

30.6.2022

## **Gasangel und Preisexplosion**

### **9-Punkte-Plan für mehr Rechtssicherheit & Entlastung der Mieterinnen und Mieter**

Gas- und Ölpreise sind auf einem Rekordniveau und viele Energieversorger haben ihre Tarife in der ersten Jahreshälfte 2022 deutlich erhöht. Mit der Ausrufung der Alarmstufe des Gas-Notfallplans drohen weitere Erhöhungen, insbesondere wenn der Preisanpassungsmechanismus des Energiesicherungsgesetzes umgesetzt wird - denn dann können die Preissprünge am Gasmarkt direkt an die Endverbraucher durchgereicht werden. Die absolute Mehrheit der Mieterinnen und Mieter bezieht Gas als Heizenergie und wäre von den Tarifierhöhungen direkt betroffen – entweder über eine sofortige Vertragsanpassung bei Gas-Etagenheizungen<sup>1</sup> oder im Rahmen der Nebenkostenabrechnung durch erhöhte Voraus- bzw. Nachzahlungen an den Vermieter. Dieses Szenario droht, wenn die Bundesnetzagentur eine erhebliche Reduzierung der Gasimportmenge feststellt und ist mit der geplanten Wartung und befürchteten Drosselung der Gas-Pipeline Nord Stream 1 ab 11. Juli 2022 realistisch.

Mieterinnen und Mieter stehen bereits jetzt schon vor einer Verdopplung ihrer Gasrechnung für 2023<sup>2</sup>. Die Folgen einer sofortigen Marktpreisanpassung unabhängig von der Art des Vertrages (Langzeit, Preisgarantie) und über mehrere Monate hinweg sind unabsehbar und müssen rechtlich geregelt und sozial abgedeckt werden: So darf niemand seine Wohnung verlieren, wenn die Kosten der Preisanpassung nicht sofort geschultert oder die Nachzahlungen nicht innerhalb von 30 Tagen beglichen werden können. Auch muss der Gesetzgeber sicherstellen, dass die im Zuge der Preisanpassungsklausel weitergegebenen Kosten reguliert werden, da ansonsten soziale Verwerfungen drohen. Ein zusätzliches Entlastungspaket sollte dabei insbesondere die von ihren Wohnkosten überlasteten

---

<sup>1</sup> Rund 10 % aller Wohnungen verfügen über eine Gas-Etagenheizung. Vgl. BDEW: Wie heizt Deutschland 2019? BDEW-Studie zum Heizungsmarkt, [Link](#).

<sup>2</sup> Der durchschnittliche Gaspreis für Haushalte in Mehrfamilienhäusern hat sich bis April 2022 im Vergleich zum Vorjahr verdoppelt, von 6,47 Cent/kWh auf durchschnittlich 13,26 Cent/kWh. Das bedeutet, dass die Heizkosten der Mieterinnen und Mieter sich bei gleichem Gasverbrauch ungefähr verdoppeln werden. Und zwar von rund 71 Euro im Monat auf 147 Euro bzw. von 852 Euro im Jahr auf 1764 Euro bei einem Verbrauch von rund 13.300 kWh/Jahr.

Mieterinnen und Mieter adressieren, wozu rund die Hälfte aller Mieterhaushalte in deutschen Städten gehören.

### **Der Deutsche Mieterbund fordert daher Sofortmaßnahmen der Ampel-Koalition:**

#### **❖ Kündigungsmoratorium**

Dringend benötigt wird ein Kündigungsmoratorium, das sicherstellt, dass niemand gekündigt werden darf, der wegen stark gestiegener Heizkosten seine Nebenkostenabrechnung oder hohe Preisanpassungen nicht fristgerecht bezahlen kann. Mindestens **ein halbes Jahr Zeit** muss den Mieterhaushalten gewährt werden, um ihre Energieschulden zu begleichen, da 30 Tage bei einer Verdopplung bis Vervielfachung der Gasrechnung völlig unzureichend sind.

#### **❖ Strom- und Gassperren verhindern**

Die sozialen und wirtschaftlichen Folgen von Energiesperren können für die Betroffenen verheerend sein und sind in der Heizperiode inakzeptabel. Aus diesem Grund müssen Energieschulden vermieden und **Energiesperren verhindert werden**. Energiesperren sollten für die Dauer der Energiekrise komplett ausgesetzt werden.

