

# Stellungnahme

---

**zum Entschließungsantrag der Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP, Ausschussdrucksache 20(25)453, Förderung zum Gesetzentwurf der Bundesregierung „Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung der Heizkostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung“, BT-Drucksache 20/6875**

**06. September 2023**

## Präambel

Der BFW bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entschließungsantrag der Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP, Ausschussdrucksache 20(25)453, Förderung zum Gesetzentwurf der Bundesregierung „Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung der Heizkostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung“, BT-Drucksache 20/6875.

Der Entschließungsantrag ist von vornherein nicht geeignet, die Klimaschutzziele voranzubringen. Denn ein Entschließungsantrag ersetzt nicht das bislang fehlende Förderkonzept. Der Entschließungsantrag ist eine Absichtserklärung in Bezug auf zukünftige Beschlüsse. Mehr nicht.

Die förderrechtlichen Rahmenbedingungen zum Thema Heizungstausch bleiben damit weiterhin völlig ungeklärt. Die im Entschließungsantrag enthaltene massive Benachteiligung der Vermieter und Mieter führt zu erheblichen wirtschaftlichen und sozialen Schief lagen. Nicht nur die Akzeptanz der Klimaschutzziele werden gefährdet, sondern auch existenzielle wirtschaftliche und soziale Risiken für Vermieter und Mieter begründet. Sollte der Entschließungsantrag in die Tat umgesetzt werden, rückt die Erreichbarkeit der Klimaschutzziele in weite Ferne.

Förderprogramme müssen vielmehr sicherstellen, dass Mehrkosten für ambitionierte Anforderungen durch auskömmliche Förderung kompensiert werden. Anderenfalls stehen ambitionierte Anforderungen nur auf dem Papier und kommen in der Realität nicht an. Förderrecht ist kein Alibi, sondern essenziell für den Erfolg beim Klimaschutz. Wenn das wie hier nicht passt, wird schlichtweg nicht gebaut und saniert.

Ordnungsrecht allein kann die schwierige Marktsituation nicht lösen, die wegen der Unwirtschaftlichkeit von Effizienzmaßnahmen besteht. Die Unwirtschaftlichkeit wiederum entsteht zum Beispiel auch aus der mangelnden Mietzahlungsfähigkeit von Haushalten mit mittleren und kleinen Einkommen und ist im Grunde ein soziales Dilemma. Insbesondere kann Regulierung keine wirtschaftlichen Lösungen herstellen, wenn diese der Markt nicht anbietet. Dies kann nur Förderung, die dann u.a. auf die Mieterhöhung nach Modernisierung angerechnet wird (§ 559b BGB).

Daneben stellen sich weitere Fragen: Können neben der Modernisierung der Heizungsanlagen noch weitere Investitionen in den Bestand getätigt werden. Es geht bei der Bestandsbewirtschaftung nicht nur um Energieeffizienz, sondern auch um moderne Bäder, Fußbodenbeläge oder auch um die Erneuerung von Elektroanlagen. Für eine nachhaltige Bewirtschaftung müssen die Spielräume für diese Investitionen erhalten bleiben. Anderenfalls werden Investitionen in zeitgemäße Standards nicht mehr durchgeführt.

### Die Kernprämissen lauten:

- **Verlässliches und auskömmlich finanziertes Fördersystem für den Heizungstausch.**
- **Mieter und Vermieter dürfen bei Förderung nicht benachteiligt und damit zu Verlierern der Energiewende gemacht werden.**
- **Gesellschaftliche Akzeptanz und Unterstützung des notwendigen Klimaschutzes gibt es nur, wenn soziale Gerechtigkeit gesichert wird.**
- **Erst wenn die förderrechtlichen Rahmenbedingungen geklärt sind, darf das GEG verabschiedet werden.**

### Im Einzelnen:

Immobilienunternehmen arbeiten aktiv und mit Hochdruck an der Dekarbonisierung ihrer Gebäude, um das gesetzte Ziel des klimaneutralen Gebäudebestandes im Jahr 2045 zu erreichen. Die laut Entschließungsantrag der Ampel-Koalition vorgesehene Förderung sieht aber weder kluge Lösungen für das bezahlbare Wohnen noch notwendige Investitionsanreize für den Klimaschutz vor. Im Gegenteil: Die generelle Förderobergrenze für vermietete Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist zu niedrig angesetzt und vor allem die Degression ab der siebten Wohneinheit völlig unverhältnismäßig und nicht durch eine entsprechende Degression der Kosten gedeckt. Gleichzeitig soll der Geschwindigkeitsbonus ebenso wie der Sozialbonus nicht für Mieter und Vermieter von Mehrfamilienhäusern gelten.

