

Berlin, den 11.05.2026

**Stellungnahme zum Referentenentwurf der Bundesregierung für ein  
Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung  
des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes und zur  
Änderung weiterer Vorschriften im Wärmebereich**

Der Deutsche Mieterbund bedankt sich für die Möglichkeit der Stellungnahme, kritisiert aber ausdrücklich die kurze Fristsetzung im Rahmen der Verbändeanhörung. Derart kurze Fristen ermöglichen kaum eine umfassende Bewertung des vorliegenden Gesetzesentwurfes. Die vorliegende Stellungnahme ist daher als vorläufig anzusehen und bezieht sich vorwiegend auf Regelungen mit unmittelbarem Bezug zu mietrechtlichen Regelungen. Eine Bewertung der umfassenden Neuregelungen und der Umsetzung der Europäischen Gebäuderichtlinie bedarf mehr Zeit.

## I. Einleitung

Über die Hälfte der Haushalte in Deutschland lebt zur Miete. Viele davon verfügen nur über ein geringes Einkommen. So wohnen im untersten Einkommensdrittel 80 Prozent der Haushalte zur Miete. Im Durchschnitt verfügen Mieterhaushalte mit 2.800 Euro über ein deutlich geringeres Haushaltsnettoeinkommen als Eigentümerhaushalte mit ca. 5.500 Euro.<sup>1</sup> **Jeder dritte Mieterhaushalt ist durch seine Wohnkosten überlastet**, das heißt, die betroffenen Haushalte geben mehr als 30 Prozent ihres Einkommens nur für das Wohnen aus.

Gleichzeitig **steigen seit Jahren die Mieten** ungebremst und dies nicht mehr nur in den Ballungszentren, sondern zunehmend auch in Klein- und Mittelstädten. Die Wiedervermietungsrenten von im Internet inserierten Wohnungen sind bundesweit stark angestiegen – im Jahr 2024 etwa um 5,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Noch deutlicher ist dieser Anstieg in Großstädten mit über 500.000 Einwohnern, hier stiegen die Angebotsmieten bei Wiedervermietungen um 7,4 Prozent auf durchschnittlich 14,40 €.<sup>2</sup> Zudem sind Verstöße gegen die Mietpreisbremse und überhöhte Mieten trauriger Alltag, insbesondere in den Ballungszentren. In Berlin verstößt jede zweite Angebotsmiete gegen die Mietpreisbremse, jede dritte ist mutmaßlich Mietwucher<sup>3</sup>. Die **Wohnungskrise ist inzwischen in der Mitte der Gesellschaft** angekommen. Jeder dritte Mieterhaushalt<sup>4</sup> ist mit seinen Wohnkosten überlastet und fast jede:r dritte Mieter:in hat Angst, sich seine Wohnung in Zukunft nicht mehr leisten zu können.<sup>5</sup> Denn bezahlbarer Wohnraum ist Mangelware, insbesondere in den Ballungszentren.

Der Anstieg der Mieten wird durch ansteigende Energiekosten weiter verstärkt. Diese können schnell zur „zweite Miete“ werden, wie die Energiepreiskrise in Folge des Angriffskriegs auf die Ukraine gezeigt hat oder der Preisanstieg durch die Blockade der Schifffahrtsstraße von Hormus durch den Iran aktuell verdeutlicht. Der Anteil von **energiearmutsgefährdeten Haushalten** –

---

<sup>1</sup> Noka et al. (2023) Wohn- und Energiekostenbelastung von Mietenden, [Link](#)

<sup>2</sup> BBSR Fachbeitrag 01.08.2025 „Wohnungsmieten“, [Link](#)

<sup>3</sup> Deutscher Mieterbund (2025), Untersuchung im Auftrag des DMB zu Angebotsmieten in Berlin und Ulm, [Link](#).

<sup>4</sup> Öko-Institut (2023) Wohn- und Energiekostenbelastung von Mietenden, [Link](#).

<sup>5</sup> Deutscher Mieterbund (2025) Mietenreport 2025, [Link](#).

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.<sup>6</sup> Besonders betroffen von Energiepreissteigerungen sind Haushalte, die in unsanierten Gebäuden mit veralteten Öl- und Gasheizungen leben. Dies betrifft die absolute Mehrheit der Mieter:innen, denn noch immer werden mehr als 70 Prozent aller Wohnungen mit Öl oder Gas beheizt<sup>7</sup>.

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf soll das Gebäudeenergiegesetz (GEG) durch das neue Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) abgelöst werden. Nach dem Willen der Bundesregierung soll das GModG technologieoffener, flexibler, praxistauglicher und einfacher sein als die bisherigen Regelungen des GEG. Insbesondere soll das GModG Eigentümer:innen künftig im Falle des Heizungstausches mehr Entscheidungsfreiheit geben, welche neue Heizungsanlage sie installieren, gleichzeitig aber auch den Wandel zu klimafreundlichen Heizungssystemen unterstützen.<sup>8</sup> Daneben sollen im GModG Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275 für die Festlegung von Effizianzorderungen an Gebäude 1:1 umgesetzt, namentlich Renovierungsanforderungen für Nichtwohngebäude, die Einführung des Nullemissionsgebäudes sowie Regelungen für nachhaltige Mobilität neu eingeführt werden.

