

## Stellungnahme des DENEFF EDL\_HUB gGmbH

zum Referentenentwurf für ein Gesetz zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete vom 08.02.2026

# Mietrechtsnovelle: Kostenfallen durch unsanierte Heizungsanlagen verhindern

Berlin, 06.03.2026

## KONTAKT

### **DENEFF EDL\_HUB gGmbH**

Alt-Moabit 103  
10559 Berlin  
Registrierter Interessensvertreter R002507

### **Rüdiger Lohse**

Geschäftsführer DENEFF EDL\_HUB  
Telefon: +49 (0) 30 36 40 97 01  
Mobil: +49 (0) 176 61 46 10 40  
[ruediger.lohse@edlhub.org](mailto:ruediger.lohse@edlhub.org)

### **DENEFF EDL\_HUB gGmbH**

Alt-Moabit 103  
10559 Berlin  
Registrierter Interessensvertreter R002507

### **René Scharr-Hochegger**

Policy Advisor DENEFF EDL\_HUB  
Telefon: +49 (0) 30 36 40 97 01  
Mobil: +49 (0) 176 248 328 91  
[rene.scharr-hochegger@edlhub.org](mailto:rene.scharr-hochegger@edlhub.org)

Mit dem vorliegenden Entwurf zur Novelle des Mietrechts greift das Ministerium ein sehr wichtiges Anliegen im Mietrecht auf und verfolgt das Ziel, die Belastungen der Mietenden gegenüber steigenden Kosten einzudämmen sowie bezahlbares Wohnen zu ermöglichen. Um diesem Ziel wirksam und langfristig gerecht zu werden, wird aus Sicht des DENEFF EDL\_HUB leider jedoch ein wichtiger Bereich in der Novelle nicht berücksichtigt: die explodierenden Betriebskosten, die insbesondere durch unsanierte Heizungsanlagen verursacht werden. Sie haben schon jetzt enorme soziale Sprengkraft. Denn insbesondere in älteren, unsanierten Gebäuden machen die Kosten für die Beheizung der Gebäude bereits mehr als 50% der Warmmiete aus und führen damit zu steigenden Belastungen für Mietende. Dieses Thema auszuklammern, ist spätestens seit 2022 sozial nicht mehr zu verantworten. Durch die geopolitische Lage und mögliche Gaspreissteigerungen durch die angekündigten Änderungen im Gebäudeenergierecht, drängen Lösungen umso mehr.

Wir nutzen daher die Möglichkeit, zum vorliegenden Referentenentwurf eine Stellungnahme abzugeben und möchten zu folgendem Punkt konkrete Verbesserungsvorschläge machen.

## I. Hintergrund und Zusammenfassung

Die Investitionskosten und die Betriebskosten sind seit 2022 dramatisch gestiegen und stellen einen wesentlichen Bestandteil der von den Mietenden zu tragenden Kosten dar. 2022/23 wurden diese Kosten teilweise von der Gas- und Wärmepreisbremse aufgefangen. Spätestens seit 2024 sind Mieterinnen und Mieter dem Kostendruck jedoch ungeschützt ausgesetzt. In den nächsten Jahren wird dieses Problem durch den ETS 2 insbesondere für fossil beheizte Wohnungen weiter verschärft. Bedenkt man, dass rund 20% der Miethaushalte, also knapp 3 Mio. Haushalte als „vulnerable Gruppen“ eingestuft werden, wird die immense soziale Sprengkraft dieses Problems deutlich.

Ein **Ausweg** aus dieser sozial hoch relevanten Thematik ist die **möglichst schnelle Modernisierung und Umstellung der Beheizung der Gebäude auf erneuerbare Energien, verbunden mit Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz der Gebäude**. Hier sieht das Mietrecht zwei Optionen vor, von denen bisher jedoch die zweite Möglichkeit nahezu komplett ungenutzt bleibt:

