

# FÜR EINE VERBRAUCHERFREUNDLICHE WÄRMEWENDE IM GEBÄUDEBEREICH

Stellungnahme des Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) zur Formulierungshilfe des BMWK für einen Änderungsantrag der Fraktionen von SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP zu dem Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung der Heizkostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung sowie zu Informationen der Koalitionsfraktionen über ein neues Förderkonzept für klimafreundliches Heizen

30. Juni 2023

## Impressum

**Bundesverband der Verbraucherzentralen und Verbraucherverbände -  
Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.**

*Energie und Bauen*

[Energie@vzbv.de](mailto:Energie@vzbv.de)

*Rudi-Dutschke-Straße 17*

*10969 Berlin*

Der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. ist im Deutschen Lobbyregister registriert. Sie erreichen den entsprechenden Eintrag [hier](#).

# INHALT

<b>I. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>3</b>
<b>II. VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>III. DIE POSITIONEN IM EINZELNEN</b>	<b>4</b>
1. Kommunale Wärmeplanung erhöht Planungssicherheit	4
2. Einbau zusätzlicher fossiler Gasheizungen nach 2024 gefährdet Klimaziele	5
2.1 Einbau von Gasheizungen in Wasserstoff-Erwartungsgebieten	6
2.2 Einbau von Gasheizungen außerhalb von Wasserstoff-Erwartungsgebieten	6
3. Schutz von Mieter:innen verbessern	7
3.1 Kappungsgrenze zur Kostenbegrenzung des Heizungstauschs	8
3.2 Modernisierungsumlage	8
3.3 Schutz vor überhöhten Heizkosten sicherstellen	8
3.4 Weitere Neuerungen zum Mieterschutz	9
4. Förderung muss allen Verbraucher:innen zugutekommen	9

# I. ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem Gesetzentwurf zu Änderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), der Heizkostenverordnung und der Kehr- und Überprüfungsordnung vom 30. Juni 2023 will die Bundesregierung die Weichen für die Umsetzung des Ziels stellen, dass ab 2024 jede neu eingebaute Heizung möglichst mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien (EE) betrieben wird (65-Prozent-EE-Vorgabe).

Der aktualisierte Gesetzentwurf und die von den Koalitionsfraktionen bekannt gegebene Einigung zum neuen Förderkonzept enthalten aus Sicht des Verbraucherzentrale Bundesverbands (vzbv) im Vergleich zu den zuvor bekannt gewordenen Leitplanken einige Verbesserungen, insbesondere im Bereich des Mieterschutzes und bei der Förderkulisse. Der vzbv kritisiert jedoch, dass die 65-Prozent-EE-Vorgabe als ursprünglich zentrales Ziel dieser Überarbeitung des GEG durch den aktualisierten Entwurf nicht mehr sichergestellt wird.

So können fossile Gasheizungen auch nach dem 1. Januar 2024 sowohl im Neubau als auch im Bestand eingebaut und für viele Jahre ausschließlich mit Erdgas betrieben werden. Mit dieser trügerischen Technologieoffenheit gehen jedoch hohe Kostenrisiken und jahrelange Unsicherheiten für die Verbraucher:innen einher. Darüber hinaus wird das Erreichen der Klimaziele massiv in Frage gestellt. Aus Sicht des vzbv verpasst die Bundesregierung mit dieser Gesetzesnovelle eine wichtige Chance, eine klimazielkonforme und sozialverträgliche Wärmewende im Gebäudesektor auf den Weg zu bringen. Die Abkehr von fossilen Energien zur Beheizung unserer Gebäude wird verzögert. Die dann zukünftig notwendigen Maßnahmen zur Einhaltung der verbindlichen Klimaschutzziele werden dementsprechend umso einschneidender und kostenintensiver sein müssen.

## Der vzbv begrüßt unter anderem

- ❖ die Einführung einer Beratungspflicht beim Einbau einer Brennstoff-Heizung<sup>1</sup>,
- ❖ die Einführung einer Kappungsgrenze von 50 Cent pro Quadratmeter zur Begrenzung der umlagefähigen Kosten für einen Heizungstausch,
- ❖ die Einführung einer sozialen Förderkomponente und die damit verbundene Erhöhung des maximalen Fördersatzes auf 70 Prozent.

