

Stellungnahme

Gebäudemodernisierung

Sozialverband
Deutschland e. V.

Abteilung Sozialpolitik

Bei Rückfragen:

Tel. 030 72 62 22-0

Fax 030 72 62 22-328

sozialpolitik@sovd.de

Entwurf eines Gesetzes

- zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes
- zur Änderung des Gebäude-Elektromobilitäts-
infrastruktur-Gesetzes und
- zur Änderung weiterer Vorschriften im Wärmebereich

1 Wesentliche Regelungen

Kern der Reform ist: Die bisherige 65-Prozent-Pflicht für erneuerbare Energien bei neuen Heizungen soll weitgehend entfallen. Eigentümer*innen können damit wieder neue Öl- und Gasheizungen einbauen. Voraussetzung ist, dass ab 2029 schrittweise steigende Anteile klimaneutraler Brennstoffe genutzt werden („Biotreppe“). Die vorgeschriebene Beimischungsquote soll von zunächst 10 Prozent ab 2029 auf 60 Prozent ab 2040 ansteigen. Als klimaneutrale Brennstoffe gelten unter anderem Biomethan, Bioöl, biogenes Flüssiggas sowie verschiedene Wasserstoffformen.

Zentrales Element für den Mieter*innenschutz ist die beabsichtigte hälftige Aufteilung der Zusatzkosten: Ab dem 1. Januar 2028 sollen zentrale Folgekosten fossiler Heizsysteme grundsätzlich hälftig zwischen Mietenden und Vermietenden aufgeteilt werden. Dies betrifft die CO₂-Kosten (ab 2028), Mehrkosten durch vorgeschriebene Beimischungsquoten klimaneutraler Brennstoffe (ab 2029) sowie Gasnetzentgelte (ab 2028). Damit sollen Vermietende stärker an den finanziellen Folgen ihrer Investitionsentscheidungen beteiligt werden.

(Diese Stellungnahme beschränkt sich aufgrund der kurzen Stellungnahmefrist im Wesentlichen auf die oben genannten Neuregelungen.)

2 Gesamtbewertung

Zentrale SoVD-Forderungen in Kürze:

1. Hälfthige CO₂-Kosten bei Einbau fossiler Heizsysteme als Unter- aber nicht als Obergrenze,
2. Hälfthige Kostenaufteilung bei biogenen Stoffen auch über 30 Prozent hinaus,
3. Neueinbau fossiler Heizsysteme von Modernisierungsumlagefähigkeit ausschließen und die Dauer der Umlagefähigkeit bei allen Modernisierungsmaßnahmen begrenzen,
4. BEG-Förderung sozial ausgestalten.

Steigende Wohn- und Energiekosten belasten bereits heute viele Haushalte massiv. Rund ein Drittel der Menschen in Deutschland gilt als durch Wohnkosten überlastet. Besonders betroffen sind Menschen mit niedrigen Einkommen, Rentner*innen, Menschen mit Behinderungen, Pflegebedürftige sowie Familien mit geringen finanziellen Spielräumen, insbesondere Alleinerziehende.

Für viele ist es aber nicht nur die Nettokaltmiete, die sie erheblich belastet, sondern insbesondere auch hohe Heizkosten. Der Gebäudesektor steht vor der Herausforderung, einen wirksamen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen führt nicht nur zu hohen CO₂-Emissionen, sondern auch zu erheblichen Preisrisiken. Fossile Heizsysteme mögen kurzfristig teilweise günstiger erscheinen, langfristig ist jedoch mit weiter steigenden Kosten zu rechnen, insbesondere durch den europäischen CO₂-Preis (ETS II), steigende Netzentgelte sowie die verpflichtende Beimischung klimaneutraler Brennstoffe.

Gerade für Mietende, also für mehr als die Hälfte der Bevölkerung in Deutschland, entsteht daraus ein strukturelles Problem: Sie haben in der Regel keinen Einfluss auf die Wahl der Heizungsanlage, tragen aber einen erheblichen Teil der entstehenden Kosten – sowohl über die Heizkosten als auch über mögliche Mieterhöhungen infolge von Modernisierungen. Besonders problematisch ist dies in energetisch schlechten Gebäuden, die häufig von Menschen mit niedrigen Einkommen bewohnt werden.

Der SoVD unterstützt das Ziel einer klimaneutralen Wärmeversorgung ausdrücklich. Damit die Wärmewende gelingt, muss das Gebäudemodernisierungsgesetz soziale Sicherheit, bezahlbares Wohnen und wirksamen Klimaschutz gleichermaßen

gewährleisten. Klimapolitisch ist der Vorstoß ein deutlicher Rückschritt, auch wenn er nun mehr Klarheit und Planungssicherheit für Eigentümer*innen sowie die Branchen bringt. Es bleibt abzuwarten, ob damit die anhaltend niedrige Sanierungsquote von unter einem Prozent durchbrochen werden kann. Ausdrücklich begrüßen möchte der SoVD, dass im Rahmen des Referentenentwurfs eine Einigung zum besseren Schutz von Mieterinnen erreicht wurde. Insbesondere die vorgesehene Beteiligung von Vermieterinnen an CO₂-Kosten, Gasnetzentgelten und Mehrkosten klimaneutraler Brennstoffe ist ein wichtiger Schritt hin zu mehr sozialer Fairness. Damit werden Vermietende stärker an den finanziellen Folgen ihrer Investitionsentscheidungen beteiligt und zugleich Anreize für klimafreundlichere Heizsysteme gesetzt. Gleichzeitig bleibt der Entwurf aus Sicht des SoVD in zentralen Punkten unzureichend. Kritisch zu bewerten ist insbesondere, dass der Einbau neuer fossiler Heizungen weiterhin möglich bleiben soll und die Kosten dafür per Modernisierungsumlage auf Mieter*innen umgelegt werden können. Öl- und Gasheizungen verursachen langfristig hohe Kostenrisiken und leisten keinen ausreichenden Beitrag zur angestrebten Klimaneutralität bis 2045. Auch eine hälftige Kostenverteilung verhindert nicht, dass Haushalte mit niedrigen Einkommen künftig finanziell überfordert werden können und bedeutet in manchen Haushalten auch eine Schlechterstellung zu geltendem Recht.

Der SoVD sieht deshalb weiterhin deutlichen Handlungsbedarf: Das betrifft die hälftige Kostenaufteilung der CO₂-Kosten und Biogase, die Modernisierungsumlage sowie die Ausgestaltung der Förderpolitik. Klimaschutz und soziale Sicherheit dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden. Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen müssen die Möglichkeit haben, an einem klimaneutralen Leben teilzuhaben, ohne finanziell überfordert zu werden.

3 Zu einzelnen Regelungen

Hälftige CO₂-Kosten-Aufteilung bei Einbau fossiler Heizungssysteme als Unter- aber nicht als Obergrenze

Die geplante hälftige Beteiligung der Vermietenden an CO₂-Kosten, Gasnetzentgelten und Mehrkosten klimaneutraler Brennstoffe ist aus Sicht des SoVD grundsätzlich ein wichtiger Fortschritt beim Mieter*innenschutz. Denn bislang tragen Mietende einen Großteil der finanziellen Folgen von Investitionsentscheidungen, auf die sie selbst keinen Einfluss haben. Die vorgesehene 50/50-Aufteilung kann dazu beitragen, diese Schieflage teilweise zu korrigieren und gleichzeitig Anreize für klimafreundlichere Heizsysteme zu setzen.

Die geplante Neuregelung für viele Mieter*innen, bei denen künftig eine Öl- oder Gasheizung neu eingebaut wird, bedeutet zunächst eine Verbesserung gegenüber der bisherigen Situation. Denn bislang tragen sie bei den CO₂-Kosten im Durchschnitt rund 70 Prozent. Für sie gilt dann nicht mehr die 10-Stufen-Staffelung nach dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz, sondern der neue § 5a nach demselben Gesetz.

Besser wäre, Vermieter*innen würden die gesamten CO₂-Kosten tragen, weil sie allein auch die Entscheidung über den Neueinbau einer bestimmten Heizanlage treffen. So entfielen auch die grundsätzlich komplizierte Abrechnungssystematik, die die 10-Stufen-Regelung (schon jetzt) mit sich bringt und die für Mieter*innen nicht immer nachvollziehbar ist. Mindestens muss aber eine Schlechterstellung für Mietende insbesondere in Gebäuden in schlechtem energetischem Zustand verhindert werden. In diesen Gebäuden leben insbesondere Haushalte mit niedrigem Einkommen und in prekären Lebenslagen. Der SoVD schlägt vor, die hälftige Kostenaufteilung bei den CO₂-Kosten im Falle eines Neueinbaus fossiler Heizungsanlagen als Untergrenze zu definieren. Das bedeutet in der Folge eine gestaffelte Ausgestaltung des § 5a in insgesamt 5 Stufen:

Kohlendioxidausstoß des vermieteten Gebäudes oder der Wohnung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr	Anteil Mieter	Anteil Vermieter
< 37 kg CO ₂ /m ² /a	50 Prozent	50 Prozent
37 bis < 42 kg CO ₂ /m ² /a	40 Prozent	60 Prozent
42 bis < 47 kg CO ₂ /m ² /a	30 Prozent	70 Prozent
47 bis < 52 kg CO ₂ /m ² /a	20 Prozent	80 Prozent
> = 52 kg CO ₂ /m ² /a	5 Prozent	95 Prozent

Hälftige Kostenaufteilung bei biogenen Stoffen auch über 30 Prozent hinaus und geplante Netzentgelt-Aufteilung beibehalten

Kritisch bewertet der SoVD außerdem insbesondere, dass die vorgesehene hälftige Kostenteilung bei klimaneutralen Brennstoffen nur bis zu einem Anteil von 30 Prozent gelten soll. Dafür ist keine sachliche Begründung erkennbar. Gerade bei künftig weiter steigenden Beimischungsquoten müssen Vermietende weiterhin an den entstehenden Mehrkosten beteiligt bleiben. Nur so entsteht ein wirksamer Anreiz, gleich auf klimafreundliche Heizsysteme umzusteigen.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass klimaneutrale Brennstoffe wie Biogas oder Wasserstoff nur begrenzt verfügbar und die Preise weiter steigen werden – auch, weil der Bedarf in anderen Bereichen wie der Industrie groß ist.

Als SoVD begrüßen wir die geplante Regelung der hälftigen Beteiligung von Vermieter*innen bei den Gasnetzentgelten, die zu spürbaren Entlastungen bei den Mietenden führen wird. Denn wenn künftig immer mehr Eigentümer*innen klimafreundliche Heizanlagen wählen und das Gasnetz damit auf immer weniger Nutzer*innen trifft, steigen die Kosten für sie perspektivisch auch deutlich an. Beteiligt man die Vermieter*innen an den Kosten, entfaltet das eine Anreizwirkung weg von fossilen Heizsystemen hin zu klimafreundlichen Varianten.

Neueinbau fossiler Heizsysteme von Modernisierungsumlagefähigkeit ausschließen und die Dauer der Umlagefähigkeit bei allen Modernisierungsmaßnahmen begrenzen

Der SoVD sieht bei der Modernisierungsumlage großen Reformbedarf.

Besonders kritisch bewertet der Verband, dass der Austausch alter Heizungen gegen neue fossile Systeme als Modernisierung gelten soll (nach § 555b BGB-NEU). Zwar können moderne Öl- und Gasheizungen effizienter sein als ältere Anlagen, das grundlegende Problem bleibt jedoch bestehen: Fossile Heizsysteme verursachen langfristig steigende Kosten, etwa durch höhere CO₂-Preise, teurere klimaneutrale Brennstoffe und steigende Netzentgelte.

Nach der aktuellen Regelung können Vermietende die Kosten für den Einbau solcher Heizungen nach § 559 BGB auf die Mieterinnen umlegen, sofern mit dem Austausch Effizienzgewinne verbunden sind. Die dadurch entstehende höhere Nettokaltmiete bleibt jedoch dauerhaft bestehen – selbst dann, wenn sich die Investition längst refinanziert hat. Aus Sicht des SoVD dürfen Modernisierungen nicht zu dauerhaften Mietsteigerungen führen, die in keinem angemessenen Verhältnis zu den tatsächlichen Energieeinsparungen stehen. Genau diese Gefahr besteht jedoch mit der derzeitigen Ausgestaltung der Umlagefähigkeit von Investitionskosten. Denn trotz der im Gesetz vorgesehenen Entlastungen drohen Mieter*innen langfristig doppelte Mehrbelastungen: Steigende Betriebskosten durch fossile Heizsysteme und zusätzlich höhere Nettokaltmieten durch die Modernisierungsumlage.

Es bedarf aus Sicht des SoVD auch grundsätzlich einer Begrenzungsregelung bei der Dauer der Umlagefähigkeit: eine höhere Nettokaltmiete muss bei refinanzierten Investitionskosten über die Umlage auch wieder zurückgenommen werden, wenn keine weiteren Modernisierungsmaßnahmen erfolgen. Denn dafür gibt es keine sachliche Begründung. Mieter*innen sind bereits an ihrer Belastungsgrenze durch Mieterhöhung infolge von Modernisierungen angekommen. Darum unterstützt der SoVD die Forderungen des Deutschen Mieterbunds für eine Absenkung der Modernisierungsumlage auf drei statt acht Prozent sowie ein Herabsetzen der

Kappungsgrenze von 2 bzw. 3 Euro auf 1,50 Euro pro Quadratmeter. Denn trotz geringem Einkommen fallen nicht alle Mietenden unter den Härtefall-Schutz nach § 559 BGB Absatz 4.

Wenn die Kosten für neue Gas- oder Ölheizungen nicht auf Mieter*innen umgelegt werden können, ist das nicht nur ein weiterer Anreiz für Eigentümer*innen, ihre Investitionsentscheidung noch einmal zu überdenken, es würde auch die Möglichkeiten für andere Investitionen zur Steigerung der Energieeffizienz erweitern (Dämmung etc.). Denn ist die Kappungsgrenze bei der Modernisierungsumlage einmal erreicht, wären weitere Modernisierungsmaßnahmen damit für die kommenden sechs Jahre für Eigentümer*innen unwirtschaftlich, da sie nicht umlagefähig sind.

BEG-Förderung sozial ausgestalten

Der SoVD begrüßt ausdrücklich, dass die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) fortgeführt werden soll und bis mindestens 2029 abgesichert ist. Ohne eine wirksame Förderung wird der Umstieg auf klimafreundliche Heizsysteme für viele Haushalte nicht finanzierbar sein und damit bleibt sie ein zentrales Element für das Gelingen der Wärmewende. Damit die Förderung tatsächlich sozial wirkt und Mitnahmeeffekte vermieden werden, muss sie jedoch stärker an Einkommen und besonderen Lebenslagen ausgerichtet werden.

Die bisherige Förderung reicht insbesondere für einkommensschwache Eigentümer*innen häufig nicht aus. Die Einkommensgrenze von 40.000 Euro Haushaltseinkommen für den zusätzlichen Einkommensbonus von 30 Prozent ist zu niedrig bemessen. Ein weiteres Problem ist, dass hohe Investitionssummen, die durch den Einbau von neuen Heizungsanlagen entstehen, häufig nicht vorfinanziert werden können. Insbesondere ältere Menschen verfügen oft nicht über ausreichende finanzielle Spielräume (und können diese auch nicht mehr erwirtschaften), aber auch einkommensschwache Haushalte stoßen etwa bei einer möglichen Kreditvergabe auf erhebliche Hürden. Hier braucht es neue Regelungen, um die Kreditvergabe für diese Personengruppen zu erleichtern.

Zudem leben Menschen mit niedrigem Einkommen häufig in besonders ineffizienten Gebäuden, die zu hohen Nebenkostenabrechnungen für die Mieter*innen führen. Gleichzeitig gefährden insbesondere diese Gebäude die Zielerreichung bei der Klimaneutralität. Deshalb braucht es aus Sicht des SoVD stärkere Anreize für Eigentümer*innen, denen ohne Förderung der Umstieg auf eine klimafreundliche Heizanlage nicht gelingen würde – wir sprechen uns als SoVD also für einen „worst-first“-Bonus im BEG aus.

Berlin, 11. Mai 2026

DER VORSTAND