

# Kurzgutachten zur aktuellen Wirtschaftlichkeit von Wärmepumpen

Kostenbetrachtungen in Mehrfamilienhäusern aus der  
Perspektive von Mieter\*innen und Vermieter\*innen



# Motivation und Methodik

# Motivation

## Hintergrund der Studie

- Die Wärmepumpe ist die zentrale Technologie zur Erreichung der Klimaschutzziele im Gebäudesektor.
- Bevorstehende Einführung der Pflicht zur Einbindung von mindestens 65% erneuerbare Energien für neu eingebaute Wärmeerzeuger ab dem 01.01.2024 (65% EE-Regel).
- Gemeinsame Absichtserklärung von Unternehmen und BuReg zur Schaffung der Voraussetzungen dafür, dass ab 2024 mindestens 500.000 Wärmepumpen jährlich neu installiert werden können.

## Zielsetzung

- Schaffung einer soliden Zahlenbasis zur Wirtschaftlichkeit der Wärmepumpe unter unterschiedlichen technischen Rahmenbedingungen in bestehenden Mehrfamilienhäusern.
- Darstellung der Kosteneffekte sowohl aus Sicht von Mieter\*innen als auch aus Sicht von Vermietenden.
- Aufzeigen der Effekte der stark veränderten energiewirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit volatilen und deutlich erhöhten Energiepreisen.

# Kurzfassung der Methodik



## Modellierung

- Wirtschaftlichkeitsberechnung nach Annuitätenmethode
- Investition im Jahr 2023
- Input: Investitionskosten, Energiepreise, Zinsniveau sowie Rahmendaten aus den Typgebäuden
- Output: Wärmegestehungskosten sowie die Auswirkungen auf Mietende und Vermietende.



## Energiepreisniveau

- Preisszenarien:
  - Historisches Preisniveau (Stand Sommer 2021) für Strom und Gas
  - Mittleres Preisniveau: Mittelwert von Gaspreisprognosen für die nächsten 15 Jahre
  - Hohes Preisniveau: Verbleib bei aktuellem Preisniveau.
- BEHG: 2 Cent/kWh entsprechend 120 €/t



## Typgebäude

- Kleines Mehrfamilienhaus
  - 6 Wohnungen
  - Effizienzklasse E
- Großes Mehrfamilienhaus
  - 22 Wohnungen
  - Effizienzklasse D
- Beide Gebäude werden im Bestand mit einem Nieder-temperatur-Gaskessel beheizt.
- Erneuerung des Heizsystems berücksichtigt

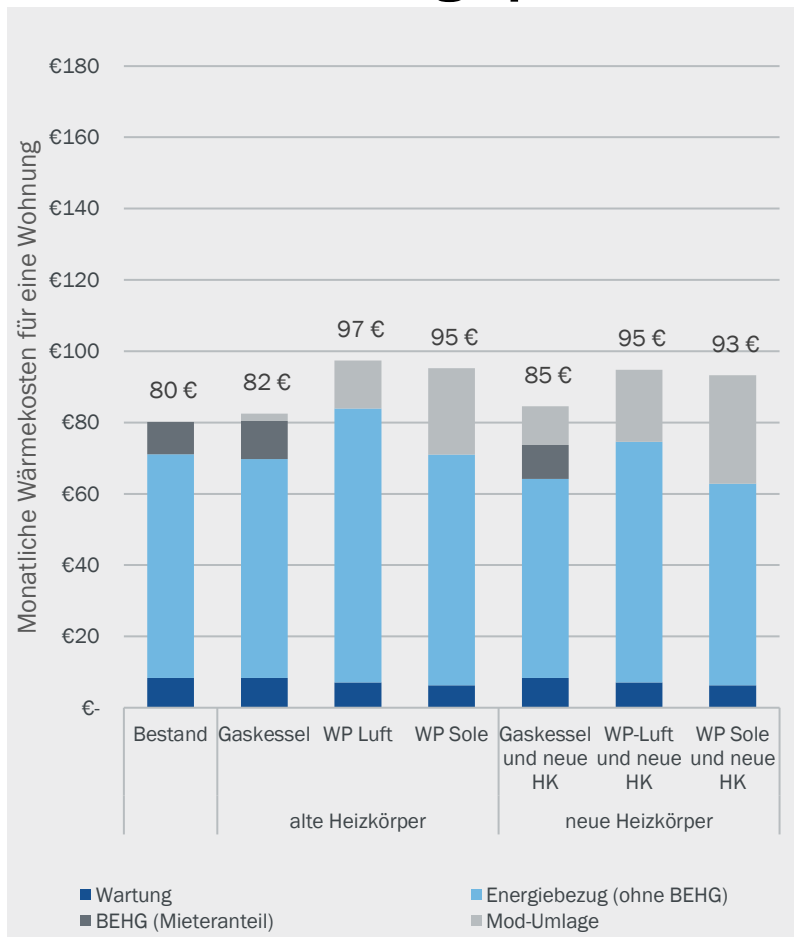


# Ergebnisse

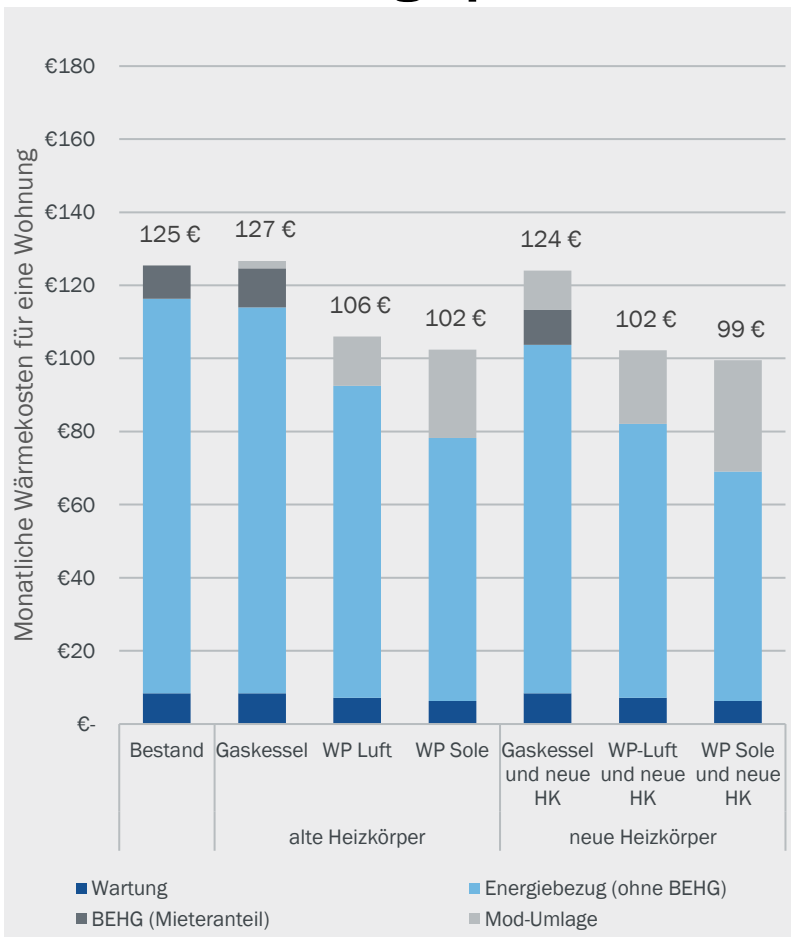
# Wärmepumpe aus Mietersicht bei mittleren und hohem Energiepreisniveau günstiger als Gaskessel