#### **❖ Vermieter stärker in die Pflicht nehmen**

Vermieterinnen und Vermieter müssen im Rahmen möglicher Preisanpassungen ihren Mietern unaufgefordert die Tarifierungen und **Rechnungen mit den jeweiligen Energieversorgern vorlegen**, da Vermieter in der Regel auch Vertragspartner sind. Ein pauschaler Verweis auf erhöhte Energiekosten ist unzureichend und sollte rechtlich ausgeschlossen werden. Zudem sollten Vermieter den Nachweis der Wirtschaftlichkeit erbringen und transparent darlegen, warum sie von ihrem Sonderkündigungsrecht im Rahmen der Preisanpassung des Energiesicherungsgesetzes keinen Gebrauch gemacht haben. Ebenso müssen Vermieter zu Effizienzmaßnahmen wie der **Optimierung der Heizanlage gesetzlich verpflichtet werden**, wodurch effektiv und schnell 15 % bis 20 % Energie eingespart werden können.

#### **❖ Mieter vor massiven Tarifierungen schützen & Preisanpassungsrecht ändern**

Explodierende Marktpreise dürfen nicht 1:1 an Mieterinnen und Mieter weitergegeben werden. Durch einen **Gaspreisdeckel**, der Preiserhöhungen nur bis zu einem bestimmten Punkt zulässt, kann gesetzgeberisch ausgeschlossen werden, dass die Endkundenpreise ins Unermessliche steigen. Vor dem Hintergrund der bereits eingetreten Erhöhungen und der bevorstehenden Verdoppelung der Gasrechnung ist es dringend geboten ein Preislimit einzuführen. Zudem stehen Mieterinnen und Mieter vor monatelangen Kostensteigerungen,

wenn der Preisanpassungsmechanismus schon im Sommer – also vor dem Beginn der Heizperiode von Oktober bis April – aktiviert werden sollte. Dass Energieversorger ihre Einkaufspreise pauschal und vollständig auf den Endkunden umlegen können, unabhängig davon, wie die Solvenz des Unternehmens betroffen ist, wirkt unverhältnismäßig und missbrauchsanfällig. Energieversorger sollten zudem sofort ihre **Tarife reduzieren**, wenn die Gasversorgungslage sich gebessert hat, anstatt 4 Wochen lang darauf zu beharren. Zudem sollten Energieversorgungsunternehmen erst **nach vier Wochen ihre Preise erhöhen** dürfen anstatt nach einer. Weitere Preisanpassungen sollen erst nach drei Monaten erfolgen dürfen.

#### ❖ **Dauerhafter Heizkostenzuschuss für alle einkommensschwachen Haushalte**

Mieterinnen und Mieter, die die hohen Energiekosten nicht mehr aus eigener Kraft zahlen können, brauchen zumindest für die Dauer der Energiekrise staatliche Unterstützung in Form von **dauerhaften Heizkostenzuschüssen**. Denn im untersten Einkommensdezil bezieht nur gut die Hälfte der Haushalte Sozialtransfers. Die monatlichen Zuschüsse sollen flächendeckend sowie steuerfrei insbesondere für einkommensschwache Haushalte ausgezahlt werden und gerade auch Rentnerinnen und Rentner sowie Studierende und Auszubildende einschließen.

#### ❖ **Wohngeld erhöhen – Energiekosten einbeziehen & Klimakomponente umsetzen**

Die Berechnung des Wohngeldes muss an den realen Kosten der Betroffenen ausgerichtet werden. Dazu gehört, dass die Grundlage für die Berechnung der Mieten die ortsübliche Vergleichsmiete wird, statt der durchschnittlichen Miete aller Wohngeldempfänger vor Ort. Die Miethöchstbeträge dürfen nur dann sinken, wenn vor Ort die Mieten tatsächlich zurückgehen. Die **realen Energie- und Heizkosten** müssen bei der Festlegung der zu berücksichtigenden Miete bzw. der Höchstbeträge angerechnet werden, zum Beispiel über eine dynamische Heiz- und Energiekostenkomponente differenziert nach Energieträgern. Die seit Jahren diskutierte **Klimakomponente** in Bezug auf das Wohngeld muss endlich eingeführt werden, damit die deutlich höheren Mieten für energetisch sanierte Wohnungen angemessen bezuschusst werden.