## Der vzbv fordert unter anderem

- ❖ die Erfüllungsoption von theoretisch mit Wasserstoff oder Biomethan zu betreibenden Erdgasheizungen aus dem Gesetzesvorschlag zu streichen,
- ❖ eine Absenkung der Modernisierungsumlage und deren zeitliche Befristung bis zur Refinanzierung der Investitionskosten,
- ❖ die grundsätzliche Begrenzung der Umlagefähigkeit von Investitionskosten auf den Anteil, der nicht durch die jeweils aktuellen Förderprogramme abgedeckt wäre,
- ❖ die Beibehaltung einer Regelung, die Mieter:innen vor überhöhten Heizkosten schützt.

---

<sup>1</sup> Dies soll alle Heizungsanlagen umfassen, die mit einem festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoff betrieben werden.

## II. VORBEMERKUNGEN

Die Bundesregierung und die sie tragenden Bundestagsfraktionen haben sich erst zu einem extrem späten Zeitpunkt auf einen gemeinsamen Gesetzesentwurf zur Änderung des GEG und anderer Vorschriften einigen können. Eine angemessen sorgfältige und umfassende Beschäftigung mit der hochkomplexen Materie war innerhalb der kurzen Frist für die Einreichung der Stellungnahme und der Befassung im zuständigen Bundestagsausschuss schlechterdings nicht möglich. Diese Stellungnahme steht aufgrund der kurzen Einreichungsfrist entsprechend unter Vorbehalt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bestimmte Inhalte des Entwurfs nicht gänzlich erfasst oder missverstanden wurden.

Das für den vzbv besonders wichtige Thema Förderung ist zudem nicht Teil des vorliegenden Entwurfs. Hier lagen dem vzbv lediglich zum Teil widersprüchliche Informationen aus den drei die Bundesregierung tragenden Fraktionen vor. Der sich hierauf beziehende Teil der Stellungnahme steht unter diesem zusätzlichen Vorbehalt.

## III. DIE POSITIONEN IM EINZELNEN

### 1. KOMMUNALE WÄRMEPLANUNG ERHÖHT PLANUNGSSICHERHEIT

Die Koalitionsparteien haben sich darauf geeinigt, dass der Entwurf für das Wärmeplanungsgesetz (WPG) insofern geändert werden soll, dass Kommunen mit über 100.000 Einwohner:innen bis zum 1. Januar 2026 und alle anderen Kommunen bis zum 1. Juni 2028 einen Wärmeplan im Rahmen der verpflichtenden kommunalen Wärmeplanung vorlegen müssen. Im Vergleich zur bisherigen Planung bedeutet dies eine Verkürzung der Fristen zur Erstellung der kommunalen Wärmepläne sowie eine Ausweitung dieser Pflicht auf kleine Kommunen mit weniger als 10.000 Einwohner:innen.

Im Rahmen eines Wärmeplans wird festgelegt, welche Gebiete zukünftig mit leitungsgebundener Wärme (Nah- und Fernwärme) versorgt werden sollen, in welchen Gebieten das Gasnetz auf grüne Gase, wie beispielsweise grüner Wasserstoff, umgestellt wird und in welchen Gebieten in erster Linie dezentrale, nicht leitungsgebundene Heizsysteme zur Anwendung kommen sollen.

Durch die Kopplung an die kommunale Wärmeplanung kommt es allerdings zu einer gewissen Verzögerung hinsichtlich der Umsetzung der zentralen 65-Prozent-EE-Vorgabe. So müssen außerhalb von Neubaugebieten Heizungen, die ab dem 1. Januar 2024 eingebaut werden, die Vorgaben des GEG zunächst nicht erfüllen, sofern die Wärmeplanung in der entsprechenden Kommune noch nicht abgeschlossen ist. Sobald der Wärmeplan vorliegt, gelten diese Vorgaben auch für diese Heizungen. Das bedeutet, dass weiterhin neue Gas- und bis 2018 sogar noch auch Ölheizungen eingebaut werden können.

