverteilung** gesichert ist.

¹ BBSR Topmeldung 01.03.2023: „Angebotsmieten weiter gestiegen – große regionale Unterschiede“, [Link](#)

² IW Köln (2022) Kurzbericht Nr. 55 „Gefahr der Energiearmut wächst“ [Link](#).

³ Vgl. ZDF.de, Zuschüsse für Klimaschutz. Neue Heizung mit Geld vom Staat, 27.12.2020, [Link](#).

⁴ Agora Energiewende (2023): Die Energiewende in Deutschland: Stand der Dinge 2022, [Link](#).

Einer fairen und sozialverträglichen Lastenverteilung trägt der Referentenentwurf in der vorliegenden Fassung nicht Rechnung, weil die Einführung einer Pflicht zur Heizungsmodernisierung nicht mit zwingend notwendigen Änderungen mietrechtlicher Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) verbunden wird. Zudem drohen Mieter:innen hohe Energiekosten, wenn z.B. teurer Wasserstoff eingesetzt oder ineffiziente Wärmepumpen durch Vermieter:innen eingebaut werden. Die im Entwurf vorgesehenen Regelungen zur Begrenzung solcher Energiekosten sind nicht ausreichend.

Die aktuellen Vorschriften zur Vermietermodernisierung im bestehenden Mietverhältnis beruhen auf dem Gedanken der Freiwilligkeit. Vermieter:innen sind bisher grundsätzlich nicht verpflichtet, Modernisierungen im laufenden Mietverhältnis vorzunehmen. Sie sollen hierzu aber motiviert werden, indem sie nach einer Modernisierung eine an den aufgewendeten Baukosten orientierte Mieterhöhung verlangen können. **Diese aktuellen Regelungen im BGB setzen dabei in mehrfacher Hinsicht Fehlanreize.** Sie führen im Ergebnis dazu, dass Vermieter:innen die Miete nach einer Modernisierung in einer Höhe festsetzen können, wie sie auf den an Angebot und Nachfrage orientierten Mietmärkten oftmals lange nicht erzielbar wäre. Modernisierungen schaffen damit besonders hohe Renditen; Leidtragende sind die Bewohner:innen. Wie die Vergangenheit zeigt, sind Modernisierungen ein wesentlicher Faktor für den vielerorts zu beobachtenden dramatischen Anstieg von Mieten in bestehenden Mietverhältnissen und die Verdrängung der Bewohner:innen aus ihren Wohnungen und Wohnquartieren. Der Referentenentwurf in der jetzigen Fassung setzt diesen Missstand fort und wird ihn verschärfen, weil er die zwingend notwendigen Änderungen der Modernisierungsvorschriften ausblendet.

Weiterhin besteht im Mietwohnungssektor die besondere Situation, dass Vermieter:innen die Investitionsentscheidung für ein bestimmtes Heizsystem treffen, die zukünftigen Heizkosten jedoch ausschließlich von den Mieter:innen getragen werden. Daher muss ein sozialverträgliches Konzept für die Wärmewende auch die **zukünftigen Heizkosten berücksichtigen und Energiekostensteigerungen verhindern.**

Die als § 71o GEG-E vorgesehenen, als „Regelungen zum Schutz von Mietern“ bezeichneten Vorschriften, stellen keine grundlegend ausreichenden und konsistenten Korrekturen der beschriebenen Problematiken dar. Aus der Sicht von Mieter:innen besteht für eine faire und sozialverträgliche Ausgestaltung des geplanten Modernisierungsprozesses erheblicher Nachbesserungsbedarf.

Der Deutsche Mieterbund fordert Folgendes:

- Die Modernisierungsumlage des § 559 Abs. 1 BGB ist abzuschaffen.
- Wenn am System einer Modernisierungsumlage grundsätzlich festgehalten wird, muss gesetzlich geregelt werden, dass (vgl. Kapitel II)
 - die **Umlage erheblich**, nämlich auf eine Erhöhung der Jahres-Nettokaltmiete um **maximal 4 Prozent der Aufwendungen und höchstens 1,50 Euro pro Quadratmeter begrenzt wird** und konkrete Anforderungen an die für eine Mieterhöhung notwendige energetische Qualität der Maßnahme gestellt werden, damit die Wohnkosten gesenkt werden;
 - Vermieter:innen im Zusammenhang mit einer Modernisierung **ersparte Erhaltungskosten in angemessenem Umfang selbst tragen** müssen und diese bei der Berechnung einer Mieterhöhung nicht in Ansatz gebracht werden dürfen;
 - Vermieter:innen die Vorteile bereit gestellter **öffentlicher Fördermittel den Mieter:innen gutbringen müssen**, und zwar auch, wenn sie die Fördermittel nicht in Anspruch nehmen;
 - Mieter:innen auch bei einer gesetzlich vorgeschriebenen Modernisierung **vor einer wirtschaftlichen Überforderung durch eine Mieterhöhung geschützt werden** und den Einwand einer wirtschaftlichen Härte erheben können.
- Die im Referentenentwurf vorgesehenen Mieterschutzregelungen müssen tatsächlich dazu führen, die **zukünftigen Heizkosten zu begrenzen**, insbesondere durch Sicherstellung einer ausreichenden Effizienz des Heizungssystems oder Begrenzung der Betriebskosten (Orientierung an **Jahresarbeitszahl von 3,0**) (vgl. Kapitel IV).
- Mieter:innen müssen vor hohen Betriebskosten durch den Einsatz von Stromdirektheizungen in ineffizienten Gebäuden geschützt werden. **Der Absatz 4 Satz 2 des § 71d GEG-E muss gestrichen werden** (vgl. Kapitel IV).
- Maßnahmen nach § 60a bis c GEG-E **müssen auch für Gebäude mit weniger als sechs vermieteten Wohnungen verpflichtend sein**; die Kosten dieser Maßnahmen sind vom Vermieter zu tragen (vgl. Kapitel V).
- **Fördermittel** für die energetische Modernisierung und den Heizungstausch müssen **auf 25 Mrd. Euro pro Jahr erhöht und verstetigt** werden, Fördersätze müssen zukünftig soziale Aspekte stärker berücksichtigen (vgl. Kapitel VI).

Im Folgenden werden zunächst die Aspekte dargestellt, die notwendige, bislang jedoch nicht berücksichtigte Änderungen der Modernisierungsvorschriften des BGB betreffen (unter II). Im Anschluss erfolgt die Stellungnahme zu den einzelnen Vorschriften des Entwurfs (III. ff.).

