

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW Stellungnahme

zum Ergebnispapier
des Wärmepumpengipfels vom 29.06.2022
und zum Wärmepumpenhochlauf

09.08.2022

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus.

Inhalt

Seite

1		
Einleitung		1
2		
Förderung		1
3		
Standardisierte und skalierbare Lösungen		3
4		
Mietrecht und Betriebskosten		4
5		
Netzanschluss		4
6		
Wissenstransfer		5

1 Einleitung

Im Rahmen eines Wärmepumpengipfels, den BMWK und BMWSB als breites Bündnis einberufen haben, wollen wir in gemeinsamer Anstrengung die Wärmepumpenproduktion und -installation sowie deren Netzanbindung voranbringen.

Aktuell werden in Deutschland laut Zahlen des Bundesverbands der Heizungsindustrie (BDH) 929.000 Wärmeerzeuger pro Jahr ausgetauscht. Wenn nun ab 2025 mindestens 500.000 Wärmepumpen jährlich installiert werden sollen bedeutet das, dass mehr als jede zweite neue Heizung eine Wärmepumpe sein muss. Im vergangenen Jahr wurden insgesamt 154.000 Wärmepumpen verbaut, die Ziele der Bundesregierung kämen also einem Aufwuchs um 225 % gleich. Alleine diese Zahlen verdeutlichen, welche Maßnahmen bis dahin notwendig sind, um diesem Ziel gerecht zu werden. Entlang der Prozesskette müssen alle Beteiligten dazu befähigt werden, ihren Beitrag leisten zu können: Die Hersteller müssen die entsprechenden Stückzahlen liefern können, die Handwerker die Installation schaffen, die Wohnungswirtschaft und Eigentümer die Maßnahmen stemmen können und die Netzbetreiber müssen die Netzanschlüsse sicherstellen.

Mehrfamilienhäuser und die Bewirtschaftung ganzer Portfolios stellen an den Hochlauf der Nutzung von Wärmepumpen spezielle Anforderungen. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft sind folgende Punkte für den anstehenden Wärmepumpen-Hochlauf noch nicht ausreichend berücksichtigt:

- Rolle der Förderung
- Sicherstellen von Produktionskapazitäten in der Industrie und entsprechender Handwerkerkapazitäten
- Technologieverfügbarkeit für die Umsetzung monovalenter WP-Anlagen in MFH
- Notwendigkeit skalierbarer Serien-Lösungen für Mehrfamilienhäuser; Komplexität der Anlagentechnik allgemein ist zu reduzieren
- Nutzung lokalen PV-Stromes für Wärmepumpen
- Schneller einfacher Netzanschluss
- Wissenstransfer

Im Folgenden erläutern wir einige dieser Punkte und schlagen dafür Lösungen vor.

2 Förderung

Die kürzlich stattgefundenene, unangekündigte **Veränderung der Gebäudeförderung** behindert vor allem die für den Aufwuchs der Wärmepumpen dringend notwendigen Komplett- und Teilsanierungen im Bereich EH 70 bis EH 100. Dies betrifft auch die Verschlechterung der Förderung von Einzelmaßnahmen, sowohl bei der Hülle als auch bei der Anlagentechnik, speziell der Wärmepumpen. In MFH müssen teilweise bivalente Anlagen eingebaut werden, auch

mit Erdgas-Spitzenlast. Gerade in urbanen Gebieten muss oft auf eine Luftwärmepumpe zurückgegriffen werden, in Mehrfamilienhäusern oft als bivalente Lösung, deren Förderung um 5 % reduziert wurde. Der Austauschbonus soll erst zukünftig eingeführt werden.

Neben dem Vertrauensverlust und der neuerlichen Planungsunsicherheit bringt der Wegfall der Zuschussförderung und die Reduzierung der Tilgungszuschüsse der BEG-Förderung Wohnungsunternehmen in eine schwierigere Situation. Neben der Miete haben Wohnungsunternehmen nur die Förderung zur Refinanzierung: Die Förderung wird verringert und die Erhöhungsmöglichkeiten der Miete wurden in den letzten Jahren staatlicherseits oder auf Landes- und kommunaler Ebene immer mehr beschränkt. Die Folge ist, dass Klimaschutzinvestitionen kleiner ausfallen werden, wenn sie nicht über höhere Mieten refinanziert werden können. Vor dem Hintergrund dieser sich ständig verändernden Förderkulisse sind die für den Aufwuchs der Wärmepumpen notwendigen Maßnahmen im Gebäudebestand kaum wirtschaftlich darstellbar.