Nach Auffassung des vzbv ist die stärkere Kopplung des GEG an das WPG grundsätzlich zu begrüßen. Hierdurch wird die Planungssicherheit für die privaten Haushalte hinsichtlich der zukünftig zur Verfügung stehenden Energieinfrastruktur verbessert. Mit Vorliegen eines kommunalen Wärmeplans können die Verbraucher:innen eine infor-

mierte Entscheidung für ein grundsätzlich geeignetes Heizsystem treffen, dass zumindest perspektivisch klimaneutral betrieben werden kann. Auch die Ausweitung der verpflichtenden kommunalen Wärmeplanung auf kleine Kommunen ist zu begrüßen, da hierdurch alle Verbraucher:innen in Deutschland Zugriff auf einen Wärmeplan für ihren Wohnort bekommen werden. Für kleine Kommunen sollte es jedoch realistisch zu bewältigende Vorgaben geben, damit diese die gesetzlichen Pflichten mit den ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln auch bewältigen können.

Vor dem Hintergrund des zu erwarteten Ausbaus der Wärmenetze müssen zudem die Verbraucherrechte in der Fernwärme verbessert werden.<sup>2</sup>

### **VZBV-POSITION**

Der vzbv begrüßt die Verkürzung der Fristen zur Durchführung der kommunalen Wärmeplanung und die Ausweitung auf alle Kommunen in Deutschland.

Der vzbv fordert pragmatische Lösungen und ausreichende finanzielle und organisatorische Unterstützung für kleine Kommunen, damit diese die ihnen auferlegten Pflichten mit den ihnen zur Verfügung stehenden administrativen Ressourcen auch erfüllen können.

## **2. EINBAU ZUSÄTZLICHER FOSSILER GASHEIZUNGEN NACH 2024 GEFÄHRDET KLIMAZIELE**

Das bereits 2021 im Koalitionsvertrag verankerte und zuletzt im März 2023 nochmals bestätigte Ziel der Bundesregierung, „dass ab dem 1. Januar 2024 möglichst jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit Erneuerbaren Energien betrieben werden soll“<sup>3</sup>, wird durch dieses Gesetz nicht mehr erreicht werden können. Insbesondere erlaubt das Gesetz weiterhin den Einbau neuer Gasheizungen, die noch viele Jahre weiter mit fossilem Erdgas betrieben werden können.

Der Gesetzentwurf sieht die Inanspruchnahme einer verpflichtenden Beratung vor, um Verbraucher:innen vor den unkalkulierbaren Kostenrisiken, die der Einbau einer neuen Brennstoff-Heizung bedeutet, zu schützen. Der vzbv sieht unabhängige Energieberatungen als ein geeignetes Mittel, das Verbraucher:innen über die Folgen ihrer Investitionsentscheidungen aufklären und vor Kostenfallen schützen kann. Aus Sicht des vzbv muss eine solche Beratung allerdings durch Energieberater:innen oder gleichwertig qualifiziertes Fachkräfte durchgeführt werden, bei denen es keine Interessenskonflikte gibt. Zur Sicherstellung der Unabhängigkeit, Vergleichbarkeit und Qualität müssen die Grundlagen dieser Beratungen unter Einbeziehung der relevanten Stakeholder erarbeitet werden. Damit die beabsichtigte Schutzwirkung auch tatsächlich realisiert werden kann, ist zudem eine breite Verfügbarkeit entsprechender Beratungsangebote unabdingbar.

Hinsichtlich des Einbaus neuer Gasheizungen differenziert der Entwurf zwischen Gebieten, für die bereits ein Wärmeplan vorliegt und die dort als Wasserstoff-Erwartungsgebiet ausgewiesen und genehmigt wurden und solchen Gebieten, wo dies nicht der

---

<sup>2</sup> vzbv und DMB, 2023: Mehr Fernwärme braucht mehr Verbraucherschutz. Gemeinsames Forderungspapier des Deutschen Mieterbunds und des Verbraucherzentrale Bundesverbands anlässlich des Fernwärmegipfels des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz und des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen am 12. Juni 2023; <https://www.vzbv.de/pressemitteilungen/verbessertes-verbraucher-und-mieterschutz-beim-fernwärmeausbau-noetig>, aufgerufen am 29.06.2023

<sup>3</sup> Ergebnis des Koalitionsausschusses vom 28. März 2023: Modernisierungspaket für Klimaschutz und Planungsbeschleunigung; [https://www.spd.de/fileadmin/Dokumente/Beschluesse/20230328\\_Koalitionsausschuss.pdf](https://www.spd.de/fileadmin/Dokumente/Beschluesse/20230328_Koalitionsausschuss.pdf), aufgerufen am 29.06.2023

Fall ist. Letzterer Fall umfasst damit auch alle Gasheizungen, die ab dem 1. Januar 2024, aber noch vor dem Vorliegen eines Wärmeplans eingebaut werden.

