

06.07.2026

**Faktenbasierte Einordnung der öffentlichen Anhörung zum
Gebäudemodernisierungsgesetz - 22. Juni 2026 / Ausschuss für Wirtschaft und Energie**

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrte Abgeordnete und Sachverständige,

in der öffentlichen Anhörung des Deutschen Bundestages am 22. Juni 2026 zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes sowie weiterer Vorschriften im Wärmebereich wurde Frau Ruth Elisabeth Carcassonne als Sachverständige auf Vorschlag der Fraktion Die Linke geladen.

Im Rahmen der Anhörung wurden verschiedene Aussagen zu Vonovia und einzelnen Wohngebäuden des Unternehmens getroffen. Da diese Aussagen aus unserer Sicht teilweise unvollständig oder nicht durch Tatsachen gedeckt sind, möchten wir zur sachlichen Einordnung einige ergänzende Informationen und Fakten bereitstellen.

Unser Anliegen ist es, zu einer faktenbasierten und ausgewogenen Bewertung der vorgetragenen Sachverhalte beizutragen.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Gaumitz
Leiter Public Affairs

Nummer	Aussage Frau Carcassonne	Faktenbasierte Einordnung der Aussagen
1	„Heizkostennachforderung über 6.500 Euro im Jahr 2022.“	Für den Zeitraum vom 01.01.2022 – 31.12.2022 wurde eine Heizkostenabrechnung von angegebener Höhe übermittelt. Allerdings handelte es sich dabei um einen Fehler des Wärmelieferanten, der aufgeklärt und kulant gelöst wurde. Die vom Wärmelieferanten übermittelte Heizkostenabrechnung wurde korrigiert und betrug abschließend nur noch rund 20% der angegebenen Kosten. Zum Zustandekommen der Abrechnungen, dem Ablauf, der nur unvollständig dargestellt wurde und dem pauschalen Vorwurf, dass wir zu hohe Heizkostennachzahlungen verlangen würden, weisen wir auf Folgendes hin: Die Heizkosten entstehen am Energiemarkt; auf die Energiekosten haben die Vermieter keinen Einfluss – diese liegen in der Hand der Energieversorger. Die Versorger stellen diese Kosten in Rechnung. Die Vermieter gehen in Vorleistung und bezahlen die Rechnungen an die Versorger. Danach berechnen die Vermieter die anteiligen Kosten je Wohnung und leiten diese an die Mieterinnen und Mieter weiter. Hohe Nachzahlungen entstehen

		hauptsächlich durch drei Faktoren: Die Lage am Energiemarkt und damit die Kosten, die die Energieversorger ansetzen, die individuelle Vorauszahlung der Mieterinnen und Mieter und der individuelle Energieverbrauch.
2	<i>„In meiner Wohnung sind es im Winter durchschnittlich 17 Grad, im Sommer dagegen oft 35. Das spricht nicht für übermäßiges Heizen, sondern für schlechte Dämmung und für Abzocke bei der Art der Wärmeversorgung.“</i>	Für das Wohngebäude wurde 2019 ein Energieausweis mit Effizienzklasse D ausgestellt – eine Einstufung als „schlecht gedämmt“ wird durch den Energieausweis daher nicht gestützt. Zutreffend ist vielmehr, dass das Gebäude einen durchschnittlichen energetischen Standard aufweist und weder zu den besonders effizienten noch zu den energetisch schwächsten Gebäuden zählt. Die Charakterisierung als „schlecht gedämmt“ vermittelt daher ein verzerrtes Bild des tatsächlichen Zustands. Auf individuelles Verhalten der Mieter hat der Vermieter keinen Einfluss. Wie die Mieterin hier auf Abzocke kommt, ist für uns auf Basis der uns bekannten Fakten nicht nachvollziehbar. Wir weisen diesen Vorwurf daher zurück.
3	<i>„Meine Wohnung zum Beispiel wurde in den 1990er-Jahren aufgestockt. Seitdem wurde nichts daran gemacht. Bei Reparaturen wird im nur genau das Stück ausgetauscht, das gerade den Schaden verursacht</i>	Unbearbeitete Schimmelmeldungen liegen uns im Gebäude nicht vor. Sollte es in einzelnen Fällen Mängel geben, so können sich Mieter immer, über die

