

GEBÄUDEMODERNISIERUNGSGESETZ – KEINE KOSTENAUFTEILUNG BEI BESTANDSGEBÄUDEN

BESCHLUSS DES MIT-BUNDESVORSTANDS VOM 25. JUNI 2026

Die Mittelstands- und Wirtschaftsunion (MIT) fordert die Fraktion der CDU/CSU auf, im parlamentarischen Verfahren des Gebäudemodernisierungsgesetzes die vorgesehene Kostenaufteilung zwischen Vermietern und Mietern für Bestandsgebäude vollständig zu streichen. Zumindest muss für private Kleinvermieter eine Härtefallregelung geschaffen werden, die greift, wenn alternative Heiztechnologien aktuell technisch nicht verfügbar, wirtschaftlich unzumutbar oder rechtlich ausgeschlossen sind.

Begründung:

Die MIT begrüßt, dass die Neufassung des Gebäudemodernisierungsgesetzes die Technologieoffenheit bei der Wahl der Heizsysteme wiederherstellt. Der Wegfall der 65-Prozent-Vorgabe sowie der Bestandsschutz bestehender Heizungen über 2044 hinaus sind ebenfalls richtige und notwendige Schritte.

Kritisch bewertet die Mittelstands- und Wirtschaftsunion jedoch die vorgesehene pauschale 50/50-Kostenaufteilung zwischen Vermietern und Mietern bei Gasnetzentgelten, CO₂-Kosten oder den Mehrkosten für biogene Brennstoffe. Diese Regelung führt dazu, dass Vermieter künftig verbrauchsabhängige Heizkosten mittragen müssten, deren Höhe sie nicht beeinflussen können. Dies stellt ein nicht kalkulierbares Kostenrisiko dar.

Für viele Selbständige und mittelständische Unternehmer ist die Vermietung von Wohnraum eine zentrale Säule der Altersvorsorge. Eine zusätzliche, verbrauchsabhängige Kostenbelastung gefährdet diese Vorsorgestrukturen und schwächt die wirtschaftliche Stabilität privater Vermieter, die mit über 64 % aller Mietwohnungen das Rückgrat des deutschen Mietwohnungsmarkts darstellen. Zunehmende regulatorische Eingriffe, steigende Belastungen und die nun geplante Kostenaufteilung verschlechtern die Investitionsbereitschaft weiter. Die Folgen zeigen sich bereits in einer rückläufigen Bau- und Modernisierungstätigkeit.

Besonders problematisch ist, dass die Kostenaufteilung nicht nur Neubauten, sondern auch Bestandsgebäude betrifft. Beim Einbau neuer Heizungen drohen viele Bestandswohnungen zu Kostenfallen zu werden, sodass deren Vermietung zunehmend unrentabel wird. Nach Einschätzung könnte dies zu einem Rückgang von bis zu drei Millionen Mietwohnungen führen – mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die ohnehin angespannte Wohnungssituation.