



Wärmepumpe aus der Eigentümerperspektive

Lösungsoptionen und Potentiale

Dr. Carsten Brückner

Vorsitzender

Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine
Haus & Grund Berlin e. V.

Vorüberlegung

1. Relevanz der Wärmepumpe für den Eigentümer

-
-
-

2.

-
-
-
-
-
-

Vorüberlegung

1. Relevanz der Wärmepumpe für den Eigentümer

- **Aktueller Kontext:** Klimaziele, Energiewende, steigende Energiepreise
- **Regulatorische Anforderungen:** Vorgaben durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG), CO₂-Preis auf fossile Brennstoffe
- **Interesse der Eigentümer:** Kostenersparnis, Instandhaltungserfordernis; Modernisierungsinteresse (Wertsteigerung der Immobilie), nachhaltiger Beitrag zum Klimaschutz

2.

-
-
-
-
-
-

Vorüberlegung

1. Relevanz der Wärmepumpe für den Eigentümer

- **Aktueller Kontext:** Klimaziele, Energiewende, steigende Energiepreise
- **Regulatorische Anforderungen:** Vorgaben durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG), CO₂-Preis auf fossile Brennstoffe
- **Interesse der Eigentümer:** Kostenersparnis, Instandhaltungserfordernis; Modernisierungsinteresse (Wertsteigerung der Immobilie), nachhaltiger Beitrag zum Klimaschutz

2. Lösungsoptionen für Eigentümer

- -
-
- -
 -

Vorüberlegung

1. Relevanz der Wärmepumpe für den Eigentümer

- **Aktueller Kontext:** Klimaziele, Energiewende, steigende Energiepreise
- **Regulatorische Anforderungen:** Vorgaben durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG), CO₂-Preis auf fossile Brennstoffe
- **Interesse der Eigentümer:** Kostenersparnis, Instandhaltungserfordernis; Modernisierungsinteresse (Wertsteigerung der Immobilie), nachhaltiger Beitrag zum Klimaschutz

2. Lösungsoptionen für Eigentümer

- **Sanierung von Bestandsgebäuden**
 - Kombination mit anderen Techniken wie Photovoltaik
- **Neubauten:** Wärmepumpe als Standardlösung in modernen, energieeffizienten Gebäuden
- **Fördermöglichkeiten**
 - Förderprogramme der Bundesregierung
 - Steuerliche Vorteile und Zuschüsse

<https://www.hausundgrund.de/foerdermittel-fuer-heizungstausch-und-gebaeudesanierung>

Vorüberlegung

3. Potenziale und Vorteile für Eigentümer

- -
 -

-
-
-

4.

-
-
-
-

Vorüberlegung

3. Potenziale und Vorteile für Eigentümer

- **Wirtschaftlichkeit**
 - Einsparungen bei den Heizkosten (langfristig)
 - Amortisationszeit der Investition (vgl. 5.)
- **Wertsteigerung der Immobilie:** Einfluss auf Energieeffizienzklassen und Verkaufswert
- **Komfort und Unabhängigkeit:** Geringere Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen
- **Klimaschutz:** Reduzierung des CO₂-Fußabdrucks

4.

-
-
-
-

Vorüberlegung

3. Potenziale und Vorteile für Eigentümer

- **Wirtschaftlichkeit**
 - Einsparungen bei den Heizkosten (langfristig)
 - Amortisationszeit der Investition (vgl. 5.)
- **Wertsteigerung der Immobilie:** Einfluss auf Energieeffizienzklassen und Verkaufswert
- **Komfort und Unabhängigkeit:** Geringere Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen
- **Klimaschutz:** Reduzierung des CO₂-Fußabdrucks

4. Herausforderungen und Risiken

-
-
-
-

Vorüberlegung

3. Potenziale und Vorteile für Eigentümer

- **Wirtschaftlichkeit**
 - Einsparungen bei den Heizkosten (langfristig)
 - Amortisationszeit der Investition (vgl. 5.)
- **Wertsteigerung der Immobilie:** Einfluss auf Energieeffizienzklassen und Verkaufswert
- **Komfort und Unabhängigkeit:** Geringere Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen
- **Klimaschutz:** Reduzierung des CO₂-Fußabdrucks