Nach dem Entwurf soll insbesondere die bisherige **65-Prozent-Regel für den Einsatz erneuerbarer Energien oder unvermeidbarer Abwärme entfallen**. Danach müssen neue Heizungsanlagen derzeit mindestens 65 Prozent der mit ihnen bereit gestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugen. Zudem sollen Vermieter:innen die Möglichkeit erhalten, **weiterhin fossile Öl- und Gasheizungen einzubauen, wenn diese ab 2029 einen zunehmenden Anteil CO2-neutraler Brennstoffe nutzen**. Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes kann dies mit erheblichen Kostenrisiken für Mieter:innen einhergehen.

Denn der Betrieb einer Gas- und Ölheizung wird durch die Beimischung CO2-neutraler Brennstoffe, durch CO2-Bepreisung und Netzentgelte einer Vielzahl von Studien<sup>9</sup> zufolge deutlich teurer sein als andere Heizungsoptionen (vgl. auch 2b.).

Bisher liegt dieses Kostenrisiko allein bei den Mieter:innen, denn die Vermieter:innen treffen zwar die Investitionsentscheidungen über Heizung, Energieträger und Gebäudezustand - die daraus resultierenden Heiz- und Investitionskosten werden aber von den Mieter:innen getragen. Für Vermieter:innen besteht daher kaum Anreiz, sich für eine im Betrieb langfristig wirtschaftliche

---

<sup>6</sup> IW Köln (2022) Kurzbericht Nr. 55 „Gefahr der Energiearmut wächst“ [Link](#).

<sup>7</sup> Vgl. BDEW (2025) Aktualisierte BDEW-Studie „Wie heizt Deutschland 2023?“, [Link](#).

<sup>8</sup> Entwurf, S. 1.

<sup>9</sup> Vgl. u.a. Öko-Institut (2026) Weniger Klimaschutz, höhere Kosten, größere Unsicherheit: Bewertung der Eckpunkte zum neuen Gebäudemodernisierungsgesetz, [Link](#).; IW Köln & Bellona (2025) Quantifizierung der Mehrkosten einer Grüngasquote, [Link](#).; BUND, WWF, DUH (2023): „H 2 -READY“: Die Kostenfalle im Gebäude, [Link](#).

Heizungsoption zu entscheiden. In den Eckpunkten zum Gebäudemodernisierungsgesetz von Februar 2026 hatte die Bundesregierung daher festgehalten, Mieter:innen vor überhöhten Nebenkosten durch den Neueinbau unwirtschaftlicher Heizungen zu schützen.

Der vorliegende Gesetzesentwurf adressiert dies mit einer Mieterschutzregelung. **Der Deutsche Mieterbund bewertet es ausdrücklich positiv, dass CO2-Kosten, Netzentgelte und Mehrkosten für CO2-neutrale Brennstoffe für neu eingebaute Heizungen künftig jeweils hälftig zwischen Vermieter:innen und Mieter:innen aufgeteilt werden sollen.**

Kritisch bewertet der Deutsche Mieterbund allerdings, dass eine hälftige Aufteilung der Mehrkosten für CO2-neutrale Brennstoffe nur bis zu einem Anteil dieser Brennstoffe von 30 Prozent erfolgt. Dies bedeutet, dass Mieter:innen ab 2040 mit hohen Kostenrisiken allein gelassen werden, weil dann mindestens 60 Prozent CO2-neutrale Brennstoffe beigemischt werden müssen, die Aufteilung also nur einen Bruchteil der einzusetzenden Brennstoffe beträfe. Der Deutsche Mieterbund fordert die Aufhebung dieser Beschränkung.

Zudem bleibt der Gesetzesentwurf an zentralen Stellen unklar, insbesondere wird nicht ausformuliert, wie genau der „Preisbestandteil“ für CO2-neutrale Brennstoffe nach § 43 definiert und berechnet wird. Diese entscheidende Regelung muss für mehr Transparenz und Berechenbarkeit nachgebessert werden. Es ist zudem zu befürchten, dass die Vielzahl von Einzelregelungen und Berechnungsschritten die Nachvollziehbarkeit der Einhaltung der vorgesehenen Regelungen für Mieter:innen erschwert. Die Betriebskostenabrechnungen sind bereits heute sehr umfangreich und häufig für Laien nur schwer nachzuvollziehen. Eine konsequente Kontrolle ist nicht vorgesehen.

Der Deutsche Mieterbund hätte eine einfache und nachvollziehbare Lösung, die Vermieter:innen zu wirtschaftlichen Entscheidungen anreizt, befürwortet. Der Deutsche Mieterbund hatte im März 2026 gemeinsam mit weiteren Verbänden einen Vorschlag für einen technologieneutralen Heizkostendeckel gemacht, der sich an der wirtschaftlichsten Heizungsoption orientiert hätte. Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes wäre diese Lösung sozial treffsicherer und in der Umsetzung einfacher gewesen.

