



GROßES SOMMERINTERVIEW

Keine Eigentumsförderung ohne Vertrauen

► POLITIK & WIRTSCHAFT | 2



HAUS & GRUND KROPP

Aufbruch mit jungem Vorstand

► LAND & LEUTE | 4

GEBÄUDE UND HAUSRAT

Zwei Versicherungspolicen, zwei Perspektiven

► RECHT & STEUERN | 22



ERDE GUT, ALLES GUT

Leicht, nährstofffrei und torffrei

► HAUS & GARTEN | 13

NORDBAU 2026

Fachmesse unter dem Motto Holz*Handwerk*Zukunft

► ANZEIGENSONDERTHEMA | 15-17



NordBau 2026: Holz, Energie, Zukunft

» Von Holzbau bis Energieberatung: Die NordBau zeigt vom 9. bis 13. September 2026, wie sich Bauen, Sanieren und Modernisieren weiterentwickeln. Ein Schwerpunkt ist in diesem Jahr der Holzbau. Für private Eigentümer ist Halle 7 eine wichtige Anlaufstelle: Haus & Grund Schleswig-Holstein und die Verbraucherzentrale SH beraten zu Energie, Heizung und Sanierung – unkompliziert, ohne Termin und praxisnah, gleich vor Ort. Haus & Grund-Mitglieder erhalten auch vergünstigte Tickets. Mehr dazu im Anzeigensonderthema zur NordBau auf Seite 15.

» Alle Aussteller und das Programm unter: www.nordbau.de

Wahlfreiheit mit Grenzen

Das neue Gebäudemodernisierungsgesetz ist in Kraft – doch für Eigentümer bleiben Fragen offen

VON PHILIPP PRIES

» Das Gebäudemodernisierungsgesetz löst das bisherige „Heizungsgesetz“ ab. Die 65-Prozent-Vorgabe für neue Heizungen entfällt, Gas- und Ölheizungen bleiben möglich. Wer heute seine Anlage austauschen muss, steht dennoch vor Unwägbarkeiten. Denn die viel beschworene Freiheit endet dort, wo verlässliche Informationen über Kosten, Technik und Zukunftsfähigkeit fehlen. „Die sogenannte Freiheit im Heizungskeller ist eine Sprechblase“, sagt Verbandschef Alexander Blažek. Wer sich für Gas oder Öl entscheidet, muss künftig die Bio-Treppe beachten. Ab 2029 steigen die vorgeschriebenen Anteile klimafreundlicher Brennstoffe. Das Problem: Die dafür erforderlichen Biokraftstoffe und klimaneutralen Brennstoffe sind heute weder ausreichend verfügbar noch bezahlbar. Darauf langfristig zu setzen, wäre ein Wagnis. Hinzu kommt die In-

frastruktur. Wer jetzt eine Gasheizung einbaut, kann kaum sicher wissen, wie lange sein örtliches Gasnetz noch betrieben wird. Sinkt die Zahl der Anschlüsse, verteilen sich die Kosten auf immer weniger Abnehmer. Eine heute zulässige Investition könnte damit zum Kostenrisiko von morgen werden.

Eigentümer brauchen Orientierung statt Verkaufsdruck

Auch die Alternative ist nicht unumstritten. Die Nachfrage nach Wärmepumpen ist ungebrochen hoch, während sich die Förderkulisse verändert. Gleichzeitig ist der Markt für Heizungsangebote für Laien kaum zu durchschauen. Was kostet das Gerät, was der Einbau, welche Umbauten sind nötig? Wer Angebote vergleichen will, braucht Fachwissen. Häufig bleibt der Verbraucher auf die Einschätzung jenes Handwerkers angewiesen, der später an seiner Entscheidung verdient. Das wirft eine weitere Frage auf: Wa-

