

Wie Verwalter zu Gestaltern werden

Die kommunale Wärmeplanung wird für Immobilienverwalter zunehmend zu einer zentralen Grundlage, um die Energieversorgung von Wohngebäuden strategisch zu steuern. Angesichts steigender Wärmekosten und regulatorischer Anforderungen müssen Verwalter rechtzeitig geeignete Maßnahmen ergreifen, um den Werterhalt und die Zukunftsfähigkeit der verwalteten Immobilien zu sichern.

Von Prof. Rainer Hummelsheim

Mit dem European Green Deal hat die EU das Ziel festgelegt, bis 2050 klimaneutral zu sein, während Deutschland mit dem Klimaschutzgesetz bereits 2045 anstrebt. Die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) 2024 konkretisiert dafür Zwischenziele und legt verbindliche Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudebestand und Neubau fest. Ergänzend dazu verpflichtet das 2024 verabschiedete Wärmegesetz Kommunen zur Erstellung von Wärmeplänen: Städte mit über 100.000 Einwohnern bis zum 30.

Juni 2026, kleinere Kommunen bis zum 30. Juni 2028. Diese Pläne dienen Immobilieneigentümern als Planungsgrundlage für die zukünftige Wärmeversorgung.

Wirtschaftliche Regularien

Neben diesen gesetzlichen Regelungen hat die Bundesregierung auch wirtschaftlich relevante Regelungen verabschiedet. 2021 wurde eine CO₂-Abgabe auf fossile Brennstoffe eingeführt, quasi als „Strafsteuer“, um Anreize zu schaffen,

weniger fossile Brennstoffe zu verbrauchen und die Energieversorgung im Gebäudebestand auf erneuerbare Energien umzubauen. Der Handel mit den CO₂-Verschmutzungsrechten (Emissionshandel) begann 2021 mit einem fixen CO₂-Preis von 25 Euro pro Tonne, in 2025 ist ein Festpreis von 55 Euro pro Tonne ausgegeben. Ab 2026 wird der Zertifikate-Preis durch Versteigerungen ermittelt – wobei ein Preiskorridor von 55 Euro bis 65 Euro pro Tonne CO₂ vorgegeben ist. Ab 2027 wird EU-weit ein CO₂-Emissionshandel eingeführt, der CO₂-Preis bildet sich dann am Markt. Es wird erwartet, dass der CO₂-Preis deutlich steigen wird, Studien zufolge sind Preise von 200 bis 275 Euro je Tonne zu erwarten. Im Vergleich zu 2025 wäre das eine Verfünfachung und damit eine signifikante Wohnkostenerhöhung. Durch das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) von 2023 werden die Kosten für die CO₂-Abgabe zwischen Vermieter und Mieter in Abhängigkeit des energetischen Gebäudezustandes aufgeteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Diese Regularien haben bereits finanzielle Auswirkungen für Immobilieneigentümer:

1. Die Wärmekosten auf Basis fossiler Energieträger als Bestandteil der Betriebskosten sind nicht mehr vollständig auf die Mieter umlagefähig. Dies reduziert die Mietrenditen.
2. Die Gesamtmieten erhöhen sich durch die steigende CO₂-Abgabe.
3. Gebäude mit den beiden schlechten



Effiziente Wärmeversorgung: Eine Fernwärmeleitung transportiert nachhaltige Energie für Haushalte und Unternehmen.

Energieeffizienzklassen G und H gemäß Energieausweis werden mit Preisabschlägen von durchschnittlich 27 Prozent vermarktet (Stand 2023). Das sind erhebliche Wertverluste des Immobilienvermögens. Zusätzlich verschlechtern sich Finanzierungsbedingungen.

Die klimapolitischen Vorgaben stellen Immobilienverwaltungen vor wachsende Herausforderungen. Sie müssen energetische Maßnahmen umsetzen, gesetzliche Auflagen einhalten und Eigentümer über notwendige Anpassungen informieren. Besonders die Energieeffizienz gewinnt an Bedeutung, da sie die Marktfähigkeit von Immobilien direkt beeinflusst. Energiekennwerte und Dekarbonisierungsstrategien fließen zunehmend auch in Wertermittlungen ein.

