

BID c/o GdW, Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin

An die Mitglieder des deutschen Bundestages

Versand per Mail

Berlin, den 4. September 2023

BID-Position zur Verabschiedung des Gebäudeenergiegesetzes

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Mitgliedsunternehmen der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) arbeiten aktiv an der Dekarbonisierung ihrer Gebäude, um das gesetzte Ziel des klimaneutralen Gebäudebestandes im Jahr 2045 zu erreichen. Die Akzeptanz des Klimaschutzes wird jedoch bedroht, wenn fundamentale Grundgüter wie die bezahlbare, warme Wohnung, bezahlbare Pflegeangebote oder lebendige Innenstädte mit Dienstleistungen in Handel, Hotel und Gastronomie gefährdet erscheinen. Angesichts der dramatischen Gesamtsituation des Wohnungsmarkts und der vielfach schwierigen wirtschaftlichen Situation bei Gewerbe- und Wirtschaftsimmobilien sowie der enormen Dimension des zeitgleichen Investitionsprojekts „klimaneutrales Heizen“ ist es erforderlich, dass der Staat die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bei der Erreichung der von ihm vorgegebenen Ziele finanziell adäquat unterstützt. Mieterinnen und Mieter müssen sich weiterhin eine warme Wohnung leisten können und Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie private Vermieter müssen in der Lage bleiben, diesen Wohnraum, aber auch Gewerberaum, zu leistbaren Konditionen anzubieten. Nur dann wird der Klimaschutz von allen unterstützt und mitgetragen werden.

Die laut dem Entwurf des Entschließungsantrags der Regierungsfractionen derzeit vorgesehene Förderung soll „kluge Lösungen im Dienste des bezahlbaren Wohnens“ und „wichtige Anreize für Vermieterinnen und Vermieter in Modernisierung zu investieren“ bieten, bewirkt aber für Mieterinnen und Mieter das Gegenteil: Das Zusammenspiel aus zu schneller Degression der Förderobergrenze und Beschränkung von Geschwindigkeits- und Sozialbonus auf selbstnutzende Eigentümer bedeutet, dass die geplante Förderung sogar weit hinter der bisherigen Förderung zurückbleibt. Zur Veranschaulichung folgende Zahlen:



**BID Bundesarbeitsgemeinschaft
Immobilienwirtschaft Deutschland**

c/o GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin

Axel Gedaschko
BID-Vorsitzender
& GdW Präsident

Kontakt über:

Tel.: 030 / 824 03 100
E-Mail: gedaschko@gdw.de

Steuer-Nummer: 205/5782/1426
www.bid.info

Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

IVD Immobilienverband Deutschland
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen

VDIV Verband der Immobilienverwalter
Deutschland e. V.

vdP Verband deutscher
Pfandbriefbanken

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

Maßnahme	Kosten	Bisherige Förderung	Neue Förderung
Monovalente Wärmepumpe*	bis zu 250 EUR/m ²	87 EUR/m ² (15 WE) 32 EUR/m ² (100 WE)	33 EUR/m ² (15 WE) 17 EUR/m ² (100 WE)
Monovalente Wärmepumpe Ersatz Gasetagenheizung*	300 bis 450 EUR/m ²	87 EUR/m ² (15 WE) 32 EUR/m ² (100 WE)	33 EUR/m ² (15 WE) 17 EUR/m ² (100 WE)

* Einschließlich Umfeldmaßnahmen

Dies bedeutete eine massive Kürzung der bisherigen Förderung, die die Belastungen am Wohnungs- und Immobilienmarkt noch einmal deutlich erhöhen und ein verheerendes Signal senden würde.

Modernisierungsmieterhöhung

Nach dem derzeitigen Stand der Planungen zu staatlicher Förderung und der Kostenaufteilung zwischen Vermieter und Mieter über die Modernisierungsumlage müssten die Mieten in einem Mehrfamilienhaus mit 15 WE um 1,14 EUR/m² steigen. Die Mieterinnen und Mieter der Mehrfamilienhäuser werden also besonders belastet, obwohl gerade hier überdurchschnittlich oft Bezieherinnen und Bezieher niedriger Einkommen leben.

