

## Antrag

**der Abgeordneten Caren Lay, Nicole Gohlke, Dr. Gesine Löttsch, Clara Bünger, Klaus Ernst, Christian Görke, Dr. André Hahn, Susanne Hennig-Wellsow, Jan Korte, Ina Latendorf, Ralph Lenkert, Christian Leye, Thomas Lutze, Pascal Meiser, Sören Pellmann, Victor Perli, Bernd Riexinger, Dr. Petra Sitte, Alexander Ulrich, Dr. Sahra Wagenknecht, Janine Wissler und der Fraktion DIE LINKE.**

### **Abschaffung der Modernisierungumlage zum Schutz der Mieterinnen und Mieter**

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Die von der Bundesregierung geplante zweite Novelle des Gebäudeenergiegesetzes forciert den Umstieg von fossilen zu erneuerbaren Energien beim Heizen im Gebäudesektor. Der Deutsche Mieterbund warnt eindringlich vor den Folgen für Mieter:innen. Nach seinen Berechnungen kann sich die Miete in einem unsanierten Gebäude durch den Einbau einer Wärmepumpe ohne Beanspruchung von öffentlicher Förderung für eine 70 Quadratmeter große Wohnung um bis zu 75 Euro monatlich verteuern, wenn die Investitionskosten auf die Mieter:innen umgelegt werden (Stellungnahme zum Referentenentwurf zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, 12.04.2023, [www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de)).

Die Abkehr von fossilen Brennstoffen ist dringend notwendig. Die dabei entstehenden finanziellen Lasten im Wohngebäudesektor werden aber unter jetzigen Bedingungen gesellschaftlich ungleich und ungerecht verteilt. Das trifft nicht nur, aber in besonderem Maße Mieter:innen. Es gilt, sie vor finanzieller Überlastung zu schützen. Denn die Mieten steigen seit Jahren unaufhörlich nicht mehr nur in Großstädten, sondern bundesweit. Zu der ohnehin wachsenden Mietenbelastung kommt als weiterer Treiber der allgemeinen Wohnkosten insbesondere seit Beginn des Jahres 2022 die Energiepreiskrise.

Der Gebäudesektor ist für 30 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich und verfehlt seine Klimaziele seit Jahren. 85 Prozent der Wohngebäude fallen unter die Energieeffizienzklassen C bis H, die einen hohen Endenergieverbrauch haben. Sowohl aus Perspektive des Klimaschutzes als auch zum Schutz der Verbraucher:innen vor erhöhten Energiekosten ist die energetische Ertüchtigung des Gebäudebestandes unbedingt zu beschleunigen. Insbesondere energetische Sanierungen können derzeit aber einen erheblichen zusätzlichen Kostentreiber für Mieter:innen darstellen.

Nach § 559 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs können Vermieter:innen nach Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen die jährliche Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Durch diese Umlage können Vermieter:innen ihre rein investiven Kosten für eine Modernisierung rechnerisch nach 12,5 Jahren begleichen. Die Modernisierungsumlage verteuert die Miete allerdings dauerhaft. Mieter:innen sind durch die Modernisierungsmieterhöhung langfristig mehr belastet und die Mietniveaus der Wohnungsmärkte steigen. Für Vermieter:innen werden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur dauerhaften Wertsteigerung der Immobilie. Die Modernisierungsumlage stellt damit ein strukturelles Problem dar. Es wird nun besonders bei Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudesektor besonders virulent, weil die Kosten der meisten dieser Maßnahmen einseitig durch Mieter:innen getragen werden.

Klimaschutz ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe und Herausforderung. Somit ist es von besonderer Wichtigkeit, Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudesektor sozialverträglich und gerecht auszugestalten. Dazu gehört unabdingbar auch der Schutz der Mieter:innen. Die Modernisierungsumlage aber führt zur erheblichen Mehrbelastung der Mieter:innen und ist deswegen als Instrument nicht geeignet, die Investitionskosten in Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudesektor sozial gerecht zu verteilen. So können Klimaschutzmaßnahmen zur Kostenfalle für sehr viele Haushalte und gesellschaftlich zum sozialen Sprengstoff werden. Das steht der dringend notwendigen Förderung der gesellschaftlichen Akzeptanz von Klimaschutzmaßnahmen diametral entgegen. Die wenigen Einschränkungen der Umlagemöglichkeiten, die die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes unter § 71o GEG-E vorsieht (Bundestagsdrucksache 20/6875), gelten nur für wenige Technologien und genügen bei Weitem nicht, um einen sozialen Mieter:innenschutz zu gewährleisten

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

einen Gesetzentwurf zur Abschaffung der Modernisierungsumlage nach §§ 559 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuchs vorzulegen.

