

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW-Stellungnahme

zur Verbändeanhörung am 30.08.2023
zum Entschließungsantrag der Fraktionen
SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP
für ein Förderkonzept für Heizungen

zur geplanten BEG EM 2024:
Eine massive Reduktion der Förderung
ist keine kluge Lösung im Dienste des
bezahlbaren Wohnens sowie des
Klimaschutzes.

(Laut Entschließungsantrag bedarf die Umsetzung der Ziele im Bereich
der Gebäudeheizung besonders kluger Lösungen, die im Dienste des
bezahlbaren Wohnens sowie des Klimaschutzes stehen.)

Stand 28.08.2023

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 unter der Nummer R000112 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	
Zusammenfassung	1
3	
Im Detail	2
3.1	
Kappungsgrenze in § 559 BGB dynamisieren	2
3.2	
Mietrecht: Eindeutige Definition der "Heizungsanlage" notwendig	2
3.3	
Förderrecht: Höherer Förderdeckel und Speed-Bonus	4
3.4	
Bonus für schwierige Fälle, wie Zentralisierung einer Gasetagenheizung	5
3.5	
Folgen bei Beibehaltung der derzeit geplanten Regelungen ohne Änderung	6
3.6	
Zuschussförderung für Gebäude-Effizienzmaßnahmen nicht absenken	7
3.7	
Ergänzendes Kreditprogramm der KfW	7
3.8	
Fazit	8
Anhang 1:	
Kosten von monovalenten Wärmepumpen – einfache Fälle	9
Anhang 2:	
Berechnungsergebnisse	10

1 Einleitung

Das BMWK hat am 16.08.2023 zu einer Verbändeanhörung zum Entschließungsantrag der Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP zum Gesetzentwurf der Bundesregierung "Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung der Heizkostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung" am 30.08.2023 eingeladen. Dabei geht es um die zukünftige Förderung von Heizungen, deren Wärme mit mindestens 65 Prozent Erneuerbarer Energie erzeugt wird.

Wir bedanken uns für die Möglichkeit der Stellungnahme. Unsere schriftliche Stellungnahme senden wir bereits vor der mündlichen Verbändeanhörung mit der dringenden Bitte um Berücksichtigung unserer Hinweise zu. Die geplanten geringen Förderhöhen für Vermieter gefährden nicht nur die Erreichung der Ziele für die Nutzung erneuerbarer Energie. Sie gehen zusätzlich zu Lasten der Eigenkapitalausstattung der sozialen Wohnungswirtschaft. Damit steht weniger Eigenkapital für die energetische Sanierung zur Verfügung. Gleichzeitig sind Mieterhöhungen mit Modernisierungsmaßnahmen seit Jahren stark begrenzt, und das trotz der aktuellen hohen Inflation. Als zusätzlich erschwerender Faktor hat seit Anfang 2022 eine historisch einmalige Steigerung der Bauzinsen stattgefunden. Im Ergebnis können aus wirtschaftlichkeitsgründen weniger Maßnahmen stattfinden. Es besteht die Gefahr, dass die Wohnungsunternehmen ihre Klimaziele nicht erreichen und die Mieter im Vergleich zu selbstnutzenden Eigentümern über Gebühr belastet werden.

2 Zusammenfassung

Wir empfehlen dringend

- **eine Indexierung des Cent-Deckels in § 559 BGB,**
- **die eindeutige Definition der "Heizungsanlage",**
- **eine weniger starke Absenkung der Förderobergrenze in Mehrfamilienhäusern, mindestens für monovalente Wärmepumpen,**
- **eine höhere Förderobergrenze für schwierigere Fälle, wie die Umstellung von Gasetagenheizungen auf zentrale Wärmepumpen, Erdreich-Wärmepumpe usw. und**
- **den Speed-Bonus auch für vermietete Gebäude zu gewähren.**
- **Bei der Zuschussförderung für Gebäude-Effizienzmaßnahmen ist entweder die Förderobergrenze von 60.000 EUR/WE zu belassen oder die Förderung des iSPF für alle Wohnungsunternehmen zuzulassen oder Energieberatungen / Energiekonzepte der Wohnungsunternehmen als gleichwertig anzuerkennen.**
- **Angesichts der Zinsentwicklung sollte auch für Wohnungsunternehmen wieder ein zinsverbilligtes Kreditprogramm mit Tilgungszuschüssen für Einzelmaßnahmen, Heizungstausch oder Effizienzmaßnahmen, angeboten werden.**

Aus Sicht der ganzheitlich agierenden Wohnungsunternehmen ist mit dem aktuellen Förderkonzept keine fristgerechte Erreichung der Klimaziele machbar.