## 2.1 Einbau von Gasheizungen in Wasserstoff-Erwartungsgebieten

Falls sich die auszutauschende Heizung in einem Wasserstoff-Erwartungsgebiet befindet, dessen Gasnetz also bis 2045 zu 100 Prozent auf grünen Wasserstoff umgestellt werden soll, gelten folgende Voraussetzungen:

- ❖ Die Kommune muss eine verbindliche Vereinbarung mit dem örtlichen Gasversorger zur Transformation des Gasnetzes schließen. Diese Vereinbarung muss nicht näher ausgeführte zeitliche und räumliche Zwischenziele für 2035 und 2040 beinhalten, die der Einhaltung der Klimaziele genügen sollen. Diese Vereinbarung soll nachfolgend von der Bundesnetzagentur auf ihre Plausibilität hin geprüft und entsprechend genehmigt werden.
- ❖ Eigenheimbesitzer:innen in diesen Gebieten dürfen nur weiterhin Gasheizungen einbauen, solange diese sich theoretisch auf den Betrieb mit 100 Prozent Wasserstoff umrüsten lassen.

Der vzbv hat sich während des laufenden Gesetzgebungsprozesses zum GEG bereits mehrmals ausführlich dazu geäußert, warum er der Auffassung ist, dass es auch mittelfristig nicht genug klimaneutralen Wasserstoff geben wird, als dass sich dieser sinnvoll im Gebäudesektor einsetzen ließe.<sup>4</sup> Aber selbst wenn die Umstellung auf klimaneutralen Wasserstoff in den entsprechenden Gebieten gelingen sollte, würde die vorgeschlagene Regelung in der Praxis dazu führen, dass diese Heizungen höchstwahrscheinlich noch bis 2035 mit rein fossilem Erdgas betrieben würden und aufgrund der unkalkulierbaren Gaspreisentwicklung und der steigenden CO<sub>2</sub>-Bepreisung ein hohes Kostenrisiko für die Verbraucher:innen bedeuten. Zudem würden diese Heizungen viel zu lange keinen Beitrag zum Klimaschutz leisten und sind nicht kompatibel mit dem selbst gesetzten 65-Prozent-EE Ziel der Bundesregierung.<sup>5</sup>

## 2.2 Einbau von Gasheizungen außerhalb von Wasserstoff-Erwartungsgebieten

Falls sich die auszutauschende Heizung nicht in einem Wasserstoff-Erwartungsgebiet befindet, gelten folgende Voraussetzungen:

- ❖ Eigenheimbesitzer:innen müssen einen Liefervertrag für Gas abschließen, der bestimmte Beimischungsquoten von Biomethan beinhaltet.<sup>6</sup> Ab 2029 müssen dabei 15 Prozent Biomethan enthalten sein. Die Beimischungsquote steigt ab 2035 auf

---

<sup>4</sup> Vgl. etwa vzbv, 2023: Für eine verbraucherfreundliche Ausgestaltung der Wärmewende. Stellungnahme des Verbraucherzentrale Bundesverbands (vzbv) zum Entwurf der Bundesregierung für ein Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung der Heizkostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung sowie zum Förderkonzept „Klimagerecht Heizen“; [https://www.vzbv.de/sites/default/files/2023-05/23-05-16\\_Stn\\_vzbv\\_GEG\\_65\\_Prozent\\_EE\\_final.pdf](https://www.vzbv.de/sites/default/files/2023-05/23-05-16_Stn_vzbv_GEG_65_Prozent_EE_final.pdf);

vzbv, 2023: Echte Wärmewende statt Scheinlösungen im Gebäudeenergiegesetz. Breites Verbändebündnis fordert: keine „H2-ready“-Gasheizungen als Erfüllungsoption zuzulassen; <https://www.vzbv.de/publikationen/echte-waermewende-statt-scheinloesungen-im-gebäudeenergiegesetz>; alle aufgerufen am 29.06.2023