Gesamtkosten für Wärme je Wohnung aus Mietersicht

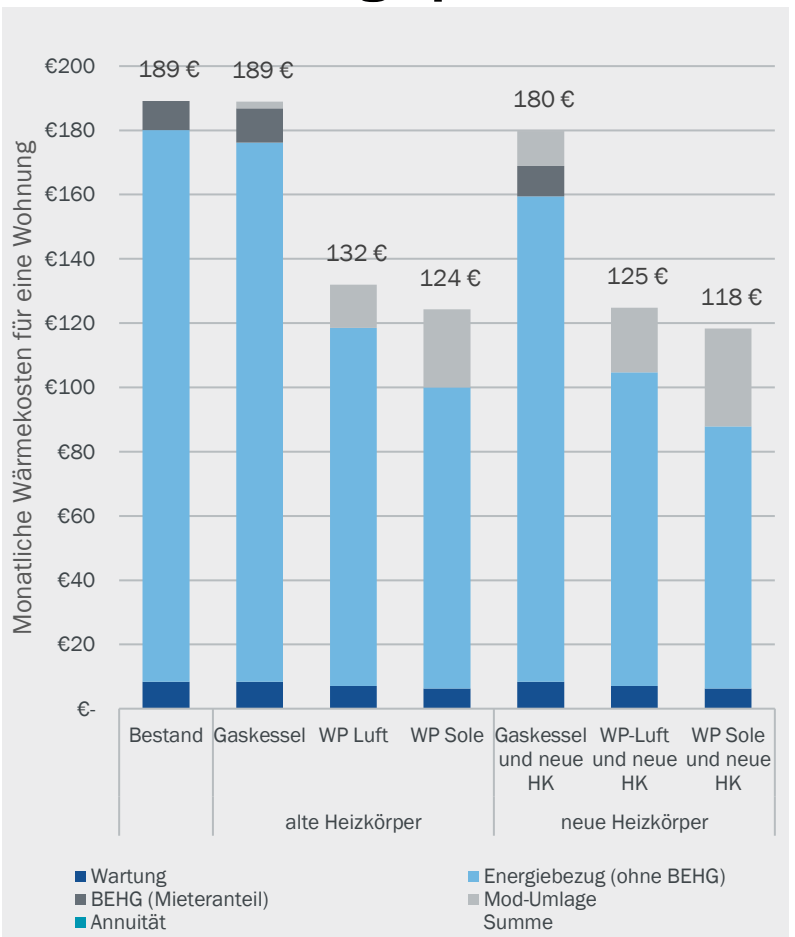
## Historisches Energiepreisniveau



## Mittleres Energiepreisniveau



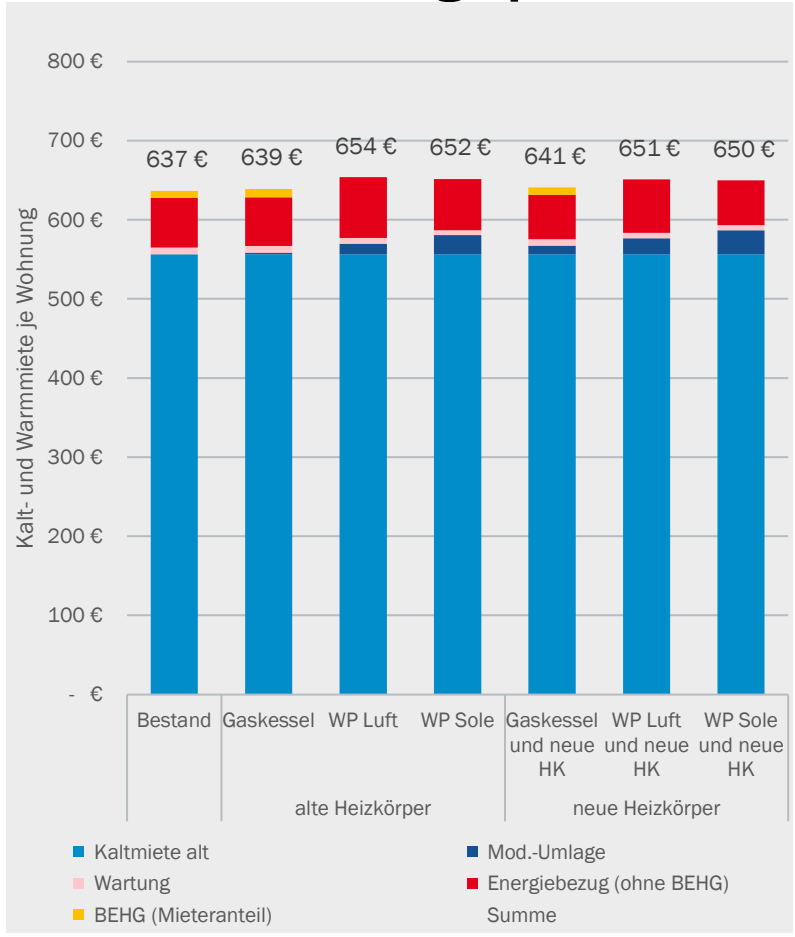
## Hohes Energiepreisniveau



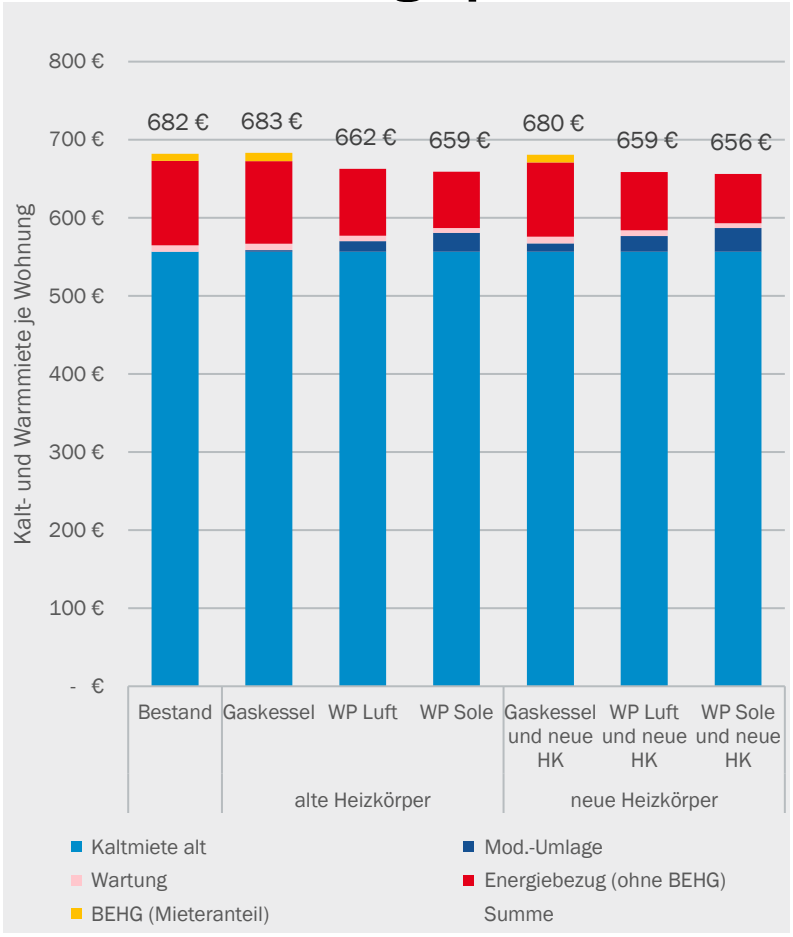
# Wärmepumpe aus Mietersicht bei mittleren und hohem Energiepreisniveau günstiger als Gaskessel