Darüber hinaus **lässt der Entwurf eine sachgerechte Begrenzung von Modernisierungsmieterhöhungen nach einem Heizungstausch vermissen.** Mieter:innen sollen weiterhin maßgeblich die Kosten der energetischen Erneuerung des Mietwohnungsbestandes tragen müssen statt diese Kosten fair zwischen öffentlicher Hand, Vermieter:innen und Mieter:innen zu verteilen.

## II. Bewertung des Gesetzentwurfs

### 1. Anforderungen an neue Heizungsanlagen beim Heizungstausch

Der Entwurf sieht vor, dass die aktuellen **Anforderungen an neu installierte Heizungsanlagen in bestehenden Gebäuden der §§ 71 bis 71 p GEG sowie die Betriebsverbote des § 72 GEG aufgehoben** und durch die §§ 42 bis 46 GModG-E ersetzt werden sollen.

§ 42 Abs. 2 GModG-E bestimmt, welche Optionen Eigentümer:innen künftig für den Austausch einer Heizungsanlage haben sollen. Sie entsprechen im Wesentlichen den Anlagentypen, die bereits nach geltendem Recht Optionen für die Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen an neue Heizungsanlagen nach § 71 Abs. 3 GEG sind. Neu eingeführt werden soll neben dem offenen Tatbestand einer „anderen innovativen Heizungslösung“ (Nr. 9-E) insbesondere die Option, dass **Eigentümer:innen weiterhin auch Heizungsanlagen einbauen dürfen, die mit den fossilen Energieträgern Gas, Heizöl oder Flüssiggas betrieben werden** (Nr. 1-E). Anders als nach geltendem Recht, nach dem der Neueinbau einer fossil betriebenen Heizungsanlage nur noch übergangsweise möglich ist, soll der Einsatz einer solchen Heizungsanlage damit künftig eine Regeloption sein.

Was die Anforderungen an neue Heizungsanlagen angeht, soll die zentrale Vorgabe des geltenden § 71 Abs. 1 GEG, dass jede neue Heizungsanlage **mindestens 65 Prozent der bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugen muss, entfallen**.

In den §§ 43 ff. GModG-E sollen Anforderungen für einzelne Optionen geregelt werden, und zwar für den Einbau fossiler Heizungsanlagen (§ 43-E) und solarthermischer Heizungsanlagen (§ 44-E) sowie für den Einbau von Heizungsanlagen zur Nutzung fester Biomasse (§ 45-E) und von Stromdirektheizungen (§ 46-E).

Entscheiden Vermieter:innen sich für den **Einbau einer fossilen Heizungsanlage**, sollen sie nach § 43 Abs. 1 GModG-E verpflichtet sein sicherzustellen, dass ein sukzessiver **steigender Anteil der mit der Anlage bereitgestellten Wärme aus Biomethan, Bioöl, biogenem Flüssiggas, grünem, blauem, orangenem oder türkischem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate erzeugt** wird. Der vorgesehene Anteil beträgt ab dem 1. Januar 2029 mindestens 10 Prozent, ab dem 1. Januar 2030 mindestens 15 Prozent, ab dem 1. Januar 2035 mindestens 30 Prozent und ab dem 1. Januar 2040 mindestens 60 Prozent.

Für Solarthermie-Hybridheizungen und Wärmepumpen-Hybridheizungen sollen die Sonderregelungen des § 43 Abs. 3 bzw. 4 GModG-E sowie für Biomasse-Hybridheizungen die Sonderregelung des § 45 Abs. 2 GModG-E gelten.

## 2. Schutz vor hohen künftigen Heizkosten

### a. Notwendigkeit eines Schutzes

Bei einem Heizungstausch in Mietwohngebäuden **entscheiden Vermieter:innen über Heizungsanlage, Energieträger und energetischen Zustand des Gebäudes**. Die **wirtschaftlichen Folgen** ihrer Entscheidungen **tragen** allerdings nicht sie, sondern **die Mieter:innen**, die sowohl die Investitionskosten als auch die künftigen Heizkosten tragen müssen, erstere in Form von Modernisierungsmieterhöhungen (dazu s.u. 3.), letztere als Betriebskosten. Vermieter:innen haben daher kaum einen Anreiz, sich für eine wirtschaftliche Heizungsoption zu entscheiden, so dass ein Schutz der Mieter:innen vor den Folgen des Einbaus einer unwirtschaftlichen Heizungsanlage dringend erforderlich ist.

Der Entwurf adressiert dieses Kostenrisiko mit einer Mieterschutzregelung. **Der Deutsche Mieterbund bewertet es ausdrücklich positiv, dass die CO<sub>2</sub>-Kosten, die Netzentgelte und die Mehrkosten für CO<sub>2</sub>-neutrale Brennstoffe für neu eingebaute Heizungen künftig jeweils hälftig zwischen Vermieter:innen und Mieter:innen aufgeteilt werden sollen**. Der Deutsche Mieterbund bewertet jedoch den **vorgeschlagenen technologieneutralen Heizkostendeckel**<sup>10</sup> als sozial treffsicherer und in der Umsetzung einfacher. Dieser orientiert sich an der wirtschaftlichsten Heizungsoption und legt diese Kosten als Grenze der künftigen Heizkosten für alle Optionen des Heizungstausches und somit alle von einem Heizungstausch betroffenen Mieter:innen fest.

