

Vorschlag für Mieterschutz im Gebäudemodernisierungsgesetz

Die vorgelegten Eckpunkte zum Gebäudemodernisierungsgesetz bergen erhebliche Risiken für Mieter:innen. Wie von der Regierung selbst erkannt, bedarf es im angekündigten Gesetzentwurf „einer Regelung zum Schutz der Mieter vor überhöhten Nebenkosten durch den Neueinbau unwirtschaftlicher Heizungen“. Die unterzeichnenden Verbände legen deshalb einen einfachen und technologieneutralen Vorschlag vor, der genau diese Lücke im Mieterschutz schließt.

Mieter:innen vor dem Kostenrisiko der Technologieoffenheit schützen

Vermieter:innen entscheiden über Heizung, Energieträger und Gebäudezustand, ohne selbst die laufenden Betriebskosten zahlen zu müssen. Die **Heiz- und Investitionskosten tragen die Mieter:innen** über viele Jahre hinweg. Es fehlen so Anreize für Vermieter:innen, sich für die wirtschaftlichste Heizungsanlagen zu entscheiden.

Die Eckpunkte zum Gebäudemodernisierungsgesetz benennen dieses Problem zwar, lassen die Frage nach einem wirksamen Schutz der Mieter:innen vor unnötigen Mehrbelastungen jedoch ungelöst. Um diese Leerstelle zu schließen, braucht es eine Regelung, die **Mieter:innen wirksam vor überhöhten Nebenkosten durch den Einbau unwirtschaftlicher Heizungen schützt**.

Ziel einer solchen Regelung sollte sein, dass Vermieter:innen zu Entscheidungen angeregt werden, die auch für die Mieter:innen ökonomisch sinnvoll sind. Dafür muss gewährleistet werden, dass Vermieter:innen nicht nur Investitionskosten, sondern auch die Betriebskosten neuer Heizungsanlagen bei ihren Investitionsentscheidungen im Blick haben.

Vor diesem Hintergrund schlagen wir als **Mieterschutzregel im Gebäudemodernisierungsgesetz** für neu eingebaute Heizungen in vermieteten Gebäuden einen einfachen und **technologieneutralen “relativen Heizkostendeckel”** vor,:

- **Wirtschaftliche Heizungsoption als Vergleichsmaßstab:** effizient betriebene Wärmepumpen stellen seit Jahren eine günstige Heizungsoption dar (vgl. Heizkostenspiegel 2025)
- **Relativer Heizkostendeckel**

$\text{Verbrauch} \times \text{Stromdurchschnittspreis}^* : 3,0^{**}$

*Durchschnittlicher Strompreis in Cent je Kilowattsunde der letzten drei Jahre auf Basis des statistischen Bundesamtes

**Der Faktor 3,0 entspricht der Jahresarbeitszahl einer effizient betriebenen Wärmepumpe und ist Voraussetzung für die BEG-Förderung)

- **Der Teil der Heizkosten, der über diesen Heizkostendeckel hinausgeht, muss von den Vermieter:innen getragen werden.**

Ein solcher relativer Heizkostendeckel ist vor allem wegen seiner **Einfachheit und seiner technologieneutralen Funktionsweise** überzeugend. Er **adressiert eine Vielzahl von Kostenrisiken unterschiedlicher Heiztechnologien**, die sonst nur durch zahlreiche Einzelregelungen abgedeckt werden könnten. Dazu gehören unter anderem:

- **Neue Gasheizungen:** Schutz vor Preissteigerungen infolge steigender Netzentgelte und CO₂-Kosten sowie der Zusatzkosten für knappe Grüngase durch Grüngasquote und Biotreppe.
- **Wärmepumpen:** Schutz vor hohen Nebenkosten durch einen ineffizienten Betrieb.*
*Laut Heizspiegel gehören Wärmepumpen zwar zu den günstigsten Heiztechnologien, allerdings nur bei entsprechendem Effizienzkennwert der Anlage. Zudem entfällt die bisherige Mieterschutzregel, die den Einbau effizienter Wärmepumpen sicherstellen soll, im § 71o Abs. 1 GEG.
- **Stromdirektheizungen:** Schutz vor hohen Stromkosten im laufenden Betrieb; bisher sind Stromdirektheizungen nur in sehr effizienten Gebäuden erlaubt, diese Regelung (§ 72 d GEG) wird ebenfalls gestrichen.
- **Fernwärme:** Schutz vor übermäßig hohen Fernwärmepreisen*
*Die Fernwärme zählt schon heute zu den teuersten Heiztechnologien. Gleichzeitig soll sie laut vorliegenden Wärmeplänen massiv ausgebaut werden und ist derzeit noch zu fast 70 Prozent fossil. Die dafür notwendigen Investitionen werden voraussichtlich zu weiteren Preissteigerungen führen, 80 Prozent der mit Fernwärme versorgten Haushalte sind Mieterhaushalte, sie wären besonders betroffen.

Zudem müssen in den weiteren Schritten auch die **Fragen einer sozial ausgewogenen Förderung** geklärt werden, die für den Mietwohnungsbau anwendbar ist und wirtschaftlich tragfähige Lösungen unterstützt. Ebenso ist die **Reform der Modernisierungsumlage** anzugehen, um einen **umfassenden Mieterschutz in der Wärmewende** sicherzustellen.

Unterzeichnende Verbände

Deutscher Mieterbund e.V.

Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.