Kalt- und Warmmietenvergleich je Wohnung aus Mietersicht

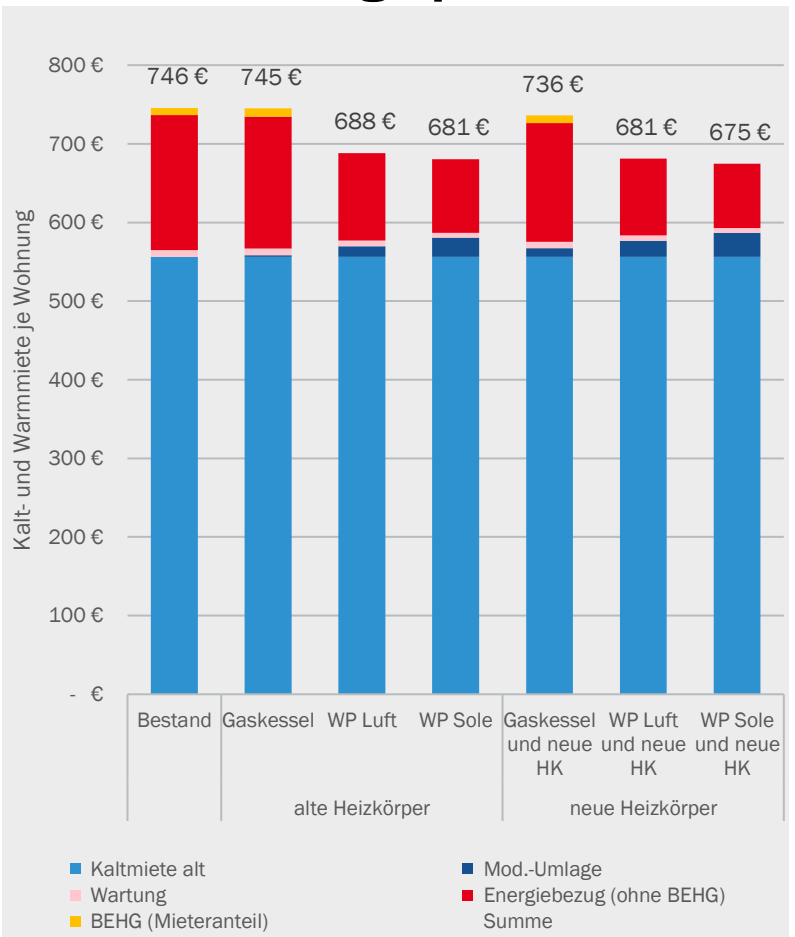
## Historisches Energiepreisniveau



## Mittleres Energiepreisniveau

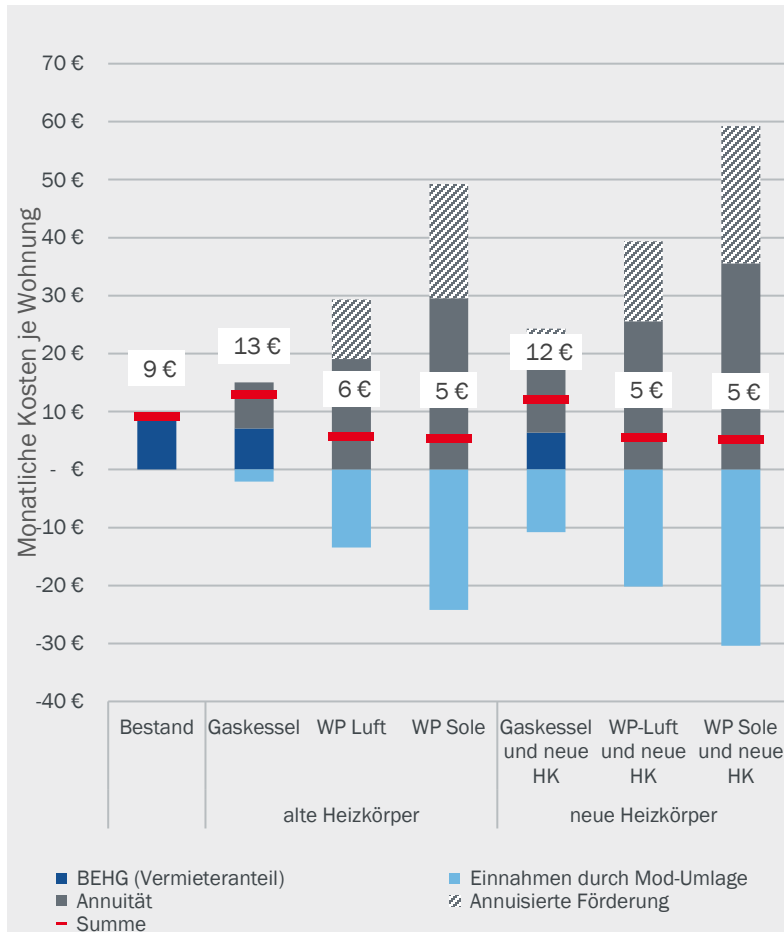


## Hohes Energiepreisniveau



# Wärmepumpe aus Vermietersicht in allen Energiepreisniveaus günstiger als Gaskessel

Gesamtkosten für Wärme je Wohnung aus Vermietersicht

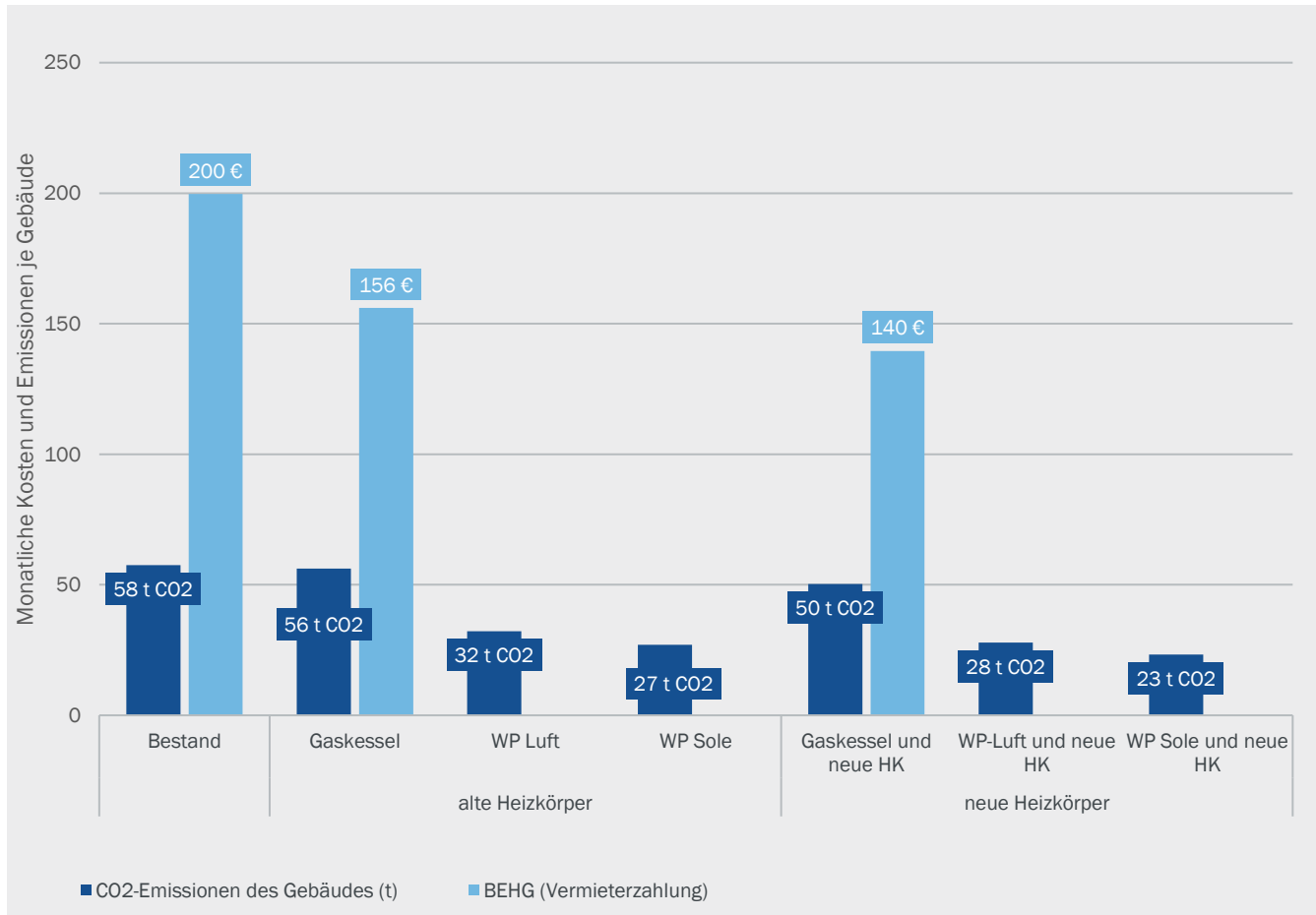


- In allen drei angenommenen Preisniveaus wird der gleiche CO<sub>2</sub>-Preis nach BEHG angenommen.
- Die Einnahmen durch Mod.-Umlage sowie Annuitätskosten sind unabhängig von den Energiepreisen.
- Die wärmebezogenen Kosten aus Vermietersicht sind somit nur von den Investkosten und Förderquoten abhängig, jedoch nicht vom Energiepreisniveau.
- Beim Austausch der Wärmeerzeuger erhöhen sich die Kosten für Vermieter im Beispielgebäude, wenn weiterhin die Option eines Gaskessels gewählt wird.
- Wärmepumpen senken die Summe deutlich und sind mit Fördermitteln und Modernisierungsumlage günstiger als die Kosten eines abgeschriebenen Bestandskessels.



