

20. Wahlperiode



Deutscher Bundestag

Ausschuss für Klimaschutz und
Energie

Ausschussdrucksache **20(25)328**

28.03.2023

Stellungnahme

Deutscher Mieterbund e. V.

Antrag der Fraktion der CDU/CSU

"Wärmewende versorgungssicher, nachhaltig und sozial gestalten"

BT-Drs. 20/4675

siehe Anlage

Berlin, den 27.03.2023

**Stellungnahme zum Antrag der Fraktion der CDU/CSU
„Wärmewende versorgungssicher, nachhaltig und sozial gestalten“
(BT-Drs. 20/4675)**

I. Bezahlbares und klimagerechtes Wohnen gemeinsam adressieren

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 verdeutlicht, 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 Dies verdeutlicht, dass **bezahlbares Wohnen und Klimaschutz gemeinsam adressiert werden müssen**.

Der Deutsche Mieterbund (DMB) unterstützt das Ziel, **65 Prozent erneuerbare Energien beim Einbau von neuen Heizungen** ab 2024 gesetzlich festzulegen und **Mindesteffizienzstandards** für die schlechtesten Gebäude einzuführen, wenn gleichzeitig die **Sozialverträglichkeit gesetzlich verbindlich** für alle Mieterinnen und Mieter sichergestellt wird. Daher ist es von zentraler Bedeutung, die klimapolitischen Maßnahmen durch ausreichende soziale Rahmenseetzungen, insbesondere im **Mietrecht** und bei der **Förderung**, zu flankieren. Auch das Europäische Parlament hat mit der Abstimmung des Entwurfs der

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](#).

Gebäuderichtlinie für eine sozialverträgliche Ausgestaltung gestimmt. Daher muss bei der nationalen Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebereich die sozialverträgliche Ausgestaltung an erster Stelle stehen.

Dem vorliegenden Antrag der Fraktion der CDU/CSU **mangelt es an konkreten Maßnahmen für eine sozialverträgliche Umsetzung der Wärmewende**. Da keine nennenswerten Impulse für eine sozialverträgliche Ausgestaltung genannt werden, sind die Vorschläge aus Sicht von Mieterinnen und Mietern nicht akzeptabel. Aktuell werden im Mietwohnsektor die **Investitionskosten im Rahmen der Modernisierungsumlage vollständig auf die Kaltmiete aufgeschlagen und damit auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt**, unabhängig von der Art der Heizung und den zu erwartenden Betriebs- und Energiekosten. Solange die Investitionskosten von energetischen Sanierungen **rein kostenbasiert, vollständig, zeitlich unbefristet und unabhängig von jeglicher Amortisation** auf Mieter umgelegt werden, sind solche Sanierungen wohnkostensteigernd und nicht sozial ausgewogen. Diese Hemmnisse müssen im Sinne einer sozialverträglichen Klimapolitik dringend adressiert werden.

Zudem spielt die Verstetigung und Erhöhung der Fördermittel für den Gebäudesektor eine zentrale Rolle für die Bezahlbarkeit – im derzeitigen System der Modernisierungsumlage gibt es jedoch **keinen Anlass für Vermieter:innen, Fördermittel in Anspruch zu nehmen**, da sie die Kosten im Rahmen der Modernisierungsumlage vollständig an die Mieter:innen weiterreichen können.⁵

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**.

⁵ 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](#)

II. Sozialverträgliche Rahmensetzung für die Wärmewende sicherstellen – Modernisierungsumlage abschaffen

Der Antrag der Fraktion der CDU/CSU bleibt unter 19)⁶ zu unpräzise dahingehend, welche erforderlichen Anpassungen im Mietrecht notwendig sind. Die unter 19) a und 19) b genannten Maßnahmen adressieren lediglich zusätzliche Anreize für Vermieter:innen über steuerliche Abzugsmöglichkeiten. Diese führen nicht zu einer Senkung der Kostenbelastung von Mieter:innen und kommen damit aus Sicht des Deutschen Mieterbundes nicht in Betracht.