II. Fehlanreize bei der Modernisierung beseitigen

1. Modernisierungsumlage abschaffen/reduzieren und Wohnkosten senken

Nach aktuellem Recht können Vermieter:innen nach einer Modernisierung, hier der Heizungsmodernisierung, die jährliche Miete ohne Nebenkosten um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen (§ 559 Abs. 1 BGB); die monatliche Mieterhöhung beträgt ein Zwölftel davon.⁵

Die Mieterhöhung nach Modernisierung ist ein Fremdkörper im Mieterhöhungsrecht des BGB. Regelmäßig können Vermieter:innen die Miete im laufenden Mietverhältnis der Entwicklung der sog. ortsüblichen Vergleichsmiete anpassen (§ 558 Abs. 1 BGB). Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Mieten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten 6 Jahren vereinbart oder geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB). Liegt die aktuelle Vertragsmiete niedriger als die ortsübliche Vergleichsmiete, können Vermieter:innen eine Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete vornehmen. Bei der Modernisierung dagegen können Vermieter:innen die **Miethöhe einseitig nach den bei der Modernisierung aufgewendeten Kosten festsetzen**. Sie schaffen damit gewissermaßen ihre eigene Miete, die als geänderte Miete in die künftige ortsübliche Vergleichsmiete einfließt und diese nach oben treibt. Zugleich **dient die Erhöhung nicht der Amortisation der Modernisierungskosten**. Sie ist nicht auf die Zeit der Refinanzierung beschränkt, sondern **gilt dauerhaft**.

Um eine derartige Mieterhöhung vornehmen zu können, genügt es bei energetischen Modernisierungen, wenn durch die Maßnahme in Bezug auf die Mietsache nachhaltig Endenergie eingespart wird (§ 555b Nr. 1 BGB). Handelt es sich – wie geplant – um gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen, ist lediglich erforderlich, dass es sich nicht um eine bloße

⁵ Nach § 559 Abs. 3a BGB darf sich die monatliche Miete durch Mieterhöhungen nach § 559 Abs. 1 BGB innerhalb von 6 Jahren um nicht mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen, wenn die Monatsmiete vor der Erhöhung weniger als 7 Euro je Quadratmeter Wohnfläche beträgt, im Übrigen um maximal 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

Erhaltungsmaßnahme handelt (§ 555b Nr. 6 BGB). **Vermieter:innen müssen derzeit weder ordnungsrechtliche Vorgaben beachten noch eine bestimmte energetische Qualität (Sanierungstiefe) erreichen.** Ob die Maßnahmen Mieter:innen Energieeinsparungen ermöglichen, die ihre Wohnkosten senken, jedenfalls aber eine Mieterhöhung angemessen ausgleichen (Warmmietenneutralität), spielt bislang keine Rolle.

Werden zum Beispiel in einem unsanierten Gebäude die vollen Kosten für eine Wärmepumpe mit entsprechender notwendiger Leistung umgelegt, ohne dass Förderung in Anspruch genommen wird oder Instandhaltungskosten abgezogen werden, kann die Miete einer 70m² Wohnung um bis zu **75 Euro im Monat (900 Euro im Jahr) dauerhaft & unbefristet steigen.** Dies entspricht dem Regelfall bei Sanierungen, da Fördermittel bisher kaum in Anspruch genommen werden⁶ und die Erhaltungskosten in der Praxis oft nicht korrekt/ nur unzureichend berechnet werden. Würden **die Förderung und Instandhaltungskosten korrekt abgezogen**, könnte sich dieser Betrag auf bis zu **8,70 im Monat** reduzieren.⁷

Ebenso deutlich wird dies im Falle von im Referentenentwurf vorgesehenen Anforderungen an Heizungsanlagen, die Gas und Wasserstoff verbrennen können (§ 71k), z.B. sogenannte „Wasserstoff (H₂) ready“ Heizungen. Aktuelle am Markt verfügbare „H₂ ready“- Heizungen sind nur für den Betrieb mit einer Beimischung von bis zu 20 Prozent Wasserstoff zugelassen – und nicht für eine Versorgung mit 100 Prozent Wasserstoff. Dies könnte, in einigen Jahren einen erneuten Heizungstausch bzw. neue Hausanschlüsse notwendig machen und zu **Folgekosten von mehreren zehntausend Euro** führen, die dann zusätzlich zu den bereits umgelegten Kosten im **aktuellen System auf die Mieter:innen umgelegt** werden.

Die dargestellten Regelungen führen also nicht nur dazu, dass Vermieter:innen die Anpassung einer Wohnung an die Anforderungen zeitgemäßen Wohnens auf dem Rücken von Mieter:innen finanzieren können. Wie die Vergangenheit zeigt, sind Modernisierungen auch ein wesentlicher Faktor für den vielerorts zu beobachtenden dramatischen Anstieg von Mieten in bestehenden Mietverhältnissen und die Verdrängung der Bewohner:innen aus ihren Wohnungen und Wohnquartieren.

Die Regelungen setzen damit erhebliche Fehlanreize. Dies gilt nicht nur, aber insbesondere, wenn die mit dem Entwurf geplante Pflicht zur Heizungsmodernisierung eingeführt wird. Denn die Heizungsmodernisierung ist Teil der gesamtgesellschaftlichen Aufgabe, den Wohnungsbestand im Interesse der Erreichung gesetzter Klimaschutzziele energetisch zu

⁶ Nur in 5 – 10 Prozent der Fälle wird Förderung in Anspruch genommen, vgl. Berliner Mieterverein (2017) Mieterhöhung nach Modernisierung und Energieeinsparung [Link](#); und Ariadne Report (2021) Ergebnisse des Wärme und Wohnen Panel 2021 [Link](#).
⁷ Annahmen für Berechnung: Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen, 500m² Wohnfläche (unsaniert mit hohem Energieverbrauch), Einbau einer neuen Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Investitionskosten von 80.000 Euro (Anschaffung & Installation), Fördersatz BEG Einzelmaßnahme 30 Prozent, Instandhaltung 25 von 30 Jahren

erneuern. Energetische Modernisierungsmaßnahmen sollten jedoch möglichst **warmmietenneutral**, bestenfalls sogar **wohnkostensenkend** erfolgen – d.h. dass Mieterhöhungen nach energetischen Sanierungen mit der Kostenersparnis durch den reduzierten Energieverbrauch ausgeglichen werden.

