

Wärmecontracting bei Einzelheizungen – Folgen für Mieter:innen und rechtliche Lücken

Anfang 2023 verkündete der zweitgrößte Wohnungskonzern Deutschlands, die LEG Immobilien SE, 20.000 ihrer Wohnungen mit Etagen- oder Einzelheizungen, wie Nachtspeicheröfen, Gasetagenheizungen oder Einzelöfen auf Luft-Luft-Wärmepumpen (LLWP)¹ umzurüsten. Die LEG präsentiert die Umstellung auf LLWP als einfache Lösung zur Dekarbonisierung ihrer Gebäude – unabhängig von deren energetischen Zustand.²

Mit dem Einbau der LLWP erfolgt in Fällen die dem DMB vorliegen eine **Umstellung auf Wärmecontracting**. Die betroffenen Mieter:innen können nicht mehr wie bisher, vom Energieversorger ihrer Wahl Heizenergie beziehen, sondern sind für 15 Jahre an den Contractor und dessen Preise gebunden. Der Contractor ist in den vorliegenden Fällen die EnergieServicePlus GmbH (ESP), ein 100%iges Tochterunternehmen der LEG. Einbau und Wartung der Geräte übernimmt das 2023 gegründete Unternehmen dekarbo, an dem die LEG 50 Prozent der Anteile hält.

Normalerweise dürfen Vermieter:innen nur auf Wärmelieferung umstellen, wenn die Kosten der Wärmelieferung die bisherigen Kosten der Wärmeversorgung durch den Vermieter bei einer Zentralheizung nicht übersteigen. Da bei den Etagen- und Einzelheizungen der Vermieter bislang nicht für die Wärmeversorgung zuständig war, ist er nicht an dieses Gebot der Kostenneutralität (§556c BGB) gebunden - es greift also **keine wirksame Kostenkontrolle**.

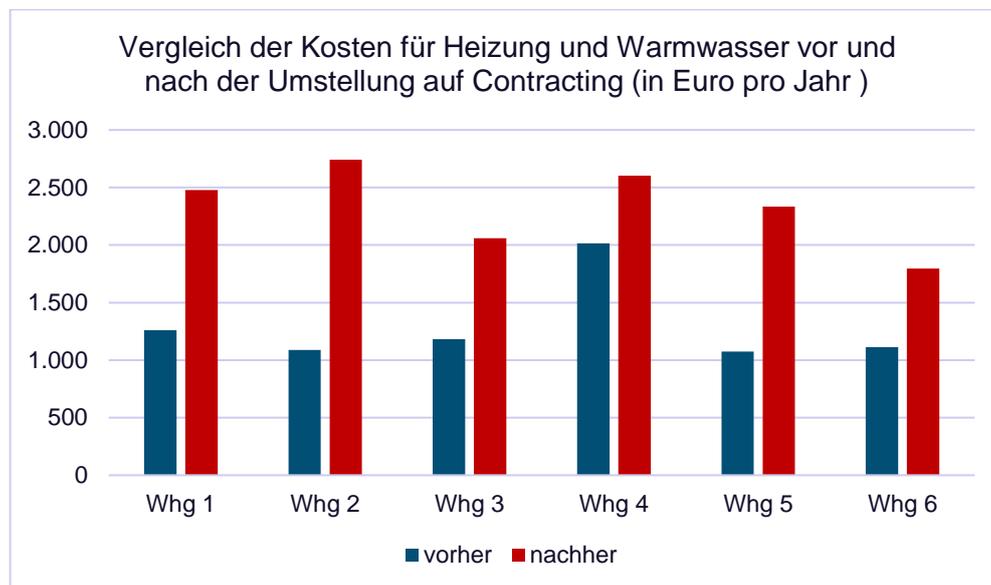
Problem: Kostensteigerung durch die Umstellung auf Wärmelieferung

Laut eigenen Angaben hat die LEG bislang knapp 500 LLWP verbaut. Dem DMB liegen nachweislich Fälle vor, in denen sich **die Heizkosten durch die Umstellung auf Contracting mehr als verdoppeln** (vgl. Abbildung 1).

¹ Luft-Luft-Wärmepumpen („Klimasplitgeräte“) verfügen ähnlich wie Klimaanlage über ein Außengerät, das Luft ansaugt und ein Innengerät das erwärmte Luft in den Raum abgibt. Wie andere Wärmepumpen entziehen sie der Außenluft Umweltwärme und erzeugt durch einen Verdichtungsprozess effizient Raumwärme. LLWP sind nicht an eine zentrale Heizungsanlage angeschlossen. vgl. auch dena (2024) Elektrische Luft-Luft-Wärmepumpe ([Link](#)).