### b. Schutz bei Einbau einer fossilen Heizungsanlage

Einen Schutz vor hohen Heizkosten sieht der Entwurf u.a. für den Fall vor, dass Vermieter:innen beim Heizungstausch weiterhin eine fossil betriebene Heizungsanlage einbauen, dann aber sicherstellen müssen, dass sukzessive steigend klimaneutrale Brennstoffe beigemischt werden (§ 43 Abs. 1 GModG-E; s.o. 1.). Dies ist **ausdrücklich zu begrüßen**, denn mit dieser Option wird ein **erhebliches Kostenrisiko für Mieter:innen** begründet.

Die Beimischung klimaneutraler Brennstoffe wird einer Vielzahl von Studien<sup>11</sup> zufolge dazu führen, dass der Betrieb einer Gas- und Ölheizung deutlich teurer wird als andere Heizungsoptionen, was unter anderem an der geringen Verfügbarkeit solcher Brennstoffe liegt. Zudem geht die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen mit erheblichen geopolitischen Risiken einher, die die Preise fossiler Brennstoffe in die Höhe treiben können. Hinzu kommen steigende

<sup>10</sup> DMB, vzbv et al. (2026) Vorschlag für Mieterschutz im Gebäudemodernisierungsgesetz, [Link](#).

<sup>11</sup> Vgl. u.a. Öko-Institut (2026) Weniger Klimaschutz, höhere Kosten, größere Unsicherheit: Bewertung der Eckpunkte zum neuen Gebäudemodernisierungsgesetz, [Link](#).; IW Köln & Bellona (2025) Quantifizierung der Mehrkosten einer Grüngasquote, [Link](#).; BUND, WWF, DUH (2023): „H 2 -READY“: Die Kostenfalle im Gebäude, [Link](#).

Netzentgelte und die CO<sub>2</sub>-Bepreisung. Bereits heute ist laut Heizkostenspiegel die Wärmepumpe die günstigste Heizungsoption.<sup>12</sup> Die monatliche Mehrbelastung einer solchen Lösung im Vergleich zu einer effizient betriebenen Wärmepumpe könnte 2035 bereits 55 Euro betragen und bis 2045 auf bis zu 272 Euro ansteigen.<sup>13</sup>

Das Kostenrisiko für Mieter:innen soll durch eine **Beteiligung der Vermieter:innen an den künftigen Heizkosten** begrenzt werden, die **im CO<sub>2</sub>KostAufG verankert** werden soll. Nach § 2 Abs. 2 Satz 3 CO<sub>2</sub>KostAufG-E soll der Anwendungsbereich des Gesetzes erweitert und auf die Aufteilung der Betriebskosten für Wohnraummietverhältnisse für den Fall erstreckt werden, dass Vermieter:innen beim Heizungsaustausch eine fossil mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas betriebene Heizungsanlage neu eingebaut haben und entsprechend § 43 GModG-E betreiben.

§ 5a CO<sub>2</sub>KostAufG-E regelt das Verfahren der Kostenverteilung in solchen Fällen. Nach Abs. 3 der Vorschrift sollen Vermieter:innen und Mieter:innen bei der Abrechnung folgende Kosten **jeweils hälftig zu tragen** haben:

- die **Netzentgelte** nach § 40 Abs. 3 Nr. 4 EWNWG, die im Abrechnungszeitraum ab dem 1. Januar 2028 für eine Belieferung mit Gas angefallen sind (Nr. 1-E),
- die **CO<sub>2</sub>-Kosten** ab dem 1. Januar 2028 (Nr. 2-E) sowie
- die **Kosten**, die im Abrechnungszeitraum ab dem 1. Januar 2029 **für die verpflichtend anteilig einzusetzenden klimaneutralen Brennstoffe** bis zu einem Anteil von maximal 30 Prozent unter Zugrundelegung des nach § 3 Nr. 6 angegebenen Preisbestandteils angefallen sind (Nr. 3-E).

Der Vorschlag ist **zu begrüßen**, bedarf jedoch folgender **Änderungen/Ergänzungen**:

**Es muss definiert werden, wie der für die Berechnung der Kosten der klimaneutralen Brennstoffe zugrunde zu legende Preisbestandteil zu bestimmen ist**, den der Brennstofflieferant nach § 3 Nr. 6 CO<sub>2</sub>KostAufG-E in seiner Rechnung ausweisen muss. Bislang ist diese zentrale Frage im Entwurf nicht geregelt. In der Begründung des Entwurfs heißt es lediglich, hälftig zu verteilen seien die Mehrkosten, die sich aus der Nutzung von biogenen Brennstoffen ergäben.<sup>14</sup> Richtigerweise muss sich der Preisbestandteil auf den vollen Preis des klimaneutralen Brennstoffs beziehen, nicht lediglich auf die Mehrkosten im Verhältnis zu dem Preis für den fossilen Brennstoff, da anderenfalls eine komplizierte Herausrechnung dieser Mehrkosten erforderlich wäre.