Für eine sozialverträgliche Wärmewende muss zwingend die Modernisierungsumlage abgeschafft oder deutlich abgesenkt werden. Denn bereits heute sind die aus der **Modernisierungsumlage resultierenden Preissteigerungen** für viele Mieter:innen **nicht bezahlbar**. Die Modernisierungsumlage konfrontiert Mieter:innen mit hohen Mieterhöhungen, die wiederum zur Verdrängung der angestammten Bevölkerung aus ihren Wohnvierteln führt. Dies liegt vor allem in der Konstruktion der Modernisierungsumlage (§ 559 BGB) begründet, die soziale, ökologische und ökonomische Fehlanreize setzt. Gleichzeitig besteht die Notwendigkeit, dass energetische Modernisierungsmaßnahmen möglichst **warmmietenneutral** erfolgen – d.h. dass Mieterhöhungen nach energetischen Sanierungen mit der Kostenersparnis durch den reduzierten Energieverbrauch ausgeglichen werden. Aufgrund der Fehlanreize durch die Modernisierungsumlage wird dies in der Praxis de facto nie erreicht. So können Vermieter:innen die **Modernisierungskosten zeitlich unbefristet auf die Jahresmiete umlegen** und haben dabei **weder ordnungsrechtliche Vorgaben noch Anreize für hohe Sanierungstiefe und Energieeinsparungen**, da die Energiekosten zu 100 Prozent an Mieter:innen weitergereicht werden.

Zudem können zusätzlich Investitionskosten ohne direkten Klima-/Energiebezug umgelegt werden (Fahrstuhl, Balkon, Baunebenkosten, Sanitär, Fußböden etc.) und auch die **Kostentrennung zwischen Instandsetzung und energetischer Modernisierung der Bauteile ist ungenau**. Weiterhin haben Vermieter:innen **keinen Anreiz, kostensenkende Förderung zu beantragen**, da sie die Kosten mit der Modernisierungsumlage vollständig auf die Mieter:innen umlegen können.

⁶ BT-Drs. 20_4675, S. 4, 19) erforderliche Anpassungen unter anderem im Mietrechts-, Wohnungseigentums- und Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vorzunehmen, um Maßnahmen leichter umsetzen zu können. Für Vermieter bestehender Gebäude:

a) energetische Maßnahmen für einen Zeitraum von vier Jahren von der Begrenzung auf 15 Prozent der anschaffungsnahen Herstellungskosten auszunehmen und sofort zum steuerlichen Abzug zuzulassen;
b) energetische Maßnahmen von der Einordnung als nachträgliche Herstellungskosten auszunehmen und sofort zum Abzug zuzulassen.

Um Mieter:innen vor steigenden Wohnkosten zu schützen, braucht es eine deutliche Steigerung der Sanierungstiefe mit dem Ziel, die Energie- und Heizkosten der Mieter:innen erheblich zu senken und **Warmmietenneutralität bei Modernisierungen** zu erreichen.

Daher sollte die **Modernisierungsumlage vollständig im Rahmen einer (Teil-) Warmmiete aufgelöst werden**⁷. Alternativ müssen die Kosten fair zwischen öffentlicher Hand, Vermieter:innen und Mieter:innen aufgeteilt werden (**Drittelmodell**⁸). Es sollten nur noch Kosten für Maßnahmen an die Mieter:innen weitergereicht werden können, die förderfähig sind und zur Energiekosteneinsparung beitragen, um Mieter:innen vor vermeidbaren Kosten aufgrund von sogenannten Luxussanierungen zu schützen und Anreize für Energieeinsparungen zu setzen. Um die finanzielle Last für Mieter:innen zu senken, muss die **Modernisierungsumlage auf 4 Prozent** oder weniger abgesenkt werden und die Miete darf aufgrund energetischer Modernisierungen **nicht mehr als 1,50 Euro pro Quadratmeter** steigen. In jedem Fall müssen ordnungsrechtlich klimazielfkonforme Standards festgelegt und die Fördermittel für die Bestandssanierung deutlich erhöht werden.

Gleichzeitig muss sichergestellt werden, dass künftig bei der konkreten Berechnung der neuen Miete **Abzüge für ersparte Erhaltungskosten angemessen berücksichtigt** werden. Nach geltendem Recht (§ 559 Abs. 1 BGB) kann der Vermieter 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 der **Vermieter aufgrund des geschlossenen Mietvertrags zur Erhaltung der Mietsache verpflichtet** ist (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). Erhaltungsmaßnahmen muss er deshalb aus der Miete finanzieren, sie rechtfertigen keine Mieterhöhung. Im Falle einer Modernisierung muss der Vermieter deshalb Kosten für ersparte Erhaltungsmaßnahmen selbst tragen und von seinen Investitionskosten abziehen, bevor er aus den verbleibenden Kosten die neue Miete berechnet.

Der Bundesgerichtshof hat im Jahre 2020 (Urteil vom 17.6.2020, Aktenzeichen VIII ZR 81/19⁹; bestätigt durch Urteil vom 11.11.2020, Aktenzeichen VIII ZR 369/18¹⁰) entschieden, dass dieser 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 des Vermieters auch dann zu beachten, wenn Bauteile noch funktionsfähig, aber bereits über**

⁷ 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](#).