rum sind Wärmepumpen in Deutschland vielfach deutlich teurer als in anderen europäischen Ländern? Untersuchungen zeigen erhebliche Preisunterschiede bei den Gesamtkosten. Eine einfache Antwort gibt es nicht. Gerade deshalb wäre mehr Transparenz über Preise und Leistungen überfällig. Auch Haus & Grund setzt nicht auf eine bestimmte Technologie allein. Eine Wärmepumpe kann die richtige Lösung sein, sie muss es aber nicht für jedes Gebäude. Entscheidend ist, was technisch sinnvoll, langfristig verfügbar und wirtschaftlich tragfähig ist. Der Landesverband arbeitet deshalb gemeinsam mit seiner Energieberatung daran, die Gesamtkosten verschiedener Heizsysteme zu vergleichen. Hier liegt die gute Nachricht aus dem echten Norden. Schleswig-Holstein fördert eine objektive, professionelle und neutrale Energieberatung mit bis zu 90 Prozent. Eine Heizlastberechnung kann klären, ob eine Wärme-

pumpe am konkreten Gebäude wirtschaftlich betrieben werden kann. Die Beratung ist Entscheidungshilfe, kein Verkaufsinstrument. „Wenn die Politik Wahlfreiheit verspricht, muss sie den Eigentümern auch die Möglichkeit geben, diese Wahl auf einer belastbaren Grundlage zu treffen“, sagt Blažek. Wegen der hohen Nachfrage sind die zwei Millionen Euro Fördermittel für 2026 bereits verplant. Die Landesregierung beabsichtigt, das Fördervolumen vorbehaltlich der endgültigen Entscheidung um 500.000 Euro auf 2,5 Millionen Euro zu erhöhen. Damit wären weitere 400 Beratungen gesichert. Beim Heizungstausch geht es nicht um politische Wunschkilder und ebenso wenig darum, das Geschäft einer Branche abzusichern. Es geht um eine Investition, die Eigentümer oft für Jahrzehnte bindet. Das Gesetz schafft formal mehr Auswahl. Jetzt muss Beratung dafür sorgen, dass daraus eine echte Wahl wird.

Rückgang von Sozialwohnungen – und nun?

Haus & Grund Schleswig-Holstein warnt vor Panikmache

» Scheinbar beruhigende Zahlen kamen aus dem Landeshaus: Zwischen 2027 und 2031 werden in Schleswig-Holstein 16.778 Wohnungen aus der Sozialbindung fallen. Im Gegenzug werden bei uns im Durchschnitt jährlich rund 1.600 Sozialwohnungen errichtet, sodass bis zum Jahr 2031 insgesamt 8.000 neue preisgebundene Wohnungen entstehen werden. Ein scheinbares Defizit also. Das nahm die SPD-Fraktion zum Anlass für eine Kleine Anfrage. Wie sehen das die Expertinnen und Experten aus der Wohnungswirtschaft?

Die Zahlen wirken auf dem ersten Blick besorgniserregend, sind es aber nicht. Sowohl der Verband nord-

deutscher Wohnungsunternehmen wie auch Haus & Grund Schleswig-Holstein kommen aus eigenem Datenmaterial zu einer beruhigenden Erkenntnis. Der größte Teil der Mieten liege knapp unter bzw. knapp über den gesetzlich vorgeschriebenen Mieten einer Sozialwohnung – unabhängig davon, ob diese Wohnung sich noch in der Bindung befindet oder diese Bindung bereits ausgelaufen ist.

Nach Angaben des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein lag die durchschnittliche Nettokaltmiete für den Bestandsmarkt in Schleswig-Holstein bei 7,41 € pro Quadratmeter. Dabei erfasst der offizielle Zensus alle bestehenden Miet-

verhältnisse im Land, immerhin 1,54 Millionen. Die Spanne liegt zwischen Dithmarschen mit pro Quadratmeter/netto 6,12 € als niedrigster Wert und 8,65 € im Kreis Stormarn als höchster Wert. Im öffentlich geförderten Wohnungsbau variieren die maximal zulässigen Bewilligungsmieten je nach Förderweg zwischen 6,50 € und 9,25 € pro Quadratmeter im Monat, gestaffelt nach den jeweiligen Einkommensgrenzen der Mieter. Natürlich netto, also ohne Heiz- und Betriebskosten. In Schleswig-Holstein unterteilt die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) die soziale Wohnraumförderung einkommensbezogen für den Mietwohnungsbau in den 1., 2. und 3.