<sup>12</sup> Vgl. Heizspiegel 2025, [Link](#).

<sup>13</sup> Fraunhofer ISI (2026) Ergebnisse Einzelgebäude, [Link](#).

<sup>14</sup> Entwurf, S. 155.

Für die **Umsetzung in der Abrechnung** des Brennstofflieferanten sollten folgende Vorgaben gemacht werden:

- In der Rechnung ist der gelieferte Anteil an Gas/Heizöl/Flüssiggas sowie der Anteil des klimaneutralen Brennstoffs jeweils in kWh genau auszuweisen.
- In der Rechnung ist der Preis des gelieferten Gases/Heizöl/Flüssiggases sowie des klimaneutralen Brennstoffs jeweils in Cent je kWh anzugeben.
- In der Rechnung ist die absolute Summe der Kosten für den Anteil an Gas/Heizöl/Flüssiggas sowie für den Anteil des klimaneutralen Brennstoffs anzugeben.

Zusätzlich sollte festgelegt werden, dass **Vermieter:innen verpflichtet** sind, **Mieter:innen nach dem Heizungstausch zu informieren**, dass eine hälftige Kostenteilung in Bezug auf die in § 5a Abs. 3 CO2KostAufG genannten Kostenarten erfolgen muss und dass sie die **Angaben des Brennstofflieferanten in der späteren Betriebskostenabrechnung** gegenüber den Mieter:innen **ausweisen** müssen, wie dies im Hinblick auf die CO2-Kosten auch der Fall ist.

Des Weiteren ist die in § 5a Abs. 3 CO2KostAufG-E vorgesehene **Begrenzung der Kostenaufteilung auf einen maximalen Anteil klimaneutraler Brennstoffe von 30 Prozent aufzuheben**. Denn sie führt im Ergebnis dazu, dass die Kostenteilung ab 2040 nur noch für die Hälfte des dann vorgesehenen klimaneutralen Mindestbrennstoffanteils von 60 Prozent gelten würde. Die Kosten für den verbleibenden Brennstoffanteil und das damit verbundene Kostenrisiko müssten Mieter:innen allein tragen, was inhaltlich nicht nachvollziehbar und unangemessen ist.

### c. Schutz bei Einbau einer Stromdirektheizung

**Zu Recht** ist auch für den Fall des Einbaus einer Stromdirektheizung ein Schutz von Mieter:innen vor hohen Heizkosten geplant. Nach § 46 Satz 1 GModG-E soll eine Stromdirektheizung bei Wohngebäuden nur eingebaut werden dürfen, wenn das Gebäude die Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz nach den §§ 16 und 19 um mindestens 30 Prozent unterschreitet. Die geplante Vorschrift entspricht inhaltlich dem jetzigen § 71 Abs. 2 Satz 1 GEG.<sup>15</sup>

Der Deutsche Mieterbund begrüßt die Fortführung der Mieterschutzregelung ausdrücklich, plädiert aber dafür, die vorgesehene **Anwendungsausnahme für Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung selbst bewohnt** (§ 46 Satz 2 GModG-E), zu **streichen bzw. Ausnahmen nur für direkt vom Eigentümer bewohnte WE zuzulassen**. Zwar ist es möglich, dass Eigentümer:innen in solchen Gebäuden von sich aus nur eine Stromdirektheizung einbauen, wenn das Gebäude einen guten baulichen Wärmeschutz

<sup>15</sup> Anforderungen an die Installation von Stromheizungen in neu zu errichtenden Wohngebäuden sollen in § 10 Abs. 4 Satz 1 GModG-E geregelt werden. Sie entsprechen inhaltlich dem geltenden § 71d Abs. 1 GEG. Anders als bisher sollen die Anforderungen nach Abs. 4 Satz 2-E aber nicht gelten für Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine selbst bewohnt.

besitzt. Denn anderenfalls wären sie von hohen Stromkosten nach einem Heizungsaustausch selbst (anteilig) betroffen. Sicher ist dies aber keineswegs.

#### **d. Schutz bei Einbau einer elektrisch betriebenen Wärmepumpe**

Die Notwendigkeit eines Schutzes vor hohen Heizkosten wird mit dem Entwurf **berechtigterweise** auch anerkannt, wenn Vermieter:innen beim Heizungsaustausch eine elektrisch betriebene Wärmepumpe einbauen. Hierzu sieht der Entwurf die Einführung eines neuen § 559f BGB vor.

§ 559f BGB-E entspricht inhaltlich der aktuellen Regelung des § 710 Abs. 1 Satz 1 GEG und schreibt für den Einbau einer elektrisch betriebenen Wärmepumpe vor, dass Vermieter:innen eine Modernisierungsmieterhöhung nach den §§ 559 Abs. 1, 559e Abs. 1 BGB nur dann in voller Höhe geltend machen können, wenn sie den Nachweis erbracht haben, dass die Jahresarbeitszahl der Wärmepumpe über 2,5 liegt. Wird der notwendige Nachweis nicht erbracht, sollen Vermieter:innen die Mieterhöhung nur aus der Hälfte der für die Wohnung aufgewendeten Kosten errechnen können, so dass die mögliche Mieterhöhung entsprechend geringer ausfällt.