- 1. Möglichkeit (gemäß § 559 BGB): Die Umstellung der Heizungsanlage auf Erneuerbare Energien durch die Vermietenden, mit der Möglichkeit der zeitlich unbegrenzten betraglich begrenzten Umlage in der Modernisierungsumlage für den Anteil der Modernisierung bis zu 8% gedeckelt auf 50 ct/m<sup>2</sup> und Monat).  
*Anmerkung: Vermieter können, wenn sie selbst in die Sanierung der Heizungsanlage investieren, die Erstinvestitionskosten dafür an die Mietenden weitergeben.*
- 2. Möglichkeit (gemäß § 556c BGB): Die Umstellung der Heizungsanlage auf die Lieferung von Wärme aus Erneuerbaren Energien, mit der Möglichkeit, nach dem Kostenneutralitätsgebot keinerlei Kosten der Sanierung umlegen zu können.  
*Anmerkung: Bei der Umstellung von der Eigenversorgung auf die gewerbliche*

*Wärmelieferung muss demnach die Kostenneutralität gewahrt bleiben. Untersuchungen<sup>1</sup> zeigen, dass hierbei die Umstellung auf die erneuerbare Wärme nur in wenigen Fällen erfolgen kann.*

### **Fossiles Heizen wird immer teurer, zugleich werden Investitionen in die Umstellung auf erneuerbare Energien derzeit ausgebremst**

Die Umstellung von fossilen Heizungen auf erneuerbare Energien erfordert Investitionen. Die Investitionen in eine Heizanlage mit erneuerbaren Energien sind noch immer ca. 40-50 % teurer als die fossilen Heizungsanlagen. **Diese Investitionen können viele Vermieter nicht tragen.** Der Mietmarkt in Deutschland ist geprägt von privaten Kleinvermietern ohne ausreichendes Eigenkapital und fehlende Bonität, um kostenintensive Sanierungen von Heizungsanlagen durchzuführen. Alte, fossile Heizanlagen bleiben daher weiter in Betrieb und setzen mit immer weiter steigenden Kosten für die fossile Energie und CO<sub>2</sub>-Abgaben die Mietenden unter Druck.

Die gewerbliche **Wärmelieferung (Contracting)** steht **als Lösungsinstrument** für das Problem fehlender Investitionsmöglichkeiten von Vermietenden bereit. Hierbei sind keine Investitionen seitens des Vermieters notwendig, sie werden vom Wärmelieferanten getragen. Doch die Umstellung auf die gewerbliche Wärmelieferung, deren Umlage durch § 556c BGB geregelt wird, funktioniert durch die derzeitige Ausgestaltung nicht. **Investitionen in erneuerbare Wärmeversorgungen und damit langfristig günstigere Wärmequellen für Mietende werden verhindert.** Bei der Umstellung von Eigenversorgung auf eine gewerbliche Wärmelieferung muss nach § 556c die Kostenneutralität gegenüber den Betriebskosten der bisherigen fossilen Heizanlagen gewahrt werden. Eine Umstellung von fossilen Anlagen auf erneuerbare Wärmequellen ist vor dem Hintergrund der notwendigen Investitionen nicht kostenneutral umsetzbar. Wir schlagen vor, die Ausgewogenheit der entsprechenden Regelungen (s. Möglichkeit 1 & 2) herzustellen und so einen sozial verträglichen Übergang zu klimafreundlichen Versorgungssystemen zu ermöglichen.

**Um das akute Problem aus stetig steigenden Betriebskosten veralteter Heizungsanlagen für Mietende über das Mietrecht zu entschärfen, muss es gelingen, in dieser Novelle eine Lösung zu finden, die sowohl die Investitionen durch Vermieter als auch die Lieferung von Wärme ermöglicht, ohne dabei die Mietenden unnötig zusätzlich zu belasten. Angesichts des hohen Handlungsdrucks empfehlen wir daher, § 556c BGB so auszugestalten, dass der Austausch von Heizungen durch Investitionen eines gewerblichen Wärmelieferanten mietrechtlich der Heizungsmodernisierung durch den Vermieter gleichgestellt wird, insbesondere hinsichtlich der Umlage- und Begrenzungsmechanismen.**

**Der DENEFF EDL\_HUB empfiehlt dabei dringend folgende Verbesserungen:**

- 1. Fossile Kostenfallen beseitigen: Umlagemöglichkeit für überwiegend Erneuerbare Lösungen schaffen**
- 2. Sozialverträgliche Umlage durch Kostendeckel und Transparenz sichern**
- 3. Wärmelieferverordnung konsequent an Klimazielen, Effizienz und Mieterschutz ausrichten**

---

<sup>1</sup> Prognos, KEA BW (2021): Schlussbericht. Evaluation der Wärmelieferverordnung. Wirksamkeit der im Jahr 2013 eingeführten Regelungen zur Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum (im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz), abrufbar unter:

[https://www.prognos.com/sites/default/files/2024-11/BMJV\\_W%C3%A4rmeLV\\_Endbericht\\_final\\_210915.pdf](https://www.prognos.com/sites/default/files/2024-11/BMJV_W%C3%A4rmeLV_Endbericht_final_210915.pdf)

In diesem Sinne möchten wir im Folgenden Anpassungsvorschläge machen, die unsere wesentlichen Bedenken widerspiegeln.

## II. Unsere Vorschläge im Einzelnen

### 1. Fossile Kostenfallen beseitigen: Umlagemöglichkeit für überwiegend Erneuerbare Lösungen schaffen

Die vorgeschlagene Anpassung stellt die Gleichbehandlung von Energiedienstleistern sicher. Durch die Öffnung für nach bestehendem GEG-konforme<sup>2</sup> bzw. überwiegend Erneuerbare Wärmelieferungen mit transparenter Jahreskostenberechnung würde ein diskriminierungsfreier Marktzugang gestärkt und zugleich den EU-Vorgaben zur Förderung von Energiedienstleistungen, insbesondere im Sinne der Energieeffizienzrichtlinie (EED), Rechnung getragen. Dies entspricht zugleich dem wettbewerbsrechtlichen Diskriminierungsverbot nach dem GWB sowie den unionsrechtlichen Gleichbehandlungsanforderungen nach der EED, ohne den Mieterschutz aufzugeben.

#### Formulierungsvorschlag:

#### a) Änderung des § 556c Absatz 1 Nummer 2 BGB (Umlage überwiegend erneuerbarer Lösungen)

Der Satz sollte wie folgt gefasst werden (**Änderungen hervorgehoben**):

„2. die Kosten der Wärmelieferung die **Betriebskosten-Kosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser** nicht übersteigen, **die der Mieter aufgrund der Errichtung einer Wärmeerzeugungsanlage durch den Vermieter zu tragen hätte, die überwiegend mit erneuerbaren Energien betrieben wird, die Kosten in einer Jahreskostenberechnung ermittelt wurden und die Gesamteffizienz der Anlage erhöht wird.**

#### b) Ergänzung eines neuen Satzes in § 556c Absatz 1 BGB (Konkretisierung zum Kostenregime)

556c Absatz 1 BGB sollte wie folgt ergänzt werden (**Änderungen hervorgehoben**):

„Beträgt der Jahresnutzungsgrad der bestehenden Anlage vor der Umstellung mindestens 80 Prozent, kann sich der Wärmelieferant anstelle der Maßnahmen nach Nummer 1 auf die Verbesserung der Betriebsführung der Anlage beschränken.

**Für Maßnahmen nach Satz 1 Nummer 1, die zu einer den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes entsprechenden Wärmeversorgung führen, gelten die Vorschriften des § 559 über die Umlage von Modernisierungskosten entsprechend.“**

---

<sup>2</sup> Wir beziehen uns hier und im Folgenden auf das derzeit noch geltende Gebäudeenergiegesetz (GEG). Da dort die 65 %-Regelung voraussichtlich abgeschafft wird und auch deren weitere Ausgestaltung zum jetzigen Zeitpunkt unklar ist, schlagen wir für eine dauerhaft rechtssichere Lösung die Formulierung „überwiegend aus erneuerbaren Energien betriebene Wärmelieferung“ vor und vermeiden die konkrete Bezugnahme auf das GEG.

Der klarstellende Verweis auf § 559 BGB stellt eine systematische Gleichstellung von Eigenmodernisierung und gewerblicher Wärmelieferung her. Damit wird eine strukturelle Benachteiligung von Energiedienstleistern vermieden und ein diskriminierungsfreier Wettbewerb im Wärmemarkt ermöglicht. Zugleich bleibt das etablierte mietrechtliche Schutzsystem vollständig erhalten, da die bekannten Modernisierungsregeln Anwendung finden. Der Gesetzgeber würde damit sein Ziel einer ausgewogenen, investitionsfreundlichen und zugleich sozialverträglichen Ausgestaltung des Mietrechts konsequent fortführen.

## 2. Sozialverträgliche Umlage durch Kostendeckel und Transparenz sichern

Die vorgeschlagene Ergänzung verbindet Investitionsanreize für eine GEG-konforme, erneuerbare Wärmeversorgung mit einem klaren sozialen Schutzmechanismus. Durch die Begrenzung auf 0,50 Euro je Quadratmeter und Monat (angelehnt an § 559 BGB) wird sichergestellt, dass Mietende nicht stärker belastet, werden als bei einer Eigenmodernisierung durch den Vermieter. Gleichzeitig schafft die verpflichtende Jahreskostenberechnung nach anerkannten Regeln Transparenz und Nachvollziehbarkeit. Der Gesetzgeber erreicht damit sein Ziel, bezahlbares Wohnen zu sichern, ohne notwendige Investitionen in die Wärmewende im Mietwohnungsbestand zu behindern.

### Formulierungsvorschlag:

#### Ergänzung eines neuen Satzes in § 556c Absatz 1 BGB (Kostendeckel und Nachweis)

§ 556c Absatz 1 BGB sollte wie folgt ergänzt werden (**Änderungen hervorgehoben**):

„Beträgt der Jahresnutzungsgrad der bestehenden Anlage vor der Umstellung mindestens 80 Prozent, kann sich der Wärmelieferant anstelle der Maßnahmen nach Nummer 1 auf die Verbesserung der Betriebsführung der Anlage beschränken.

**Bei einer Umstellung auf eine Wärmelieferung, die überwiegend aus erneuerbaren Energien besteht, ist die Umlagefähigkeit der Investitionskosten abweichend von Satz 1 Nummer 2 auf einen Betrag von höchstens 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat begrenzt; die Einhaltung dieser Kostengrenze ist durch eine nachvollziehbare Jahreskostenberechnung nach VDI 2067 oder einer vergleichbaren anerkannten Methodik nachzuweisen.“**

## 3. Wärmelieferverordnung konsequent an Klimazielen, Effizienz und Mieterschutz ausrichten

Neben der Anpassung des § 556c BGB ist auch eine zeitgemäße Weiterentwicklung der Wärmelieferverordnung (WärmeLV) erforderlich. § 556c BGB und WärmeLV bilden in der Praxis eine untrennbare Einheit: Während das BGB die mietrechtliche Umlagefähigkeit regelt, konkretisiert die WärmeLV die Anforderungen an Vertragsgestaltung, Effizienznachweise und Wirtschaftlichkeitsvergleiche. Ohne eine parallele Modernisierung der WärmeLV bleiben gesetzgeberische Anpassungen im BGB in ihrer Wirkung begrenzt.

Im Zuge der im GMG-Eckpunktepapier angekündigten Novelle sollte insbesondere die Ausgestaltung der Effizienz- und Kostenvergleiche überprüft und praxistauglich weiterentwickelt werden. Die derzeitigen Anforderungen sind stark formalisiert und

orientieren sich an statischen Vergleichen. Sie erschweren insbesondere innovative, erneuerbare und hybride Versorgungslösungen, bei denen sich Wirtschaftlichkeit und Klimavorteile erst über den Lebenszyklus vollständig abbilden lassen. So werden faktisch auch mietergerechte, klimafreundliche Lösungen verhindert. Wenn Effizienzgewinne oder Investitionen in erneuerbare Wärme nicht in angemessener Weise anerkannt oder refinanziert werden können, verbleiben Vermieter aus wirtschaftlichen Gründen bei fossilen, technisch veralteten und ineffizient betriebenen Bestandsanlagen, die für Mietende enorme Zusatzbelastungen bedeuten.