	<i>hat. Daneben rottet es munter weiter. NachbarInnen wohnen in völlig verschimmelten Wohnungen."</i>	bekannten Kanäle, an Vonovia wenden. Ergänzend gilt: Wir geben mehr als einer Million Menschen ein gutes und modernes Zuhause. Dieses Miteinander funktioniert auch. Wir pflegen und sanieren unsere Häuser und machen sie klimagerecht fit für die Zukunft. Unsere Kolleginnen und Kollegen investieren viel Arbeit und Leidenschaft, um unseren Mieterinnen und Mietern den bestmöglichen Wohnraum zu bieten. Vonovia arbeitet intensiv daran, den Gebäudebestand bis 2045 treibhausgasneutral zu entwickeln, und setzt dafür auf energetische Modernisierung, den Ausbau erneuerbarer Energien sowie den Austausch fossiler Energieträger durch klimafreundliche Systeme. Allein 2025 belief sich die Gesamtsumme der Investitionen von Vonovia in Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau auf rund zwei Milliarden Euro. Wir achten gleichzeitig darauf, dass die Modernisierungen für unsere Mieterinnen und Mieter bezahlbar bleiben. Jeder, der Sorge hat, seine Miete nach einer Modernisierung nicht mehr bezahlen zu können, kann sich jederzeit an unser Sozialmanagement wenden.
--	--	---

		Wir finden gemeinsam eine Lösung.
4	<i>„Wir haben keine Ansprechpersonen“</i>	Dieser Vorwurf ist schlicht falsch. In jedem Haus von Vonovia und Deutsche Wohnen hängt ein Blatt mit der Handynummer der Objektbetreuer:innen. Unsere Kolleg:innen im Kundenservice stehen auch für telefonische Anfragen zur Verfügung. Unsere Notfall-Hotline ist 24/7 besetzt. Für einfache Standard-Themen greifen unsere Kunden auf einen digitalen Service in der App zu. Ergänzend gilt: Wir befragen unserer Mieterinnen und Mieter in regelmäßigen Abständen, wie zufrieden sie mit ihrer Wohnung und der Deutsche Wohnen als Vermieterin sind – die Ergebnisse sprechen für uns: Die große Mehrheit stellt uns ein gutes oder sehr gutes Zeugnis aus. Bei Problemen kümmern wir uns gemeinsam mit unseren Mieterinnen und Mietern um eine gute und schnelle Lösung.
5	<i>„Und jede Instandhaltung wird so aufgepimpt, dass sie als Modernisierung noch mehr Geld aus uns herauspresst.“</i>	Wir halten uns bei der Umlage der Kosten selbstverständlich und stets an die gesetzlichen Vorgaben und Regelungen. Wir haben hohe Aufwendungen für die Instandhaltung, und unsere durchschnittliche Modernisierungsumlage liegt bei 1,32 € pro Quadratmeter und damit deutlich unter der

		gesetzlichen Grenze von 2 € pro Quadratmeter. Modernisierungen müssen für unsere Mieterinnen und Mieter bezahlbar sein. Wer Sorge hat, dass eine Modernisierungs-Mieterhöhung finanziell nicht zu stemmen ist, findet Unterstützung bei unserem Sozialmanagement. Die Modernisierungen sind gleichwohl erforderlich, damit Deutschland, der Gebäudesektor insgesamt und auch die Wohnungswirtschaft die vertraglich vereinbarten Klimaziele erreichen kann. Bei uns bedeutet das einen nahezu treibhausgasneutralen Gebäudebestand bis 2045. Zu dessen Erreichung haben wir einen Klimapfad festgelegt
6	<i>„Da ich als Mieterin aber keine Wahlfreiheit habe, muss ich die Kröte schlucken, die mein Vermieter mir vorsetzt. Das Geschäftsmodell von Vonovia hatte ich Ihnen ja schon erklärt. Möglichst wenig Geld in die Gebäude, möglichst viel in die Dividenden. Sie dürfen gerne einen Blick in Ihre Glaskugeln werfen, wofür sich Vonovia entscheiden wird. Meine sagt mir, tada, eine neue Gasheizung.“</i>	Vonovia hat seit dem Jahr 2020 eine Klimastrategie, welche sich für den Bestand auf die Umrüstung der Wärmeerzeugung auf Fernwärme und Wärmepumpen fokussiert. Das Ziel dahinter entspricht der gesetzlichen Vorgabe der Klimaneutralität bis 2045 Aktuell wird die Wärmeerzeugung für das Gebäude der Mieterin über ein Wärmenetz realisiert. Dieses wird aktuell mit einem Gaskessel und einem Blockheizkraftwerk betrieben. Für dieses Wärmenetz wurde darüber hinaus ein Antrag auf Förderung des Modul I in der

		Bundesförderung effiziente Wärmenetze gestellt. Entsprechend der Vorgaben für die Förderung wird ein Transformationsplan mit hohen Anteilen erneuerbarer Energien und Klimaneutralität spätestens 2045 entwickelt. Folglich wird nicht geplant einen neuen Gaskessel für die Beheizung der Wohnung der genannten Mieterin einzubauen. Die Inanspruchnahme der Förderung dient dazu die Angebote der Bundesregierung zu nutzen, um die Belastung der Mieter bestmöglich zu reduzieren.
--	--	---