Förderweg. Es kommt also nicht jedermann in den Genuss einer so geförderten Wohnung.

Haus & Grund-Vorsitzender Alexander Blažek hält die von der SPD angestoßene Debatte für „viel Lärm um nichts“ und schlicht für Unfug.

Für die betroffenen Mieter ändere sich im Prinzip gar nichts. Vermieter seien weiterhin durch das soziale Mietrecht gebunden. Weder könne das Mietverhältnis beendet, noch dürfe die Miete ohne Weiteres erhöht werden. Anpassungen seien nur im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete erlaubt – gekappt bei maximal 20 Prozent in drei Jahren, in angespannten Märkten wie Kiel bei 15 Prozent. si

WICHTIGE TERMINE

Haus & Grund Kiel Infoveranstaltung „Von der Suche bis zum Kauf – Schritt für Schritt zur ersten Immobilie“ Mehr Information auf Seite 9	16.9.
Energieberatung im Quartier Haus & Grund Elmshorn Haus & Grund Lübeck Mehr Information auf Seite 8	21.9. 25.9.

NHZ KONTAKT

Redaktion	0431 66 36 218
E-Mail	verlag@haus-und-grund-kiel.de
Anzeigen	0431 66 36 202
Impressum	Seite 26

FOTOS DIESE SEITE: HAUS & GRUND KIEL | HAUS & GRUND KROPP | AKZ | HOLSTENHALLEN NEUMÜNSTER – NORDBAU – SIXCONCEPT



ZWISCHENRUF
VOLKER SINDT

! Wir waren sehr erschrocken, als Wolfgang Kubicki neulich über unseren Ministerpräsidenten sagte, Daniel Günther sei erledigt. Da Kubicki grundsätzlich immer Recht hat, fragten wir uns, wer künftig dieses Land regieren soll? Schließlich hat keiner mehr Erfahrung als er – außer Kubicki natürlich. Daniel Günther ist eine echte Fachkraft, denn er hat fast sein ganzes Leben lang nichts anderes als Politik gemacht. Bei Friedrich Merz ist das anders. Der hat in der Wirtschaft am großen Rad gedreht. Mit erfolgreicher Arbeit im richtigen Leben schafft man offenbar nur Neid, aber keine Beliebtheitswerte. Anders als Verteidigungsminister Boris Pistorius, der seinen Wehrdienst als Obergefreiter abschloss, also wirklich vom Fach ist. Er soll Fahrer des Kommandeurs gewesen sein und Fahrer von wichtigen Leuten bekommen so einiges mit, was später mal nützlich sein könnte.

Günther war unseres Wissens nie Fahrer von irgendwem. Höchstens ist er mal mit anderen Schlitten gefahren und nachher waren die weg vom Fenster. In diesen Tagen lief er zu Fuß durch unser Land, weil es achtzig Jahre alt geworden ist. Ein Besuch der alten Dame, gewissermaßen. Originelle achtzig Kilometer sollen es geworden sein, was ziemlich anstrengend sein kann. Besonders in der Schlei-Region, da kommt man seit einigen Jahren ziemlich weit rum, wenn man von A nach B will. Mit der Durchnummerierung der Missunde-Fähren kommen wir inzwischen nicht mehr mit. Deshalb schlagen wir vor, das geplante Ersatzmodell für das Ersatzmodell, das den Ersatzneubau für das alte Modell ersetzen soll, nicht als „Missunde IV“, sondern auf den Namen „Misere hoch Drei“ zu taufen. Kubicki hatte im Übrigen Recht: Daniel Günther ist wirklich erledigt. Wären wir auch, nach 80 Kilometer Fußmarsch.

Vertrauen ist die beste Eigentumsförderung

Private Eigentümer brauchen Verlässlichkeit statt immer neuer Vorgaben



Kaiserwetter an der Trave, zwei Gesprächspartner am Tisch und große Fragen im Gepäck: Dr. Kai Warnecke und Dr. Philipp Pries im Austausch.

ALEXANDER BLAŽEK



» Am Rande der Jahreshauptversammlung von Haus&Grund Lübeck trafen der frisch wiedergewählte Präsident von Haus&Grund Deutschland, Dr. Kai Warnecke, und NHZ-Chef Dr. Philipp Pries zu einem Sommerinterview zusammen. Im Mittelpunkt standen die Zukunft des privaten Eigentums, die Herausforderungen der Wohnungs- und Energiepolitik sowie die Frage, wie Deutschland wieder zu einer stärkeren Eigentümerkultur finden kann.

NHZ: Herr Warnecke, Sie wurden mit 96 Prozent der Stimmen als Präsident von Haus & Grund Deutschland wiedergewählt. Was bedeutet dieses Ergebnis für Sie persönlich, und welchen Auftrag verbinden Sie damit für die kommenden Jahre?

Warnecke: Dieses Ergebnis erfüllt mich mit großer Dankbarkeit. Es zeigt, dass die Delegierten die Arbeit der vergangenen Jahre anerkennen und den eingeschlagenen Kurs mittragen. Gleichzeitig ist es Verpflichtung und Ansporn. Wir wollen die

Haus & Grund-Vereine weiter stärken, ihre Serviceangebote ausbauen und digitale Möglichkeiten noch konsequenter nutzen. Zugleich bleibt unsere politische Aufgabe bestehen: Eigentum zu stärken und den Menschen wieder mehr Vertrauen und Verlässlichkeit zu geben.

NHZ: Worauf blicken Sie in Ihrer bisherigen Amtszeit mit besonderem Stolz, und welche Herausforderungen prägen die Zukunft des Verbandes?

Warnecke: Besonders stolz bin ich darauf, dass Haus & Grund Deutschland 2024 als „Verband des Jahres“ ausgezeichnet wurde. Diese Anerkennung war das Ergebnis unserer erfolgreichen Arbeit gegen das damalige Heizungsgesetz, das aus unserer Sicht Eigentümerinnen und Eigentümern mit übermäßigen Detailvorgaben begegnete, statt auf ihre Verantwortung zu vertrauen. Gleichzeitig konnten wir bundesweit rund 50.000 neue Mitglieder gewinnen. Das bestätigt, dass unsere Positionen viele Menschen überzeugen. Die zentrale Herausforderung bleibt, den politischen Blick auf Eigentum wieder zu verändern. Eigentum lebt von Eigenverantwortung und nicht von immer neuen staatlichen Eingriffen. Wer Wohnraum schafft und erhält, braucht Gestaltungsspielräume statt wachsender Reglementierung.

Haus & Grund versteht sich als Stimme des privaten Eigentums. Warum ist es gerade heute wichtig, dafür einzutreten?

Warnecke: Eigentum bedeutet weit mehr als Vermögensbildung. Es verbindet Freiheit mit Verantwortung. Wer Eigentum besitzt, übernimmt Verantwortung für seine Immobilie, für seine Mieter, für die Nachbarschaft und letztlich auch für das Gemeinwesen. Genau diese Bereitschaft, Verantwortung selbst zu übernehmen, ist ein tragendes Element unserer freiheitlichen Gesellschaft. Deshalb ist Eigentum keine rein wirtschaftliche Frage, sondern Ausdruck einer politischen und gesellschaftlichen Ordnung, die auf Vertrauen in die Bürger setzt.

Viele Menschen empfinden den Weg in die eigenen vier Wände heute als deutlich schwieriger als noch vor wenigen Jahrzehnten. Woran liegt das?

