

# KLIMASCHUTZ IN MIETWOHNUNGEN

## KOSTEN FAIR VERTEILEN!

### AUF EINEN BLICK

Damit Klimaschutz in Mietwohnungen vorankommt und sozial gerecht gelingt, müssen die notwendigen Investitionen besser zwischen drei Akteuren verteilt werden: **öffentlicher Hand, Vermietenden und Mietenden („Drittelmodell“)**. Wie das gelingen kann:

- **Mietende** sollen nicht mehr bezahlen als sie an Energiekosten einsparen. Dafür wird die „**Modernisierungsumlage**“, also der Anteil der Investitionen, der auf die Mietenden umgelegt werden darf, von 8 bzw. 10 Prozent **einheitlich auf 3 Prozent abgesenkt**.
- **Im Gegenzug dürfen Vermietende die staatlichen Fördermittel behalten**, müssen sie also nicht mehr von der Gesamtsumme abziehen, bevor sie die Modernisierungsumlage berechnen. Damit profitieren sie direkt von staatlichen Anreizen.
- **Die öffentliche Hand gestaltet Förderprogramme zielgenauer**. Fördersätze werden verdoppelt. Für eine Sanierung auf den Standard EH 55 EE auf 40 Prozent, für den Standard EH 70 EE auf 30 Prozent. Neben Krediten gibt es auch wieder Zuschüsse, Mittel werden langfristig gesichert.

# FÖRDERPROGRAMME UND MIETRECHT BRAUCHEN EIN UPDATE

Die Klimaschutz-Lücke im Gebäudebereich bis 2030 und darüber hinaus ist enorm. Zugleich verschärft sich die Krise auf dem Wohnungsmarkt, jeder dritte Mieterhaushalt ist durch die Wohnkosten überlastet. Gebäude, die in einem schlechten energetischen Zustand sind, verursachen besonders hohe Energiekosten und Treibhausgase. Energetische Modernisierungen schaffen hier Abhilfe.

**Effiziente Gebäude sind die Grundlage für wirksamen Klimaschutz**, denn sie haben einen deutlich geringeren Energieverbrauch. Erneuerbare Energien werden effizient genutzt, Energienetze entlastet und die Klimaziele schneller und ressourcenschonend erreicht.

**Effiziente Gebäude schützen die Bewohner:innen** vor steigenden Energiekosten, denn sie reduzieren dauerhaft den Energieverbrauch. Außerdem schaffen sie einen zeitgemäßen und gesunden Wohnstandard.

**Mietende brauchen Entlastung.** Da über die Hälfte der Mietenden zum untersten Einkommensdrittel gehört, werden sie durch stetig steigende Kaltmieten und hohe Energiekosten besonders stark belastet. Energetische Modernisierungen führen aktuell häufig dazu, dass die Wohnkosten steigen, obwohl der Energieverbrauch sinkt. Denn Vermietende können die Investitionskosten über die „Modernisierungsumlage“ auf die Mietenden übertragen.

## MIETRECHT

- Investieren Vermietende in die Modernisierung des Gebäudes, dürfen sie pro Jahr 8 Prozent<sup>1</sup> der Investitionskosten auf die Mietenden umlegen, d.h. die Kaltmiete pro Quadratmeter wird erhöht (= „Modernisierungsumlage“).
- Von den Gesamtkosten einer Maßnahme müssen Vermietende vor der Umlage den Anteil abziehen, der das Gebäude lediglich „instand hält oder setzt“. Denn diese Instandhaltungskosten müssen von den Vermietenden getragen und sollten damit aus den Einnahmen der Kaltmiete finanziert werden.
- Werden Fördermittel in Anspruch genommen, müssen auch diese von der Gesamtsumme abgezogen werden, die „umlagefähigen Kosten“ werden reduziert.
- Einschränkend gilt: über einen Zeitraum von sechs Jahren darf die Umlage nicht höher sein als 3 Euro pro Quadratmeter. Lag die Kaltmiete vor der Sanierung unter 7 Euro pro Quadratmeter, liegt diese „Kappungsgrenze“ bei 2 Euro.

<sup>1</sup> Bei einem Heizungstausch gelten besondere Bedingungen: Wird eine Förderung in Anspruch genommen, dürfen 10 Prozent der Kosten auf die Mietenden umgelegt werden, maximal jedoch 50 ct pro Quadratmeter (innerhalb der Gesamtkappungsgrenze von 3 bzw. 2 Euro).

## WER ENTSCHEIDET, WER PROFITIERT?

Ob **Vermietende** in Klimaschutz investieren, ist weitestgehend eine freiwillige Entscheidung. Sie haben keinen eigenen Anreiz, wirksame Klimaschutz-Maßnahmen umzusetzen, denn sie bezahlen die Heizkosten nicht selbst. Mit einer energetischen Modernisierung steigern sie zwar den Wert ihrer Immobilie. Doch diese Wertsteigerung wird bei der Bewertung, wie wirtschaftlich eine Maßnahme ist, häufig nicht berücksichtigt.