Die Regelung ist ausdrücklich positiv zu bewerten. Allerdings sollte die Effizienz der einzubauenden Wärmepumpe höher liegen. Die nachzuweisende **Jahresarbeitszahl sollte über 3,0** liegen, das ist heutzutage technisch problemlos möglich.

### **3. Schutz vor Modernisierungsmieterhöhungen**

Nach § 555b Nr. 1a BGB-E soll künftig der Heizungsaustausch durch eine der in § 42 Abs. 2 GModG-E genannten Optionen eine Modernisierung sein. Vermieter:innen sind dann berechtigt, nach dem Austausch eine Mieterhöhung wegen Modernisierung, die sogenannte Modernisierungsumlage, geltend zu machen. Da auch der Einbau einer fossil betriebenen Heizungsanlage künftig eine Austauschoption sein soll (§ 42 Abs. 2 Nr. 1 GModG-E), würde auch der Einbau einer fossil betriebenen Heizungsanlage Vermieter:innen zu einer Mieterhöhung berechtigen. Dies ist vor dem Hintergrund der bestehenden klimapolitischen Zielsetzungen verfehlt. **Der Einbau einer fossil betriebenen Heizungsanlage darf künftig nicht mehr zu einer Modernisierungsumlage berechtigen.**

Im Übrigen sollen die Vorschriften für die Modernisierung von Heizungsanlagen unverändert bleiben. Lediglich **§ 559e Abs. 2 BGB** soll dahingehend ergänzt werden, dass die gesetzliche Pauschalierung des Abzugs für ersparte Erhaltungskosten von 15 Prozent künftig nicht mehr gelten soll, wenn Vermieter:innen eine fossil betriebene Heizungsanlage einbauen (§ 559e Abs. 2 Satz 2 BGB-E). Diese **Änderung** dürfte **ins Leere** laufen. Denn die Vorschrift kann gemäß § 559e Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit Abs. 1 Satz 1 BGB nur zur Anwendung kommen, wenn

es um Maßnahmen geht, die die Voraussetzungen für Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten erfüllen. Dass der Einbau fossiler Heizungsanlagen künftig Gegenstand einer öffentlichen Förderung sein wird, ist jedoch nicht zu erwarten.

Richtigerweise ist **§ 559e Abs. 2 BGB aufzuheben und § 559e Abs. 4 BGB dahingehend zu ergänzen, dass § 559 Abs. 2 BGB entsprechend gilt**. Der gesetzliche Pauschalsatz für ersparte Erhaltungsaufwendungen des § 559e Abs. 2 BGB von 15 Prozent ist unangemessen niedrig. Bei der Ermittlung der aufgewendeten Kosten sind solche Kosten in Abzug zu bringen, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären. Dies gilt nicht nur, wenn die alte Heizungsanlage mangelhaft ist, sondern auch, wenn die Anlage noch funktionsfähig, aber bereits erheblich abgenutzt ist; dann ist ein Abzug vorzunehmen, der sich an der üblichen Lebensdauer und dem Abnutzungsgrad der alten Anlage orientiert.<sup>16</sup> Heizungsanlagen werden regelmäßig erst ausgetauscht, wenn sie bereits sehr lange in Betrieb und erheblich abgenutzt sind, so dass ein **deutlich höherer Kostenanteil für erforderlichen Erhaltungsaufwand als nur 15 Prozent angemessen** ist und in Abzug gebracht werden müsste. Deshalb ist § 559e Abs. 2 BGB aufzuheben und § 559e Abs. 4 BGB dahingehend zu ergänzen, dass § 559 Abs. 2 BGB entsprechend gilt, so dass ersparte Erhaltungsaufwendungen in angemessener Höhe berücksichtigt werden müssen.

**Mit dem Entwurf wird das geltende Modernisierungsrecht weitestgehend unverändert fortgesetzt. Dadurch wird die Chance vertan, eine „Kurskorrektur“ vorzunehmen, die nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes für eine sozialverträgliche Wärmewende unerlässlich ist.**

**Aktuell werden die Kosten einer energetischen Erneuerung des Mietwohnungsbestandes maßgeblich von Mieter:innen getragen.** Vermieter:innen können nach einer Maßnahme der energetischen Modernisierung eine Modernisierungumlage geltend machen. Sie orientiert sich – anders als die reguläre Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB – nicht an den Mieten vergleichbarer Wohnungen, sondern an den für die Wohnung aufgewendeten Kosten der Modernisierung. Vermieter:innen können die jährliche Miete ohne Nebenkosten um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen (§ 559 Abs. 1 BGB); im Falle einer Erneuerung der Heizungsanlage ist eine Erhöhung der Jahresmiete um 10 Prozent der aufgewendeten Kosten möglich, wenn die Maßnahme mit öffentlichen Mitteln gefördert werden kann und die Vermieter:innen die Förderung in Anspruch nehmen (§ 559e Abs. 1 Satz 1 BGB). Die monatliche Mieterhöhung beträgt jeweils ein Zwölftel.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> BGH, Urt. v. 17.06.2020, VIII ZR 81/19; Urt. v. 11.11.2020, VIII ZR 369/18.