<sup>5</sup> Vgl. Deutsche Umwelthilfe, 2023: „H2-ready“: Die Kostenfalle im Gebäude; [https://www.duh.de/fileadmin/user\\_upload/download/Projektinformation/Energieeffizienz/W%C3%A4rmepumpen/230613\\_Kostenfalle\\_H2-Ready\\_Heizungen.pdf](https://www.duh.de/fileadmin/user_upload/download/Projektinformation/Energieeffizienz/W%C3%A4rmepumpen/230613_Kostenfalle_H2-Ready_Heizungen.pdf), aufgerufen am 29.06.2023

<sup>6</sup> Bei einer Beimischung von Wasserstoff von mehr als 30 Prozent müssten neben einer Umrüstung des Gaskessels in den einzelnen Haushalten weitere Anpassungen bei der Transport- und Verteilstruktur vorgenommen werden. Aus diesem Grund scheidet Wasserstoff Vgl. Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestags, 2019: Grenzwerte für Wasserstoff (H<sub>2</sub>) in der Erdgasinfrastruktur; <https://www.bundestag.de/resource/blob/646488/a89bbd41acf3b90f8a5fbfbc8616df4/WD-8-066-19-pdf-data.pdf>, aufgerufen am 29.06.2023

30 Prozent und 2040 auf 60 Prozent. Dies kann bilanziell über den Kauf entsprechender Herkunftsnachweise oder Zertifikate des Versorgers nachgewiesen werden.

- ❖ Spätestens 2045 müsste eine solche Heizung dann mit 100 Prozent Biomethan betrieben oder ausgetauscht werden.

Diese Regelung würde dazu führen, dass mit diesen Heizungen bis mindestens 2029 mit rein fossilem Erdgas betrieben würden und aufgrund der unkalkulierbaren Gaspreisentwicklung und der steigenden CO<sub>2</sub>-Bepreisung ein hohes Kostenrisiko für die Verbraucher:innen bedeuten. Zudem würden diese Heizungen viel zu lange keinen Beitrag zum Klimaschutz leisten und sind nicht kompatibel mit dem 65-Prozent-EE Ziel der Bundesregierung.

Davon unabhängig muss stark bezweifelt werden, dass in den kommenden Jahren Biomethan überhaupt in nennenswerter Menge zur Verfügung stehen wird. So handelt es sich bei Biomethan um Biogas, das in mehreren Schritten auf Erdgasqualität aufbereitet wird.<sup>7</sup> Die Verwendung von Biogas als Biomethan im Gebäudesektor steht damit in Nutzungskonkurrenz zu der direkten Nutzung von Biogas in KWK-Kraftwerken zur Erzeugung von Strom und leitungsgebundener Wärme. Vor dem Hintergrund, dass der Kraftwerkspark für die Bereitstellung der Residuallast<sup>8</sup> im Stromsystem bis spätestens 2045 dekarbonisiert werden muss und es dementsprechend einen wachsenden Bedarf an direkt genutztem Biogas gibt, ist es zumindest fraglich woher das zusätzlich benötigte Biomethan kommen soll. Hinzu kommt die Nutzungskonkurrenz zwischen der Energiepflanzenproduktion für Biogasanlagen und dem Lebensmittelanbau („Tank vs. Teller“).

#### **VZBV-POSITION**

Der vzbv begrüßt die Einführung einer Beratungspflicht beim Einbau einer Brennstoff-Heizung. Die Unabhängigkeit, gesicherte Qualität und breite Verfügbarkeit eines entsprechenden Angebots muss sichergestellt werden.

Der vzbv fordert, die Erfüllungsoption von theoretisch mit Wasserstoff oder Biomethan zu betreibenden Erdgasheizungen aus dem Gesetzesvorschlag zu streichen.