Wir haben **kein Verständnis für die massive Absenkung der Förderobergrenze** mit zunehmender Gebäudegröße, die viel stärker ausfällt als das Absinken der Investitionskosten. Und wir haben **keinerlei Verständnis für die massive Benachteiligung der Mieter** gegenüber selbstnutzenden Eigentümern, bei den Heizungsanlagen wie bei den Effizienzmaßnahmen.

Der Entschließungsantrag soll voraussichtlich am 08.09.2023 gefasst werden. Die Entscheidung für eine Förderung, die Mieter gegenüber Selbstnutzern nicht benachteiligt, die den Wärmepumpenhochlauf in vermieteten Mehrfamilienhäusern nicht blockiert und die Effizienzförderung für Wohnungsunternehmen nicht verschlechtert, muss schnell getroffen werden.

Der Deutsche Bundestag stellt mit seiner Entschließung fest:
"Wir schützen Mieterinnen und Mieter, geben wichtige Anreize für Vermieterinnen und Vermieter in Modernisierung zu investieren und legen eine Fördersystematik auf, die ... sicherstellt, dass die Investitionskosten niemanden überfordern. Die Umsetzung dieser Ziele im Bereich der Gebäudeheizung bedarf besonders kluger Lösungen, die ... im Dienste des bezahlbaren Wohnens sowie des Klimaschutzes stehen."

Nichts davon wird durch die vorgesehene Förderung eingelöst.

3 Im Detail

3.1 Kappungsgrenze in § 559 BGB dynamisieren

Für die Mieterhöhung für die Kosten der Heizungsanlage ist eine Kappungsgrenze von 0,50 EUR/m² Monat vorgesehen. Diese Kappungsgrenze ist statisch und kann die aktuelle Baukostensteigerung nicht abbilden. Da die Baupreise weiter steigen, ist hier eine Indexierung angezeigt, mindestens mit der allgemeinen Inflation.

Wir bitten dringend um eine Indexierung der 0,50 EUR/m² in § 559 BGB. Entsprechendes sollte auch für die sog. Grenzen von 2 bzw. 3 EUR gelten. Seit Einführung der Grenzen im Jahr 2019 sind die Baupreise rasant (von 2020 bis 2023 um 47 %) gestiegen.

3.2 Mietrecht: Eindeutige Definition der "Heizungsanlage" notwendig

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 14 a GEG-Entwurf ist eine "Heizungsanlage" eine

- Anlage zur Erzeugung von Raumwärme, Warmwasser oder einer Kombination davon einschließlich Hausübergabestationen zum Anschluss an ein Wärmenetz und Wärmeüberträger von unvermeidbarer Abwärme, mit Ausnahme von handbeschickten Einzelraumfeuerungsanlagen ... und offenen Kaminen.

In Abgrenzung zum Begriff der Heizungsanlage umfasse der Begriff der heizungstechnischen Anlage das gesamte System aus Erzeugung, Speicherung, Verteilung und Übergabe der Wärme (siehe Begründung).

An den Begriff der Heizungsanlage werden mietrechtliche Regelungen geknüpft. Sie muss daher allgemein einheitlich sein und kann auch nicht durch den Fördermittelgeber bestimmt werden.

Die Definitionen und Hinweise zur Heizungsanlage in Abgrenzung zum heizungstechnischen System sind aber mehrdeutig. Was genau zählt zur Heizungsanlage? Nur der eigentliche Wärmeerzeuger? Oder auch ein notwendiger Speicher, eine Trafostation, Elektroarbeiten, Vergrößerungen von Heizkörpern?

Der Gesetzgeber muss hier eine eindeutige Definition schaffen, damit Mieterhöhungen und Beantragung von Fördermitteln rechtsicher erfolgen können. Dies sollte bereits in § 555 Nr. 1a BGB entsprechend dem unten aufgezeigten Vorschlag erfolgen. Die Gesetzesbegründung ist hier nicht ausreichend.

Unser Vorschlag:

Heizungsanlage (Kostenanteil ca. 40 %)	Heizungstechnische Anlage (ca. 60 %)
Wärmeerzeuger oder Übergabestation Ggf. Notwendige Wärmespeicher Ggf. Kosten der Wärmequelle Einschließlich aller damit zusammenhängenden Materialkosten	Verstärkung des Hausanschlusses Planungskosten Arbeitskosten Heizkörpervergrößerungen Neubau von Leitungen (z. B. wegen größerem Querschnitt oder erstmalige Leitungen bei Zentralisierung) Regelungs- und Steuerungsanlagen Lagereinrichtungen (z. B. für Pellets) Alle sonstigen Kosten der Maßnahme, die bei einem einfachen Austausch der bisherigen Heizung nicht angefallen wären

3.3

Förderrecht: Höherer Förderdeckel und Speed-Bonus

Die Förderung muss wie bisher auch die gesamte heizungstechnische Anlage umfassen. Die maximal förderfähigen Investitionskosten sollen lt. Entschließungsantrag für den Heizungstausch bei 30.000 EUR für die erste Wohneinheit, für die 2.-6. Wohneinheit bei je 10.000 EUR, ab der 7. Wohneinheit bei 3.000 je Wohneinheit liegen. Boni – wie der Sozialbonus und der Geschwindigkeitsbonus für selbstnutzende Eigentümer – sollen Mietern nicht zur Verfügung stehen.

Die geplante Förderung benachteiligt Mehrfamilienhäuser massiv:

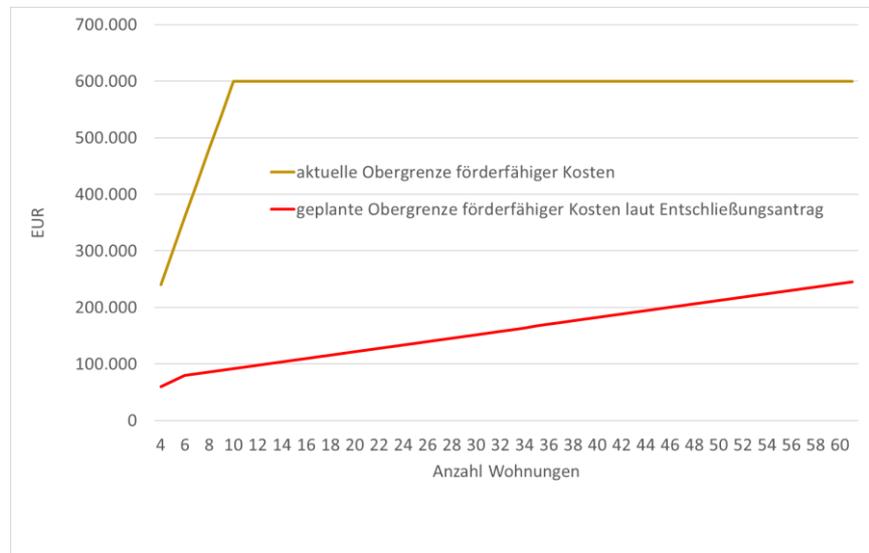


Abbildung 1: Darstellung der Förderobergrenzen für die Förderung heizungstechnischer Anlagen in der BEG EM, derzeit und geplant laut Entschließungsantrag vom 30.06.2023

Wie in Anlage 1 ersichtlich, fallen die Investitionskosten für den Einbau monovalenter Wärmepumpen nicht so schnell ab, wie es mit der Förderobergrenze geplant ist. Die Investitionskosten beinhalten die Gesamtmaßnahme, d.h. die Kosten für die heizungstechnische Anlage einschließlich Planung und wo nötig, Heizflächenvergrößerung. Mit zunehmender Gebäudegröße vergrößert sich die Differenz zwischen tatsächlich zu erwartenden Kosten für den Heizungstausch und Förderobergrenze.

Wir schlagen daher vor, ab der 7. WE als maximal förderfähige Investitionskosten 10.000 EUR je Wohneinheit anzusetzen.