# Wärmepumpe: schon heute geringste CO<sub>2</sub>-Emissionen und keine BEHG-Zahlungen für den Vermieter

CO<sub>2</sub>-Emissionen und BEHG-Zahlungen aus Vermietersicht



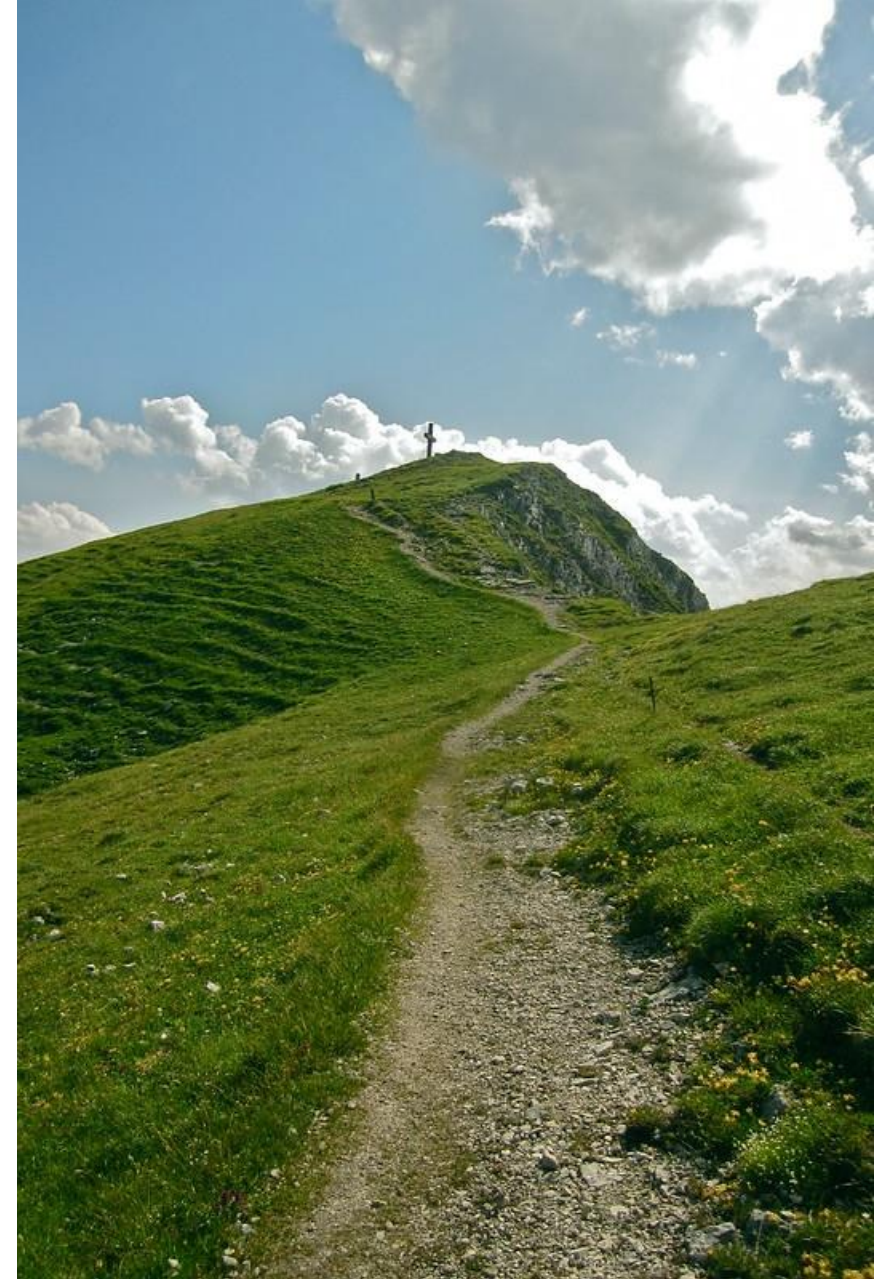
- Durch Wärmepumpen können bereits heute ca. 50 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen eingespart werden.
- Mit zunehmendem Anteil Ökostrom am Strommix wird die Wärmepumpe langfristig klimaneutral und ist damit schon heute zielkompatibel.
- BEHG-Zahlungen entfallen für die Wärmepumpe komplett, da diese auf Strombezug nicht anfallen.



**Fazit**

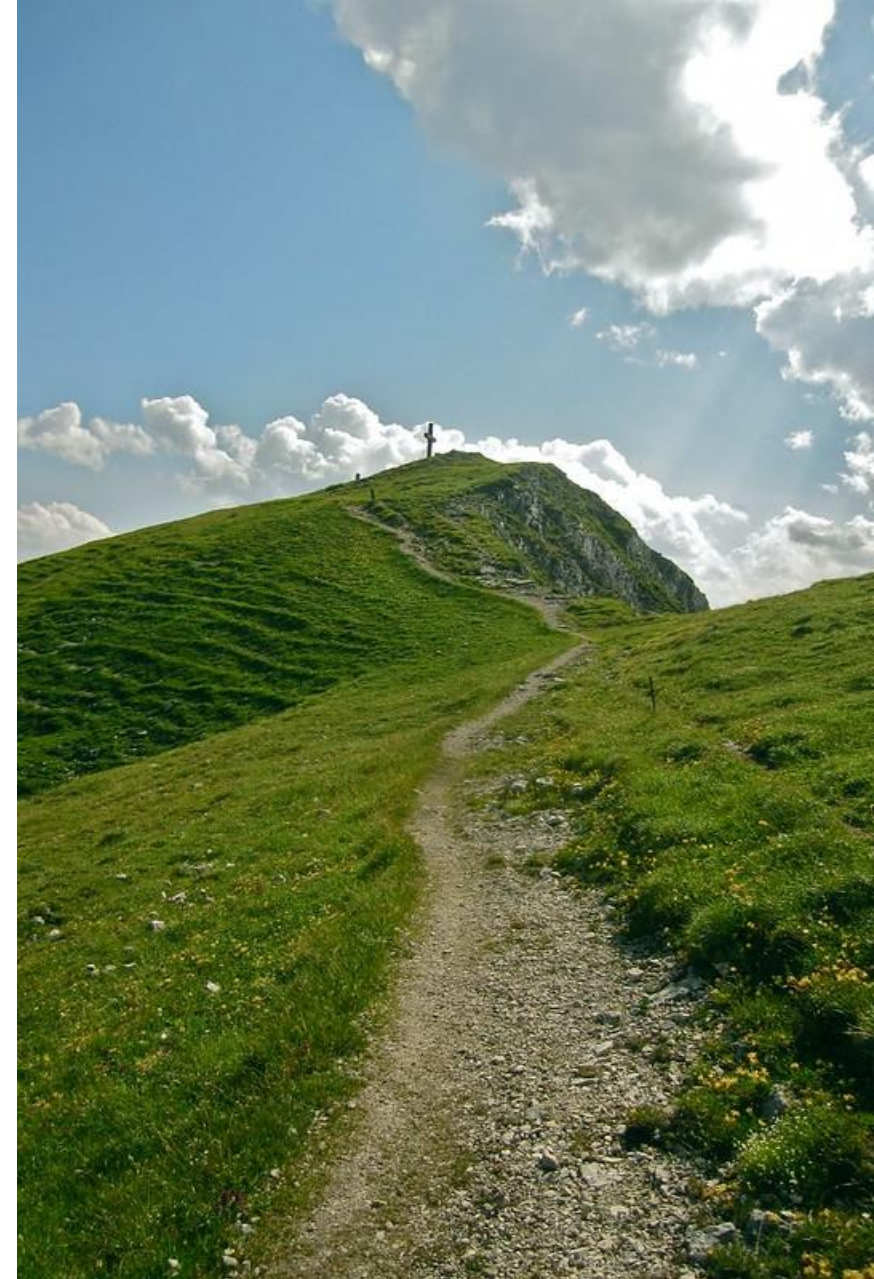
# Fazit

- Fallbetrachtung für Gebäude mit mittelschlechtem Wärmedämmstandard (Effizienzklassen D und E), die häufig vorkommen.
- Wärmepumpen verursachen auch hier deutlich niedrigere THG-Emissionen als Erdgaskessel und werden langfristig klimaneutral.
- Die Investitionskosten von Wärmepumpen liegen weiter deutlich über denen von Erdgaskesseln.
- Der hohe Anteil erneuerbarer Energien im Strom macht die Wärmepumpe weniger anfällig für Preisschwankungen foss. Energieträger.
- Erdgaspreise nehmen aktuell ungeahnte Höhen ein. Eine baldige Rückkehr zu den historischen Energiepreisniveaus erscheint unwahrscheinlich.