Falls dies nicht umgesetzt wird, fordert der vzbv mindestens die Herstellung von Transparenz über das unkalkulierbare Kostenrisiko von Gasheizungen durch eine entsprechende Kennzeichnung der Geräte.

### **3. SCHUTZ VON MIETER:INNEN VERBESSERN**

Durch die jüngsten Änderungen am Gesetzentwurf wurde der Mieterschutz im Vergleich zur Kabinettsvorlage aus Sicht des vzbv an einigen Stellen gestärkt. Der vzbv kritisiert jedoch, dass mit den vorgeschlagenen Regelungen immer noch keine gerechte Teilung der Kosten für Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebereich zwischen Mieter:innen, Vermieter:innen und Staat erreicht wird und fordert weitere Nachbesserungen.

---

<sup>7</sup> Diese Gasaufbereitung umfasst vor allem eine weitgehende Entfernung von Wasser, Kohlenstoffdioxid und Schwefelwasserstoff, sowie eine Konditionierung und Verdichtung. Damit Biomethan als Erdgas-Substitut verwendet werden kann, muss insbesondere eine Anpassung des Brennwertes erfolgen.

<sup>8</sup> Die Residuallast ist der Anteil am gesamten Stromverbrauch, der unabhängig von den volatilen Energieträgern Wind und Sonne ist. Es handelt sich also um den Restbedarf an Strom, der derzeit noch größtenteils aus konventionellen Quellen gedeckt wird.

### 3.1 Kappungsgrenze zur Kostenbegrenzung des Heizungsaustauschs

Bei der Umlage der Kosten für den Heizungsaustausch soll eine Kappungsgrenze eingeführt, welche die maximale Erhöhung der monatlichen Miete aufgrund eines Heizungsaustauschs auf 50 Cent pro Quadratmeter begrenzt. Wird der Heizungsaustausch mit weiteren Modernisierungsmaßnahmen kombiniert, greift weiterhin die Gesamtkappungsgrenze von 3, beziehungsweise 2 Euro.<sup>9</sup>

#### VZBV-POSITION

Der vzbv begrüßt die Einführung einer generellen Kappungsgrenze von 50 Cent pro Quadratmeter zu Begrenzung der umlagefähigen Kosten für einen Heizungsaustausch.<sup>10</sup>

### 3.2 Modernisierungsumlage

Der überarbeitete Gesetzentwurf sieht die Einführung einer zusätzlichen Option für die Modernisierungsumlage vor: Sofern Vermieter:innen eine Förderung in Anspruch genommen haben und die Fördersumme von den umlegbaren Kosten abgezogen haben, können sie zukünftig 10 Prozent dieser Kosten dauerhaft auf die jährliche Jahresmiete umlegen. Allerdings können sie auch weiterhin 8 Prozent der Investitionskosten dauerhaft umlegen, unabhängig davon, ob sie eine Förderung in Anspruch genommen haben.

Der vzbv fordert, dass Eigentümer:innen nur noch die Kosten umlegen dürfen, die ihnen bei Inanspruchnahme einer Förderung entstehen würden. Diese Regelung darf jedoch nicht gleichzeitig mit einer Erhöhung der Modernisierungsumlage von 8 auf 10 Prozent einhergehen. Um eine gerechte Trennung der Kosten für Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebereich zu erreichen, müsste die Modernisierungsumlage vielmehr signifikant gesenkt und auf die Laufzeit bis zur Refinanzierung der Investitionen befristet werden.

#### VZBV-POSITION

Der vzbv fordert grundsätzlich eine Absenkung der Modernisierungsumlage und deren zeitliche Befristung bis zur Refinanzierung der Investitionskosten.

Der vzbv fordert, dass Vermieter:innen grundsätzlich nur noch den Anteil der Investitionen auf ihre Mietenden umlegen dürfen, der nicht durch die jeweils aktuellen Förderprogramme abgedeckt wäre.

### 3.3 Schutz vor überhöhten Heizkosten sicherstellen

Der aktualisierte Gesetzentwurf sieht eine Streichung des § 710, Absatz 1 GEG vor. Diese zentrale Regelung soll Mieter:innen vor hohen Betriebskosten durch den Einsatz von Heizsystemen mit überhöhten Brennstoffkosten schützen. Dabei sollten die Betriebskosten für Mieter:innen auf ein Niveau begrenzt werden, das den Stromkosten einer Wärmepumpe mit einer Jahresarbeitszahl von 2,5 entspricht.