Berlin, den 13. Juni 2023

**Amira Mohamed Ali, Dr. Dietmar Bartsch und Fraktion**

## **Begründung**

Um die jährlich notwendige Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen von 6 Prozent gemäß der Klimaziele zu erreichen, muss unter anderem der Gebäudesektor energetisch ertüchtigt werden. Denn er verursacht in Deutschland rund 30 Prozent des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes. Laut Erhebung der Deutschen Energie-Agentur fallen rund 85 Prozent aller Wohngebäude in die Energieeffizienzklasse C und schlechter, rund ein Drittel sogar in die schlechtesten Klassen G und H, die demnach einen hohen respektive sehr hohen Endenergiebedarf haben. („Gebäudeenergieeffizienz. Worst First: Schlechteste Gebäude zuerst sanieren“, 09/2022, [www.dena.de](http://www.dena.de)) Dieser Endenergiebedarf bewirkt wiederum ein hohes Emissionsaufkommen sowie hohe Kosten für den Endenergieverbrauch der Bewohner:innen. Der Gebäudesektor bietet also großes Potential zur Verringerung des Energieverbrauchs und Emissionsaufkommens.

Laut dem Institut der deutschen Wirtschaft zahlten im Jahr 2022 ein Viertel aller Haushalte mehr als zehn Prozent ihres Einkommens für Energie. Ohne Berücksichtigung eventueller Inanspruchnahme staatlicher Hilfspakete sind demnach 25,2 Prozent der Haushalte potentiell energiearmutsgefährdet („Gefahr der Energiearmut wächst“, IW-

Kurzbericht 55/2022, [www.iwkoeln.de](http://www.iwkoeln.de)). Bei absehbar weiterhin steigenden Preisen für fossile Brennstoffe und der zusätzlichen, jährlich steigenden CO<sub>2</sub>-Bepreisung ist es richtig, Haushalte als Energieverbraucher:innen vor hohen Energiekosten zu schützen. Umfassende und tiefe Sanierungen des Gebäudebestandes müssen deswegen wohnungsbau- und klimapolitisch forciert werden.

Maßnahmen zum Umstieg auf erneuerbare Energien sind nicht nur aus klimaschutzorientierter Perspektive wichtig, sondern auch aus Gründen des Verbraucher:innenschutzes. Dies setzt allerdings voraus, dass ordnungsrechtlichen Maßgaben von einem fundierten sozialen Auffangnetz und einer effektiven und auskömmlichen Förder-systematik flankiert werden anstatt die Kosten für die Klimaschutzmaßnahmen auf Verbraucher:innen umzulegen. In diesem Sinne müssen Mieter:innen, da sie keinerlei Einfluss auf den energetischen Zustand des Wohngebäudes haben, davor bewahrt werden, den Großteil der Kosten für die Sanierungsmaßnahmen tragen zu müssen. Doch genau das ermöglicht derzeit das geltende Mietrecht durch die Modernisierungsumlage.

Nach § 559 Absatz 1 und 3a des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) dürfen Vermieter:innen die Investitionskosten für eine Sanierung als Modernisierungsmaßnahme zu acht Prozent auf die jährliche Nettokaltmiete aufschlagen. Die Miete darf durch die Modernisierung nach § 559 Absatz 3a BGB in sechs Jahren um bis zu 3 Euro pro Quadratmeter zusätzlich zu Mieterhöhungen nach § 558 BGB und § 560 BGB erhöht werden.

Bei einer solchen Umlage haben sich die rein investiven Modernisierungskosten ohne Finanzierungskosten rechnerisch nach 12,5 Jahren vollständig amortisiert. Die Mieten bleiben allerdings durch die Modernisierungsumlage dauerhaft und unbefristet erhöht. Auch eine Modernisierungsumlage im vereinfachten Verfahren nach § 559c BGB verteuert die Miete. Hiernach können Investitionen bis zu einer Summe von 10.000 Euro mit einem pauschalen Instandhaltungsabzug von 30 Prozent umgelegt werden und die monatliche Miete um bis zu 46 Euro verteuern.

Meist erreichen einzelne Maßnahmen energetischer Ertüchtigungen allerdings keine derartige Sanierungstiefe, um die Heizkosten nachhaltig in einem Maß senken, dass sie die Modernisierungsmieterhöhung ausgleichen. Eine Sanierung führt nach Kostenumlage zu einer teilweise erheblichen finanziellen Mehrbelastung der Mieter:innen. Deshalb wirken sich Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebestand unverhältnismäßig stark auf Mieter:innen aus.

Auf der anderen Seite profitieren viele Eigentümer:innen von der Modernisierungsumlage. Sie dient qua gesetzlicher Fehlkonstruktion nicht der tatsächlichen Refinanzierung der Investitionskosten einer Modernisierung, andernfalls müsste sie auf die Zeit der Amortisierung beschränkt sein. So werden auch von den Mieter:innen ungewollte Balkonbauten als Modernisierungsmaßnahme oder der Heizungstausch als energetische Sanierungsmaßnahme über den dauerhaften Aufschlag auf die Nettokaltmiete zur Wertsteigerung der Immobilie, die wiederum die Gewinnmarge bei Verwertung erhöht. Besonders im Bereich der klimaschutzfördernden Modernisierungsmaßnahmen wird dies offenkundig. Nur 6 bis 10 Prozent aller Eigentümer:innen und Wohnungsunternehmen von Mehrfamilienhäusern beanspruchen öffentliche Fördermittel für Maßnahmen einer energetischen Sanierung („So wird geheizt: Ergebnisse des Wärme- und Wohnen-Panels 2021“, Ariadne-Report, April 2022, [www.ariadneprojekt.de](http://www.ariadneprojekt.de)). Die Aussicht auf langfristig höhere Mieteinnahmen ist lukrativer als eine öffentliche Förderung für eine energetische Sanierung, die gemäß § 559a BGB aus den umlegbaren Kosten rausgerechnet werden muss und sich folglich senkend auf die Modernisierungsmieterhöhung auswirkt.

Nach den §§ 535 und 555a BGB sind Eigentümer:innen verpflichtet, die Kosten für Erhaltungsmaßnahmen der Mietsache vollständig selbst zu tragen. Reine Instandhaltungs- oder setzungsmaßnahmen können nicht auf Mieter:innen umgelegt werden. Laut Urteil des Bundesgerichtshofes müsste der Instandhaltungsanteil bei einer Modernisierungsmaßnahme aus den umlagefähigen Kosten der Modernisierung herausgerechnet werden (BGH, 17.6.2020, VIII ZR 81/19). Die Ermittlung tatsächlicher umlagefähiger Kosten ist allerdings intransparent, da sie nach § 559 Absatz 2 BGB lediglich auf Schätzungen basieren müssen. Die Modernisierungsumlage ist somit missbrauchs- und fehleranfällig, da Erhaltungsmaßnahmen – willentlich oder unbeabsichtigt – unrechtmäßig auf Mieter:innen umgelegt werden können.

Durch Modernisierung verteuerte Wohnungen stellen nicht nur unmittelbar eine Verteuerung der Wohnkosten für Mieter:innen dar, die zu Verdrängung oder Wohnungsverlust führen kann. Sie heizen auch die Mietpreisspirale nachhaltig an und befördern Segregationsprozesse. Die Modernisierungsumlage ist sozial ungerecht und folgenreich für Wohnungsmärkte, die ohnehin kaum noch den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum bereitstellen.

§ 559 Absatz 4 Satz 1 BGB sieht eine Härtefallregelung vor, nach der eine Mieterhöhung durch Kostenumlage ausgeschlossen werden kann, wenn es für die Mieter:innen eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde.

Diese Härtefallregelung greift allerdings nicht, wenn die Mietsache gemäß § 559 Absatz 4 Nummer 1 und 2 BGB in einen allgemein üblichen Zustand versetzt wird oder die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die die Vermieter:innen nicht zu vertreten haben. Insbesondere ordnungsrechtliche Maßnahmen für Klimaschutz und Energieeffizienz, die Eigentümer:innen zum Beispiel zum Austausch der Heizungsanlagen verpflichten, können demnach dazu führen, dass kaum soziale Härtefallregelungen geltend gemacht werden können.

Die Modernisierungsumlage wird soziale Ungerechtigkeit im Wohnungssektor und die anhaltende Wohnungskrise weiter verschärfen. Die Modernisierungsumlage nach § 559 BGB sowie die daran anschließenden Folgeregelungen in den §§ 559a bis 559d BGB müssen deswegen abgeschafft werden, damit Klimaschutzmaßnahmen sozialverträglich gelingen können.

Gleichzeitig stellen höhere Mindestanforderungen an die Gebäudeenergieeffizienz insbesondere auch viele Kleineigentümer:innen vor eine große finanzielle Herausforderung. Der Bund muss für eine effiziente und gerechte Förderung sorgen, sodass die gesamtgesellschaftliche und zuvorderst staatliche Aufgabe des Klimaschutzes im Gebäudesektor erfüllt werden kann. Eine progressive sowie einkommensabhängige Fördersystematik für energetische Sanierungsmaßnahmen muss geschaffen werden, um gezielt diejenigen Kleineigentümer:innen, kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen zu fördern, für die ordnungsrechtliche Vorgaben oder höhere Standards an die Gebäudeenergieeffizienz eine finanzielle Herausforderung bedeuten.