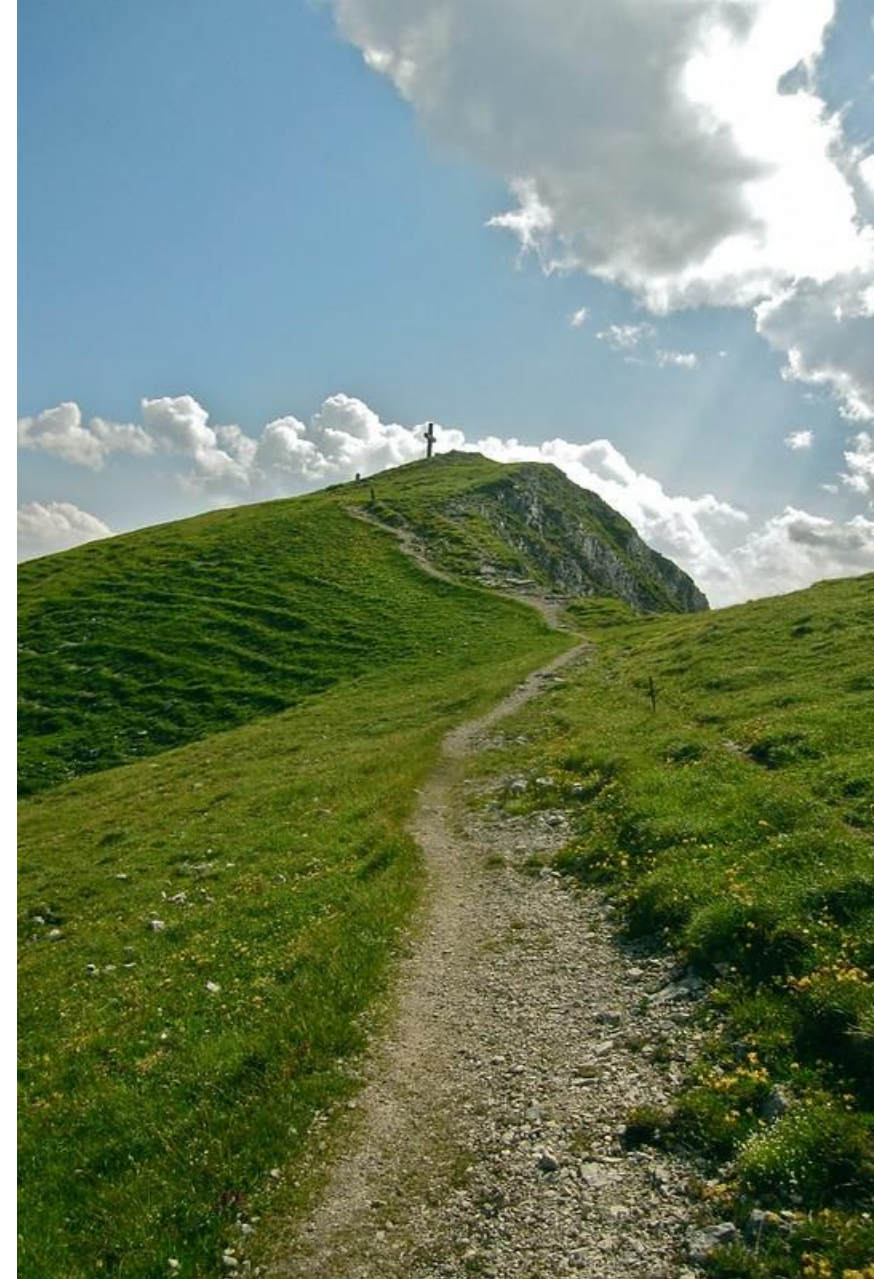
# Für Mieter am günstigsten: Die Wärmepumpe

- Energiebezugskosten der Wärmepumpe sind bis auf einen Fall immer niedriger als die eines neuen Gaskessels.
- Ein Teil der Investitionskosten der Wärmepumpe kann über die Modernisierungsumlage auf die Mieter umgelegt werden.
- Die Gesamtkosten (Energiebezug, Wartung, Mod-Umlage) der Wärmepumpe sind für Mieter beim mittleren und hohen Energiepreispfad niedriger als die eines neuen Gaskessels.
- Sole-Wasser-Wärmepumpen sind trotz höherer Mod-Umlage in den untersuchten Beispielgebäuden leicht vorteilhafter als Luft-Wasser-Wärmepumpen.



# Auch für Vermietende die sichere Option: Die Wärmepumpe

- Wärmepumpen haben deutlich höhere Investitionskosten als Erdgaskessel. Das kann auch die aktuelle Förderung nicht vollständig kompensieren.
- Im Strompreis sind bereits CO<sub>2</sub>-Kosten des EU-ETS enthalten. Eine CO<sub>2</sub>-Bepreisung durch das BEHG erfolgt daher nicht. Es entstehen weder für den Vermieter noch für den Mieter Kosten für die BEHG.
- Die Mehrkosten der Wärmepumpe gegenüber einer reinen Instandhaltung können über die Modernisierungsumlage auf die Mieter umgelegt werden.
- Können die Mehrkosten auf die Mieter umgelegt werden, ist die Wärmepumpe für Vermieter kostengünstiger als ein Erdgaskessel



**Wir geben Orientierung.**

Prognos AG – Europäisches Zentrum  
für Wirtschaftsforschung und  
Strategieberatung