<sup>17</sup> Nach § 559 Abs. 3a BGB darf sich die monatliche Miete durch Modernisierungsumlagen innerhalb von 6 Jahren aber 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

Die Erhöhung ist nicht auf eine etwaige Amortisationszeit befristet, sondern gilt dauerhaft. Sie ist nicht davon abhängig, ob die Modernisierung zu Energieeinsparungen führt, durch die Mieter:innen die finanzielle Mehrbelastung aus der Mieterhöhung kompensieren könnten (sog. Warmmietenneutralität). Sie ist auch nicht davon abhängig, dass Vermieter:innen mögliche öffentliche Fördermittel wie z.B. Zuschüsse oder zinsverbilligte Darlehen tatsächlich auch in Anspruch nehmen, um die Mieterhöhung zu reduzieren; ob Mieter:innen die Vorteile öffentlicher Fördermittel zu Gute kommen, entscheiden derzeit die Vermieter:innen (s.u. 4.).

**Nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes ist die für eine Wärmewende erforderliche energetische Erneuerung des Mietwohnungsbestandes eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die nicht im Wesentlichen allein von Mieter:innen finanziert werden kann, sondern sozialverträglich erfolgen muss. Dazu ist eine grundlegende Änderung des geltenden Modernisierungsrechts geboten.**

Erforderlich ist eine **Abschaffung der Modernisierungsumlage der §§ 559, 559e BGB, ersatzweise ihre erhebliche Reduktion im Rahmen eines Drittelmodells<sup>18</sup>, das die Kosten energetischer Erneuerungen fair zwischen öffentlicher Hand, Vermieter:innen und Mieter:innen aufteilt.** Konkret sollte die Umlage auf **maximal 4 Prozent** der Modernisierungsaufwendungen, **höchstens 1,50 Euro pro Quadratmeter**, begrenzt werden. Zugleich muss eine **verbindliche Sanierungstiefe** festgelegt werden, die echte Energieeinsparungen und Warmmietenneutralität sicherstellt. Diese Vorgaben müssen auch für das vereinfachte Verfahren nach § 559c BGB gelten.

#### **4. Soziale Ausrichtung der Fördermittel im Gebäudebereich**

Klimaschutz im Gebäudebereich stellt eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe dar. Deshalb muss die gerechte Verteilung der notwendigen Kosten in den Mittelpunkt gerückt werden.

Dabei sollte eine **soziale und zielgruppengerechte Ausgestaltung** der Förderung im Vordergrund stehen, um massive Fehlanreize wie in der Vergangenheit zu vermeiden. So war etwa die Absenkung der Fördersätze im Jahr 2022 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. Neben einer Erhöhung und Verstetigung der Fördermittel für die energetische Sanierung müssen die Fördersätze zukünftig soziale Aspekte stärker

---

Wohnfläche. Umlagen nach einem Heizungstausch sind auf 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich innerhalb von 6 Jahren begrenzt; werden neben dem Heizungstausch weitere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, bleibt es insgesamt bei der Grenze von 2 bzw. 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (§§ 559 Abs. 3a Satz 3, 559e Abs. 3 BGB).

<sup>18</sup> Mellwig, P. (2024), Klimaschutz in Mietwohnungen – Modernisierungskosten fair verteilen. Kurzstudie zur Weiterentwicklung und Aktualisierung des „Drittelmodells“, [Link](#).

berücksichtigen, um eine warmmietenneutrale Sanierung insbesondere für vulnerable Haushalte zu gewährleisten.

Im Mietwohnungsbereich könnten **zusätzliche Förder-Boni für die Einhaltung bestimmter Mietpreisobergrenzen im freifinanzierten Wohnungsbau und erhöhte Fördersätze sowie verlängerte Belegungsbindungen für preisgebundene Wohnungen** mögliche Ansätze sein. Der Deutsche Mieterbund hatte bereits im Jahr 2024 Vorschläge für eine sozial gestaffelte Förderung im Mietwohnbereich gemacht.<sup>19</sup>

In diesem Zusammenhang ist es jedoch **essentiell, dass die Inanspruchnahme der Fördermittel durch Vermieter:innen gewährleistet wird**. Bis zu einer Auflösung der Modernisierungsumlage oder der Einführung des Drittelmodells müssen daher Vermieter:innen zur Inanspruchnahme von verfügbaren Fördermitteln gesetzlich verpflichtet werden oder aber mindestens die Beantragung nachweisen. Es ist nicht länger vermittelbar, dass es Vermieter:innen freisteht, wahlweise entweder eine Förderung zu beantragen oder die Kosten an die Mieter:innen weiterzugeben. Die Praxis zeigt, dass Vermieter:innen nur in 5 – 10 Prozent der Fälle eine Förderung in Anspruch nehmen.<sup>20</sup> Fördermittel würden die Modernisierungskosten bei korrektem Abzug von Instandhaltungskosten deutlich reduzieren und zu einer sozialverträglichen Umsetzung der Wärmewende beitragen.<sup>21</sup>