Zusätzlich schlagen wir vor, den Speed Bonus den Mietern zugutekommen zu lassen. Unsere Berechnungen zeigen, dass der Speed Bonus als Sozialbonus wirkt und die Mieter deutlich entlastet. Gleichzeitig bringt ein Speed-Bonus den notwendigen "Anfangsschwung", um schnell in die Heizungsumstellung einzusteigen.

Wir schlagen deshalb vor, in den ersten Jahren auch für vermietete Mehrfamilienhäuser einen Speed-Bonus in Höhe von 20 % zu gewähren.

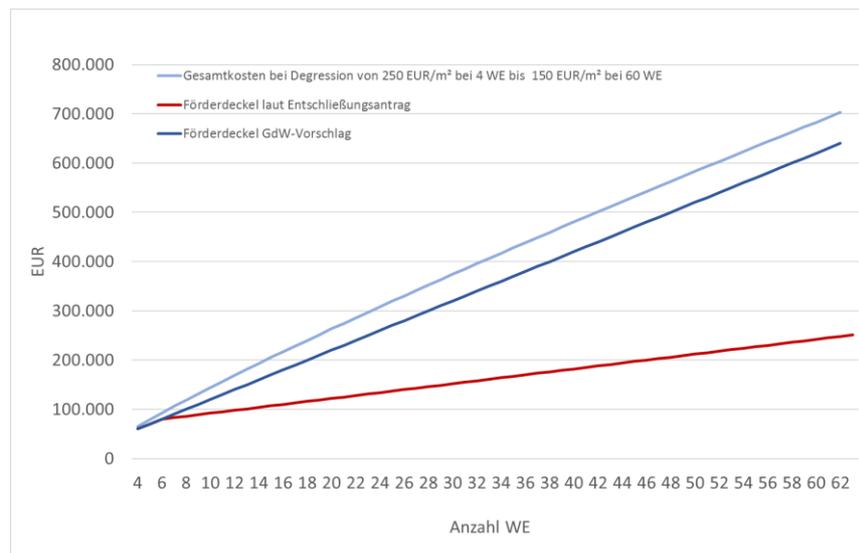


Abbildung 2: Investitionskosten für monovalente Luft-Wasser-Wärmepumpen, die die meisten Fälle abdecken, Förderdeckel laut Entschließungsantrag und vom GdW vorgeschlagener Förderdeckel. Die Investitionskosten liegen etwas über dem ermittelten Durchschnittskosten, um möglichst viele Objekte mitzunehmen.

3.4 Bonus für schwierige Fälle, wie Zentralisierung einer Gasetagenheizung

Der Einbau einer Wärmepumpe bei gleichzeitiger Zentralisierung von dezentralen Heizungen ist deutlich teurer als ein Austausch eines Gaskessels durch eine Wärmepumpe. Ermittelte Kosten liegen bei 300 bis 450 EUR/m². Auch Erdbohrungen, Abwasserwärmepumpen und weitere Wärmequellen erfordern deutlich höhere Investitionen als "einfache" Luft-Wasser-Wärmepumpen. Hier ist die Förderobergrenze deutlich anzuheben.

Die Effizienzförderung der BEG WG ist **keine** Alternative, da in den allermeisten Fällen mit dem Heizungstausch keine Effizienzhaussanierung verbunden werden kann.

Wir schlagen eine Erhöhung der maximal förderfähigen Investitionskosten bei Austausch von Gasetagenheizungen und bei kostenintensiver Nutzung von Erdreich und Wasser vor auf 60.000 EUR für die erste Wohneinheit, für die 2.-6. Wohneinheit bei je 30.000 EUR, ab der 7. Wohneinheit 10.000 je Wohneinheit.