Der Deutsche Mieterbund fordert daher für eine sozialverträgliche Wärmewende, die Modernisierungumlage des § 559 Abs. 1 BGB abzuschaffen. Sie kann **vollständig im Rahmen einer (Teil-) Warmmiete aufgelöst werden**⁸. Jedenfalls muss die Umlage erheblich reduziert werden, so dass die Kosten im Ergebnis fair zwischen öffentlicher Hand, Vermieter:innen und Mieter:innen aufgeteilt werden (**Drittelmodell**⁹). Die Umlage sollte auf eine Erhöhung der Jahresmiete um maximal 4 Prozent der Modernisierungsaufwendungen, höchstens 1,50 Euro pro Quadratmeter herabgesetzt werden. Zugleich muss eine zu erreichende Sanierungstiefe mit dem Ziel festgelegt werden, die Energie- und Heizkosten der Mieter:innen erheblich zu senken und **Warmmietenneutralität bei Modernisierungen** zu erreichen. Diese Änderungen müssen auch für das vereinfachte Verfahren nach § 559c BGB gelten.

2. Angemessene Abzüge für ersparte Erhaltungskosten sicherstellen

Es muss gesetzlich geregelt werden, dass künftig bei der konkreten Berechnung der neuen Miete **Abzüge für ersparte Erhaltungskosten angemessen berücksichtigt** werden.

Nach geltendem Recht (§ 559 Abs. 1 BGB) können Vermieter:innen zwar die jährliche Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen (Instandhaltungen und Instandsetzungen) erforderlich gewesen wären, zählen jedoch nicht zu den aufgewendeten Kosten (§ 559 Abs. 2 BGB). Die Vorschrift trägt dem Umstand Rechnung, dass **Vermieter:innen aufgrund des geschlossenen Mietvertrags zur Erhaltung der Mietsache verpflichtet** sind (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). Erhaltungsmaßnahmen müssen sie deshalb aus der Miete finanzieren, sie rechtfertigen keine Mieterhöhung. Im Falle einer Modernisierung müssen Vermieter:innen deshalb Kosten für ersparte Erhaltungsmaßnahmen selbst tragen und von den Investitionskosten abziehen, bevor sie aus den verbleibenden Kosten die neue Miete berechnen.

Der Bundesgerichtshof hat im Jahre 2020 (Urteil vom 17.6.2020, Aktenzeichen VIII ZR 81/19¹⁰; bestätigt durch Urteil vom 11.11.2020, Aktenzeichen VIII ZR 369/18¹¹) entschieden, dass dieser

⁸ Der Deutsche Mieterbund hat die Auswirkungen eines Teilwarmmietenmodells im Rahmen einer Studie durch das Institut für ökologische Wirtschaftsforschung untersuchen lassen. Vgl. Bergmann et al (2022) Teilwarmmiete aus Sicht von Mietenden [Link](#).

⁹ Ifeu (2019) Sozialer Klimaschutz in Mietwohnungen, [Link](#).

¹⁰ Vgl. Bundesgerichtshof.de, AZ. VIII ZR 81/19, [Link](#).

¹¹ Vgl. Bundesgerichtshof.de, AZ VIII ZR 369/18, [Link](#).

Abzug für ersparte Erhaltungskosten nicht nur Fälle betrifft, in denen ein im Rahmen der Modernisierung ausgetauschtes Bauteil bereits defekt war und auch ohne die Modernisierung hätte repariert oder erneuert werden müssen. Nach dem Gericht ist die **Erhaltungspflicht der Vermieter:innen auch dann zu beachten, wenn Bauteile noch funktionsfähig, aber bereits über einen nicht unerheblichen Zeitraum ihrer zu erwartenden Gesamtlebensdauer (ab-)genutzt worden sind**; anderenfalls könnten Vermieter:innen durch geschicktes Modernisieren, z.B. kurz vor Fälligkeit einer Reparatur, Erhaltungskosten auf die Mieter:innen abwälzen. In einem solchen Fall sind **fiktive ersparte Erhaltungskosten abzuziehen**, deren Höhe sich an der **üblichen Lebensdauer** des erneuerten Bauteils und der eingetretenen Abnutzung orientieren muss. Wird eine 25 Jahre alte Heizungsanlage im Rahmen einer Modernisierung ausgetauscht, sind ersparte Erhaltungskosten also nicht nur in Abzug zu bringen, wenn die Anlage bei der Modernisierung defekt ist, sondern auch, wenn sie noch funktionsfähig ist. In letzterem Fall hat die Anlage einen Großteil ihrer zu erwartenden Lebensdauer bereits erreicht – entsprechend fällt ein hoher Instandhaltungskostenanteil an, der von den im Rahmen der Modernisierung aufgewendeten Kosten abgezogen werden muss.

In der Praxis wird die Rechtsprechung des BGH bislang oftmals nicht beachtet, indem entweder keine oder gemessen an dem Alter des Bauteils viel zu geringere Abzüge für ersparte Erhaltungskosten eingeräumt werden. So können hohe Modernisierungskosten dargestellt und übermäßige Mieterhöhungen zum Nachteil von Mieter:innen geltend gemacht werden. **Es ist deshalb dringend geboten, die Rechtsprechung des BGH eindeutig zu regeln und zu kodifizieren**. Auch im vereinfachten Verfahren nach § 559c BGB müssen künftig ersparte Erhaltungskosten sowohl als tatsächliche als auch als fiktive ersparte Erhaltungskosten in voller Höhe Berücksichtigung finden. Die Pauschalierung nach § 559c Abs. 2 Satz 1 BGB ist aufzuheben.

3. Berücksichtigung von Fördervorteilen zugunsten von Mieter:innen sicherstellen

Es **muss gesetzlich sichergestellt werden**, dass die Vorteile für die Heizungsmodernisierung bereitgestellter **öffentlicher Fördermittel Mieter:innen zugutekommen**, und zwar **auch dann, wenn Vermieter:innen die Fördermittel nicht in Anspruch nehmen**.

Nach derzeitigem Recht müssen Vermieter:innen, die ihre Heizungsanlage modernisiert haben, in Anspruch genommene Fördermittel bei der Berechnung der Mieterhöhung berücksichtigen (§ 559a BGB). So müssen sie in Anspruch genommene, **nicht rückzahlbare Zuschüsse** aus öffentlichen Haushalten **von den für die Modernisierung aufgewendeten**

Kosten abziehen, so dass solche Geldmittel bei der Berechnung der Mieterhöhung außer Betracht bleiben (§ 559a Abs. 1 BGB). Haben Vermieter:innen **zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten** eingesetzt, zählt der Darlehensbetrag, zwar zu den aufgewendeten Kosten der Modernisierung. Auch dann jedoch profitieren die Mieter:innen von den Fördermitteln, weil die Vermieter:innen verpflichtet sind, bei der Berechnung der Mieterhöhung einen Zinsvorteil gegenüber einem üblichen Kapitalmarktdarlehen **zugunsten der Mieter:innen in Abzug zu bringen** (§ 559a Abs. 2 BGB).