### III. Forderungen

Der Deutsche Mieterbund fordert:

- Alternativ zu einer Vielzahl von Einzelregelungen sollte ein **technologieneutraler Heizkostendeckel** eingeführt werden, der die nach einem Heizungstausch von Mieter:innen zu zahlenden **künftigen Heizkosten nach den Kosten der wirtschaftlichsten Heizungsoption begrenzt**.
- Für den Fall, dass am **System der Einzelregelungen festgehalten** wird,
  - muss beim **Einbau einer fossil betriebenen Heizungsanlage** Folgendes gelten:
    - Die **hälftige Aufteilung der Kosten für klimaneutrale Brennstoffe** nach § 5a Abs. 3 Nr. 3 CO<sub>2</sub>KostAufG-E darf **nicht auf einen Brennstoffanteil von 30 Prozent begrenzt** werden, sondern muss für den vollständigen Anteil gelten.
    - Der nach § 3 Nr. 6 CO<sub>2</sub>KostAufG-E vom Brennstofflieferanten in der Rechnung anzugebende **Preisbestandteil für die klimaneutralen Brennstoffe** muss gesetzlich

<sup>19</sup> DMB (2024) Förderung im Mietwohnbereich sozial ausrichten, [Link](#).

<sup>20</sup> Vgl. Berliner Mieterverein (2017) Mieterhöhung nach Modernisierung und Energieeinsparung [Link](#); und Ariadne Report (2021) Ergebnisse des Wärme und Wohnen Panel 2021 [Link](#)

<sup>21</sup> Vgl. dazu auch BUND & DMB (2024) Klimaschutz in Mietwohnungen. Kosten fair verteilen, [Link](#).

dahingehend definiert werden, dass sich der Preisbestandteil **auf den vollen Preis des klimaneutralen Brennstoffs** bezieht, nicht lediglich auf die Mehrkosten im Verhältnis zu dem Preis für den fossilen Brennstoff.

- In der **Rechnung des Brennstofflieferanten** nach § 3 Nr. 6 CO2KostaufG-E müssen der gelieferte Anteil an Erdgas/Öl/Flüssiggas sowie der Anteil des klimaneutralen Brennstoffs jeweils in kWh, der Preis des gelieferten Erdgases/Öls/Flüssiggases und der Preis des klimaneutralen Brennstoffs sowie die absolute Summe der Kosten für beide Anteile angegeben werden.
- **Vermieter:innen** müssen **gesetzlich verpflichtet** werden, **Mieter:innen nach dem Heizungstausch zu informieren**, dass eine hälftige Kostenteilung in Bezug auf die in § 5a Abs. 3 CO2KostAufG-E genannten Kosten erfolgen muss und die **Angaben des Brennstofflieferanten in der Betriebskostenabrechnung** gegenüber den Mieter:innen **auszuweisen**.
- muss beim **Einbau einer Stromdirektheizung** die **Ausnahme für Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung selbst bewohnt** (§ 46 Satz 2 GModG-E) **gestrichen** werden **bzw.** sind **Ausnahmen nur für die vom Eigentümer bewohnte WE zuzulassen**.
- muss beim **Einbau einer elektrisch betriebenen Wärmepumpe** die nach § 559f Abs. 1 Satz 1 BGB-E nachzuweisende **Jahresarbeitszahl der Wärmepumpe über 3,0** liegen.
- Der **CO2-Preis sollte vollständig von den Vermieter:innen getragen werden müssen, mindestens aber muss die hälftige Aufteilung des CO2-Preises entsprechend § 5a Abs. 3 Nr. 2 CO2KostAufG-E nicht nur für neu eingebaute Heizungen gelten, sondern auch für bestehende Heizungsanlagen**, da der Evaluationsbericht des CO2KostAufG gezeigt hat, dass Mieter:innen derzeit im Schnitt über 70 Prozent der Kosten tragen.
- Die **Modernisierungsumlage** nach den §§ 559, 559e BGB ist **abzuschaffen**.
- Wenn am **System einer Modernisierungsumlage** grundsätzlich **festgehalten** wird, muss gesetzlich geregelt werden, dass<sup>22</sup>
  - 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**

---

<sup>22</sup> Vgl. dazu ausführlich in den Stellungnahmen des DMB zum Gebäudemodernisierungsgesetz vom 12.04.2023, [Link](#).

**energetische Qualität** der Maßnahme gestellt werden, damit die Wohnkosten gesenkt werden;

- die Vorteile bereit gestellter **öffentlicher Fördermittel den Mieter:innen zu Gute kommen müssen**, und zwar auch wenn Vermieter:innen die Fördermittel nicht in Anspruch nehmen;
- **§ 559e Abs. 2 BGB aufgehoben und § 559e Abs. 4 BGB dahingehend ergänzt** wird, dass **§ 559 Abs. 2 BGB entsprechend gilt**;
- 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.