# Quellenverzeichnis

- BKI [Aktueller Baupreisindex & Daten aus vorherigen Jahren | BKI](#), Zugriff am 29.08.2022
- Umweltbundesamt (UBA), [Strom- und Wärmeversorgung in Zahlen | Umweltbundesamt](#), Zugriff am 24.08.2022
- FIW, ITG & Prognos im Auftrag des BMWK, *Analyse von spezifischen Dekarbonisierungsoptionen zur Erreichung der Energie- und Klimaziele 2030 und 2050 bei unterschiedlichen Wohn- und Nichtwohngebäudetypologien*, Dresden 2020
- BDEW Heizkostenvergleich 2021, <https://www.bdew.de/energie/der-bdew-heizkostenvergleich/>, Zugriff am 10.08.2022
- FfE im Auftrag des BWP, *Wärmepumpen Fahrplan: Finanzielle Kippunkte zur Modernisierung mit Wärmepumpen im Wohngebäudebestand*, 2021
- BMWK Konzeptpapier, *65 Prozent erneuerbare Energien beim Einbau von neuen Heizungen ab 2024*, Stand 14. Juli 2021
- IWU, *Deutsche Wohngebäudetypologie (TABULA)*, 2015
- BBSR, *EnEV 2017 – Vorbereitende Untersuchungen*, 2016
- Fichtner et al. im Auftrag des BMWK, *Evaluierung von Einzelmaßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Wärmemarkt (Marktanreizprogramm) für den Zeitraum 2012 bis 2014*, Juli 2016

# Projektteam



**Nora Langreder**

[nora.langreder@prognos.com](mailto:nora.langreder@prognos.com)



**Dominik Rau**

[dominik.rau@prognos.com](mailto:dominik.rau@prognos.com)



**Malek Sahnoun**

[malek.sahnoun@prognos.com](mailto:malek.sahnoun@prognos.com)



**Nils Thamling**

[nils.thamling@prognos.com](mailto:nils.thamling@prognos.com)

**Schwerpunkte: Gebäude, Wärmemarkt, Energieeffizienz,  
erneuerbare Energien & Energiedienstleistungen**



# Impressum/Disclaimer

## Kontakt

Prognos AG  
Goethestraße 85  
10623 Berlin  
Deutschland

Telefon: +49 30 52 00 59-210

Fax: +49 30 52 00 59-201

E-Mail: [info@prognos.com](mailto:info@prognos.com)

[www.prognos.com](http://www.prognos.com)

[twitter.com/prognos\\_ag](https://twitter.com/prognos_ag)

Alle Inhalte dieses Werkes, insbesondere Texte, Abbildungen und Grafiken, sind urheberrechtlich geschützt. Das Urheberrecht liegt, soweit nicht ausdrücklich anders gekennzeichnet, bei der Prognos AG. Jede Art der Vervielfältigung, Verbreitung, öffentlichen Zugänglichmachung oder andere Nutzung bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung der Prognos AG.

Fotos der Mitarbeitenden, soweit nicht anders gekennzeichnet, von: Prognos AG/Annette Koroll Fotos

**Stand:** 29. August 2022

**Backup**

# Eigenschaften der untersuchten Typgebäude

		MFH klein	MFH groß
Baualter		1969 bis 1978	1980 er
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	420	1.530
Anzahl Vollgeschosse	Stck.	4	5
Anzahl Wohneinheiten	Stck.	6	22
Fläche je Wohneinheit	m <sup>2</sup>	70	70
Nutzwärmeverbrauch inkl. WWB	kWh/m <sup>2</sup> /a	146	130
Leistung Wärmeerzeuger	kW	35	110

Beispielfoto



Quelle: Deutsche Wohngebäudetypologie, IWU, 2015  
 Analyse von spezifischen Dekarbonisierungsoptionen, BMWi, 2020

# Inputdaten für Wärmeerzeuger

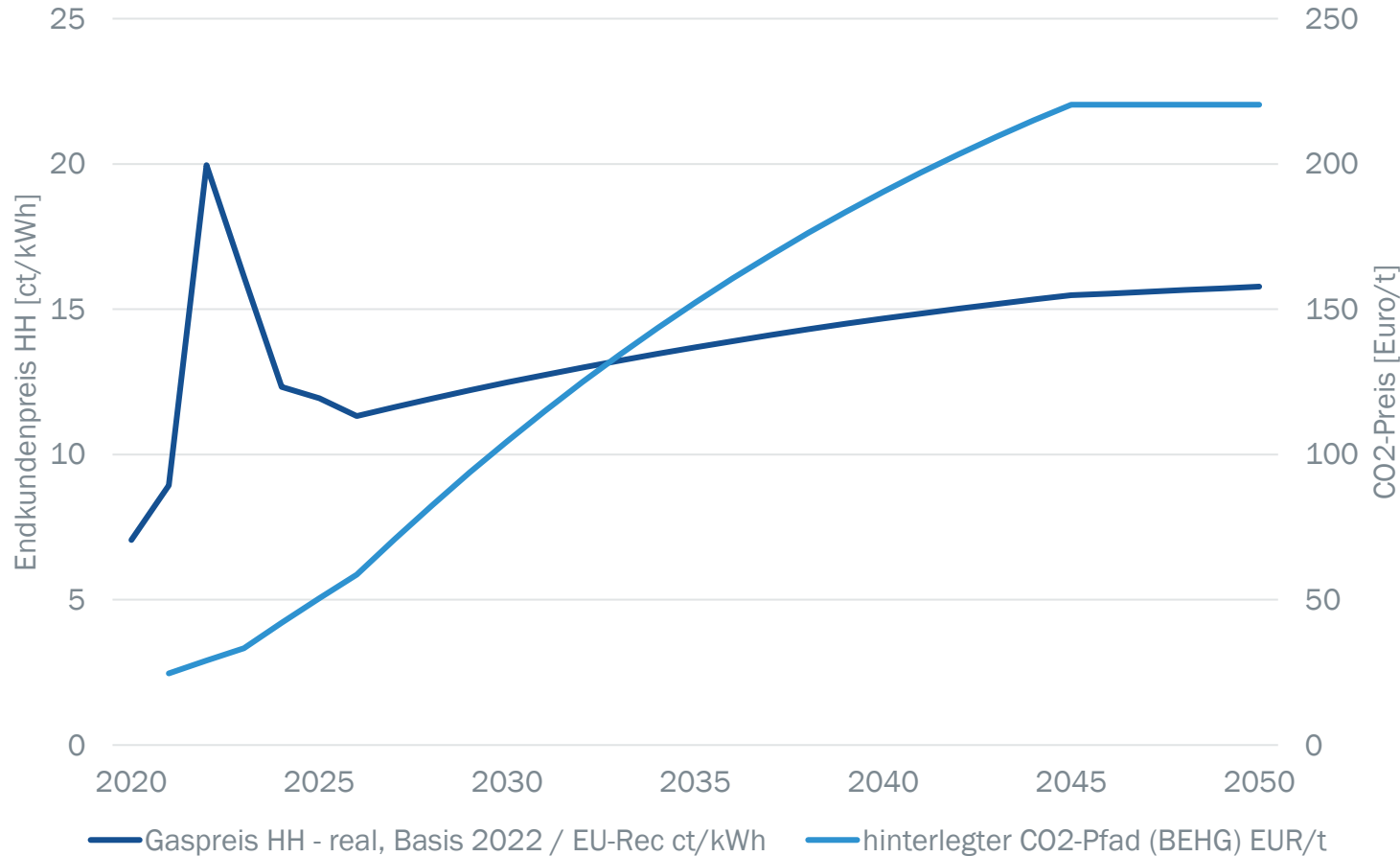
	Kleines MFH (35 kW)			Großes MFH (110 kW)		
	Erdgaskessel	Luft WP	Sole WP	Erdgaskessel	Luft WP	Sole WP
Investition WErz (€)	16.500	47.000	78.000	27.000	99.500	167.000
Investition spezifisch (€/kW)	478	1.360	2.257	250	957	1.651
Wartung (€/kW)	20	17	15	s. kleines MFH		
Nutzungsgrad und JAZ Bestand / alte HK*) / neue HK	83% / 85% / 95%	- / 2,6 / 3,0	- / 3,1 / 3,6	s. kleines MFH		
HK & geringinvestive Maßnahmen (€)	- / 11.000			- / 34.000		