Warnecke: Zum einen sind die finanziellen Hürden erheblich gestiegen. Allein die Erwerbsnebenkosten verschlingen häufig mehr als zehn Prozent des Kaufpreises. Zusammen mit dem notwendigen Eigenkapital wird der Einstieg für viele junge Familien zur kaum lösbaren Aufgabe. Hinzu kommt fehlende politische Verlässlichkeit. Wer sich über Jahrzehnte fi-

nanziell bindet, muss darauf vertrauen können, dass die Rahmenbedingungen Bestand haben. Immer neue Diskussionen über zusätzliche Belastungen oder Eingriffe senden jedoch das gegenteilige Signal und erschweren die Entscheidung für Wohneigentum.

Deutschland weist seit Jahren eine der niedrigsten Wohneigentumsquoten Europas auf. Welche Folgen hat das?

Warnecke: Eine niedrige Eigentumsquote ist sowohl für die Menschen als auch für den Staat problematisch. Wohneigentum ist die wichtigste private Form der Altersvorsorge. Wer im Alter in den eigenen vier Wänden lebt, ist unabhängiger von steigenden Wohnkosten. Gleichzeitig wächst ohne Eigentumsbildung die Zahl der Menschen, die im Ruhestand auf staatliche Unterstützung angewiesen sind. Deshalb muss Eigentumsförderung wieder zu einem zentralen Ziel der Wohnungspolitik werden. Wer Vermögen bilden will, braucht Chancen statt zusätzlicher Hürden. Davon profitieren am Ende nicht nur die Eigentümer selbst, sondern die gesamte Gesellschaft.

Viele Eigentümer wünschen sich vor allem eines: verlässliche politische Rahmenbedingungen. Was muss sich ändern, damit das Vertrauen in die Eigentumsbildung zurückkehrt?

Warnecke: Eigentum ist immer eine Entscheidung für Jahrzehnte. Wer baut oder eine Immobilie erwirbt, übernimmt Verantwortung und geht langfristige finanzielle Verpflichtungen ein. Genau deshalb braucht es politische Verlässlichkeit. Der Staat sollte den Bürgerinnen und Bürgern wieder mehr zutrauen und sich auf die Rahmenbedingungen konzentrieren, statt immer detailliertere Vorgaben zu machen. Eigentümer brauchen Planungssicherheit – und die Gewissheit, dass sich Leistung, Vorsorge und Investitionen auch künftig lohnen. Dieses Vertrauen ist die wichtigste Voraussetzung dafür, dass wieder mehr Menschen den Schritt ins Eigentum wagen.

Wo sehen Sie derzeit den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf?

Warnecke: An erster Stelle steht für mich die Energiepolitik. Die Kosten für Heizung und Warmwasser belasten Eigentümer und Mieter gleichermaßen. Deutschland gehört bei den Energiepreisen europaweit zur Spitzengruppe, hinzu kommen steigende Netzentgelte, CO₂-Kosten und weitere regulatorische Belastungen. So wird Wohnen Schritt für Schritt teurer. Klimaschutz und wirtschaftliche Vernunft dürfen aber kein Gegensatz

sein. Wir brauchen eine sichere, bezahlbare Energieversorgung und mehr Technologieoffenheit. Der Staat sollte die Energieversorgung organisieren, den Eigentümern aber die Freiheit lassen, auf Grundlage der kommunalen Wärmeplanung und einer qualifizierten Energieberatung die passende Lösung für ihr Gebäude zu wählen. So gelingt Klimaschutz, ohne Eigentümer finanziell zu überfordern.

Private Vermieter stellen rund zwei Drittel aller Mietwohnungen in Deutschland bereit. Wie gelingt ein fairer Ausgleich zwischen den Interessen von Mietern und Eigentümern?

Warnecke: Private Vermieter haben ein ureigenes Interesse daran, dass ihre Mieter dauerhaft gut und bezahlbar wohnen können. Steigende Energie- und Betriebskosten helfen niemandem. Deshalb ist der beste Mieterschutz nicht immer neue Regulierung, sondern die Möglichkeit, Gebäude wirtschaftlich sinnvoll zu modernisieren. Entscheidend ist dabei, dass Eigentümer die Maßnahmen wählen können, die zu ihrer Immobilie passen. Gleichzeitig dürfen wir die eigentlichen Kostentreiber nicht aus dem Blick verlieren. Die größten Belastungen entstehen heute vielfach nicht durch die Nettokaltmiete, sondern durch Energiepreise und kommunale Abgaben wie Grundsteuer, Wasser, Abwasser oder Müllgebühren. Wer Wohnen dauerhaft bezahlbar halten will, muss deshalb gerade diese Kosten stärker in den Blick nehmen.

Sie wurden gerade mit großer Zustimmung im Amt bestätigt. Welche Botschaft möchten Sie den Millionen privaten Eigentümerinnen und Eigentümern in Deutschland mit auf den Weg geben?

Warnecke: Vor allem möchte ich Danke sagen. Private Eigentümer leisten Tag für Tag einen Beitrag, der häufig als selbstverständlich angesehen wird. Sie schaffen Wohnraum, investieren in ihre Gebäude und ermöglichen Millionen Menschen ein Zuhause. Gerade die privaten Vermieter bieten vielfach die sozialsten und langfristig stabilsten Mietverhältnisse. Darauf können sie mit Recht stolz sein. Eigentum bedeutet Verantwortung, und genau diese Verantwortung übernehmen unsere Mitglieder jeden Tag. Haus & Grund wird auch künftig alles daransetzen, ihre Interessen zu vertreten und die politischen Rahmenbedingungen so mitzugestalten, dass sich Eigentum wieder lohnt. Denn ein Land mit starken Eigentümern ist zugleich ein Land mit mehr Freiheit, mehr Eigenverantwortung und größerem gesellschaftlichen Zusammenhalt.

Philipp Pries



UNSERE SEMINAR-HIGHLIGHTS

Wohnungseigentumsrecht
- Ihr Einstieg in die Welt der Eigentümergemeinschaft

Ein verständlichen Überblick über die Grundlagen und aktuelle Entwicklungen im WEG-Recht. Ideal für Einsteiger und alle, die ihr Wissen auffrischen möchten.

24.10.2026, 9:00-13:00 Uhr
Anmeldeschluss: 9.10.2026

Location: Hotel Birke
(Martenshofweg 2-8, Kiel)
Referent: Martin Rath sack,
Syndikusrechtsanwalt Haus & Grund

Neues zum Mietrecht
für Rechtsanwälte mit 7,5 FAO Std.

Diese Veranstaltung bietet Rechtsanwälten die Möglichkeit, sich über die aktuellsten Entwicklungen im Mietrecht zu informieren und gleichzeitig 7,5 Fortbildungsstunden nach FAO zu erhalten.

30.10.2026, 9:00-18:00 Uhr
Anmeldeschluss: 16.10.2026

Location: Hotel Birke
(Martenshofweg 2-8, Kiel)
Referent: Rechtsanwalt
Dr. Klaus Lützenkirchen

Weitere Informationen und Veranstaltungen
auf www.hausundgrund.sh



„Wir brauchen mehr Eigenverantwortung und weniger Klein-Klein“

Sepp Müller (CDU) über den neuen Kurs der Bundesregierung bei Heizung, Sanierung und Eigentum

» Das Gebäudemodernisierungsgesetz war eines der großen Themen vor der Sommerpause. Im Interview erläutert Sepp Müller, Stellvertretender Vorsitzender der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, die wichtigsten Änderungen bei der Reform des sogenannten Heizungsgesetzes und was dies für Eigentümer bedeutet.

Herr Müller, sind Sie mit dem Ergebnis zufrieden?