Die derzeit auch medial diskutierte Behauptung, die Modernisierungsmieterhöhung führe nach Erreichen der Kosten für den Einbau einer Wärmepumpe zu ungerechtfertigten Kosten auf der Mieterseite, ist nicht zutreffend: Die Installation einer Wärmepumpe hebt die Wohnung auf ein technisch höheres Niveau, die Wärmepumpe muss während des Betriebs gewartet und zu einem späteren Zeitpunkt ersetzt werden (was dann keine Modernisierungsmaßnahme mehr ist). Die Lebenserwartung einer Wärmepumpe liegt in der Spitze bei gerade einmal 15 Jahren. Die Mieterinnen und Mieter erwerben die Wärmepumpe nicht durch Ratenzahlung, sondern mieten den dauerhaften Betrieb einer funktionstüchtigen Wärmepumpe.

Die BID fordert daher insbesondere folgende Änderungen zur Förderung:

Vor diesem Hintergrund ersuchen wir Sie nachdrücklich, die Förderung des Heizungsaustauschs so zu gestalten, dass sie der Dimension der Aufgabe gerecht wird und soziale Verwerfungen verhindert. Im Einzelnen sind aus unserer Sicht folgende Änderungen vorzunehmen:

- Zu 4b – Grundförderung für Heizungen

Der Wechsel des Energieträgers bedeutet häufig aufgrund der geänderten Vorlauftemperaturen und der Erschließung (Fernwärmeleitung etc.) einen tieferen Eingriff in das Gebäude. Daher sollten auch vorbereitende Maßnahmen oder weitere Baunebenkosten förderfähig sein. Wir gehen davon aus, dass typischerweise 30 bis 50 % der Maßnahmenkosten der Heizungsanlage im engen Sinne zuzuordnen sind, also Wärmeerzeuger oder Übergabestation, ggf. notwendige Wärmespeicher, ggf. Kosten der

Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

IVD Immobilienverband Deutschland Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen

VDIV Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.

vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

Wärmequelle, einschließlich aller damit zusammenhängenden Materialkosten. Die Förderung muss wie bisher auch die gesamte heizungstechnische Anlage umfassen.

- **Zu 4c - Einkommensbonus**

Eine Vielzahl der Haushalte wohnt nicht im selbstgenutzten Wohneigentum. Der Einkommensbonus ist daher auch für Mieterhaushalte erforderlich und sollte allen Vermietern von Mietwohnungen im unteren Preissegment gewährt werden.

- **Zu 4d – Klima-Geschwindigkeitsbonus**

Für einen schnellen Austausch fossil betriebener Heizungen sollte der Geschwindigkeitsbonus Mietern in Wohn- und Nichtwohngebäuden zugutekommen und nicht auf selbstnutzende Wohneigentümer beschränkt werden. Neben den Wohnimmobilien besteht aufgrund der größeren Heizungsanlagen in Wirtschaftsimmobilien vor allem dort ein großer Hebel zur CO₂-Einsparung. Damit wäre auch für Investoren einen Anreiz für den frühzeitigen Austausch zu schaffen. Unsere Berechnungen zeigen, dass der Klima-Geschwindigkeitsbonus zudem als Sozialbonus wirkt und die Mieterinnen und Mieter deutlich entlastet.

- **Zu 4g – maximale Förderkosten Heizungen und degressive Ausgestaltung**

Die maximalen Förderkosten müssen die realen Investitionskosten berücksichtigen. Daher schlagen wir vor, ab der siebten Wohneinheit als maximal förderfähige Investitionskosten 10.000 EUR je Wohneinheit anzusetzen. Zudem ist die maximale Fördergrenze von 30.000 EUR deutlich zu niedrig angesetzt. Hier sollten 45.000 EUR für den Regelfall und 60.000 EUR für besonders kostenintensive klimafreundliche Wärmelösungen angesetzt werden, um z.B. Investitionen in Wärmepumpen größerer Leistungsklassen oder in noch deutlich teurere Erdwärmepumpen zu unterstützen.