Investitionskosten enthalten Planungskosten sowie Kosten für Peripherie (Nachrüstung Schornstein, Medienanschluss, ...)

\*) HK: Heizkörper

# Annahmen zur Entwicklung der Gaspreise und des CO<sub>2</sub>-Preis

**Berechnung basierend auf den aktuellsten Öl- & Gasprognose (GüP) der EU COM (Stand Mai 2022)**



**Preisprognosen für Erdgas und andere Energieträger weisen aktuell sehr hohe Unsicherheiten auf.**

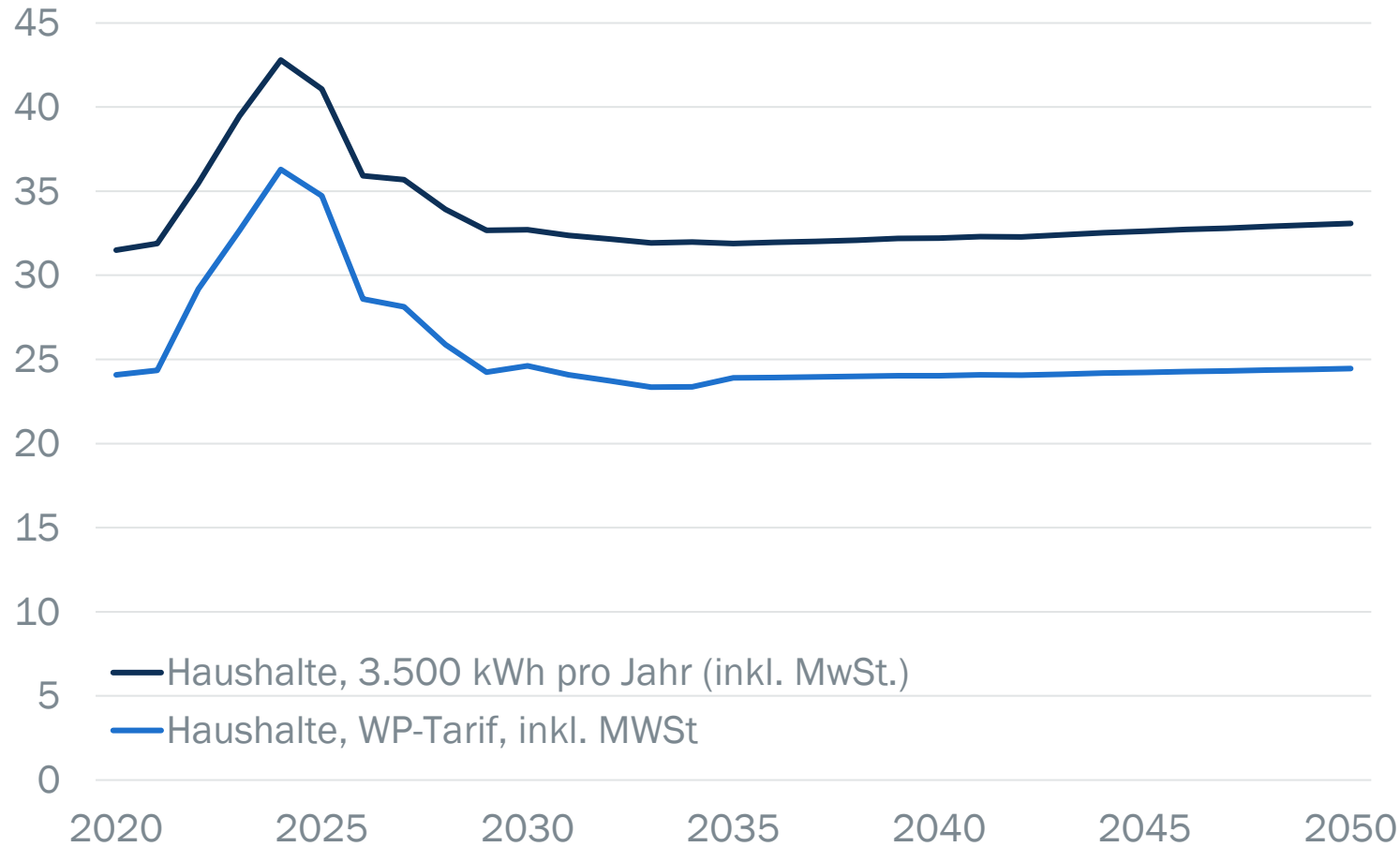
Preisfad	Cent/kWh
Historisch (2010-2020)	8
Mittel Mittelwert (2022 – 2037)	13
Hoch Maximalwert	20

Endkundenpreise, real 2022, inkl. BEHG und Mehrwertsteuer

Annahme zum BEHG: 120 Euro / t  
2 Cent/kWh

# Annahmen zur Entwicklung der Strompreise

## Prognose basierend auf dem Prognos-Strommarktmodell



**Preisprognosen für Erdgas und andere Energieträger weisen aktuell sehr hohe Unsicherheiten auf.**

Preisfad	Cent/kWh
Historisch (2010-2020)	24
Mittel Mittelwert (2022 – 2037)	27
Hoch Maximalwert	35

Endkundenpreise, real 2022, inkl. Steuern und Abgaben

WP-Tarif: Ermäßigte Netzentgelte und Konzessionsabgabe für WP.