**Mietende** haben keinen Einfluss darauf, ob, wann und wie ein Gebäude saniert wird. Sie müssen Maßnahmen dulden, auch wenn diese teuer sind, aber wenig Energie einsparen.

## GROSSE UNSICHERHEIT FÜR MIETENDE

Die Höhe der Investitionen, die auf die Mietenden umgelegt werden, hängt sehr stark von den Entscheidungen der Vermietenden ab:

- **Kein Anreiz für Vermietende, Fördermittel in Anspruch zu nehmen:** Diese verringern die Summe, die auf die Mietenden umgelegt werden darf, der Antrag auf Förderung bedeutet zusätzlichen Aufwand. Die Fördersatzte sind für Effizienzmaßnahmen gering und bisher nicht verlässlich. Das Problem: Wird keine Förderung genutzt, kann dies für eine 70qm-Wohnung eine Erhöhung der Kaltmiete von bis zu 160 Euro pro Monat bedeuten.
- **Trennung von Instandhaltung fehleranfällig:** Häufig werden Arbeiten zur Instandhaltung als Modernisierung umgelegt und so von den Mietenden doppelt bezahlt. Dies liegt auch daran, dass es keine klaren Vorgaben für die Trennung von Instandhaltungs- und Modernisierungskosten gibt. Wird die Instandhaltung nicht korrekt abgezogen, kann dies die Kaltmiete sogar um bis zu 200 Euro erhöhen.

## FÖRDERUNG

2021 wurde die Sanierung eines Gebäudes auf den sehr guten Standard „Effizienzhaus 55 mit Nutzung erneuerbarer Energien“ (EH 55 EE) mit 45 Prozent der Gesamtinvestitionen gefördert. Seit 2022 gibt es dafür nur noch 20 Prozent Förderung, plus 10 Prozent Bonus, wenn es sich um ein energetisch sehr schlechtes Gebäude („Worst performing building“) handelt.

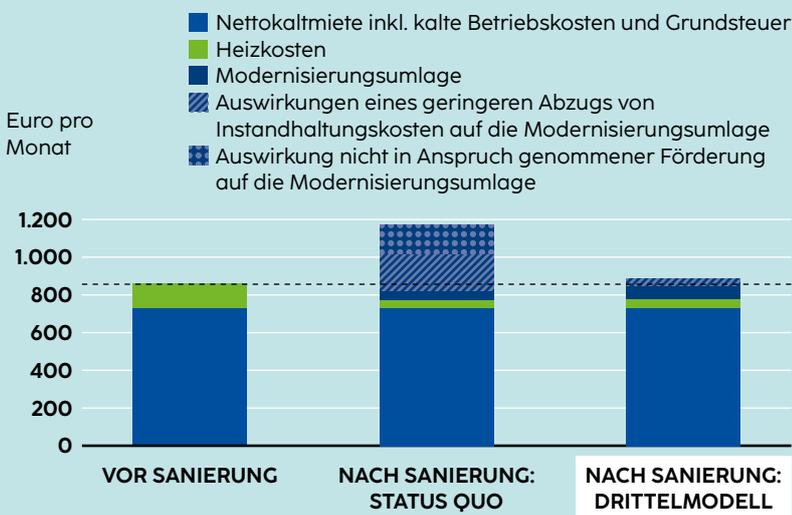
# EINE GERECHTE VERTEILUNG DER INVESTITIONEN IST MÖGLICH



**Drittelmodell:** Indem die Modernisierungumlage auf drei Prozent abgesenkt wird, die Förderung nicht mehr an die Mietenden durchgereicht werden muss und die Fördersätze steigen, **profitieren Mietende, Vermietende und öffentliche Hand.**

## WOHNKOSTEN FÜR MIETENDE IN EINER 70 QM-WOHNUNG

Monatliche Kosten für **Mietende**: vor und nach einer energetischen Modernisierung nach einer energetischen Modernisierung von *Effizienzklasse F* auf Standard *EH 55 EE*



## VORTEILE FÜR MIETENDE

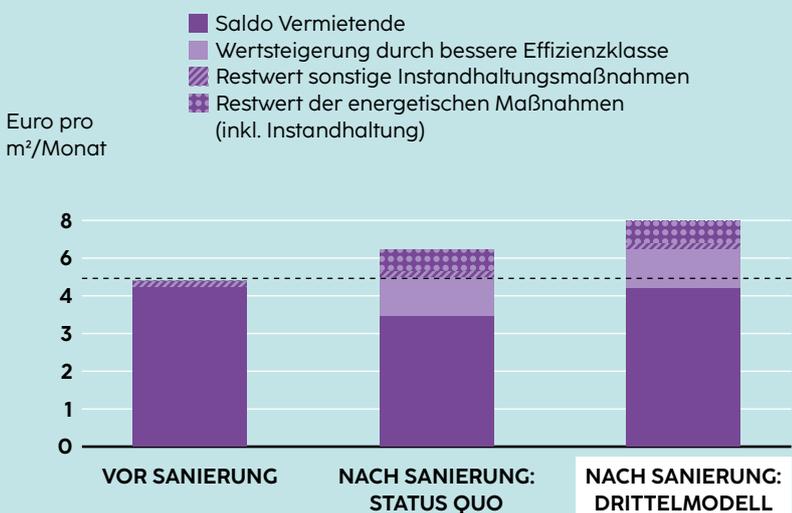
- Mietende zahlen vor und nach einer Sanierung die selbe Warmmiete („Warmmietenneutralität“). Die etwas höhere Kaltmiete wird durch gesunkene Heizkosten ausgeglichen.
- Die Umlage ist unabhängig davon, ob Vermietende Fördermittel nutzen oder nicht.
- Der Einfluss von Fehlern beim Abzug von Instandhaltungskosten verringert sich.