Müller: Ja, ich bin zufrieden, dass wir das Gesetz abgeschlossen und jetzt eine solide Grundlage geschaffen haben. Positiv war, dass die Fraktionen früh in die Erarbeitung der Eckpunkte eingebunden wurden.

Was ist gegenüber dem Heizungsgesetz die entscheidende Änderung?

Müller: Wir verändern zwei Dinge. Erstens wird es wieder möglich, Öl- und Gasheizungen einzubauen. Zweitens führen wir die sog. Biotreppe bzw. Bestandsquote ein. Damit korrigieren wir auch einen klimapolitischen Fehler des Vorgängergesetzes, weil es nicht genug Handwerker gibt, um bis 2045 alle Heizungen auszutauschen. Wir brauchen einen realistischen Übergang, nicht nur ein Ziel auf dem Papier.

Warum war die alte Regelung aus Ihrer Sicht problematisch?

Müller: Weil über die eigentliche Frage, welche Heizungsart für welches Gebäude sinnvoll ist, kaum noch sachlich gesprochen worden ist. Rückblickend sage ich selbstkritisch: Das hätten wir auch anders machen können.

Energiepolitik sollte möglichst entpolitisiert werden.

Haus & Grund kritisierte, dass das frühere Gesetz die Eigentumsfreiheit übermäßig einschränke ...

Die Kernfrage ist doch: Was macht der Staat, und was dürfen Bürger selbst entscheiden? Beim Eigentum ist das besonders sensibel. Wir haben einen hohen Eigentumsschutz im Grundgesetz, und viele Menschen wollen sich in ihr Eigentum nicht hineinregieren lassen. Das stößt auf massiven Widerstand. Gerade deshalb war es wichtig, wieder mehr Eigenverantwortung und Selbstbestimmung zu ermöglichen.

Was bedeutet das konkret für das Gebäudemodernisierungsgesetz?

Müller: Dass wir zwei Denkschulen zusammengebracht haben. Auf der einen Seite steht der Klimaschutz, auf der anderen Seite der Eigentumsschutz und die Frage der praktischen Umsetzbarkeit. Uns ist es gelungen, eine Lösung zu präsentieren, die beide Seiten zusammenführt. Das war herausfordernd für beide Seiten, aber am Ende ist daraus ein Weg entstanden, der das Thema so weit wie möglich entpolitisiert und zugleich eine Lösung bringt, die in der Sache funktioniert.

Die Biotreppe schreibt steigende Mindestanteile erneuerbarer Brennstoffe in den Heizungen vor. Wie stellen Eigentümer in der Praxis sicher, dass die Heizungen die vorgeschriebenen Bio-Anteile erhalten?

Müller: Wer neu einbaut, muss den Nachweis bei der Schornstein-



Sepp Müller

LODATABANK.BUNDESTAG.DE

fegerprüfung führen. Dazu gibt es Kritik von Ihrem Verband wegen der Bürokratie, das ist angekommen. Ich sage aber auch: Diese Nachweise sind über Verträge mit Stadtwerken und anderen Anbietern bereits möglich und relativ einfach zu belegen. Für mich ist entscheidend, dass das eine Übergangsregelung ist und keine dauerhaft überbordende Last.

Und die Bestandsquote?

Müller: Bei der Bestandsquote ist der Gedanke, dass ab 2028 der Inverkehrbringer, also zum Beispiel die Stadtwerke, mit einer Quote beginnt, zunächst bei 1 Prozent. Das ist eine andere Logik als bei der Treppe. Diese gilt ab 2029 für neu eingebaute Gas- und Ölheizungen und hat mindestens 10 Prozent Bioanteil. Wir haben uns im parlamentarischen Verfahren zudem darauf verständigt, dass bis zum 1. Dezember 2026 ein Gesetz vorgelegt wird, das ab dem 1. Januar 2045 eine Quote von 100 Prozent vorsieht. Treppe und Quote laufen am Ende zusammen.

Welche Rolle spielt dabei die Wärmepumpe?