Vergünstigungen, die mit öffentlichen Zuschüssen oder Darlehen verbunden sind, kommen den **Mieter:innen aber nur zugute, wenn die Vermieter:innen die jeweiligen Fördermittel tatsächlich in Anspruch nehmen**. Nach der aktuellen Gesetzeslage sind sie hierzu jedoch nicht verpflichtet. Vermieter:innen können, auch wenn Fördermittel bereit stehen, eine Modernisierung ohne Fördermittel durchführen und Mieter:innen eine entsprechende Mieterhöhung berechnen. Die Vorteile einer Förderung werden in diesem Fall nicht weitergereicht. Mieter:innen werden dann mit **vermeidbaren Kosten belastet, Mieten ungerechtfertigt in die Höhe getrieben**.

Nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes ist diese Rechtslage verfehlt. Auch sie ist Ausdruck des falschen Verständnisses, dass die Anpassung einer Wohnung an die Anforderungen zeitgemäßen Wohnens auf dem Rücken von Mieter:innen finanziert werden darf, und muss zwingend geändert werden. Dies gilt erst recht, wenn die mit dem Entwurf geplante Pflicht zur Heizungsmodernisierung eingeführt wird. Denn die Heizungsmodernisierung ist Teil der gesamtgesellschaftlichen Aufgabe, den Wohnungsbestand im Interesse der Erreichung gesetzter Klimaschutzziele energetisch zu erneuern. Werden hierzu öffentliche Fördermittel eingesetzt, kann es nicht im Belieben von Vermieter:innen stehen, ob Fördervorteile an Mieter:innen weitergegeben werden, sondern dies muss geschehen. Dazu muss keine Pflicht für Vermieter:innen begründet werden, Fördermittel in Anspruch zu nehmen. Es muss jedoch gesetzlich geregelt werden, dass sich auch Vermieter:innen, **die bereit stehende Fördermittel nicht in Anspruch nehmen, bei der Berechnung einer Mieterhöhung so stellen lassen müssen, als hätten sie die Fördermittel in Anspruch genommen**.

Wir verkennen nicht, dass dazu tatsächlich auch öffentliche Fördermittel zu Bedingungen zur Verfügung stehen müssen und dass die Inanspruchnahme der Fördermittel Vorteile gegenüber einer Finanzierung am allgemeinen Kapitalmarkt hat. Die ausreichende und stetige Bereitstellung solcher Mittel halten wir aber für eine unabdingbare Voraussetzung für das Gelingen des beabsichtigten Erneuerungsprozesses (vgl. Kapitel VI.).

Auch im vereinfachten Verfahren nach § 559c BGB müssen Vermieter:innen künftig verpflichtet sein, Mieter:innen die Vorteile bereit stehender Fördermittel zugutekommen zu lassen, auch wenn der Vermieter:innen diese nicht in Anspruch nehmen. Der Ausschluss der Berücksichtigung von Fördermitteln in § 559c Abs. 1 Satz 3 BGB ist aufzuheben.

4. Schutz vor wirtschaftlicher Überforderung auch bei gesetzlich verpflichtender Modernisierung gewährleisten

Es muss gesetzlich gewährleistet werden, dass Mieter:innen auch im Falle einer den Vermieter:innen verpflichtend vorgeschriebenen Modernisierung, hier: Heizungsmodernisierung, vor wirtschaftlicher Überforderung geschützt werden.

Nach aktuellem Recht müssen Vermieter:innen den Mieter:innen eine geplante Modernisierung ankündigen und dabei neben Art, Umfang und voraussichtlicher Dauer der Maßnahmen auch den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung und der Nebenkosten nach Abschluss der Modernisierung mitteilen. Droht den Mieter:innen, dass sie mit der neuen Miete (einschließlich Nebenkosten) überfordert sind und diese nicht zahlen können, müssen sie zwar die Durchführung der Maßnahme dulden. Grundsätzlich können sie jedoch gegenüber den Vermieter:innen geltend machen, dass die angekündigte Erhöhung eine wirtschaftliche Härte für sie darstellen wird (sog. wirtschaftlicher Härteeinwand). Wann dies anzunehmen ist, ist eine Frage des Einzelfalls. Eine Belastung von über 30 Prozent des zu berücksichtigenden Haushaltseinkommens wird als regelmäßig problematisch gesehen.¹² Wenn und soweit eine wirtschaftliche Härte anzunehmen ist, können Vermieter:innen die Miete nach der Modernisierung bei den jeweiligen Mieter:innen nicht in vollem Umfang erhöhen, sondern lediglich anteilig entsprechend der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Mieter:innen (§ 559 Abs. 4 Satz 1 BGB).

Dieser Mieterschutz gilt allerdings derzeit nicht, wenn die Modernisierung aus Gründen erfolgt, die die Vermieter:innen nicht zu vertreten haben. Dies sind insbesondere Fälle, in denen die Modernisierung nicht auf einem freiwilligen Entschluss der Vermieter:innen beruht, sondern die Vermieter:innen gesetzlich verpflichtet sind, die Modernisierung durchzuführen. In einem solchen Fall ist der wirtschaftliche Härteeinwand für die Mieter:innen gesetzlich explizit ausgeschlossen (§§ 559 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2, 555b Nr. 6 BGB).

Vor diesem Hintergrund wird die Einführung einer flächendeckenden gesetzlichen **Verpflichtung für Vermieter:innen, ihre Heizungsanlage zu erneuern, eine Vielzahl von**

¹² Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 15. Aufl. 2022, § 559 BGB Rn. 105

Modernisierungsmaßnahmen auslösen, die im Sinne des derzeitigen Rechts „nicht vom Vermieter zu vertreten“ sind. Betroffene Mieter:innen werden vom wirtschaftlichen Härteeinwand ausgeschlossen sein und sind vor einer etwaigen wirtschaftlichen Überforderung durch die neue Miete nach einer Modernisierung nicht geschützt, so dass ihnen droht, ihre Wohnung zu verlieren. Es ist deshalb zwingend erforderlich, den Ausschluss des wirtschaftlichen Härteeinwands bei Modernisierungen aus von Vermieter:innen nicht zu vertretenden Gründen (§ 559 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BGB) abzuschaffen, **um Mieter:innen vor einer wirtschaftlichen Überforderung durch Modernisierungsmieterhöhungen zu schützen.** Dies gilt jedenfalls in Bezug auf die geplanten Maßnahmen der Heizungserneuerung; **nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes ist die Vorschrift allerdings grundsätzlich verfehlt und sollte komplett entfallen.**

Auch im vereinfachten Verfahren nach § 559c BGB muss Mieter:innen künftig der Härteeinwand nach § 559 Abs. 4 BGB offenstehen, insbesondere auch der Einwand einer wirtschaftlichen Härte bei Modernisierungsmaßnahmen, die auf Umständen beruhen, die die Vermieter:innen nicht zu vertreten haben. Der Ausschluss des Härteeinwands in § 559c Abs. 1 Satz 3 BGB ist aufzuheben.

III. Anmerkungen zu § 71o GEG-E Regelungen zum Schutz von Mietern - Aktuelle und zukünftige Heizkosten senken

In der Energiepreiskrise haben sich 2022 die Energiepreise für z.B. Gas im Vergleich zu 2021 verdreifacht. Für viele Haushalte wurden so die Energiekosten zur zweiten Miete. Dies betrifft insbesondere die Haushalte, die in veralteten Gebäuden wohnen. Denn die Energiekosten in der schlechtesten Effizienzklasse können bis zu 10-mal so hoch wie in der besten Klasse sein. Und auch wenn sich die Preise Anfang 2023 zu stabilisieren scheinen, sehen sich viele Haushalte noch immer mit einer Verdoppelung der Energiekosten konfrontiert. Zudem werden viele **Mieterhaushalte die Preissteigerungen erst mit den Abrechnungen 2023 und 2024 voll zu spüren bekommen.**

Die Umsetzung der geplanten Sanierungsstrategien - auch vor dem Hintergrund der EU-Richtlinie zu Gebäuden mit der schlechtesten Energieeffizienzklasse - nimmt **insbesondere die vor 1979 errichteten Mietwohnungen in Deutschland in den Fokus.** Schon jetzt sind die Heizkosten in einem energetisch schlechteren Wohngebäude im Schnitt mehr als doppelt so hoch wie in einem energetisch guten. Diese Gebäude werden überproportional häufig von Haushalten mit niedrigem Einkommen bewohnt, die dadurch von steigenden Energiepreisen besonders betroffen sind. Eine sozialverträgliche Sanierung dieser Gebäude ist alternativlos,

denn sie trägt neben der CO₂-Reduktion zur Senkung des Energieverbrauchs und damit der Energiekosten bei.

Verpflichtende Vorgaben für den Heizungstausch müssen daher für eine nachhaltige und soziale Wärmewende gerade auch die **zukünftigen Heizkosten der Nutzer:innen im Blick behalten**. Dies ist besonders im Mietwohnungsbereich von enormer Relevanz, denn Vermieter:innen treffen zwar die Investitionsentscheidungen über das Heizungssystem, die **Heizkosten geben sie jedoch zu 100 Prozent an die Mieter:innen**. Sie haben daher geringe Anreize, die laufenden Heizkosten niedrig zu halten. Zugleich besteht die Gefahr, dass sie beim Heizungstausch die günstigste Variante (mit geringstem Aufwand und geringen Investitionskosten) wählen, die jedoch für die **Mieter:innen zu hohen Energiepreisen und Heizkosten** führen kann.

Dies gilt insbesondere für „H₂ ready“ Gasheizungen, ihr Einsatz ist aus Mietersicht kritisch zu bewerten, da eine Vielzahl von Studien prognostiziert, dass synthetische Gase und Wasserstoff auf absehbare Zeit keine bezahlbare Alternative zu Wärmepumpen und Fernwärme darstellen werden.^{13 14 15 16} Auch die Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein sieht den Einsatz von Wasserstoff als Alternative zu Erdgas kritisch.¹⁷ Eine Umstellung der Gasnetze auf Wasserstoff droht daher zur Kostenfalle für Mieter:innen zu werden. Daher muss sichergestellt werden, dass bei der Verwendung gasförmiger Brennstoffe wie Wasserstoff in der Wärmeversorgung, die höheren Energiepreise nicht vollständig auf die Mieter:innen abgewälzt werden können.

Der vorliegende Referentenentwurf adressiert die Höhe der Energiepreise, die mit bestimmten Erfüllungsoptionen für den Heizungstausch einhergehen, im **§ 71o „Regelungen zum Schutz von Mietern“**. Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes sind diese Regelungen in der aktuellen Form aber **noch nicht ausreichend**, um Mieter:innen vor zukünftig hohen Energiekosten aufgrund der Investitionsentscheidung der Vermieter:innen zu schützen.

§ 71o Absatz 1 GEG-E:

§ 71o Abs. 1 GEG-E betrifft Fälle, in denen Vermieter:innen eine Heizungsanlage einbauen oder aufstellen, die vollständig oder anteilig mit einem biogenen Brennstoff oder mit grünem oder blauem Wasserstoff oder daraus hergestellten Derivaten betrieben wird, und begrenzt die in diesen Fällen auf Mieter:innen umlegbaren Brennstoffkosten auf die Höhe der Kosten,

¹³ Fraunhofer et al (2023) Preiselastische Wasserstoffnachfrage in Deutschland – Methodik und Ergebnisse, [Link](#)

¹⁴ Prognos (2020) Kosten und Transformationspfade für strombasierte Energieträger, [Link](#)

¹⁵ ICCT (2021) Decarbonizing heating in the European Union in 2050: Cost comparison of technology options, [Link](#).

¹⁶ Rosenow, Jan (2022) Is heating homes with hydrogen all but a pipe dream? An evidence review, [Link](#)

¹⁷ Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein (2021) Grüner Wasserstoff kann Erdgas in privaten Haushalten nicht ersetzen, [Link](#).

die für einen entsprechenden Energieverbrauch bei Anwendung des Stromdurchschnittspreises geteilt durch den Wert 2,5 anfielen.

Die Begrenzung der Umlagefähigkeit ist aus Sicht des Deutschen Mieterbundes ein wichtiger Ansatz, um Mieter:innen vor hohen Heizkosten zu schützen, die mit den Investitionsentscheidungen der Vermieter:innen für ein bestimmtes Heizungssystem einhergehen können. Sie löst jedoch die Problematik der Weitergabe der Investitionskosten in Form der Modernisierungsumlage nicht (im Einzelnen siehe oben unter II.) und ist in der aktuellen Form nicht ausreichend.

Die gewählte Bezugsgröße für die Begrenzung der Heizkosten - der Betrag der für die produzierte Menge an Heizwärme verlangt würde, wenn dieser mit einer hinreichend effizienten Wärmepumpe erzeugt würde – ist grundsätzlich sinnvoll. Denn der Einsatz einer effizienten Wärmepumpe in einem sanierten Gebäude ermöglicht geringe Betriebskosten. Allerdings ist die zugrunde liegende **Jahresarbeitszahl von 2,5 nicht ausreichend** um Mieter:innen vor hohen Betriebskosten zu schützen. Die Jahresarbeitszahl gibt Auskunft über die Effizienz der Wärmepumpe, je niedriger diese ist, desto höher sind die laufenden Energiekosten für die Nutzer. Hier sollte **analog zur Bundesförderung effiziente Gebäude**, die ab 2024 eine Jahresarbeitszahl von mindestens 3,0 fordert¹⁸, **eine analoge Regelung festgelegt werden**. Dies ist auch vor dem Hintergrund sinnvoll, da der aktuelle Stromdurchschnittspreis deutlich über den Stromtarifen für Wärmepumpen liegt. Daher sollte der **Stromdurchschnittspreis durch 3,0 geteilt werden**.

Weiterhin adressiert Absatz 1 in der aktuellen Formulierung nur Heizungsanlagen „die vollständig oder anteilig mit einem biogenen Brennstoff oder mit grünem oder blauem Wasserstoff“ betrieben werden. Auch für alle anderen Erfüllungsoptionen müssen Maßnahmen entwickelt und gesetzlich festgeschrieben werden, die zu einer Begrenzung der laufenden Energiekosten für Mieter:innen führen. Dazu gehören z.B. gedeckelte Stromtarife für Wärmepumpen oder die Befreiung der Mieter:innen von den Kosten der CO₂-Bepreisung.

§ 71o Absatz 2 GEG-E:

§ 71o Abs. 2 GEG-E betrifft Einbauten von Wärmepumpen. Satz 1 knüpft die Möglichkeit einer Modernisierungsumlage nach § 559 Abs. 1 BGB daran, dass der Nachweis erbracht wird, dass die Jahresarbeitszahl über 2,5 liegt. Der Deutsche Mieterbund begrüßt, dass mit der Regelung Anforderungen an die energetische Qualität einer Heizungserneuerung formuliert werden. Die Regelung gewährleistet aber bereits deshalb keinen ausreichenden Mieterschutz, weil sie die

¹⁸ Bafa.de, 15.12.2022, Änderungen an der BEG: Neuerungen ab 01.01.2023, [Link](#).

Problematik der Weitergabe der Investitionskosten in Form der Modernisierungsumlage nicht löst (im Einzelnen siehe oben unter II.). Des Weiteren ist die Vorgabe von 2,5 für eine Jahresarbeitszahl nicht genügend, weil vor dem Hintergrund der aktuell hohen Strompreise ein **effizienter Einsatz von Wärmepumpen mit leistbaren laufenden Energiekosten für Mieter:innen erst ab einer Jahresarbeitszahl von 3,0 gewährleistet** ist (siehe oben zu § 71o Abs. 1). Analog zu den Vorgaben der „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ muss beim Einbau einer Wärmepumpe eine **Jahresarbeitszahl von mindestens 3,0 nachgewiesen** werden.

Ergänzend sollte die **Reduzierung von Energiepreisen, z.B. durch flächendeckende Wärmepumpenstromtarife oder die Senkung der Umsatzsteuer für Wärmepumpenstrom** umgesetzt werden, um dauerhaft bezahlbare Energiepreise für Mieter:innen zu gewährleisten.

§ 71o Absatz 3 GEG-E:

§ 71o Abs. 3 GEG-E sieht vor, dass Vermieter:innen, wenn beim Einbau einer Wärmepumpe der (notwendige) Nachweis einer Jahresarbeitszahl von 2,5 nicht erbracht werden kann, für eine Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB nur 50 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten ansetzen können. Auch diese Regelung ist nicht ausreichend. Zum einen ist angesichts der in Abs. 2 formulierten Qualitätsanforderungen nicht nachvollziehbar, warum ohne Nachweis deren Einhaltung überhaupt eine Umlage gerechtfertigt sein soll; nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes **muss eine Umlage in einem solchen Fall ausgeschlossen sein**, da der Einbau von Wärmepumpen in unsanierten Gebäuden teuer und ineffizient ist. Zum anderen löst allein eine Kürzung der anrechenbaren Kosten die Problematik der Weitergabe der Investitionskosten in Form der Modernisierungsumlage auch nicht angemessen. Denn wie bereits in Kapitel II näher erläutert, besteht bei § 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlicher Reformbedarf, da über die Modernisierungsumlage sehr hohe Kosten umgelegt werden können, die im Regelfall nicht durch Energiekosteneinsparungen kompensiert werden.

Vermieter:innen müssen bei der Sanierung ihrer Gebäude stärker in die Pflicht genommen werden und anteilig sowohl an den Investitions- als auch an den Betriebskosten beteiligt werden. Ansonsten tragen nur die Mieter:innen die Kosten der Energiewende im Gebäudesektor.

IV. Streichung des Absatz 4 Satz 2 § 71d GEG-E (Anforderungen an die Nutzung von Stromdirektheizungen)

Stromdirektheizungen bergen im laufenden Betrieb hohe Kostenrisiken für ihre Nutzer:innen und sollten nicht als Ersatz für eine fossile Heizanlage eingesetzt werden, insbesondere dann nicht, wenn die Strompreise sich perspektivisch weiter auf hohem Niveau bewegen. Mit großer Sorge hat der Deutsche Mieterbund daher festgestellt, dass im **vorliegenden Entwurf keinerlei Effizienzanforderungen an das Gebäude gestellt werden, wenn nicht mehr als sechs Wohneinheiten vermietet werden**. In der Folge droht allen Mieter:innen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern ein völlig unkalkulierbares und ineffizientes Heizungssystem mit **extrem hohen Betriebskosten**. Im Mietwohnungsbereich sollten diese Heizungen nicht zum Einsatz kommen und wenn überhaupt, dann nur mit sehr hohen Effizienzanforderungen an das Gebäude.

Ohne entsprechende Vorgaben an die Energieeffizienz des Gebäudes und ohne eine Berücksichtigung von Stromdirektheizungen in der Mieterschutzregelung § 71o drohen Mieter:innen extrem hohe Energiekosten, wenn Vermieter:innen sich beim Heizungsaustausch für Stromdirektheizungen entscheiden, da sie damit die Anforderungen des GEG formal erfüllen – und keinerlei Begrenzung der Heizkosten für Mieter:innen erfolgt. Der Deutsche Mieterbund schätzt, dass etwa 30 Prozent der Mieter:innen in Deutschland in Gebäuden mit 6 oder weniger Wohneinheiten leben – demnach wären rund 6 Mio. Mieterhaushalte betroffen.¹⁹ Dies dürfte insbesondere solche Fälle betreffen, in denen Gasetagenheizungen in alten ineffizienten Gebäuden gegen Stromdirektheizungen ausgetauscht werden. Der **Absatz 4 Satz 2 § 71d muss daher gestrichen werden, die Ausnahmeregelung für kleinere Miethäuser ist weder sachgerecht noch vertretbar**.

V. Weitere Anmerkungen zum Entwurf

Der Referentenentwurf greift zudem die bestehenden Probleme massiver **Preissteigerungen** bei Mieter:innen nicht auf, die mit Wärmenetzen - **Fern- und Nahwärme** - versorgt werden. Die Nutzungsbedingungen für Fern- und Nahwärme müssen dringend mieter- und verbraucherfreundlicher gestaltet werden, z.B. durch eine bundesweit einheitliche Preisaufsicht, welche die Preiszusammensetzung und Bildung in Wärmenetzen überwacht und ungerechtfertigte Preise reguliert.

¹⁹ Laut statistischem Bundesamt leben bereits 19% der Mieter:innen in Wohngebäuden mit weniger als 3 Wohnungen. Vgl. „7 Wohnen. Auszug aus dem Datenreport 2021“, [Link](#).

§§ 60a bis c GEG-E Effizienzmaßnahmen

Der Deutsche Mieterbund begrüßt grundsätzlich die Einführung einer Betriebsprüfung für Wärmepumpen und die Verstärkung der Vorgaben der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMav).

Die Beschränkung der in §§ 60 a - c GEG-E angeordneten Maßnahmen zur Sicherung der Effizienz von Heizungsanlagen auf Gebäude mit mehr als 6 Wohneinheiten benachteiligt jedoch Mieter:innen von kleineren Gebäuden. Etwa 30 Prozent der Mieter:innen in Deutschland leben in Gebäuden mit 6 oder weniger Wohneinheiten demnach wären rund 6 Mio. Mieterhaushalte betroffen.¹⁷ Es ist nicht nachvollziehbar, warum für diese Gebäude kein effizienter Betrieb der Wärmepumpe bzw. des Heizungssystems überprüft werden muss. Dies führt zu unnötig hohen Betriebskosten der Mieter:innen – und zusätzlichem Energieverbrauch. Der Deutsche Mieterbund fordert daher, dass im Mietwohnungsbereich grundsätzlich eine Betriebsprüfungspflicht für Wärmepumpen und Pflicht zur Heizungsoptimierung besteht, da Mieter:innen weder Einfluss auf die Auswahl noch auf die Effizienz der Heizanlage haben, aber 100 Prozent der Kosten tragen müssen. Die §§ 60 a – c GEG-E müssen daher auf alle Mietverhältnisse verbindlich und ohne Ausnahmen angewendet werden.

Weiterhin sehen die Regelungen der § 60 a – c GEG-E, die Gebäude mit mehr als sechs vermieteten Wohnungen und damit den Mietwohnungsbereich adressieren sollen, **keine Sanktionsmöglichkeiten vor**. Die vorgesehene Regelung, dass die Ergebnisse der Prüfungen den Mieter:innen „auf Verlangen“ vorzulegen sind, wird erfahrungsgemäß in der Praxis dazu führen, dass der überwiegende Teil der Mieter:innen keine Auskunft darüber erhält, ob das Heizsystem effizient betrieben wird. Daher sollten die § 60 a – c GEG-E eine **verpflichtende Vorlage der Ergebnisse** der Betriebsprüfung bzw. Optimierung **mit der Betriebskostenabrechnung enthalten**. Kommen Vermieter:innen der Pflicht zur Vorlage nur unvollständig oder gar nicht nach, dürfen sie nur **80 Prozent der abzurechnenden Heizkosten** auf die Mieter:innen umlegen, da davon auszugehen ist, dass durchgeführte Optimierungsmaßnahmen zu Einsparungen von bis zu 20 Prozent²⁰ hätten führen können. Wenn der Gesetzgeber Heizungsoptimierungen will, müssen Vermieter:innen zu Transparenz verpflichtet und durch Sanktionsmöglichkeiten zum Handeln bewegt werden. Ansonsten bleibt das Instrument der Heizungsoptimierung im Mietwohnsektor wirkungslos. Das haben die bisherigen Erfahrungen gezeigt.

²⁰ Durch Heizungsoptimierungen können bis zu 20 Prozent Energie eingespart werden, vgl. u.a. Rehmann et al. (2022) Kurzfristig umzusetzende Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden und Quartieren, [Link](#).

Zudem ist eindeutig gesetzlich zu regeln, dass **die Kosten für sämtliche in den §§ 60a bis c GEG-E vorgesehenen Maßnahmen zur Betriebsprüfung und Heizungsoptimierung nicht auf die Mieter:innen umgelegt werden dürfen**. Wird Vermieter:innen verpflichtend eine Heizungserneuerung vorgeschrieben, muss auch die Aufrechterhaltung der Effizienz der Anlage Sache der Vermieter:innen und von ihnen zu zahlen sein.

§ 71i GEG-E Übergangsfristen bei Heizungshavarien

Die Ausnahmeregelung für Eigentümer:innen, die das achtzigste Lebensjahr vollendet haben, (Absatz 2) muss mieterfreundlicher geregelt werden. In vermieteten Gebäuden besteht sonst das Risiko, dass bei einem anstehenden Eigentümerwechsel ein erneuter Heizungsaustausch erfolgen muss, dessen Investitionskosten dann im Rahmen der Modernisierungsumlage erneut auf Mieter:innen umgelegt werden und zu weiteren Mietsteigerungen führt.