Denn: Der **Einbau einer Wärmepumpe bei gleichzeitiger Zentralisierung von dezentralen Heizungen** ist zudem deutlich teurer als der 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. 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 zweite bis sechste Wohneinheit auf je 30.000 EUR und 10.000 EUR ab der siebten Wohneinheit.

Die **Förderobergrenze der Effizienz-Einzelmaßnahmen** ist realistisch zu gestalten. Dazu ist entweder die Obergrenze generell bei 60.000 EUR zu belassen, oder die individuellen Sanierungsfahrpläne iSFP werden, wie im Koalitionsvertrag angekündigt, kostenfrei zur Verfügung gestellt, oder es werden auch Energieberatungen / Energiekonzepte der Wohnungs- und Immobilienunternehmen als gleichwertig anerkannt. Wichtig ist auch, dass die Gewährung der höheren Förderobergrenze bei Vorliegen eines

Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

IVD Immobilienverband Deutschland
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen

VDIV Verband der Immobilienverwalter
Deutschland e. V.

vdp Verband deutscher
Pfandbriefbanken

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

iSFP nicht an den Tatbestand "geförderter iSFP" gekoppelt wird oder dass alternativ ein mit den Förderungsanforderungen qualitativ vergleichbarer, aber nicht geförderter iSFP ebenfalls für die höhere Förderobergrenze der Effizienz-Einzelmaßnahmen anerkannt wird.

Angesichts der Zinsentwicklung sollte auch für Wohnungs- und Immobilienunternehmen und private Vermieter wieder **ein zinsverbilligtes Kreditprogramm mit Tilgungszuschüssen** für Einzelmaßnahmen, Heizungstausch oder Effizienzmaßnahmen, angeboten werden.

Die BID fordert zudem folgende Änderungen am GEG-Gesetzentwurf:

Für die Mieterhöhung nach Austausch der Heizungsanlage ist eine **Kappungsgrenze von 0,50 EUR/m² Monat** vorgesehen. Dies ist nicht immer ausreichend, um die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme zu gewährleisten. Wir fordern daher die Erhöhung der Kappungsgrenze auf mindestens 1 EUR/m². Daneben soll die Kappungsgrenze einen bestimmten Stand der Baupreise widerspiegeln. Da die Baupreise jedoch nicht konstant bleiben, ist hier eine Dynamisierung der Kappungsgrenze angezeigt, mindestens in Höhe der Inflation. Wir fordern daher dringend eine Dynamisierung durch Indexierung der Kappungsgrenze. Entsprechendes sollte auch für die sog. Grenzen von zwei bzw. drei EUR gelten. Seit Einführung der Grenzen im Jahr 2019 sind die Baukosten rasant gestiegen (allein von 2020 bis 2023 um 47 Prozent).

Für Rückfragen und Gespräche hierzu stehen wir jederzeit zur Verfügung. Sie werden mit Ihrer Entscheidung über die Förderung des Heizungstausches eine klima-, wirtschafts- und sozialpolitisch enorm bedeutsame Entscheidung treffen. Wir ersuchen Sie dringend, dabei Ihre Verantwortung wahrzunehmen und die Umsetzbarkeit und Tragfähigkeit der Maßnahmen zu gewährleisten

Mit freundlichen Grüßen



Axel Gedaschko
Präsident GdW



Dirk Salewski
Präsident BFW



Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

IVD Immobilienverband Deutschland
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen

VDIV Verband der Immobilienverwalter
Deutschland e. V.

vdp Verband deutscher
Pfandbriefbanken

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss




Dr. Andreas Mattner
Präsident ZIA




Dirk Wohlfarth
Präsident IVD




Wolfgang Heckeler
Präsident VDIV




Jens Tolckmitt
Hauptgeschäftsführer vdp



Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

IVD Immobilienverband Deutschland
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen

VDIV Verband der Immobilienverwalter
Deutschland e. V.

vdp Verband deutscher
Pfandbriefbanken

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss