

Berlin, den 6.09.2023

Stellungnahme zu den Eckpunkten für das Förderkonzept zur Weiterentwicklung der Bundesförderung für effiziente Gebäude (Förderrichtlinie Einzelmaßnahmen, BEG EM) basierend auf dem Entschließungsantrag der Regierungsfractionen vom 4. Juli 2023 (Ausschussdrucksache 20(25)453).

I. Fördermittel: zentral für eine sozialverträgliche Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudesektor

Die Fraktionen von SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP haben die Bundesregierung im Entschließungsantrag vom 04.07.2023 aufgefordert ein Förderkonzept vorzulegen, welches bis in die Breite der Gesellschaft die Menschen bei notwendigen Investitionen in Heizungen und Energieeffizienz von Gebäuden unterstützen soll. Das Förderkonzept soll unter anderem folgende Rahmenbedingungen enthalten:

- **eine Grundförderung von 30 Prozent der Investitionskosten** (antragsberechtigt sind alle privaten Hauseigentümer, **Vermieter, Unternehmen**, gemeinnützige Organisationen, Kommunen sowie Contractoren),
- **einen Einkommensbonus von zusätzlich 30 Prozent der Investitionskosten** (antragsberechtigt sind **selbstnutzende Wohneigentümer** mit zu versteuerndem Haushaltseinkommen bis 40.000 Euro pro Jahr),
- **einen Klima-Geschwindigkeitsbonus von 20 Prozent der Investitionskosten** für frühzeitige Umrüstung bis einschließlich 2028, anschließend verringert sich die Förderung um 3 Prozent pro Jahr (antragsberechtigt sind alle selbstnutzenden Wohneigentümer¹),
- Grundförderung und Boni können kumuliert werden – jedoch nur bis zu einem **Höchst-Fördersatz von maximal 70 Prozent**.
- Die maximal förderfähigen Investitionskosten für den Heizungstausch liegen bei 30.000 Euro für ein Einfamilienhaus. Bei Mehrparteienhäusern liegen die maximal förderfähigen Kosten bei **30.000 Euro für die erste Wohneinheit**, für die 2.-6. Wohneinheit bei je 10.000 Euro, ab der 7. Wohneinheit bei 3.000 Euro je Wohneinheit.

Darüber hinaus sieht der vom Bundeskabinett beschlossene „Entwurf des Wirtschaftsplans 2024 und des Finanzplans bis 2027 zum Sondervermögen „Klima- und Transformationsfonds“ (KTF)² vor, dass für 2024 die Mittel für die **Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) auf 18 Mrd. Euro in 2024** erhöht werden, dies sind etwa 2 Mrd. mehr als in 2023.

Der Deutsche Mieterbund (DMB) unterstützt die Klimaziele der Bundesregierung, fordert jedoch eine **faire und sozialverträgliche Lastenverteilung**. Die Förderung von Maßnahmen zum Heizungstausch sowie Effizienzmaßnahmen spielen dabei eine zentrale Rolle. Eine sozialverträgliche Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudesektor muss einen

¹ Selbstnutzende Wohneigentümer, deren Gasheizung zum Zeitpunkt der Antragsstellung mindestens 20 Jahre alt ist oder die eine Öl-, Kohle-, Gasetagen- oder Nachtspeicherheizung besitzen.

² <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/ktf-sondervermoegen-2207614>

besonderen Fokus auf den Mietwohnungssektor legen, denn Mieter:innen haben keinen Einfluss auf die Investitionsentscheidungen der Vermieter:innen, tragen aber die Folgekosten dieser Entscheidungen. Die **vorliegenden Eckpunkte des Förderkonzepts adressieren diese Problematik nur unzureichend.**

Der besondere Fokus auf den Mietwohnungssektor ist notwendig, denn in Deutschland wohnen etwa **53 Prozent der Haushalte zur Miete**. Laut einer aktuellen Studie des Öko-Instituts gehört etwa **die Hälfte dieser Haushalte (11,6 Mio.) zu den untersten drei Einkommensklassen**. Zudem ist jeder dritte Mieterhaushalt (über 7 Mio. Haushalte) in Deutschland durch seine Wohnkosten überlastet, **3,1 Millionen Haushalte geben für ihre Kaltmiete inklusive Heizkosten sogar mehr als 40 Prozent ihres Einkommens aus**.³ Zudem spitzt sich die Wohnkostenkrise in Deutschland immer mehr zu, nicht nur die Angebotsmieten bei Neu- und Wiedervermietung steigen aktuell, z.B. in Berlin um 27 Prozent sogar zweistellig⁴, sondern auch die Bestandsmieten im Mietspiegel – zuletzt in München um 21 Prozent. Neben den Metropolen sind besonders auch die Angebotsmieten in ländlichen Wohnungsmärkten, wie z.B. im Saarland (Plus 7,9 Prozent), in Brandenburg (Plus 9,1 Prozent) oder in Mecklenburg-Vorpommern (Plus 10,3 Prozent) massiv gestiegen⁵.