² Durch die Umstellung auf eine „erneuerbare Energiequelle“ kann potentiell CO₂-eingespart werden. Erfolgt die Umstellung jedoch in alten ineffizienten Gebäuden mit hohen Energieverbräuchen, kann es weiterhin zu hohen Energiekosten kommen. Die LEG vertritt hier den Ansatz der Emissions- statt Energieeffizienz, vgl. LEG (2025) Geschäftsbericht 2024, S. 62 & 68 ([Link](#)).

Abbildung 1: Kostensteigerung für alle Wohnungen eines Gebäudes in Münster nach Vorlage aller notwendigen Unterlagen der Mieter:innen. Eigene Berechnung (siehe unten).



Die LEG verspricht ihren Mieter:innen jedoch eine kostenneutrale Umstellung von Selbstversorgung auf Contracting.³ Sie kann die Kostenneutralität für die Mieter:innen jedoch nicht gewährleisten, da sie aufgrund der bisherigen Eigenversorgung die **realen Heizkosten gar nicht kennt** – und auch nicht danach fragt. Stattdessen stellt sie in Schreiben zur Umstellung, die dem DMB vorliegen, eine **fiktive Rechnung** auf, die für Mieter:innen kaum nachvollziehbar ist:

Anhand des Energiebedarfsausweises legt die LEG den Wärmebedarf⁴ des Gebäudes fest, bricht ihn auf die einzelne Wohnung runter, unterstellt einen schlechten Wirkungsgrad für die Gastherme und multipliziert den Verbrauch mit relativ hohen Preisen in der Grundversorgung. Dies führt zu **sehr hohen, fiktiven bisherigen Kosten**.

Dem gegenüber stehen die **zukünftigen Kosten für das Wärmecontracting**, durchgeführt durch eine Tochtergesellschaft der LEG. Anders als bei der Wärmeversorgung durch den Vermieter, der nur die tatsächlichen Energiekosten abrechnen darf, **kalkuliert der Contractor in den Wärmepreis einen Gewinn mit ein**.

- Der Grundpreis⁵ ist unabhängig vom Verbrauch zu zahlen und beläuft sich in den, dem DMB vorliegenden Fällen, auf 1,50 bis 2,00 Euro pro Quadratmeter und Monat. Für eine Gasetagenheizung fallen vergleichbare Grundkosten von rund 30 Cent an.
- Der relativ geringe Arbeitspreis wird für die erzeugte Wärme gezahlt. Diese wiederum berechnet sich aus dem verbrauchten Strom der LLWP, multipliziert mit dem Faktor 4,05. Die LEG spricht dabei von einer „Effizienzgarantie“ und verweist auf die Angaben des Herstellers. Aus einer kWh Strom sollen 4,05 kWh

³ Auch auf ihrer Website spricht die LEG davon, dass die Umstellung warmmietenneutral sei, vgl. LEG-wohnen.de ([Link](#)).

⁴ Berechnete Energiebedarfe liegen häufig über tatsächlich gemessenen Energieverbräuchen, insbesondere in Gebäuden mit schlechter Energieeffizienz, vgl. UBA (2022) Realitätsnahe Berechnung des Energiebedarfs. Ad-Hoc Papier ([Link](#)). Im Beispiel aus Abbildung 1 nimmt die LEG einen mehr als doppelt so hohen Energiebedarf an, als tatsächlich verbraucht wurde.

⁵ In den Grundpreis fließen die Posten „Instandhaltung, Wartung und Service“, „Geräteausfall“, „Betriebsführung“, „EDV und Abrechnung“, „Verwaltungs- und Versicherungskosten“, „Risikoverzinsung des eingesetzten Kapitals“ und die Abschreibung für die Investitionen ein. Die genauen Verträge zwischen den beteiligten Unternehmen, die alle von der LEG maßgeblich kontrolliert werden, sind nicht bekannt.

Wärme erzeugt werden. Tatsächlich gemessen wird die erzeugte Wärme jedoch nicht. Küche und Bad werden in der Regel mit einer Stromdirektheizung ausgestattet, was zusätzliche Kosten verursacht. Diese werden von der LEG in der fiktiven Rechnung nicht berücksichtigt.

Weitere Probleme:

Dem DMB sind Fälle bekannt, in denen Mieter:innen von einer erhöhten Feuchtigkeitsbildung an den Außenwänden berichten. Ursächlich hierfür ist vermutlich der Einsatz von LLWP in alten, nicht ausreichend gedämmten Gebäuden. In der Regel befinden sich die Radiatoren der bisherigen Heizung unter den Fenstern. Die Lüfter der LLWP werden hingegen meist über dem Türstock installiert. Die Wärmequelle ist also weit weg von der Außenwand. Es besteht folglich die Gefahr, dass die Außenwände nicht mehr so warm werden wie vorher und so bei gleicher Luftfeuchtigkeit dort eher Wasser kondensiert, was zu Schimmelbildung führen kann. Weiterhin gibt es nachweislich Fälle mit Beschwerden über einen permanenten Luftzug durch die Innengeräte und Berichte von hohen Geräuschemissionen durch die Außengeräte, insbesondere wenn die Geräte auf den Balkonen oder vor den Schlafzimmern angebracht sind.

Rechtslücke

Die LEG beruft sich in den vorliegenden Fällen für den Einbau der Geräte auf eine **duldungspflichte Modernisierungsmaßnahme**, ohne die Kaltmiete zu erhöhen, da die Kosten über das Wärmecontracting umgelegt werden.

Für die Umstellung auf Wärmelieferung **greift das Gebot der Kostenneutralität nicht**, welches das derzeit einzige Mieterschutzinstrument in der Wärmelieferung ist. Denn dieses Gebot gilt nur, wenn die Wärmeversorgung zuvor durch den Vermieter erfolgt ist. Der Fall, dass sich Mieter:innen zuvor selbst mit Wärme versorgt haben (Etagen-/Einzelheizung), ist im **§ 556c BGB derzeit nicht berücksichtigt**.

Diese Situation nutzt die LEG. Sie bezieht sich zwar auf den § 556c BGB und suggeriert mit einer Berechnung auf Basis von Energiebedarfen des Gebäudes eine Kostenneutralität. Aber gleichzeitig weigert sie sich in Fällen die dem DMB vorliegen, die Contractingkosten auf die realen Kosten der Mieter:innen zu senken, wenn dies gefordert wird. Tatsächlich ist die LEG eben dazu auch nicht verpflichtet.

Position des DMB

Ein klimaneutraler Wohnungsbestand bis 2045 bei Gewährleistung leistbarer Wohnkosten gehört zu den zentralen wohnungspolitischen Aufgaben der kommenden Jahre. Das vorliegende Beispiel gefährdet die Akzeptanz dieses Ziels, da sich durch die Umstellung auf Wärmecontracting die Heizkosten im Schnitt verdoppeln. Diese **Kostensteigerung ist jedoch nicht durch die verwendete Technologie (LLWP) begründet**, sondern entstehen durch die **Umstellung auf Contracting** ohne Vorgaben zur Kostenneutralität und intransparenter Preiszusammensetzung.

Der Deutsche Mieterbund fordert, diese Gesetzeslücke unverzüglich zu schließen, um das Vorgehen der LEG zu unterbinden. **Das Contracting von Etagen- und Einzelheizungen ist generell zu untersagen**. Beim Contracting von Einzelanlagen wie LLWP besteht kein Optimierungspotential wie bei einer zentralen Heizungsanlage.

Darüber hinaus fordert der Deutsche Mieterbund, dass im Gebäudeenergiegesetz für LLWP, ähnlich wie bei Stromdirektheizungen, für den vermieteten Bereich eine **Mindestanforderung an die energetische Qualität des Gebäudes** gestellt wird.

Der Deutsche Mieterbund weist ausdrücklich darauf hin, dass es derzeit noch über 5 Millionen Mieterhaushalte gibt, die sich über eine Etagen- oder Einzelheizung selbst mit Energie versorgen. Ohne eine Regelung ist zu befürchten, dass die beschriebene Gesetzeslücke noch von weiteren Unternehmen ausgenutzt wird.

Anlage: Berechnungen in der Wohnung 1 aus dem Beispiel Münster:

<i>Bisherige Heizkosten</i>	<i>Annahme LEG</i>	<i>Reale Werte</i>
<i>Gasverbrauch Heizung</i>	16.618 kWh	5.976 kWh
<i>Grundpreis Gas</i>	141 Euro	130 Euro
<i>Arbeitspreis</i>	0,128 Euro	0,128 Euro
<i>Verbrauchskosten</i>	2130 Euro	766 Euro
<i>Wartung / Schornsteinfeger</i>	225 Euro	210 Euro
<i>Gesamtkosten Heizung</i>	2496 Euro	1106 Euro
<i>Gasverbrauch Warmwasser (2 Pers)</i>		1200 kWh
<i>Gesamtkosten Warmwasser</i>		154 Euro

***Zukünftige Kosten für Wärme pro Jahr
(Contracting)***

<i>Grundkosten lt. LEG</i>	1682 Euro
<i>Verbrauchskosten lt. LEG (für 3.878 kWh Wärme; entspricht 5.976 kWh Gasverbrauch)</i>	292 Euro
<i>Zusätzliche Kosten Stromdirektheizung für Bad und Küche (Laufzeit 1 Stunde pro Tag; 450 kWh pro Jahr)</i>	137 Euro
<i>Zusätzliche Kosten Warmwasser (Durchlauferhitzer)</i>	366 Euro
<i>Gesamtkosten neu</i>	2477 Euro
<i>Reale Gesamtkosten bisher</i>	1260 Euro
<i>Mehrkosten</i>	1217 Euro

Impressum:

Deutscher Mieterbund e.V. Littenstraße 10, 10178 Berlin, www.mieterbund.de

Text: Dr. Maximilian Fuhrmann, Anna Wolff

Stand: 18.06.2025