⁸ Ifeu (2019) Sozialer Klimaschutz in Mietwohnungen, [Link](#).

⁹ Vgl. Bundesgerichtshof.de, AZ. VIII ZR 81/19, [Link](#).

¹⁰ Vgl. Bundesgerichtshof.de, AZ VIII ZR 369/18, [Link](#).

einen nicht unerheblichen Zeitraum ihrer zu erwartenden Gesamtlebensdauer (ab-)genutzt worden sind; anderenfalls könnte ein Vermieter durch geschicktes Modernisieren, z.B. kurz vor Fälligkeit einer Reparatur, Erhaltungskosten auf den Mieter 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.**

III. Erhöhung und Verstetigung der Fördermittel für Gebäudesanierung und Wärmewende

Klimaschutz im Gebäudebereich stellt eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe dar, daher muss eine gerechte Verteilung der notwendigen Kosten in den Mittelpunkt gerückt werden. Im bestehenden System der Modernisierungsumlage 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 im Antrag unter 17)¹¹ genannte Anhebung der Förderung stellt einen richtigen und wichtigen Ansatz dar. Die **Fördermittel für die energetische Sanierung** sollten auf **25 Milliarden Euro pro Jahr** angehoben und verstetigt werden, wobei

¹¹ BT-Drs. 20_4675, S. 4, 17) für eine beschleunigte Sanierungstätigkeit die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), einschließlich der KfW- und der BAFA-Förderungen, für die Gebäudesanierung wieder anzuheben, um somit Anreize für energetische Sanierungen zu schaffen.

mindestens 10 Milliarden Euro pro Jahr für den Mietwohnungsbereich angelegt sein müssten.¹² Aktuell ist die BEG-Förderung insgesamt mit 13 – 14 Milliarden Euro pro Jahr ausgestattet.¹³

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 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 blieben 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.¹⁴

Bis zu einer Auflösung der Modernisierungsumlage oder der Einführung des Drittelmodells müssen Vermieter:innen zur **Inanspruchnahme von verfügbaren Fördermitteln 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 Praxis zeigt, dass nur in 5 – 10 Prozent der Fälle von Vermieter:innen eine Förderung in Anspruch genommen wird.⁵ 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-Boni¹⁵ für die Einhaltung bestimmter **Mietpreisobergrenzen im freifinanzierten Wohnungsbau und erhöhte Fördersätze für preisgebundene Wohnungen oder für die Verlängerung der Belegungsbindung bei geförderten Wohnungen**, um langfristig bezahlbaren und energetisch sanierten Wohnraum zu gewährleisten.

¹² Bienert (2020) Förderungslücke zur Erreichung der Klimaziele durch energetische Gebäudesanierung im Mietwohnungsbau [Link](#).

¹³ BMWK, Pressemitteilung vom 26.07.2022, [Link](#).

¹⁴ DUH (2022) Fördermittelcheck, [Link](#).

¹⁵ 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.

IV. 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 Einführung der Klimakomponente im Wohngeld und die Heizkostenzuschüsse 2022 waren wichtige Maßnahmen, um die Energiekostenbelastung kurzfristig abzufedern. Auch 2023 wird zu prüfen sein, ob für besonders belastete Haushalte zusätzliche Unterstützung notwendig wird. Die Einführung der Klimakomponente in Form eines Zuschlags auf die Miethöchstbeträge stellt eine pauschale Anhebung des Mietniveaus dar, also der in der Wohngeldberechnung zu berücksichtigenden Miete. Hier wäre eine treffsichere Variante sachgerechter gewesen. Der DMB hätte eine konkret an der Modernisierungsumlage ausgerichtete Komponente zur Abbildung der individuellen Wohnkosten befürwortet, die auch die energetische Verbesserung von Gebäuden abbilden kann.

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.

Eine nachhaltige und soziale Wärmewende muss auch die **zukünftigen Heizkosten der Nutzer:innen im Blick behalten**. Dies ist besonders im Mietwohnungsbereich vor dem Hintergrund von enormer Relevanz, dass Vermieter:innen zwar die Investitionsentscheidungen über das Heizungssystem treffen, jedoch die **Heizkosten an die Mieter:innen weitergeben** und nicht selbst zahlen. Daher haben Sie i.d.R. geringe Anreize,

diese 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.

