



Bundesverband Freier  
Immobilien- und Wohnungs-  
unternehmen

# Positionspapier

---

**Die Wärmeversorgung der Zukunft**

**22. August 2022**

### **Für eine klimaneutrale, technologie-offene Wärmeversorgung.**

Auf Elektrizität beruhende Wärmesysteme lassen sich in den meisten Neubauten wirtschaftlich und effizient realisieren. Im Bestand – und hier liegen die weit größeren Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität – ist eine Wärmeversorgung auf Basis von CO<sub>2</sub>-frei produziertem Strom in vielen Fällen, allen voran in denkmalgeschützten Gebäuden – auf absehbare Zeit nicht effizient zu realisieren.

Die Kosten für den Umbau und die Sanierung der Bestandsgebäude auf eine elektrische Wärmeversorgung sind immens. In Altbauten sind aufgrund der vorhandenen Wärmeverteilssysteme und der vorhandenen Wärmeübergaben wie Heizkörper meist hohe Vorlauftemperaturen notwendig, da ist eine Wärmeerzeugung über Wärmepumpe häufig nicht wirtschaftlich darstellbar. Ein Umbau von vorhandenen funktionierenden Wärmeverteilssystemen würde nicht nur einen erheblichen Eingriff in den bewohnten Bestand bedeuten, sondern auch eine deutliche Kostenerhöhung mit sich bringen, wodurch sich ein Einsatz von marktüblichen Wärmepumpen nicht mehr wirtschaftlich darstellen lässt.

Wärmepumpen mit einem für Altbauten ausreichenden Wirkungsgrad sind bisher nicht oder zu keinen wirtschaftlich und sozial vertretbaren Kosten am Markt zu erhalten. Lediglich für Gebäude mit einer hohen Energieeffizienz kommt der Einsatz infrage.

Auch bei unbegrenzter Mittel- und Materialverfügbarkeit lässt sich eine vollständig elektrifizierte Wärmeversorgung im Gebäudebereich voraussichtlich nicht im angestrebten Zeitraum zur Klimaneutralität 2045 erreichen, denn es fehlen auf absehbare Zeit die Fachkräfte, die für Um- und Einbau gebraucht werden.

Auch eine gasbasierte oder geothermische Wärmeversorgung – vor allem in Bestandsgebäuden – muss weiter ordnungspolitisch erlaubt und förderpolitisch berücksichtigt werden. Der Ausbau einer CO<sub>2</sub>-freien oder klimaneutralen Gasproduktion im notwendigen Umfang (auch Import) muss dafür weiter und schneller vorangetrieben werden.

Um den CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Gebäudebereich nachhaltig und langfristig zu reduzieren, braucht es eine CO<sub>2</sub>-arme und später (2045) CO<sub>2</sub>-freie Energieversorgung der Gebäude. Es ist daher unumgänglich, den Ausbau von „Erneuerbaren Energie“ umfassend zu fördern und Gebäude viel stärker als Energieproduzenten zu etablieren. Dazu gehören als erstes die vollständige Liberalisierung von Mieterstrom und der Abbau aller steuerrechtlichen Hemmnisse (v. a. die Gewerbesteuerinfizierung der Mieterträge). Mit Blick auf die Erzeugung von CO<sub>2</sub>-neutraler und lokal erzeugter Energie ist es völlig unverständlich, warum das Potenzial des Mieterstroms nicht genutzt wird. Auch muss der gebäudenaher Ausbau der „Erneuerbaren Energien“ den Klimazielen für den Gebäudesektor angerechnet werden.

Der Einsatz von Biogas sollte ferner wie bereits im KfW EE Standard (55% Erneuerbare Energien) gefördert werden, um die Einspeisung von Biogas zu erhöhen. Primärenergetisch muss Biogas nicht nur bei BHKWs, sondern auch bei Kesselanlagen anrechenbar sein.

Grundsätzlich muss die Technologieoffenheit gewahrt werden, um unterschiedliche Potenziale zu nutzen. So müssen andere innovative Konzepte, wie z. B. die Nutzung von Geothermie,

Umweltwärme, Abwärme aus Abwasser oder verarbeitenden Betrieben mittels Wärmepumpe – auch über Nah- und Fernwärme und Quartiersansätzen – in einem neuen Fördersystem ebenfalls umfängliche Berücksichtigung finden.

Kohlenstofffreie Nah- und Fernwärme bietet – auch über eine konsequente Sektorenkopplung - ein erhebliches Potenzial für die Wärmeversorgung von Gebäuden. Hierfür muss aber die entsprechende Infrastruktur aufgebaut werden. Und es muss klar sein, dass auch diese Konzepte nicht in allen Regionen des Landes und bei allen Gebäuden realisierbar sind.

### **Die Zukunft der Wärmepumpe.**

Wärmepumpen bieten ein großes Potenzial, CO<sub>2</sub>-neutrale und lokal erzeugte Energie für Haushalte bereitzustellen. Jedoch steckt die flächendeckende Verbreitung der Wärmepumpe noch in den Anfängen. Rund eine Million Geräte sind im Moment bereits im Einsatz, im Jahr 2021 wurden rund 150.000 Wärmepumpen installiert. Das Ziel der Bundesregierung ist es, ab 2024 500.000 Wärmepumpen pro Jahr zu installieren, damit 2030 dann 6 Millionen Geräte im Betrieb sind.

Die Nachfrage nach Wärmepumpen ist groß, jedoch kommt diese nicht für jedes Gebäude infrage. Ist die Energieeffizienz nicht ausreichend, kann bei niedrigen Außentemperaturen der Stromverbrauch stark ansteigen. Für einige Gebäude kommen hybride Heizsysteme infrage. Die Kosten für eine Wärmepumpe sind erheblich größer als für eine herkömmliche Gasbrennwert-Therme. Die Lieferzeit liegt aktuell bei rund 12 Monaten. Der Preis, die Verfügbarkeit, die Wirtschaftlichkeit und das Fehlen von Fachkräften zur Installation sind die größten Hemmnisse für die Nutzung von Wärmepumpen. Die Kürzung der BEG-Förderung für Sanierungsprojekte und für die Installation von Wärmepumpen stellt einen Rückschritt dar.

Wärmepumpen haben also ein enormes Potenzial für CO<sub>2</sub>-neutrale und lokal erzeugte Energie, sehen sich jedoch auch einigen Herausforderungen gegenüber. Um das ambitionierte Ziel der Bundesregierung zu erreichen, braucht es daher einerseits Verlässlichkeit in der Förderpolitik und andererseits umfassende Maßnahmen im Kampf gegen den Fachkräftemangel.

### **Lokale Stromerzeugung fördern, Hemmnisse beim Mieterstrom beseitigen.**

Auf den Umfang der Stromerzeugung darf es gewerbesteuerlich in Bezug auf die Mieteinnahmen nicht ankommen. Die bisherige 10-Prozent-Grenze ist eine Investitionsbremse für den Klimaschutz. Diese Bremse muss gelöst werden. Warum auf das enorme Potenzial lokal erzeugter und CO<sub>2</sub>-neutraler Energie immer noch verzichtet wird, ist völlig unverständlich.

Die im Koalitionsvertrag angekündigte Solardachpflicht bringt den Ausbau der erneuerbaren Energien nicht entscheidend voran. Denn was nützt eine Solardachpflicht, wenn die Regulatorik Stromerzeugung be- und verhindert? Zielführender ist vielmehr die Deregulierung beim Mieterstrom. Davon profitieren Vermieter, Mieter und das Klima. Auch in Anbetracht steigender Energiepreise müssen die Potenziale des Mieterstroms gehoben werden. Deregulierter

Mieterstrom wäre auch mit einem reduzierten oder auch ohne Mieterstromzuschlag ein höchst attraktives Geschäftsmodell, von dem alle profitieren: Das Klima sowie Mieter und Vermieter. Eine gesetzliche Solardachpflicht braucht es dann nicht. Die im Koalitionsvertrag vereinbarte Vereinfachung von Mieterstrom ist ein Schritt in die richtige Richtung.

#### **Für eine verlässliche und attraktive Förderung.**

Um die Wärmewende in Deutschland erfolgreich zu vollziehen, ist es notwendig, dass die Bundesregierung eine verlässliche und attraktive Förderung zur Verfügung stellt. Die Förderkürzungen und -stopps des Jahres 2022 haben die Immobilienbranche verunsichert und viel Vertrauen gekostet. Um den Umstieg in der Wärmeversorgung auf neue Technologien zu realisieren, ist eine Förderung nötig, die einerseits wirtschaftlich attraktiv und andererseits verlässlich verfügbar ist. Kurzfristige Stopps und Kürzungen von Förderprogrammen müssen der Vergangenheit angehören.

#### **CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung ist nicht zielführend.**

Der BFW lehnt die Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten nach wie vor entschieden ab. Diese verstößt gegen das Verursacherprinzip und droht ein Bürokratiemonster ohne Lenkungswirkung zu werden. Das vorgelegte Stufenmodell ist weder praktikabel noch zielführend. Die ursprüngliche Intention der CO<sub>2</sub>-Bepreisung, Mieterinnen und Mieter zu Verbrauchseinsparungen zu bewegen, wird dadurch konterkariert. Durch die Energiekrise und seit dem 24. Februar 2022 den Krieg in der Ukraine ist der Kostendruck für Mieter um ein Vielfaches gestiegen. Das Bewusstsein für Energieeinsparungen hat enorm zugenommen. Die CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung, die im Dezember 2021 im Koalitionsvertrag der Ampel festgelegt wurde, stammt aus einer anderen Zeit. Der BFW fordert daher, die CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung auszusetzen oder besser noch davon gänzlich Abstand zu nehmen.

#### **Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden – Sonder-AfA-Gebäudeeffizienz.**

Nicht nur Selbstnutzer sollten die steuerliche Förderung für die energetische Sanierung in Anspruch nehmen können, sondern alle Immobilieneigentümer. Die steuerliche Abschreibung für Energieeffizienz/Klimaschutz im Gebäudebestand sollte neben den Förderprogrammen von KfW und BAFA anwendbar sein. Damit erhöhen sich die Aussichten für das Erreichen der Klimaschutzziele im gesamten Gebäudesektor.

#### **Quartierslösung für die Wärmeversorgung.**

Lokale und dezentral erzeugte Energie bietet ein großes Potenzial, das es zu heben gilt. Insbesondere den Kommunen und den kommunalen Energieversorgern kommt hier eine zentrale

Rolle zu. Die Wärme- und Energieversorgung ist seit jeher eine wichtige Aufgabe der Kommunen. Mit der Abkehr von Gasheizungen stehen die kommunalen Energieversorger vor einer grundlegenden Transformation. Zwar wird auf Fernwärme nicht vollständig zu verzichten sein, jedoch bieten Quartierslösungen die Möglichkeit, lokal erzeugte Energie zu nutzen und damit auch in einem gewissen Umfang unabhängig von Energieimporten zu werden.

#### **Für eine Bewertung der realen CO<sub>2</sub>-Emissionen.**

Die bisherige Fördersystematik der BEG geht von einem theoretischen Energiebedarf des Gebäudes aus, der sich aus Gebäudehülle und Primärenergiefaktor ergibt. Eine Aussage über den tatsächlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoß wird damit nicht getroffen. Um der Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes gerecht zu werden, sollte ein neues Fördersystem eine zweistufige Förderung vorsehen: Wenn im Betrieb nachgewiesen wird, dass die in der Planung angesetzte CO<sub>2</sub>-Einsparungen dauerhaft übertroffen werden, sollte es eine zusätzliche (Nutzer-)Förderung geben. Damit wird ein zusätzlicher Anreiz geschaffen, den Betrieb des Gebäudes optimal zu gestalten und die Gebäudetechnik entsprechend zu warten und dauerhaft zu erhalten.

Auch bei der Sanierung im Bestand lassen sich durch genaue Verbrauchserhebungen und Bedarfs-Monitoring erhebliches Einsparpotenzial bei Kosten und Emissionen heben. Mit einer Förderung für Energiebedarfsanalysen vor Beginn einer Sanierungsmaßnahme kann es gelingen, dass neue Gebäudeanlagen bedarfsgerechter geplant werden können. Es sollte eine zusätzliche Anreizförderung für Monitoring geben, welches vor Sanierung und nach Fertigstellung von Gebäuden durchgeführt wird, um die Effizienz des Energieverbrauchs in Gebäuden deutlich zu steigern.



Bundesverband Freier  
Immobilien- und Wohnungs-  
unternehmen

## **BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN**

---

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

---

### **GESCHÄFTSSTELLE BERLIN**

Französische Straße 55  
10117 Berlin  
Tel.: 030 32781-0  
Fax: 030 32781-299  
office@bfw-bund.de  
www.bfw-bund.de

### **GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL**

Rue du Luxembourg 3  
1000 Brüssel  
Belgien  
Tel.: 0032 2 5501618  
andreas.beulich@bfw-bund.de

### **VORSTAND**

Dirk Salewski, Präsident  
Andreas Ibel  
Ivonne Kutzner  
Frank Vierkötter  
Christian Bretthauer

### **BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER**

Andreas Beulich  
Markus Weidling