Die Modernisierungumlage, die zu Mieterhöhungen in Folge von energetischen Sanierungen führt, verschärft die Wohnkostenbelastung beim Heizungsaustausch zusätzlich. Sie setzt in ihrer aktuellen Ausgestaltung eine Vielzahl von Fehlanreizen. Vermieter:innen können pauschal 8 Prozent der für die Modernisierung aufgewendeten Kosten dauerhaft auf die jährliche Miete umlegen und zwar rein kostenbasiert und unabhängig von der Höhe der erzielten Energieeinsparungen oder der Sanierungstiefe. Da Fördermittel von den umlagefähigen Kosten abgezogen werden müssen, besteht bisher kein Anreiz für Vermieter:innen diese in Anspruch zu nehmen. In der Praxis zeigt sich zudem, dass Erhaltungskosten nicht oder nur unzureichend von den umlagefähigen Kosten abgezogen, sondern weitestgehend auf die Mieter:innen umgelegt werden.

Der Anstieg der Mieten wird verstärkt durch die in Folge des Ukraine-Krieges stark gestiegenen Energiepreise, Heizkosten werden für viele Haushalte zur „zweiten Miete“. So hat sich während der Energiepreiskrise die Energiekostenbelastung in den untersten Einkommensklassen von 4,5 auf 8 Prozent des Einkommens fast verdoppelt.⁶ Viele Mieterhaushalte werden diesen Anstieg erst mit den Betriebskostenabrechnungen 2023 und

³ Öko-Institut (2023): Wohn- und Energiekostenbelastung von Mietenden. Studie für den Deutschen Mieterbund, [Link](#).

⁴ Immowelt (2023) [Link](#).

⁵ IW Köln (2022), [Link](#).

⁶ Öko-Institut (2023): Wohn- und Energiekostenbelastung von Mietenden, Studie für den Deutschen Mieterbund, [Link](#).

2024 deutlich spüren. Dabei sind Haushalte mit geringem Einkommen stärker durch Energiekosten belastet und wohnen häufiger in älteren, fossil beheizten Gebäuden. Sie sind daher besonders vulnerabel gegenüber Energiepreissteigerungen. Die Mehrheit der Mieter:innen heizt noch fossil, denn rund 70 Prozent aller Mietwohnungen 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 ineffizient.⁷

Ein Förderkonzept mit dem Anspruch „niemanden zu überfordern“ kann daher den Mietwohnungssektor nicht außer Acht lassen. Darauf hat der DMB auch in seiner Stellungnahme zur Anhörung des GEG-Entwurfs am 21.06.2023⁸ hingewiesen.

II. Grundsätzliche Anmerkungen zur Förderung im Mietwohnungsbereich

Die Förderung des Heizungstausches und der energetischen Sanierung spielt eine wesentliche Rolle für eine sozialverträgliche Umsetzung der Klimaziele im Gebäudesektor. Eine Vielzahl von Untersuchungen zeigt, dass die Inanspruchnahme von Fördermitteln die Mieterhöhung in Folge der Modernisierung deutlich reduziert.^{9 10 11} Zentral ist dafür allerdings, dass Vermieter:innen die Förderung auch in Anspruch nehmen. Da sie diese bisher von den umlagefähigen Kosten abziehen müssen, haben sie zu wenig Anreize, Förderung in Anspruch zu nehmen. In der Praxis zeigt sich, dass Vermieter:innen nur in 5 – 10 Prozent der Sanierungsvorhaben auch Fördermittel beantragen.¹²

Der Deutsche Mieterbund fordert den Gesetzgeber daher auf, dafür Sorge zu tragen, dass Vermieter:innen zur Verfügung stehende Fördermittel in Anspruch nehmen und von den umlagefähigen Kosten abziehen, mindestens aber eine Beantragung nachweisen **müssen**. Hier setzt die Vorgabe richtige Anreize, wonach die „zweite Modernisierungsumlage“ nur angewendet werden darf, wenn Fördermittel in Anspruch genommen wurden. Der Deutsche Mieterbund **kritisiert allerdings die Einführung einer zweiten Modernisierungsumlage** (§ 559e im Entwurf des GEG) als überflüssig, streitanfällig und mieterunfreundlich. Zielführend für eine sozialverträgliche Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen im Mietwohnungsbereich ist eine Abschaffung, mindestens aber eine Absenkung der Modernisierungsumlage.