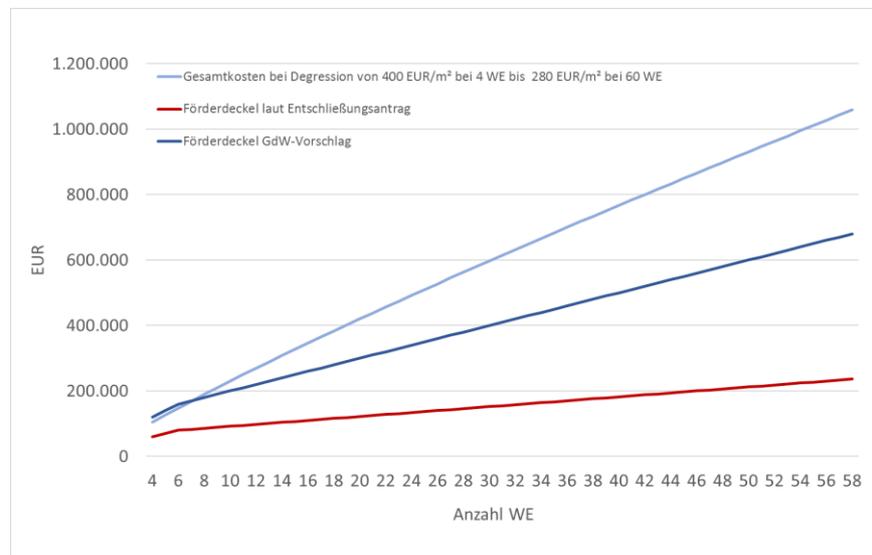


Abbildung 3 Investitionskosten für monovalente Luft-Wasser-Wärmepumpen in schwierigen Fällen, Förderdeckel laut Entschließungsantrag und vom GdW vorgeschlagener Förderdeckel.

3.5 Folgen bei Beibehaltung der derzeit geplanten Regelungen ohne Änderung

Wir haben eine Variantenbetrachtung am Beispiel eines Gebäudes mit 15 WE und Investitionskosten von 250 EUR/m² durchgeführt (für Kosten oberhalb des Förderdeckels, der bei 15 WE bei 110 EUR/m² liegt, erfolgt für die Einzelmaßnahme in unserer Rechnung keine Förderung):

Mietrecht	Förderung mit 30 % bis zur Förderobergrenze	Wirkung auf Mieter Mieterhöhung
Enge Auslegung (40 % der Gesamtkosten)	Weite Auslegung (alle Kosten bis zum Deckel)	1,14 EUR/m ² (weil oberhalb der Förderobergrenze keine Förderung mehr)

Je nach Auslegung zahlt bei der geplanten Förderung entsprechend Entschließungsantrag entweder der Mieter mehr als 1 EUR/m² für die Umstellung auf eine Wärmepumpe, oder der Vermieter kann die Maßnahme wegen Unwirtschaftlichkeit nicht durchführen.

Deshalb schlägt der GdW vor, den Deckel der förderfähigen Kosten für Mehrfamilienhäuser anzuheben und in den nächsten drei Jahren auch für Wohnungsunternehmen den Speed-Bonus zu gewähren:

Mietrecht	Förderung mit 50 % bis zur erhöhten Förderobergrenze	Wirkung auf Mieter Mieterhöhung
Enge Auslegung (40 % der Gesamtkosten)	Weite Auslegung (alle Kosten bis zum Deckel)	0,74 EUR/m ²

Die Wirtschaftlichkeit für den Vermieter bleibt mit der höheren Förderung etwa konstant, geringerer Mieterhöhung steht höhere Förderung gegenüber. Wir haben über die Lebenszeit der Maßnahme eine Eigenkapitalrendite in Höhe von 1 bis 2 % ermittelt.

3.6 Zuschussförderung für Gebäude-Effizienzmaßnahmen nicht absenken

Die bestehende Förderung für Gebäude-Effizienzmaßnahmen (wie beispielsweise Fenstertausch, Dämmung, Anlagentechnik) von 15 % sowie von weiteren 5 % bei Vorliegen eines Sanierungsfahrplans soll erhalten bleiben. Die maximal förderfähigen Investitionskosten für Effizienzmaßnahmen soll bei 60.000 EUR pro Wohneinheit (bei Vorliegen eines Sanierungsfahrplans) bzw. 30.000 ohne Sanierungsfahrplan– zusätzlich zu den förderfähigen Investitionskosten für den Heizungstausch.