4. Herausforderungen und Risiken

- **Investitionskosten:** Hohe Anschaffungskosten und Sanierungskosten im Bestand
- **Effizienzfaktoren:** Abhängigkeit von der Außentemperatur (bei Luft-Wasser-Wärmepumpen)
- **Genehmigungsprozesse** (z.B. bei Erdwärmebohrungen)
- **Akzeptanzprobleme** bei Gemeinschaftsimmobilien oder Mehrparteienhäusern

Vorüberlegung

5. Wärmepumpe als Modernisierung im (Wohnraum)Mietverhältnis

➤ **Bauliche Maßnahme**

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
 - 1a. durch die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude die Anforderungen des § 71 des Gebäudeenergiegesetzes erfüllt werden,
2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,

➤ **Ankündigung der Maßnahme**

-
-
-
-

➤ **Mieterhöhung**

-
-

Vorüberlegung

5. Wärmepumpe als Modernisierung im (Wohnraum)Mietverhältnis

➤ **Bauliche Maßnahme**

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
 - 1a. durch die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude die Anforderungen des § 71 des Gebäudeenergiegesetzes erfüllt werden,
2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,

➤ **Ankündigung der Maßnahme**

-
-
-
-

➤ **Mieterhöhung**

-
-

Vorüberlegung

5. Wärmepumpe als Modernisierung im (Wohnraum)Mietverhältnis

➤ **Bauliche Maßnahme**

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
 - 1a. durch die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude die Anforderungen des § 71 des Gebäudeenergiegesetzes erfüllt werden,
2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,

➤ **Ankündigung der Maßnahme**

-
-
-
-

➤ **Mieterhöhung**

-
-

Vorüberlegung

5. Wärmepumpe als Modernisierung im (Wohnraum)Mietverhältnis

➤ **Bauliche Maßnahme**

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
 - 1a. durch die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude die Anforderungen des § 71 des Gebäudeenergiegesetzes erfüllt werden,
2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,

➤ **Ankündigung der Maßnahme**

-
-
-
-

➤ **Mieterhöhung**

-
-

Vorüberlegung

5. Wärmepumpe als Modernisierung im (Wohnraum)Mietverhältnis

➤ **Bauliche Maßnahme**

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
 - 1a. durch die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude die Anforderungen des § 71 des Gebäudeenergiegesetzes erfüllt werden,
2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,

➤ **Ankündigung der Maßnahme**

- Spätestens 3 Monate vor Durchführung
- Art und voraussichtlicher Umfang
- Voraussichtlicher Beginn und voraussichtliche Dauer
- Nennung der beabsichtigten Mieterhöhung sowie voraussichtlichen zukünftigen Betriebskosten

➤ **Mieterhöhung**

-
-

Vorüberlegung

5. Wärmepumpe als Modernisierung im (Wohnraum)Mietverhältnis

➤ **Bauliche Maßnahme**

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
 - 1a. durch die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude die Anforderungen des § 71 des Gebäudeenergiegesetzes erfüllt werden,
2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,

➤ **Ankündigung der Maßnahme**

- Spätestens 3 Monate vor Durchführung
- Art und voraussichtlicher Umfang
- Voraussichtlicher Beginn und voraussichtliche Dauer
- Nennung der beabsichtigten Mieterhöhung sowie voraussichtlichen zukünftigen Betriebskosten

➤ **Mieterhöhung**

- Modernisierungsmieterhöhung – beachte ersparte Instandsetzungen
- wohnwerterhöhendes Merkmal i. S. d. Mietspiegels

Vorüberlegung

6. Ausblick - Zukunft der Wärmepumpe

- **Technologische Entwicklungen:** Effizienzsteigerungen, verbesserte Integration mit Smart-Home-Technologien
- **Regulatorische Veränderungen:** Zunehmende Bedeutung von CO₂-Bepreisung, mögliche gesetzliche Verpflichtungen zur Umstellung
- **Langfristige Trends:** Potentiale von Wärmepumpen in der Stadtentwicklung, in Quartierslösungen oder als Teil dezentraler Energienetze



Wärmepumpe aus der Eigentümerperspektive

Lösungsoptionen und Potentiale

Dr. Carsten Brückner

Vorsitzender

Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine
Haus & Grund Berlin e. V.