⁷ Vgl. ZDF.de, Zuschüsse für Klimaschutz. Neue Heizung mit Geld vom Staat, 27.12.2020, [Link](#).

⁸ https://www.mieterbund.de/fileadmin/public/Gesetze_Positionen/2023_06_21_Stellungnahme_GEG_65_Leitplanken_DMB.pdf

⁹ Werden Fördermittel (bei korrektem Abzug von Instandhaltungskosten) in Anspruch genommen, kann sich die Mieterhöhung nach Modernisierung von 1,9 Euro/Quadratmeter und Monat auf 0,5 Cent/Quadratmeter und Monat reduzieren, vgl. Öko-Institut (2023) Wohn- und Energiekostenbelastung von Mietenden, Studie für den Deutschen Mieterbund, [Link](#).

¹⁰ Bergmann et al (2021) Energetische Sanierungen in Berlin, Ecomet Wissen. Wandel. Berlin. | Report Nr. 9, [Link](#).

¹¹ Öko-Institut (2021): Verteilungswirkungen ausgewählter klimapolitischer Maßnahmen im Bereich Wohnen, [Link](#).

¹² Berliner Mieterverein (2017): Mieterhöhung nach Modernisierung und Energieeinsparung [Link](#); und Ariadne Report (2021) Ergebnisse des Wärme und Wohnen Panel 2021 [Link](#)

Die **zweite Modernisierungsumlage kann im Übrigen dazu führen, dass eine höhere Förderung nicht zwangsläufig den Mieter:innen zugutekommt**¹³. Zwar reduzieren höhere Fördermittel die umlagefähigen Kosten, aber mit der zweiten Modernisierungsumlage kann mit 10 statt 8 Prozent ein deutlich höherer Anteil der Investitionskosten umgelegt werden.

III. **Anmerkungen zu den Eckpunkten des Förderkonzepts**

Der Deutsche Mieterbund begrüßt, dass die Grundförderung für den Heizungstausch von 30 Prozent auch für den vermieteten Bereich gilt, **bedauert jedoch, dass die weiteren Boni** (Geschwindigkeitsbonus i.H.v. 20 % und Einkommensbonus i.H.v. 30 %) **nur selbstnutzende Eigentümer:innen adressieren**. Der Deutsche Mieterbund fordert **eine höhere Förderung auch im Mietwohnungssektor sowie eine grundsätzliche sozialere Ausrichtung**. Dies ist dringend erforderlich, insbesondere für die fast 12 Millionen Mieterhaushalte¹⁴, die zu den unteren drei Einkommensdezilen gehören.

Zumindest der **Geschwindigkeitsbonus von 20 Prozent** sollte auch für den vermieteten Bereich gelten und damit den Mieter:innen zugutekommen. Darüber hinaus sollte ein **Sozialbonus im Mietwohnungssektor** eingeführt werden. Eine Studie im Auftrag des DMB hat kürzlich gezeigt, dass rund 5 Mrd. Euro pro Jahr notwendig sind, um die energetisch schlechtesten vermieteten Mehrfamilienhäuser bis zum Jahr 2030 auf Effizienzhaus 70-Niveau zu sanieren, wenn ein regulärer Fördersatz von 25% plus ein **Sozialbonus von 15%** angesetzt werden¹⁵.

Eine konkrete **Ausgestaltung eines solchen Sozialbonus im Mietwohnungsbereich** kann sich nur unter bestimmten Voraussetzungen direkt am Einkommen der Mieter:innen orientieren. Zielführender wäre es, einen solchen Bonus einzuführen für:

- die **Sanierungen von preis- bzw. zweckgebundenem Wohnraum,**
- im freifinanzierten Wohnraum **bei der (langfristig garantierten) Einhaltung bestimmter Mietpreisobergrenzen.**

Zudem bietet die Sanierungsförderung die Möglichkeit, **Wohnungen in den dringend benötigten preisgebundenen Wohnraum zurückzuführen**. Der Deutsche Mieterbund verweist hier auf die Modernisierungsförderung der öffentlichen Wohnraumförderung des

¹³ So würde bei einer Förderung von nur 30 Prozent die Kappungsgrenze nur für den Heizungstausch von 50 Cent pro Quadratmeter sowohl bei der Modernisierungsumlage von 8 als auch von 10 Prozent greifen, für die Mieter:innen besteht also beim Austausch der Heizung nach GEG kein Unterschied zwischen einer Umlage von 8 oder 10 Prozent, die Mieterhöhung beträgt in beiden Fällen 50 Cent pro Quadratmeter und Monat. Beträgt die Förderquote jedoch 50 Prozent liegt die Kaltmietsteigerung unterhalb der Kappungsgrenze von 50 Cent.

