

## Vorschläge für eine mieterfreundliche Ausgestaltung des Gebäudemodernisierungsgesetzes:

### 1. Heizkostendeckel zur Begrenzung unwirtschaftlicher Kosten

- Durch die Streichung von 71 – 71p entfällt die bisherige Mieterschutzregelung 71 o, Abs. 1, die Mieter:innen vor dem Einbau einer ineffizienten Wärmepumpe schützt. Diese Regelung darf nicht entfallen oder muss unter einen Kostendeckel fallen. Denn gerade in Mehrfamilienhäusern sind gute Jahresarbeitszahlen nicht einfach erreichbar.
- Ebenso entfällt durch die Streichung die bisherige Mieterschutzregelung 71d Abs. 1, nach der Stromdirektheizungen in Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten nur dann eingebaut werden dürfen, wenn diese einen sehr guten baulichen Wärmeschutz haben, da Stromdirektheizungen sehr kostenintensiv sein können. Auch diese Regelung darf nicht entfallen oder muss unter einen Kostendecken fallen.
- Der DMB hatte beim GEG-Entwurf 2023 den ursprünglichen §71o-Absatz 1-E begrüßt, er hätte die Weitergabe von unwirtschaftlichen Heizungslösungen bei Wasserstoff und biogenen Gasen auf den Vergleichspreis einer effizienten Wärmepumpe beschränkt.
- **Unser Vorschlag:**
  - ⇒ **Heizkostendeckel bei Einbau unwirtschaftlicher Heizungen analog 71o für alle Heizungstechnologien inkl. Biogase, Stromdirektheizungen, Wärmepumpen (Begründung: Wegfall der aktuellen §71o Abs. 1, §71d Abs. 1, Kostensteigerungen durch Biogase).**
  - ⇒ **Konkrete Umsetzung: durchschnittlicher Strompreis der letzten 3 Jahre (abgebildet durch Strompreisindex des stat. Bundesamtes) geteilt durch Faktor 3,0 (entspricht der zu erreichenden Jahresarbeitszahl einer Wärmepumpe in der BEG-Förderung).**
  - ⇒ **Transparenz muss gewährleistet werden: Vermietende müssen die Vergleichsrechnung verpflichtend in der Betriebskostenabrechnung ausweisen.**

### 2. Reform der Modernisierungsumlage

- Nach derzeitigem Recht führt die Umlage der Modernisierungskosten über die Modernisierungsumlage aufgrund zahlreicher Fehlanreize zu deutlichen Mietsteigerungen:
  - Investitionskosten werden rein kostenbasiert und ohne Mindestvorgaben zu Energieeinsparungen auf Mieter:innen umgelegt.
  - Vermieter:innen steht es frei, die kostensenkende Förderung in Anspruch zu nehmen oder die Kosten einfach im Rahmen der Modernisierungsumlage auf die Mieter:innen umzulegen (nur in 5 – 10 Prozent der Fälle beantragen Vermieter:innen eine Förderung).
  - Es erfolgt i.d.R. keine korrekte Trennung zwischen umlagefähigen Modernisierungskosten und nicht-umlagefähigen Instandhaltungskosten, weil dies nicht eindeutig geregelt ist.
- Energetische Modernisierungen müssen mindestens warmmietenneutral sein, sollten aber besser zu einer Entlastung der Wohnkosten führen, um klimagerechtes und bezahlbares Wohnen für alle Bevölkerungsschichten zu gewährleisten.

- **Unsere Forderung:**
  - ⇒ **Absenkung der Modernisierungsumlage auf max. 3 Prozent und Umlagemöglichkeit nur noch bei nachweislicher Energieeinsparung.**
  - ⇒ **Erhalt der Kappungsgrenzen und der Begrenzung bei Heizungstausch auf 0,50 Cent/m<sup>2</sup> (Die seit 2019 geltende Kappungsgrenze von 2 bzw. 3 Euro pro Quadratmeter für Modernisierungen ist zentrale Errungenschaft des Mieterschutzes der letzten Jahre und hat dem „Herausmodernisieren“ deutliche Grenzen gesetzt, ebenso zentral ist die Begrenzung der Modernisierungsumlage für den Heizungstausch auf 0,50 Euro pro Quadratmeter – ein Verhandlungserfolg auch für die SPD).**
- **Weitere Informationen: Unsere Vorschläge zur Warmmietenneutralität durch das Drittelmodell:** <https://mieterbund.de/app/uploads/2024/04/FactSheet-Klimaschutz-Mietwohnungen-BUND-DMB.pdf>

### 3. Mieterschutz bei Umstellung auf Fernwärme

- 80 Prozent der mit Fernwärme versorgten Haushalte sind Mieterhaushalte, ihnen hilft Kostentransparenz allein überhaupt nicht, denn sie sind keine Vertragspartner. Zudem handelt es sich im Fernwärmemarkt um natürliche Monopole, d.h. es gibt i.d.R. nur einen Fernwärmeanbieter, so dass ein Wechsel nicht möglich ist.
- Die Kostenneutralität ist aktuell das einzige wirksame Mieterschutzinstrument, jegliche Änderungen werden mit Kostensteigerungen für Mieter:innen einhergehen.
- Die weitreichenden Preisanpassungsmöglichkeiten in der Fernwärme durch die Preisanpassungsklauseln gelten genauso für das Contracting. Änderungen haben weitreichende Folgen für Mieter:innen, wie der Wunsch der Versorger nach zusätzlichen Preisanpassungsmöglichkeiten in laufenden Verträgen aufgrund der Umstellung der Erzeugerparke auf Erneuerbare Energien.
- **Unsere Forderung:**
  - ⇒ **Beibehaltung des Kostenneutralitätsprinzips als Schutzinstrument für Mieter:innen.**
  - ⇒ **Regelungen zur Fernwärme sollten nicht ins GMG vorgezogen werden, sondern im Zuge der Novelle der AVBFernwärmeV geregelt werden.**
- **Weitere Informationen: Unsere Forderungen zur Wärmelieferverordnung:** [https://mieterbund.de/app/uploads/2025/08/DMB\\_WaermeLV\\_kurz\\_070825.pdf](https://mieterbund.de/app/uploads/2025/08/DMB_WaermeLV_kurz_070825.pdf)

### 4. Keine Aufteilung analog zum CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetz!

- Die aktuelle Ausgestaltung des Stufenmodells gemäß CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetz belastet Mieter:innen deutlich stärker als Vermieter:innen, sie tragen durchschnittlich **73 Prozent der CO<sub>2</sub>-Kosten** (techem Atlas 2025, Datengrundlage 100.000 Gebäude mit 1 Millionen Wohnungen) - ein Anreiz für Vermietende entsteht so nicht.
- **Das CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetz sollte nicht als Blaupause für die Begrenzung der Heizkosten beim Einbau unwirtschaftlicher Heizungen genutzt werden.**
- **Weitere Informationen: Unser Positionspapier zum CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetz:** [https://mieterbund.de/app/uploads/2026/01/20260123\\_DMB\\_CO2KostAufG\\_Position.pdf](https://mieterbund.de/app/uploads/2026/01/20260123_DMB_CO2KostAufG_Position.pdf)