Die Förderung sollte im Bestand besonders berücksichtigen, dass Gebäude für den Einsatz von Wärmepumpen niedertemperaturfähig sein müssen. Deshalb sollte die Förderung um systemische Aspekte erweitert werden, damit die Wärmepumpentechnologie auch in bestehende Heizungssysteme integriert werden kann. Damit Wärmepumpen auch in dichter besiedelten Gebieten zum Einsatz kommen können, sollten Zuschüsse für Schallschutzkonzepte hinzukommen. Maximale Effizienzstandards sind in der Wohnungswirtschaft in der Breite nicht finanzierbar und setzen die zur Verfügung stehenden Mittel nicht optimal für die THG-Minderung ein.

Lösungsvorschlag

- Für Mehrfamilienhäuser den 5 %-Bonus für Luft-Wärmepumpen beibehalten
- Im Fall einer Beistellung einer Wärmepumpe bei einem Übergangsweise bivalenten System die Austauschprämie auch bei Demontage innerhalb von 5 Jahren nach Einbau der Wärmepumpe gewähren
- Für die Zukunft ist dringend angeraten, dass die Förderung insbesondere von Bestandssanierungen und Einbau erneuerbarer Heizungsanlagen langfristig verlässlich finanziell ausgestattet wird und unvorhergesehene Verschlechterungen der Förderung unterbleiben.
- Bei der Beantragung der Förderung von Wärmepumpen die Möglichkeit einer einfachen Anzeige bei dem BAFA schaffen, um einen schnellen Start des Wärmepumpen-Rollouts zu ermöglichen. Derzeit sind die Energieberater und staatlichen Stellen mit vielen Förderanträgen ausgelastet. Dadurch können Bau- und Sanierungsvorhaben aktuell nur mit erheblichem Verzug beginnen.
- Zuschüsse für Schallschutzkonzepte

3

Standardisierte und skalierbare Lösungen

Eine besondere Herausforderung für den erhöhten Einbau von Wärmepumpen stellt der Gebäudebestand der Mehrfamilienhäuser dar. Dieser zeichnet sich durch eine große Bandbreite an Gebäuden mit unterschiedlichen Sanierungsständen, Versorgungslösungen und Mieterstrukturen aus, durch eine im Vergleich zu EFH hohe zu deckende Heizleistung (insbesondere bei Denkmalen), durch die Notwendigkeit legionellenfreier Warmwasserversorgung und meistens durch ein urbanes Umfeld mit geringen Grundstücksgrößen pro Wohnung. Dieser Vielfalt an Gebäuden und den speziellen Gegebenheiten muss angesichts der Größe der Herausforderungen Rechnung getragen werden. Die derzeitige Aussage der Wärmepumpenhersteller, dass für jedes Gebäude eine Lösung gefunden werden kann, führt zu individuellen Lösungen mit hohem Planungsaufwand.

Die Versorgung von Mehrfamilienhäusern wird sich vor dem Hintergrund der kommunalen Wärmeplanung in Zukunft weitaus differenzierter ausgestalten als dies heute der Fall ist. Gebäudebezogen können hybride Anlagen, zum Beispiel in Kombination mit Gaskesseln, vermehrt Einsatz finden. Hybridsysteme eignen sich für den schrittweisen Umstieg gerade in unsanierten oder teilsanierten Gebäuden. So kann die Hüllsanierung zeitlich unabhängig vom Austausch der Heizungsanlage erfolgen. Langfristig werden aber sowohl Sanierungsmaßnahmen als auch der Anlagentausch zur Zielerreichung unumgänglich sein.

Wärmepumpen können auch für Quartierslösungen einen Teil der Wärmeversorgung übernehmen und zum Beispiel Nahwärmenetze speisen. Je umfangreicher das Quartier jedoch ist, desto eher werden multivariate Lösungen unter Einbezug verschiedener Wärmeerzeugungsquellen notwendig. Lösungen für Quartierskonzepte werden dabei in Zukunft immer notwendiger, wenn wir uns der Vorteile der Sektorkopplung bedienen wollen. Darum sind auch auf dieser Ebene standardisierte und skalierbare Lösungen zum Wärmepumpeneinsatz notwendig.

Kurz- bis mittelfristig ist nicht zu erwarten, dass ausreichend Wasserstoff und grüne Gase zur flächendeckenden Versorgung heutiger Gaskunden zur Verfügung stehen. Insofern werden Erdgas und grüne Gase vor allem zur Spitzenlastdeckung oder in großen Quartiers-KWK-Anlagen Verwendung finden.

Für Gebäude mit Gasetagenheizung gibt es noch keine etablierten Lösungen, die am Markt verfügbar sind. Bisher konnte lediglich in einzelnen Projekten gezeigt werden, wie Wohngebäude mit Wohnungs- und Etagenheizungen auf eine klimaneutrale Versorgung umgestellt werden können. Hier müssen unterschiedliche Lösungswege gefunden und gefördert werden, um der Vielfalt von Wohngebäuden, Mieter- und Eigentümerstrukturen den Umstieg zur Klimaneutralität zu ermöglichen. Die im Konzeptpapier zur Umsetzung der 65-Prozent-Regel vorgeschlagenen Zeiträume zum Austausch und Ersatz von Gas-Etagenheizungen sind hierfür eindeutig unzureichend.

Lösungsvorschlag

- Erarbeitung standardisierter Lösungen für typische Situationen in Mehrfamilienhäusern und Quartieren, abhängig von Größe, Sanierungsstand, verfügbaren Wärmequellen usw.
- Erarbeitung skalierbarer Lösungen – welche Lösung kann bis zu welcher Größe eines Mehrfamilienhauses oder Quartiers Verwendung finden?

4

Mietrecht und Betriebskosten

Vermieter dürfen neben der Miete nur dann Betriebskosten auf den Mieter umlegen, sofern dies im Mietvertrag vereinbart wurde, vgl. § 556 BGB. Welche Betriebskosten umgelegt werden dürfen, richtet sich nach der Betriebskostenverordnung (BetrKV).

Kosten für die Wartung einer PV-Anlage, die Strom für eine Wärmepumpe liefert, sind als Wartungskosten der Heizung grundsätzlich umlagefähig, haben aber nur einen geringen Umfang. Stromkosten können in der Regel lediglich als Allgemeinstrom umgelegt werden. Die Weitergabe fiktiver Kosten ist grundsätzlich unzulässig.

PV-Strom vom Dach dürfte aber als Eigenleistung (§ 1 und 2 BetrKV) umgelegt werden können. Energiewirtschaftsrechtlich handelt es sich um Eigenversorgung. Der Preis je kWh entspricht dem marktüblichen, abzüglich der Umsatzsteuer. Die Berücksichtigung erfolgt jeweils bei der entsprechenden Betriebskostenposition, ähnlich wie bei den Kosten des Betriebs der Heizungsanlage oder Kosten der Beleuchtung und des Aufzuges.

Der GdW geht davon aus, dass Vermieter den eigens erzeugten PV-Strom vom Dach im Rahmen der Betriebskostenabrechnung als Eigenleistung umlegen können.

Die warmen Betriebskosten können bei einer Umstellung auf eine Wärmepumpe im Verhältnis zur vorhergehenden Versorgung mit Gas steigen. Wir bitten um Klarstellung, dass eine Umrüstung auf Wärmepumpe (ggf. bei Einhaltung einer Mindest-Jahresarbeitszahl) im Rahmen des Wirtschaftlichkeitsgebotes in § 556 BGB zulässig ist.

Lösungsvorschlag

- BMWK und BMWSB bestätigen die Sichtweise des GdW
- Mietrechtliche Zulässigkeit einer Umrüstung bei einem Mindest-Standard (Jahresarbeitszahl) festschreiben.