Damit der vorgesehene Heizungstausch überhaupt finanziert werden kann, müssten die Mieten in einem Mehrfamilienhaus mit 15 Wohneinheiten um 1,14 Euro pro Quadratmeter und Monat steigen. Für einen Haushalt in einer 70-Quadratmeter-Wohnung wäre das eine Mehrbelastung von rund 1.000 Euro pro Jahr. Die allermeisten Mieterhaushalte können sich das nicht leisten.

### Der BFW fordert daher gemeinsam mit den anderen Immobilienverbänden der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland:

- Die **Grundförderung für Heizungen** muss wie bisher auch die gesamte heizungstechnische Anlage umfassen, damit der in der Regel notwendige tiefere Eingriff ins Gebäude mit vorbereitenden Maßnahmen und Baunebenkosten beim Heizungstausch finanzierbar wird.
- Der **Einkommens- bzw. Sozialbonus** muss auch den rund 60 Prozent Mieterhaushalten in Deutschland zugutekommen und sollte deshalb allen Vermietern von Mietwohnungen im unteren Preissegment (unter 7 Euro pro Quadratmeter und Monat) gewährt werden.
- Der **Klima-Geschwindigkeitsbonus** sollte auch Mietern in Wohn- und Nichtwohngebäuden zugutekommen, um einen schnellen Austausch fossil betriebener Heizungen zu unterstützen und Mieter mit dem als Sozialbonus wirkenden Geschwindigkeitsbonus zu entlasten.

- Die **maximalen Förderkosten** müssen die realen Investitionskosten berücksichtigen, ab der siebten Wohneinheit 10.000 statt bislang 3.000 Euro Förderung vorsehen sowie als maximale Fördergrenze für die erste Wohneinheit 45.000 Euro für den Regelfall und 60.000 Euro für besonders kostenintensive klimafreundliche Wärmelösungen. Denn der Einbau einer Wärmepumpe bei gleichzeitiger Zentralisierung von dezentralen Heizungen ist zudem deutlich teurer als der Austausch eines Gaskessels durch eine Wärmepumpe.
- Ein **zinsverbilligtes Kreditprogramm mit Tilgungszuschüssen** für Einzelmaßnahmen, Heizungstausch oder Effizienzmaßnahmen sollte angesichts der Zinsentwicklung auch für Wohnungs- und Immobilienunternehmen und private Vermieter wieder angeboten werden.
- Mit einer vorgesehenen **Kappungsgrenze** für Mieterhöhungen nach Heizungstausch von 0,50 Euro pro Quadratmeter und Monat sind die notwendigen Umbaumaßnahmen angesichts stark steigender Baupreise nicht finanzierbar. Deshalb ist eine Anhebung auf mind. 1 Euro pro Quadratmeter und Monat sowie eine Dynamisierung durch Indexierung mind. in Höhe der Inflation notwendig – dies auch für die weiteren geltenden Kappungsgrenzen von 2 bzw. 3 Euro. Dabei gilt: 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. Es handelt sich nicht um einen Erwerb der Wärmepumpe durch Ratenzahlung von Seiten der Mieter, sondern um eine Miete des dauerhaften Betriebs einer funktionstüchtigen Wärmepumpe.

#### Rechnung:

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. Hier muss nachgebessert werden. Zur Veranschaulichung folgende Zahlen:

<b>Maßnahme</b>	<b>Kosten</b>	<b>Bisherige Förderung</b>	<b>Neue Förderung</b>
Monovalente Wärmepumpe*	bis zu 250 EUR/m <sup>2</sup>	<b>87 EUR/m<sup>2</sup></b> (bei 15 Wohneinheiten)  <b>32 EUR/m<sup>2</sup></b> (bei 100 Wohneinheiten)	<b>33 EUR/m<sup>2</sup></b> (bei 15 Wohneinheiten)  <b>17 EUR/m<sup>2</sup></b> (bei 100 Wohneinheiten)
Monovalente Wärmepumpe Ersatz Gasetagenheizung*	300 bis 450 EUR/m <sup>2</sup>	<b>87 EUR/m<sup>2</sup></b> (bei 15 Wohneinheiten)  <b>32 EUR/m<sup>2</sup></b> (bei 100 Wohneinheiten)	<b>33 EUR/m<sup>2</sup></b> (bei 15 Wohneinheiten)  <b>17 EUR/m<sup>2</sup></b> (bei 100 Wohneinheiten)

\* Einschließlich Umfeldmaßnahmen

**Ansprechpartner:**

Andreas Beulich  
Bundesgeschäftsführer

Franco Höfling  
Justiziar/Leiter Recht



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  
Christian Bretthauer  
Andreas Ibel  
Ivonne Kutzner  
Frank Vierkötter

### **BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER**

Andreas Beulich