¹⁴ Öko-Institut (2023): Wohn- und Energiekostenbelastung von Mietenden, Studie für den Deutschen Mieterbund, [Link](#)

¹⁵ Öko-Institut (2023): Wohn- und Energiekostenbelastung von Mietenden, Studie für den Deutschen Mieterbund, [Link](#).

Landes Nordrhein-Westfalen. Dort kann eine Sanierungsförderung erfolgen für Wohnungen, die im Zuge der Sanierung für 20 – 30 Jahre zweckgebunden wird.¹⁶

Zentral für die Umsetzung ist dabei auch eine ausreichende Ausstattung des Förderprogramms. Daher sollten die **Fördermittel für die energetische Sanierung auf 25 Milliarden Euro pro Jahr** angehoben und verstetigt werden, wobei **mindestens 10 Milliarden Euro pro Jahr für den Mietwohnungsbereich** angelegt sein sollten.

Weiterhin sollten neben der höheren Förderung für den Heizungstausch auch die 2022 abgesenkten **Fördersätze für die energetische Sanierung wieder angehoben werden**.

IV. Weitere Anmerkungen

In den Eckpunkten wird unter Punkt 13 festgehalten, in einer „GEG-Novelle bis 2028 den besonderen Sachverhalt im Mieter-Vermieter-Verhältnis zu adressieren, dass Investitionsentscheidungen des Vermieters auch für den Mieter wirtschaftlich im Sinne des §556 BGB sind. Besonderes Augenmerk soll dabei der eingesetzten Heizungsart und des verwendeten Energieträgers gelten.“

Aus Sicht des Deutsche Mieterbundes muss eine solche Betrachtung dringend die Reform der Modernisierungumlage beinhalten, da diese durch eine Vielzahl von Fehlanreizen zu steigenden Mieten ohne entsprechende Klimaschutzwirkung führt. Der DMB fordert die Absenkung der Modernisierungumlage als Sofortmaßnahme auf maximal 4 Prozent. Gleichzeitig ist die Einführung einer Kappungsgrenze von 1,50 Euro pro Quadratmeter bei Modernisierungen notwendig, um Mieter:innen zu entlasten und Modernisierungskosten fair aufzuteilen. Grundsätzlich fordert der Deutsche Mieterbund die Abschaffung des § 559 BGB. Alternativ kann die Modernisierungumlage auch vollständig im Rahmen einer Teil-Warmmiete aufgelöst werden, die warmmietenneutrale Sanierungen zum Ziel hat.

Weiterhin sollten bei einer solchen Evaluation auch Regelungen wie der im GEG-Entwurf vom 17.05.2023 vorgesehene §71o Absatz 1 in Betracht gezogen werden. Die Entscheidung für eine bestimmte Heiztechnologie kann für Mieter:innen enorme Auswirkungen auf die Höhe der Heizkosten haben. Eine Vielzahl von Studien prognostiziert, dass synthetische Gase und Wasserstoff auf absehbare Zeit **keine bezahlbare Alternative** zu anderen Technologien wie Fernwärme oder Wärmepumpen darstellen werden^{17 18 19}. Absatz 1 sah eine Begrenzung der Umlagefähigkeit von Brennstoffkosten von Heizungsanlagen vor, die vollständig oder anteilig

¹⁶ <https://www.mhkbd.nrw/system/files/media/document/file/2023-04.12-mhkbd-rl-mod-2023-public-layoutfassung.pdf>

¹⁷ Fraunhofer et al (2023): Preiselastische Wasserstoffnachfrage in Deutschland – Methodik und Ergebnisse, [Link](#)

¹⁸ Prognos (2020): Kosten und Transformationspfade für strombasierte Energieträger, [Link](#).

¹⁹ Rosenow, Jan (2022): Is heating homes with hydrogen all but a pipe dream? An evidence review, [Link](#).

mit einem biogenen Brennstoff oder mit grünem oder blauem Wasserstoff oder daraus hergestellten Derivaten betrieben werden. Der DMB hält diese Begrenzungen für dringend notwendig.