#### ❖ **CO<sub>2</sub>-Preis im Mietwohnsektor aussetzen**

Mieterinnen und Mieter werden durch die CO<sub>2</sub>-Umlage mehrfach bestraft. Schon jetzt sind die Heizkosten in einem energetisch schlechteren Wohngebäude im Schnitt mehr als doppelt so hoch wie in einem energetisch guten. Die CO<sub>2</sub>-Bepreisung in der aktuellen Ausgestaltung vergrößert diese Schere deutlich auf Kosten derjenigen Mieterinnen und Mieter, die sich keine Wohnung in einem ökologischen Haus mit klimafreundlicher Heizanlage leisten können. Die Mehrkosten durch die CO<sub>2</sub>-Abgabe für eine durchschnittliche Wohnung im Mehrfamilienhaus

betragen 2022 rund 67 Euro (Gas) bzw. 98 Euro (Heizöl) jährlich und steigen bis 2025 auf 125 Euro (Gas) bzw. 180 Euro (Heizöl). Die CO<sub>2</sub>-Kosten werden bisher zu 100 Prozent an die Mieterinnen und Mieter durchgereicht, wodurch der **Effekt der CO<sub>2</sub>-Bepreisung im Mietwohnbereich verpufft**. Ab 1.1.2023 sollen Vermieter anteilig an den Kosten beteiligt werden, allerdings macht der zur energetischen Sanierung anregende Preisbestandteil CO<sub>2</sub> weniger als 5 % der gesamten Heizkosten aus. Wie darüber eine Lenkungswirkung für den Vermieter entfaltet werden soll, bleibt völlig unklar. Die Aufteilung des CO<sub>2</sub>-Preises in Stufen ist dabei noch nicht berücksichtigt, so dass der reale Anteil der Vermieter an den Heizkosten nach Stufenmodell im Mittel eher bei 2,5 % und weniger liegt.

### ❖ **Bundesweiter Mietenstopp**

Sowohl die Bestandmieten als auch die Neuvertragsmieten steigen seit Jahren massiv, hinzu kommen spätestens 2023 Nebkostennachzahlungen von 2 Monatsmieten und mehr. Daher müssen Mieterinnen und Mieter auch vor weiter steigenden (Kalt-) Mieten geschützt werden, da die Belastungsgrenze bei den Wohnkosten für viele Haushalte bereits überschritten ist. Die im Koalitionsvertrag vorgesehene minimale Absenkung der Kappungsgrenze von 15 auf 11 Prozent in angespannten Wohnungsmärkten ist bisher weder umgesetzt noch ausreichend, um Mieter in Deutschland vor immer weiter steigenden Mieten und den damit verbundenen **enormen Wohnkostenbelastungen** zu schützen. Um Mieterhaushalte nicht noch weiter finanziell zu überfordern, müssen Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen differenziert nach Wohnungsmärkten für 6 Jahre stärker begrenzt werden. Zudem muss die **Mietpreisbremse deutlich nachgeschärft** werden und bundesweit gelten. Auch die Sanktionierung von **Mietwucher** und der **Ausschluss von Indexmietverträgen** bei Neu- und Wiedervermietungen muss gesetzlich umgesetzt werden.

### ❖ **Vergrößerung des sozialen Wohnungsbestandes auf 2 Millionen bis 2030**

Die Wohnbauziele der Ampel-Koalition in dieser Legislatur – 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr, 1,6 Mio. Wohnungen bis Ende 2025 – drohen kläglich zu scheitern, denn bereits 2021 wurden weniger als 300.000 Wohnungen fertiggestellt. Ob aus den geplanten 100.000 geförderten Wohnungen pro Jahr letztlich auch Sozialwohnungen werden, bleibt unklar. Da aber jährlich rund 65.000 Sozialwohnungen aus der Bindung fallen, muss der öffentliche Wohnungsbestand dringend vergrößert werden, um langfristig bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Das bedeutet, dass der Bestand an Sozialwohnungen von derzeit 1,14 Millionen auf **mindestens 2 Millionen bis zum Jahr 2030** ansteigen muss. Dazu müssen pro Jahr 100.000 neue Sozialwohnungen gebaut und für 75.000 bestehende Wohnungen Preis- und Sozialbindungen geschaffen werden. Die im Koalitionsvertrag angekündigte Einführung einer **neuen Wohngemeinnützigkeit** muss umgehend erfolgen.