Müller: Eine sehr wichtige Rolle. Die

Wärmepumpe ist die energieeffizienteste Art zu heizen. Wir sehen seit dem Koalitionsvertrag und den jetzigen Beschlüssen, dass die Installationszahlen durch die Decke gehen. Die Menschen können frei entscheiden, und sie entscheiden sich dann oft für die effizienteste Variante. Gas- und Ölheizungen bleiben möglich, aber eher als Minderheitenlösung oder in Hybridmodellen.

Haus & Grund warnt vor Überforderung, besonders bei Privateigentümern und Mehrfachinvestitionen.

Müller: Das verstehe ich. Wenn etwa eine Gasetagenheizung kaputtgeht, muss oft sofort wieder eine neue eingebaut werden, obwohl man das vielleicht gar nicht will. Und viele Kommunen und Länder setzen ohnehin deutlich frühere Fristen als 2045. Dann kann es passieren, dass Menschen innerhalb von zehn, zwölf oder 15 Jahren zweimal investieren müssen. Das ist für viele eine Überforderung, ganz offen gesagt. Deswegen kann ich nur die Empfehlung aussprechen, sich mit dem Thema Heizung langfristig zu beschäftigen.

Wo sehen Sie bei den Eigentümern die größte Belastung?

Müller: Vor allem bei der Mischung aus Kosten, Fristen und immer neuen Vorgaben. Es gibt Eigentümer, die sich sagen: Dann lasse ich das Gebäude lieber leer stehen, statt zwei Heizungen in kurzer Zeit zu finanzieren. Das ist die Entwicklung, die wir vermeiden müssen. Deshalb brauchen wir eine vernünftige Energiepolitik, die bezahlbar ist und nicht ständig über das Mietrecht nachkorrigiert werden muss.

Ein weiterer großer Punkt ist die Fernwärme.

Müller: Ja, das wird im Herbst ein wichtiges Thema. Es geht um die Fernwärmepreisverordnung und darum, wie der Ausbau von Fernwärmenetzen technisch und juristisch sauber funktionieren kann. Kommunen können ja auch Anschlusszwänge per Satzung festlegen. Dann muss aber klar sein, wie die Preise abgebildet und auf Mieter oder Eigentümer umgelegt werden. Das ist juristisch anspruchsvoll, aber wir wollen das gemeinsam auflösen.

Haus & Grund fordert dabei vor allem Preistransparenz.

Müller: Und das ist nachvollziehbar. Fernwärmenetze funktionieren nur, wenn dort möglichst viele Nutzerinnen und Nutzer angeschlossen sind. Wenn die Heizkostenregelung am Ende beim Vermieter hängen bleibt, obwohl er die Kosten gar nicht in der Hand hat, wird es schwierig. Deshalb braucht es Transparenz, damit die Preise für alle Beteiligten nachvollziehbar sind.

Wie lautet Ihre Leitlinie für die kommenden Monate?

Müller: Wir müssen die großen Linien zusammenbringen: Klimaschutz, Bezahlbarkeit, Versorgungssicherheit und Eigentumsschutz. Gleichzeitig müssen wir weg vom Klein-Klein und von übermäßiger Regulierung. Die Bürger sollen die Entscheidungen treffen können, denn sie kennen ihre Gebäude, ihren Geldbeutel und ihre Mieter. Genau dahin müssen wir kommen.

Das Interview führte Anna Katharina Fricke

Ganz einfach umstellen

Fernablesbare Erfassungsgeräte – die Basis für mehr Transparenz mit der EED-Verbrauchsinfo.





Austauschpflicht bis 31.12.2026



Techem macht die Umstellung auf fernablesbare Geräte so einfach wie möglich. Wir übernehmen Planung, Installation und die rechtskonforme Abrechnung inklusive monatlicher Verbrauchsinformationen. Mehr auf techem.de/verbrauchsinfo oder unter **06196 522-7970** Mo–Fr 8–17 Uhr.