§ 71j GEG-E Übergangsfristen bei Anschlüssen an Wärmenetze und § 71k Anforderungen an Heizungsanlagen, die Gas und Wasserstoff verbrennen können

Die Absätze 4 in § 71j und § 71k regeln, dass der Betreiber der Heizungsanlage Anspruch gegen den Wärmenetz- bzw. Gasnetzbetreiber auf Erstattung der daraus entstehenden Mehrkosten hat, wenn die Heizungsanlage nach Ablauf der Frist nicht den Anforderungen des §§ 71 bis 71o entspricht. Im vermieteten Bereich muss ergänzend geregelt werden, dass **Vermieter:innen die Mehrkosten nicht im Rahmen der Modernisierungsumlage auf die Mieter:innen umlegen dürfen**. Da Mieter:innen keinen Einfluss auf die Investitionsentscheidungen haben, dürfen sie nicht an den damit verbundenen Risiken beteiligt werden.

§ 71l GEG-E– Übergangsfristen bei Etagenheizungen und Einzelraumfeuerungsanlagen

Der Deutsche Mieterbund begrüßt die Übergangsfristen bei Etagenheizungen und Einzelraumfeuerungsanlagen. Insbesondere (Gas-) Etagenheizungen stellen einen Sonderfall dar, die Mieter:innen dieser Gebäude müssen besonders geschützt werden. Rund 10 Prozent der 40 Mio. Wohnungen werden in Deutschland mit Gas-Etagenheizung beheizt. Die Übergangsregelungen sollen ermöglichen, dass ausreichend Zeit verbleibt, für das jeweilige Gebäude die beste technische Lösung umzusetzen. Ergänzend sollten gerade für den Mietwohnungsbereich zusätzliche Förderboni eingeführt werden, um die Kosten des Heizungswechsels von Etage auf Zentral für Mieter:innen abzufedern.

Weiterhin verweist der Deutsche Mieterbund an dieser Stelle noch einmal eindringlich auf die Notwendigkeit der **Streichung des Absatz 4 § 71d Stromdirektheizungen**. Ohne entsprechende Effizienzvorgaben besteht die reale Gefahr, dass z.B. Gasetagenheizungen in ineffizienten Gebäuden durch Stromdirektheizungen ersetzt werden und zu hohen Energiekosten für die Mieter:innen führen.

VI. Erhöhung und Verstetigung der Fördermittel für eine soziale Wärmewende

Klimaschutz im Gebäudebereich stellt eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe dar. Die gerechte Verteilung der notwendigen Kosten muss dabei in den Mittelpunkt gerückt werden. Im bestehenden System im Mietwohnsektor werden die Kosten für die energetische Sanierung einseitig den Mieter:innen aufgelastet.

Für eine sozialverträgliche Wärmewende kommt daher 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.²¹ Aktuell ist die BEG-Förderung insgesamt mit 13 – 14 Milliarden Euro pro Jahr ausgestattet.²²

Dabei sollte jedoch eine **soziale und zielgruppengerechte Ausgestaltung der Förderung** im Vordergrund stehen, um massive Fehlanreize wie in der Vergangenheit zu vermeiden. Denn die Absenkung der Fördersätze in 2022 war auch eine Konsequenz aus dem Umstand, dass ein Großteil der Fördermittel in den **freifinanzierten und damit mietpreisungebundenen** Neubau und in nicht zielkonforme Standards geflossen ist. Die notwendige Sanierung des Gebäudebestands und der Bau von Sozialwohnungen bleiben dagegen unterfinanziert. So haben Berechnungen der Deutschen Umwelthilfe ergeben, dass 2021 nur etwa 2,6 Milliarden Euro für Vollsanierungen von Wohngebäuden bewilligt wurden, während über 5,8 Milliarden Euro und somit 72 Prozent der beantragten Fördermittel im Neubau den EH-55-Standard unterstützten.²³

Bis zu einer Auflösung der Modernisierungsumlage oder der Einführung des Drittelmodells müssen Vermieter:innen zur **Inanspruchnahme von verfügbaren Fördermitteln gesetzlich verpflichtet werden**. Es ist nicht länger vermittelbar, dass es Vermieter:innen freisteht, entweder eine Förderung zu beantragen oder wahlweise die Kosten an die Mieter:innen weiterzugeben. Die

²¹ Bienert (2020) Förderungslücke zur Erreichung der Klimaziele durch energetische Gebäudesanierung im Mietwohnungsbau [Link](#).

²² BMWK, Pressemitteilung vom 26.07.2022, [Link](#).

²³ DUH (2022) Fördermittelcheck, [Link](#).

Praxis zeigt, dass nur in 5 – 10 Prozent der Fälle von Vermieter:innen eine Förderung in Anspruch genommen wird.²⁴ Beim Heizungstausch sind derzeit Fördersätze von über 30 Prozent möglich, diese würden die Modernisierungskosten bei korrektem Abzug von Instandhaltungskosten deutlich reduzieren und zu einer sozialverträglichen Umsetzung der Wärmewende beitragen.

Neben einer Erhöhung und Verstetigung der Fördermittel für die energetische Sanierung müssen die **Fördersätze zukünftig soziale Aspekte stärker berücksichtigen**, um eine warmmietenneutrale Sanierung insbesondere für vulnerable Haushalte zu gewährleisten. Bei selbstnutzenden Eigentümer:innen kann dies über das verfügbare Einkommen bzw. Vermögen geschehen, im **Mietwohnungsbereich** müssen andere Mechanismen gefunden werden. Zu prüfen sind hier insbesondere zusätzliche Förder-Boni²⁵ für die Einhaltung bestimmter **Mietpreisobergrenzen im freifinanzierten Wohnungsbau und erhöhte Fördersätze sowie verlängerte Belegungsbindungen für preisgebundene Wohnungen**, um langfristig bezahlbaren und energetisch sanierten Wohnraum zu gewährleisten.

²⁴ vgl. Berliner Mieterverein (2017) Mieterhöhung nach Modernisierung und Energieeinsparung [Link](#); und Ariadne Report (2021) Ergebnisse des Wärme und Wohnen Panel 2021 [Link](#)

²⁵ Zum Beispiel in Form von zusätzlichen Prozentpunkten analog zum „Worst Performing Building“-Bonus in der aktuellen BEG-Förderung für die Sanierung, dabei wird für die Sanierung der schlechtesten Gebäude ein zusätzlicher Bonus i. H. v. 10 Prozent Tilgungszuschuss gewährt.