---

<sup>9</sup> Die Mieten modernisierter Wohnungen dürfen innerhalb von sechs Jahren um nicht mehr als 3 Euro pro Quadratmeter steigen. Bei Wohnungen mit einer Miete bis 7 Euro pro Quadratmeter beträgt diese Kappungsgrenze 2 Euro.

<sup>10</sup> Der vzbv versteht den Gesetzesentwurf so, dass die neue Kappungsgrenze unabhängig von der gewählten Variante der Modernisierungsumlage greift.



Für den Fall, dass sich Vermieter:innen für den Einbau von Heizungen entscheiden, die zwar in der Anschaffung vergleichsweise günstig sind, aber hohe Betriebskosten aufweisen, wie zum Beispiel Gasheizungen, könnten Mieter:innen nicht mehr wirkungsvoll vor überhöhten Heizkosten in der Nebenkostenabrechnung geschützt werden.

### VZBV-POSITION

Der vzbv fordert, dass das GEG eine Regelung enthalten muss, die Mieter:innen vor überhöhten Heizkosten von Brennstoff-Heizungen schützt.

## 3.4 Weitere Neuerungen zum Mieterschutz

Der Gesetzentwurf sieht vor, dass Härtefalleinwände im Falle des Heizungstausches immer möglich sind. Dies hat zur Folge, dass die Umlagefähigkeit von Investitionen aufgrund einer Modernisierungsmaßnahme beschränkt wird, sofern Mieter:innen dadurch mehr als 30 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens zahlen müssten. Darüber hinaus sollen Indexmieten von einer Modernisierungsumlage beim Heizungstausch pauschal ausgenommen werden und die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Abzug von Instandhaltungskosten bei Modernisierungskosten im Bundesgesetzbuch kodifiziert werden.

### VZBV-FORDERUNG

Der vzbv begrüßt die Änderungen für mehr Mieterschutz.

## 4. FÖRDERUNG MUSS ALLEN VERBRAUCHER:INNEN ZUGUTEKOMMEN

Neben den Vorgaben zum Einbau neuer Heizungen im GEG haben sich die Koalitionsparteien auch einen Entschließungsantrag zur Änderung der Bundesförderung für klimafreundliche Heizungsanlagen geeinigt. Die entsprechende Förderrichtlinie zur Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) soll folgendermaßen angepasst werden:

- ❖ Der Einbau den Vorgaben des GEG entsprechenden Heizungen soll grundsätzlich pauschal mit einer Sockelförderung in Höhe von 30 Prozent der Investitionskosten gefördert werden.
- ❖ Für Menschen mit einem zu versteuernden Einkommen von bis zu 40.000 Euro ist eine Sozialkomponente von 30 Prozent geplant.<sup>11</sup>
- ❖ Darüber hinaus ist Klima-Geschwindigkeitsbonus in Höhe von 20 Prozent der Investitionskosten vereinbart. Dieser Förderbonus soll ab 2028 alle zwei Jahre um 3 Prozent abgeschmolzen werden. Damit soll Anreiz für eine möglichst frühzeitige Umrüstung alter Heizungen gesetzt werden.
- ❖ Die unterschiedlichen Förderkomponenten sind bis zu einem maximalen Fördersatz von 70 Prozent miteinander kombinierbar.
- ❖ Darüber hinaus soll ein Kreditprogramm mit Zinsvergünstigungen Tilgungszuschüssen aufgelegt werden, dass für Eigentümer bis zu einem zu versteuernden Einkommen von 70.000 bis 90.000 Euro greift.
- ❖ Bei Vermieter:innen soll die Förderung bei 30 Prozent der Investitionskosten gedeckelt und bei steigender Zahl von Wohnungen degressiv ausgestaltet werden.

---

<sup>11</sup> Hierbei ist noch nicht klar, ob es sich dabei um das Haushaltseinkommen oder um das Einkommen einer einzelnen Person handelt.

