



Heizungsgesetz: Die Kostenbremse zwingt Vermieter in die Haftung

Ute Pappelbaum

Die schwarz-rote Koalition hat sich auf eine Kostenbremse im reformierten Gebäudeenergiegesetz verständigt: Künftig sollen Mieter und Vermieter zentrale Kostenbestandteile – CO₂-Preis, Netzentgelte und biogene Brennstoffe – je zur Hälfte tragen. Die Maßnahme adressiert ein akutes Verteilungsproblem im Mietmarkt, verschiebt jedoch zugleich die Logik der Steuerung im Gebäudesektor.

Korrektur eines strukturellen Anreizproblems

Im Kern korrigiert die Regelung einen klassischen Strukturfehler: Investitions- und Kostenverantwortung fallen auseinander. Vermieter entscheiden über die Heiztechnologie, Mieter tragen bislang einen Großteil der laufenden Belastung. Die hälftige Umlage zentraler Kostenbestandteile zwingt Eigentümer, die Folgekosten fossiler Systeme zumindest teilweise zu internalisieren. Politisch wird dies als Ausgleich begründet. Bundesjustizministerin Stefanie Hubig formuliert die Zielrichtung klar:

„Wenn Vermieter eine Heizung einbauen, eine fossile Heizung einbauen, dann trifft das die Mieterinnen und Mieter eben auch. Und

deshalb kann es nicht sein, dass sie alleine die wirtschaftlichen Folgen tragen.“

Die Beteiligung der Vermieter an den Nebenkosten solle Mieter „entlasten“. Ökonomisch bleibt der Eingriff jedoch selektiv. Die entscheidende Größe für Investitionen – die erwarteten Gesamtkosten über den Lebenszyklus – wird nur teilweise adressiert. Förderkulissen, regulatorische Pfade und vor allem die Unsicherheit über künftige CO₂-Preise und Netzentgelte bleiben bestimmend. Die eingeführte „Bio-Treppe“ institutionalisiert zusätzlich einen politisch gesetzten Nachfragepfad für biogene Energieträger, deren Preis- und Verfügbarkeitsstruktur derzeit weder stabil noch marktlich abgesichert ist.

Mehr Freiheit – aber stärkere indirekte Steuerung

Die Reform verschiebt den ordnungspolitischen Schwerpunkt, ohne ihn aufzulösen. Die Abkehr von der 65-

Prozent-Vorgabe reduziert unmittelbaren regulatorischen Druck, ersetzt ihn jedoch durch ein Geflecht indirekter Steuerung: Kostenbeteiligungen, Beimischungsquoten und Fördermechanismen greifen ineinander. Für Eigentümer entsteht ein widersprüchliches Signal: mehr technologische Freiheit bei gleichzeitig wachsender Kostenverantwortung in der Nutzungsphase. Für Mieter reduziert sich kurzfristig die Belastung, während langfristige Preissignale abgeschwächt werden. Der intendierte Lenkungseffekt des CO₂-Preises verliert damit an Schärfe.

Verteilungskonflikt wird zum Systemkonflikt

Die Kritik der Eigentümerseite setzt genau hier an. Der Präsident von Haus & Grund, Kai Warnecke, spricht von einer systematischen Fehlzunordnung:

„Mieter sollen vor Kosten geschützt werden, die allein der Staat zu verantworten hat: CO₂-Preis, explodierende Netzentgelte und alternative Brennstoffe.“

In dieser Perspektive erscheint die Kostenbremse als nachgelagerte Korrektur politisch erzeugter Preise – nicht als marktkonforme Lösung. Gleichzeitig verlagert sich das Risiko: Steigende CO₂-Kosten oder Netzentgelte werden nicht mehr vollständig über den Markt vermittelt, sondern politisch abgefedert. Das erhöht die Wahrscheinlichkeit weiterer Eingriffe, sobald Preisentwicklungen sozial oder politisch nicht mehr tragfähig erscheinen.

Investitionen folgen Regulierung statt Preisen

Die Reform verändert die Funktionsweise des Marktes subtil, aber nachhaltig. Investitionsentscheidungen orientieren sich weniger an klaren Preisrelationen als an erwarteten regulatorischen Anpassungen. Übergangstechnologien gewinnen an Attraktivität, weil ihre Risiken teilweise sozialisiert werden. Für institutionelle Akteure – Finanzierer, Versicherer, Bestandshalter – steigt damit die Unsicherheit. Die Bewertung von Immobilien und die Kalkulation von Cashflows hängen künftig stärker von politischen Parametern ab als von stabilen Energiepreisannahmen. Gleichzeitig werden Knappheitssignale im Mietmarkt gedämpft, was Anpassungsprozesse verzögert.

Quellen: ARD-Hauptstadtstudio (Hubig), Reuters (Warnecke/Haus & Grund)

Was löst die Kostenbremse – und was nicht?

Die Regelung entschärft kurzfristig das Verteilungsproblem zwischen Mietern und Vermietern. Sie klärt jedoch nicht die eigentliche Kostenlogik steigender Energiepreise. Die Ursachen – CO₂-Bepreisung, Netzentgelte, Transformationskosten – bleiben bestehen und werden lediglich anders verteilt.

Wie verändert die Kostenbremse die Marktmechanik?

Preise verlieren einen Teil ihrer Steuerungsfunktion, weil sie politisch abgefedert werden. An ihre Stelle tritt ein System aus Umlagen und Regulierung. Investitionsentscheidungen folgen damit weniger klaren Kostenrelationen als der Erwartung zukünftiger politischer Eingriffe.

Was bedeutet das langfristig für Investitionen?

Effizienz tritt als zentrales Entscheidungskriterium in den Hintergrund. Stattdessen gewinnt die Einschätzung regulatorischer Risiken an Bedeutung. Investitionen werden zur Wette auf politische Stabilität – mit entsprechend steigender Unsicherheit für Eigentümer, Finanzierer und den Markt insgesamt.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4949605/heizungsgesetz-kostenbremse-marktlogik/>