Vor diesem Hintergrund ist insbesondere der im Antrag geforderte Ausbau der Gasnetze unter 4)¹⁶ sowie die Förderung für H₂ ready Gas-Heizkessel 5)¹⁷ kritisch zu bewerten. Eine Vielzahl von Studien prognostiziert, dass synthetische Gase und Wasserstoff auf absehbare Zeit keine bezahlbare Alternative zu Wärmepumpen und Fernwärme darstellen werden.^{18 19 20 21} Auch die Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein sieht den Einsatz von Wasserstoff als Alternative zu Erdgas kritisch.²² 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 auf die Mieter:innen abgewälzt werden können. Denn Mieter:innen haben keinen Einfluss auf die Wahl des Heizsystems. Daher müssen Vorgaben sicherstellen, dass nur mit anderen Heizsystemen vergleichbare Heizkosten (z.B. Wärmepumpen oder Fernwärme) an die Mieter:innen weitergegeben werden dürfen, alternativ könnten auch Preiskorridore festgelegt werden oder der jeweils am Markt günstigste Gastarif als Referenz herangezogen werden.

Doch auch beim Einsatz erneuerbarer Energieträger und Heizungssysteme müssen die zukünftigen Energiekosten in den Blick genommen und durch entsprechende Regelungen abgedeckt werden. Für biogene feste oder flüssige Brennstoffe muss sichergestellt werden, dass höhere Preise (im Vergleich zu Fernwärme und Wärmepumpen) nicht an die Mieter:innen durchgereicht werden dürfen. Vor dem Hintergrund der aktuell hohen Strompreise ist auf einen effizienten Einsatz von Wärmepumpen (mind. Jahresarbeitszahl von 3,0) u.a. durch eine ausreichende Effizienz der Gebäude, zu achten. Ergänzend ist die Reduzierung von Energiepreisen, z.B. durch flächendeckende Wärmepumpenstromtarife oder die Senkung der Umsatzsteuer für Wärmepumpenstrom notwendig, um dauerhaft bezahlbare Energiepreise für Mieter:innen zu gewährleisten. Weiterhin gilt es, die Fern- und Nahwärme mieter- und verbraucherfreundlicher zu gestalten, z.B. durch eine bundesweit einheitliche

¹⁶ BT-Drs. 20_4675, S. 3, 4) Gasnetze weiter auszubauen bzw. zu ertüchtigen, um diese sowohl für Biomethan und andere grüne Gase als auch nach dem Ausstieg aus dem fossilen Gas für H₂-Gas nutzen zu können.

¹⁷ BT-Drs. 20_4675, S. 3, 5) Förderung von H₂ ready Gas-Heizkessel auf den Weg zu bringen, da sie ein wichtiger Lösungsbaustein auf dem Weg zur Klimaneutralität sind, auch da, wo es keine anderen Alternativen für Heizsysteme gibt.

¹⁸ Fraunhofer et al (2023) Preiselastische Wasserstoffnachfrage in Deutschland – Methodik und Ergebnisse, [Link](#)

¹⁹ Prognos (2020) Kosten und Transformationspfade für strombasierte Energieträger, [Link](#)

²⁰ ICCT (2021) Decarbonizing heating in the European Union in 2050: Cost comparison of technology options, [Link](#).

²¹ Rosenow, Jan (2022) Is heating homes with hydrogen all but a pipe dream? An evidence review, [Link](#)

²² Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein (2021) Grüner Wasserstoff kann Erdgas in privaten Haushalten nicht ersetzen, [Link](#).

Preisaufsicht, welche die Preiszusammensetzung und Bildung in Wärmenetzen überwacht und ungerechtfertigte Preise reguliert.

V. Gesamtkonzept für eine nachhaltige und soziale Wärmewende

Der Antrag der Fraktion der CDU/CSU lässt dringende Fragen zu einer sozialverträglichen Ausgestaltung der Wärmewende unbeantwortet, dies betrifft insbesondere mietrechtliche Regelungen und die Berücksichtigung zukünftiger Heizkosten unterschiedlicher Heizungssysteme bzw. Energieträger.

Ein schlüssiges Gesamtkonzept für eine soziale Wärmewende muss aus Sicht des Deutschen Mieterbundes folgende Punkte adressieren:

- **Abschaffung der Modernisierungumlage oder deutliche Absenkung** auf 4 Prozent oder weniger mit einer Kappungsgrenze von 1,50 Euro pro Quadratmeter.
- **Erhöhung und Verstetigung der Fördermittel** für Gebäudesanierung und Wärmewende auf 25 Milliarden Euro pro Jahr, davon mindestens 10 Milliarden für den vermieteten Gebäudebestand.
- **Senkung der aktuellen und zukünftigen Heizkosten** durch Gewährleistung bezahlbarer Energiepreise für Mieter:innen.