Der Großteil der Wohnungsunternehmen wird durch die Kopplung der förderfähigen Investitionskosten an den (geförderten) iSFP benachteiligt, weil sie den iSFP nicht erhalten können¹. Alle kleinen kommunalen Wohnungsunternehmen sind ausgeschlossen (obwohl von den finanziellen Grenzen her ein KMU), weil sie mit einer Beteiligung der öffentlichen Hand ab 25 % nach Kommissionsdokument 2003/361/EG nicht als KMU gelten, alle großen Wohnungsunternehmen ebenfalls.

Wir lehnen die erneute Benachteiligung von Wohnungsunternehmen und Mietern ab. Die Förderobergrenze ist entweder generell bei 60.000 EUR zu belassen, oder iSFP werden für alle Wohnungsunternehmen gefördert oder es werden auch Energieberatungen / Energiekonzepte der Wohnungsunternehmen als gleichwertig anerkannt.

3.7 Ergänzendes Kreditprogramm der KfW

Zusätzlich zu den Investitionskostenzuschüssen sollen Haushalten mit einem zu versteuernden Einkommen bis 90.000 EUR zinsvergünstigte Kredite mit langen Laufzeiten und Tilgungszuschüsse für Heizungstausch oder Effizienzmaßnahmen angeboten werden.

¹ Förderung ist beim iSFP Voraussetzung: "Bei Umsetzung einer Sanierungsmaßnahme als Teil eines im Förderprogramm Bundesförderung für Energieberatung für Wohngebäude geförderten individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) ist ein zusätzlicher Förderbonus von 5 % möglich."
https://www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente_Gebaeude/Sanierung_Wohngebaeude/Gebaeudehuelle/gebaeudehuelle_node.html, abgerufen am 24.08.2023

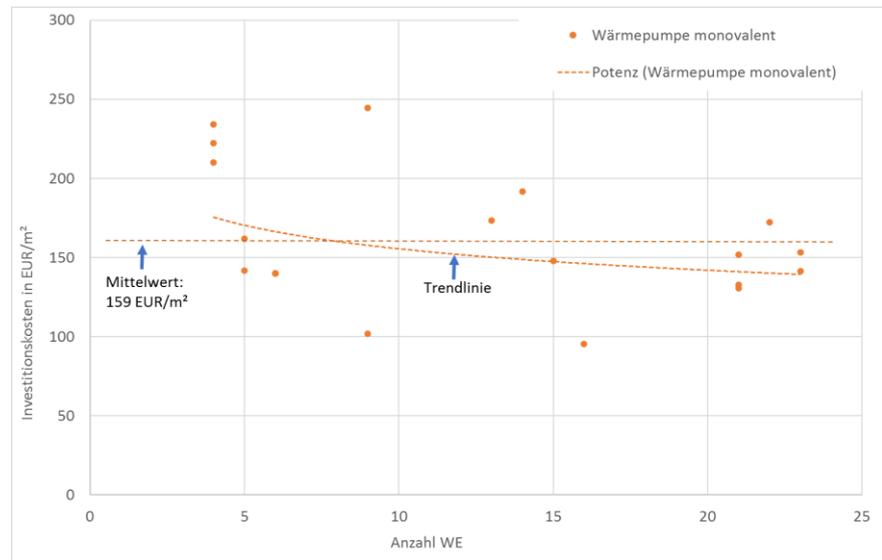
Angesichts der Zinsentwicklung sollte auch für Wohnungsunternehmen wieder ein zinsverbilligtes Kreditprogramm mit Tilgungszuschüssen für Einzelmaßnahmen, Heizungstausch oder Effizienzmaßnahmen, angeboten werden.

3.8 Fazit

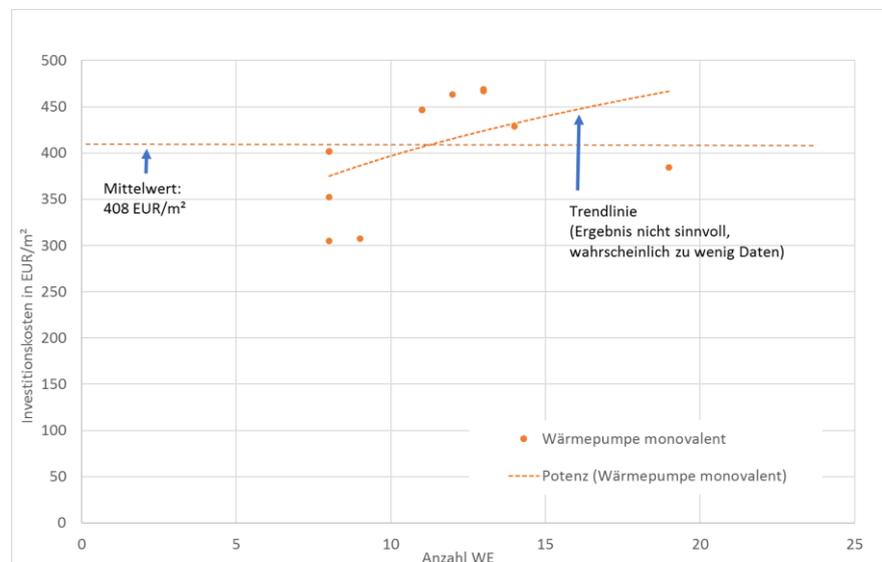
Maßnahmen, die zu Mieterhöhungen oberhalb von einem Euro führen, sind in der sozialen Wohnungswirtschaft nicht darstellbar und führen zu einer übermäßigen Belastung des Mieters im Vergleich zum selbstnutzenden Eigentümer. Für den Vermieter ist der Einbau von Wärmepumpen wirtschaftlich nur darstellbar, wenn sich aus der Investition in eine Wärmepumpe kein wirtschaftliches Risiko ergibt und wenn die Kosten der Wartung und des zukünftigen Ersatzes der Wärmepumpe über die Miete und die Förderung abgedeckt sind.

Ohne eine entsprechende Förderung wird der Umstieg auf die Wärmepumpe im Vermietungsbereich nicht gelingen.

Anhang 1: Kosten von monovalenten Wärmepumpen – einfache Fälle



Kosten von monovalenten Wärmepumpen – schwierigere Fälle hier: Umstellung von GEH



Daten für Bürogebäude:

800 m², Angebot für Baumaßnahme September 2023:

Kosten der Maßnahme ohne Planungskosten: 179 EUR/m², davon 89 EUR/m² Heizungsanlage im engeren Sinne.

Anhang 2: Berechnungsergebnisse

Beispiele zur Auslegung des Begriffs Heizungsanlage

Eingangsdaten:

Anzahl Wohneinheiten: 15
 Wohnfläche: 975 m²
 Investitionskosten gesamt: 250 EUR/m²
 Förderobergrenze alt zur Info: 600.000 EUR
 Förderobergrenze geplant: 107.000 EUR
 Förderobergrenze GdW-Vorschlag: 170.000 EUR
 615 EUR/m²
 110 EUR/m²
 174 EUR/m²

Anteil der Heizungsanlage an den Kosten 40%
 Höhe der Förderung Heizungsanlage 30%
 Höhe der Förderung heizungstechnische Anlage bis Deckel 30%
 Höhe der Förderung Kosten oberhalb Deckel 0%
 Höhe der Förderung mit Speedbonus 50%
 Instandhaltungskosten Heizungsanlage 15%
 Instandhaltungsanteil restliche Kosten 30%

	Deckel Entschleißungsantrag		Förderdeckel GdW-Vorschlag		GdW-Vorschlag mit Speedbonus	
	Heizungsanlage bis Deckel	Restkosten über Deckel	Heizungsanlage bis Deckel	Restkosten über Deckel	Heizungsanlage bis Deckel	Restkosten über Deckel
Investitionskosten	100,00	140,26	100,00	74,36	100,00	74,36
Instandhaltungskosten	15,00	42,08	15,00	22,31	15,00	22,31
Förderung	30,00	0,00	30,00	22,31	50,00	37,18
relevante Kosten für Mieterhöhung	55,00	98,18	55,00	29,74	35,00	14,87
Mieterhöhung Prozent	0,10	0,08	0,10	0,08	0,10	0,08
Mieterhöhung in EUR/m ² Monat	0,46	0,65	0,46	0,20	0,29	0,10
Deckel Heizungsanlage	0,50		0,50		0,50	
Mieterhöhung mit Deckel in EUR/m ² Monat	0,46	0,03	0,46	0,20	0,29	0,10
Summe Mieterhöhung für Mieter in EUR/m ² Monat	1,14		1,01		0,74	

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>