## VORTEILE FÜR VERMIETENDE

- Die Berechnung der Umlage wird vereinfacht: Fördermittel müssen nicht mehr abgezogen werden und für alle Maßnahmen gilt ein einheitlicher Umlagesatz.
- Förderprogramme kommen den Vermietenden direkt zugute und machen eine tiefe Sanierung zum Klimaschutz lukrativer.

## SALDO FÜR VERMIETENDE PRO QUADRATMETER

Saldo für **Vermietende** aus Einnahmen und Ausgaben, die vorrangig mit der energetischen Modernisierung (von *Effizienzklasse F* auf Standard *EH 55 EE*) zusammenhängen über einen Zeitraum von 20 Jahren



## VORTEILE FÜR DIE ÖFFENTLICHE HAND

- Der Staat setzt Fördermittel effizienter und gezielter ein.
- Die erhöhten Fördersätze bewirken, dass tiefe Sanierungen attraktiver werden. Die Programme tragen damit stärker zum Erreichen der Klimaziele bei.

## DARÜBER HINAUS

Mit den von BUND und DMB geforderten Änderungen in Mietrecht und Förderprogrammen werden die Investitionskosten für Klimaschutz in Gebäuden gerechter zwischen Vermietenden, Mietenden und Staat verteilt. Tiefe Sanierungen werden attraktiver.

Klar ist aber auch, dass es mehr braucht, um Klimaschutz in Gebäuden und bezahlbares Wohnen in Mietwohnungen zu gewährleisten. Dazu gehören:

- **Abzug Instandhaltungskosten:** Es braucht eine eindeutige und für Mietende nachvollziehbare Regelung zum Abzug von Instandhaltungskosten.
- **Absenkung der Kappungsgrenze:** Die Begrenzung der Mieterhöhung nach Modernisierung ist auf 1,50 Euro pro Quadratmeter abzusenken.
- **Soziale Staffelung Fördermittel:** Neben einer Erhöhung und Stabilisierung der Fördermittel für Effizienzmaßnahmen, ist es notwendig, im Mietwoh-

nungsbereich soziale Aspekte bei der Vergabe von Fördermitteln stärker zu berücksichtigen.

- **Reform von Mietrecht und Mietpreisregulierung:** Die im Koalitionsvertrag vereinbarte Absenkung der Kappungsgrenze muss umgehend umgesetzt werden. Die Mietpreisbremse muss verstetigt, ausgeweitet und nachgeschärft werden. Insbesondere müssen die Ausnahmen gestrichen werden.
- **Verlässliche Steigerung von Tempo und Tiefe der energetischen Modernisierung:** Es muss ein gesetzlich verbindlicher, klimazielkompatibler Sanierungsfahrplan mit Priorität auf die energetisch schlechtesten Gebäude verabschiedet werden.
- **Stärkung gemeinnütziger Akteure:** Wer sich dauerhaft auf eine Mietpreis- und Belegungsbindung, Gewinnbeschränkungen sowie den klimagerechten Neubau und Modernisierung verpflichtet, soll gezielt gefördert werden.

Die Berechnungen, die dem Papier zugrunde liegen, stammen aus der von DMB und BUND in Auftrag gegebenen Studie:

**Mellwig, P. (2024), Klimaschutz in Mietwohnungen – Modernisierungskosten fair verteilen.** Kurzstudie zur Weiterentwicklung und Aktualisierung des „Drittmodells“.

### DIE STUDIE IST ABRUFBAR UNTER

[www.bund.net/sozialer-klimaschutz-mietwohnungen](http://www.bund.net/sozialer-klimaschutz-mietwohnungen)  
[www.mieterbund.de/sozialer\\_klimaschutz](http://www.mieterbund.de/sozialer_klimaschutz)

### KONTAKT

**Irmela Colaço**, Leiterin Wohnen und Gebäude beim BUND, [irmela.colaco@bund.net](mailto:irmela.colaco@bund.net)

**Anna Wolff**, Referentin Wohnungs- und Mietpolitik beim DMB, [anna.wolff@mieterbund.de](mailto:anna.wolff@mieterbund.de)

### IMPRESSUM

Gemeinsame Publikation von Deutschem Mieterbund e.V. ([www.dmb.de](http://www.dmb.de)) und Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. ([www.bund.net](http://www.bund.net)) | Gestaltung: Ellen Stockmar  
Druck: dieUmweltDruckerei | Stand 4/2024

