



**BID Bundesarbeitsgemeinschaft
Immobilienwirtschaft Deutschland**

c/o GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunterneh-
men
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin

www.bid.info

Pressekontakt:
Andreas Schichel
Pressesprecher GdW

+49 30 82403150

schichel@gdw.de

Gebäudeenergiegesetz: Regierung muss soziale Verantwortung übernehmen – Umsetzbarkeit und Finanzierbarkeit des Heizungstauschs gewährleisten

- **Wohnungs- und Immobilienwirtschaft fordert 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**

Berlin – Vor der Verabschiedung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) im Deutschen Bundestag appelliert die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an die Regierung, umgehend ein verlässliches und auskömmlich finanziertes Fördersystem für den geplanten Heizungstausch vorzulegen.

„Die bislang vorgesehene Förderung beim GEG würde Mieter und Vermieter gegenüber selbstnutzenden Eigentümern massiv benachteiligen. Ausgerechnet für vermietete Mehrfamilienhäuser, in denen ein Großteil der Haushalte mit niedrigem Einkommen lebt, soll der Heizungstausch deutlich schlechter als bisher und viel geringer als in Einfamilienhäusern gefördert werden. Das ist eine große soziale Ungerechtigkeit“, sagt Axel Gedaschko, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) und Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW.

Die Verbände in der BID rufen die Ampel-Regierung deshalb zu sozial verantwortlichem Handeln für Mieter und Vermieter in Deutschland auf. „Rund 60 Prozent der Haushalte wohnen zur Miete. Mieter und Vermieter dürfen nicht durch eine praxisuntaugliche und sozial ungerechte Förderpolitik zu den Verlierern der Energiewende gemacht werden“, sagt Gedaschko. Neben dem gesellschaftlichen Zusammenhalt in Deutschland stehen ansonsten auch die Akzeptanz und der Erfolg der Energiewende insgesamt auf dem Spiel.

Ungerechte Förderung bewirkt unsoziale und nicht tragbare Mehrbelastung von Mietern und Vermietern von Mehrfamilienhäusern

Die Wohnungs- und 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 tragbare 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

Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

VDIV Verband der Immobilienverwalter
Deutschland

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

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

vdP Verband deutscher
Pfandbriefbanken

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

und vor allem ist 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.

„Die Förderpläne der Regierung kann man nur als Farce bezeichnen, denn ausgerechnet die finanziell schwächer gestellten Mieterhaushalte werden laut aktuellem Entwurf am wenigsten unterstützt. Das ist das Gegenteil einer sozial verantwortlichen Politik“, sagt der BID-Vorsitzende und GdW-Präsident Axel Gedaschko. Damit der vorgesehene Heizungstausch überhaupt finanziert werden kann, müssten beispielsweise 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.

Die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland fordert deshalb:

- Die **Grundförderung für Heizungen** muss wie bisher auch die gesamte heizungstechnische Anlage einschließlich Umfeldmaßnahmen 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.
- 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 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 mindestens einen Euro pro Quadratmeter und Monat sowie eine Dynamisierung

durch Indexierung mind. in Höhe der Inflation notwendig – dies auch für die weiteren geltenden Kappungsgrenzen von zwei bzw. drei 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 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. Zur Veranschaulichung folgende Zahlen:

Maßnahme	Kosten	Bisherige Förderung	Neue Förderung
Monovalente Wärmepumpe*	bis zu 250 EUR/m ²	87 EUR/m² (bei 15 Wohneinheiten) 32 EUR/m² (bei 100 Wohneinheiten)	33 EUR/m² (bei 15 Wohneinheiten) 17 EUR/m² (bei 100 Wohneinheiten)
Monovalente Wärmepumpe Ersatz Gaseta-genheizung*	300 bis 450 EUR/m ²	87 EUR/m² (bei 15 Wohneinheiten) 32 EUR/m² (bei 100 Wohneinheiten)	33 EUR/m² (bei 15 Wohneinheiten) 17 EUR/m² (bei 100 Wohneinheiten)

* Einschließlich Umfeldmaßnahmen

Dies bedeutet eine massive Kürzung der bisherigen Förderung, erhöht noch einmal deutlich die Belastungen am Wohnungs- und Immobilienmarkt und sendet somit ein verheerendes Signal.

In der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland arbeiten die Verbände BFW, VDIV, GdW, IVD, vdp, und ZIA zusammen, um mit gebündelten Kräften gemeinsam inhaltliche Positionen effektiver in der Öffentlichkeit zu vertreten. Mit der BID

steht der Politik und anderen Wirtschaftszweigen sowie weiteren Verbänden ein unterstützender und durchsetzungsfähiger immobilienwirtschaftlicher Partner zur Seite. Weitere Informationen über die BID finden Sie im Internet unter www.bid.info