Durch die geplante Anpassung des GEG wird erstmals eine Pflicht für Eigentümer:innen geschaffen, schrittweise die Wärmeerzeugung in ihrem Gebäudebestand zu dekarbonisieren. Es steht außer Frage, dass die anfallenden Investitionskosten viele Betroffene vor große finanzielle Herausforderungen stellen werden. Daher ist eine sozial gerechte und auskömmliche Förderung Voraussetzung für die Umsetzung in der Breite.

Vor diesem Hintergrund begrüßt der vzbv, dass sich die Koalitionsfraktionen auf ein neues Förderkonzept geeinigt haben. Inhaltlich sieht der vzbv in diesem Konzept wichtige Verbesserungen im Vergleich zu den im April veröffentlichten Eckpunkten.<sup>12</sup> Insbesondere die Einführung einer sozialen Förderkomponente erfüllt eine der Hauptforderungen des vzbv und wird entsprechend begrüßt.

Allerdings muss bedacht werden, dass Menschen mit einem zu versteuernden Einkommen von unter 40.000 Euro pro Jahr in vielen Fällen nicht die Möglichkeit haben, das Kapital für den nicht geförderten Anteil der Investitionskosten aufzubringen. Rund 50 Prozent der erwachsenen Bevölkerung in Deutschland verkonsumieren ihr gesamtes Einkommen und können sich dementsprechend keine zusätzlichen Ausgaben, wie beispielsweise die Bedienung eines Kredits, leisten.<sup>13</sup> Demzufolge würden weiterhin signifikante Teile der Bevölkerung von dem vorgeschlagenen Fördermechanismus nicht profitieren können. Aus diesem Grund sollte nach Ansicht des vzbv geprüft werden, ob bei Haushalten mit sehr geringen Einkommen auch eine Vollförderung sinnvoll wäre. Da die Betriebskosten nachhaltiger Heizungen mittelfristig geringer sein werden, als bei fossilen Heizungen, könnte ein Teil der Förderung als Kredit gewährt werden. Hierbei müsste sichergestellt werden, dass auch Menschen mit geringen Einkommen Zugriff auf solche Kredite haben. Gegebenenfalls muss hierfür das Hausbankprinzip aufgeweicht werden.

Darüber hinaus muss auch Eigentümer:innen von Häusern, in denen überwiegend Menschen mit niedrigem Einkommen wohnen, die Inanspruchnahme des sozialen Förderonus ermöglicht werden, um diese Mieter:innen vor zusätzlichen finanziellen Belastungen zu schützen, indem die umlagefähigen Kosten reduziert werden.

Aus Sicht des vzbv sollten in den Anforderungen zur Förderfähigkeit der BEG weiterhin über die ordnungsrechtlich festgelegten Mindestanforderungen hinausgehende Vorgaben gemacht werden können. Neben Effizienzanforderungen an Wärmepumpen und Filtervorgaben für Biomasseheizungen betrifft dies auch die Förderfähigkeit von Gasheizungen, die nach den Vorgaben des vorliegenden Entwurfes noch viele Jahre mit rein fossilem Erdgas betrieben werden.

### VZBV-POSITION

Der vzbv begrüßt die geplante Einführung einer sozialen Förderkomponente und die damit verbundene generelle Erhöhung des maximalen Fördersatzes auf 70 Prozent.

Der vzbv fordert, dass in der BEG weiterhin über das Ordnungsrecht hinausgehende Anforderungen zur Förderfähigkeit gemacht werden können.

Der vzbv fordert, dass die Förderung von Gasheizungen durch die BEG ausgeschlossen wird.

<sup>12</sup> BMWK und BMWSB, 2023: Bundesregierung einigt sich auf neues Förderkonzept für erneuerbares Heizen, <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/2023/04/20230419-bundesregierung-einigt-sich-auf-neues-foerderkonzept-fuer-erneuerbares-heizen.html>, aufgerufen am 29.06.2023

<sup>13</sup> Vgl. Institut der Deutschen Wirtschaft, 2022: Energiekrise. Sinkende Sparmöglichkeiten für die Mittelschicht; <https://www.iwkoeln.de/presse/pressemitteilungen/matthias-diermeier-judith-niehues-nur-noch-jeder-zweite-kann-sparen.html>, aufgerufen am 29.06.2023