5

Netzanschluss

Das Antragsverfahren zum Netzanschluss von Wärmepumpen ist einer der Gründe, die eine größere Marktdurchdringung behindern. Deutschlandweit gibt es hunderte unterschiedlicher Formulare und

Verfahren, die je nach Netzbetreiber variieren. Die Dauer der Prüfung ist für die Endkunden und Wohnungsunternehmen unklar und intransparent. Mit der potenziellen Möglichkeit der Ablehnung der Genehmigung besteht die Gefahr von stranded assets. Wärmepumpen bis zu einer Leistungsklasse von 10 kW sollten prinzipiell genehmigungsfrei, aber anzeigepflichtig sein. Bis zu einer festzulegenden Leistung sollte eine Anzeige ausreichen bzw. ein vereinfachtes Antrags- und Genehmigungsverfahren etabliert werden. Der Antragsteller hat dabei einen Anspruch auf Genehmigung, dem der Netzbetreiber nur in begründeten Ausnahmefällen widersprechen kann. Darüber hinaus sollte die Wärmepumpe aber einer gewissen Frist als genehmigt gelten, wenn ihrem Anschluss vom Netzbetreiber nicht widersprochen wurde. Zusätzlich sehen wir eine bundesweite Vereinheitlichung der Antragsverfahren als notwendig an, um insbesondere überregional tätigen Wohnungsunternehmen einen einfacheren Einstieg in die Wärmepumpen-Technologie zu ermöglichen.

Lösungsvorschlag

- Bundesweite Standardisierung des Anschluss- und Genehmigungsverfahrens der örtlichen Versorger, zum Beispiel durch die BNetzA.
- Zur Vereinfachung der Verfahren schlagen wir folgende Systematik vor:
 - Bis 10 kW: kein Antrags- oder Genehmigungsverfahren, dem Eigentümer obliegt lediglich eine Anzeigepflicht
 - Bis 30 kW: Anspruch auf Genehmigung für den Antragsteller in einem vereinfachten Genehmigungsverfahren. Die Wärmepumpe gilt als genehmigt, wenn der Netzbetreiber nicht innerhalb von vier Wochen geantwortet hat.
 - Über 30 kW ist ein dezidiertes Genehmigungsverfahren anzuwenden. Ablehnung der Genehmigung nur mit Begründung des Netzbetreibers möglich.
 - Nach einer Ablehnung muss der Netzbetreiber mit geeigneter Übergangsfrist (zum Beispiel 3 Jahre) dafür sorgen, dass die WP-Versorgung netzseitig möglich wird, also eine Netzertüchtigung durchführen.

6 Wissenstransfer

In der Wohnungswirtschaft, der Forschung sowie aufseiten der Hersteller ist vielfältiges Wissen zur Einbindung der Wärmepumpen-Technologie in Bestandsgebäuden, hier MFH, vorhanden. Was aktuell noch fehlt ist eine Vernetzung und Multiplikation dieses Wissens. In der Praxis ist zum Beispiel noch wenig angekommen, dass Wärmepumpen im Gebäudebestand auch mit Heizkörpern funktionieren können und nicht zwingend Flächenheizungen verlangen. Das Fraunhofer-Institut für solare Energiesysteme ISE hat im Projekt LowEx in den letzten Jahren wegweisende Projekte mit Wärmepumpen in bestehenden MFH geplant, ausgeführt und vermessen. Darüber hinaus wurden und werden neue Wärmepumpen entwickelt, zu denen bereits Praxisergebnisse vorliegen. Gemeinsam mit dem

Fraunhofer ISE und dem Bundesverband Wärmepumpe BWP möchten wir eine Arbeitshilfe für Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft erstellen, um das bereits vorhandene Wissen in die Breite zu tragen. Da die Zeit drängt, möchten wir dieses Vorhaben schnellstmöglich umsetzen.

Lösungsvorschlag

- Finanzielle Unterstützung einer schnell zu erstellenden gemeinsamen Arbeitshilfe von ISE, BWP und GdW, die die neuen Erkenntnisse der Wärmepumpenforschung für MFH für die Praxis nutzbar macht.
- Der Wissenstransfer für Fachingenieure, Handwerker, Hersteller und die Wohnungswirtschaft insgesamt sollte ab sofort mit einem verlässlichen Fördervolumen versehen werden.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>