Handlungsbedarf für Immobilienverwalter

Immobilienverwalter müssen sich frühzeitig mit energetischen Anforderungen befassen und gebäudespezifische Lösungen entwickeln, um den Immobilienwert zu sichern. Eine geförderte Energieberatung mit konkreten Vorschlägen für Eigentümer ist dabei sinnvoll.

Zentrale Arbeitsgrundlage für energetische Maßnahmen sind die kommunalen Wärmepläne. Sie analysieren die bestehende Wärmeversorgung, zeigen Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien oder unvermeidbarer Abwärme auf und definieren Gebiete, die künftig zentral über Wärmenetze oder dezentral, etwa mit Wärmepumpen oder Biomassekesseln, versorgt werden. Das Wärmeplanungsgesetz legt hierfür verbindliche Inhalte, Arbeitsschritte und Zeitvorgaben fest und gibt den Kommunen einen klaren Rahmen für die Umstellung auf klimafreundliche Wärmeversorgung.

Für die Erstellung der Wärmepläne sind die Kommunen verantwortlich. Sie sollen Eigentümer und Verwalter in den Prozess einbinden – eine Praxis, die je nach Kommune unterschiedlich gehandhabt wird.

Den eigenen Bestand analysieren

In einem ersten Schritt müssen Immobilienverwaltungen daher ihren Bestand

betrachten, ob und welcher Handlungsbedarf besteht. Dabei sollte geklärt werden:

1. Bei welchen Objekten sind die Vorgaben des GEG, etwa durch einen Fernwärme-Anschluss, bereits erfüllt?
2. Bei welchen Objekten ist auf Basis der Wärmeplanung eine vollständige oder teilweise Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien möglich?
3. Bei welchen Objekten besteht Unklarheit über die künftige Wärmeversorgung?

Die Eigentümer beziehungsweise Eigentümergemeinschaften sind rasch darüber zu informieren, damit diese sich auf den zeitlichen und finanziellen Handlungsbedarf einstellen können.

Als Profis in die Wärmeplanung einbringen

Immobilienverwaltungen haben verschiedene Möglichkeiten, sich aktiv in die kommunale Wärmeplanung und deren Umsetzung einzubringen. Eine Option besteht darin, sich bereits an der Erstellung der kommunalen Wärmepläne zu beteiligen. Verwalter können den Kommunen ihre Mitarbeit anbieten, da diesen oft nicht bewusst ist, wie entscheidend die örtlichen Immobilienverwaltungen mit ihren Beständen für die Planung und Umsetzung der Wärmeplanung sind.

Sobald die Wärmepläne verbindlich sind, können Verwalter aktiv an deren Umsetzung mitwirken. In diesem Zusammenhang übernehmen sie eine objektbezogene Beratung der Eigentümer oder Eigentümergemeinschaften und ziehen Energieberater hinzu, um sinnvolle Maßnahmen in Abhängigkeit vom Alter der vorhandenen Heizungsanlagen zu erarbeiten.

Falls Immobilienverwaltungen trotz Nachfrage nicht in die kommunale Wärmeplanung einbezogen werden, besteht eine weitere Möglichkeit, sich formell oder informell mit anderen örtlichen Verwaltern zusammenzuschließen. Gemeinsam können sie mit dem kommunalen Netzbetreiber und dem örtlichen Energieversorger Schwerpunktegebiete oder Straßenzüge identifizieren,

die für eine koordinierte Vorgehensweise innerhalb der vorgegebenen Zeitfenster geeignet sind.

Beispielsweise haben sich in Leipzig Immobilienverwalter mit den Stadtwerken zusammengesetzt. Der gemeinsame Verwaltungsbestand entspricht etwa 15 Prozent des Leipziger Gebäudebestands. In regelmäßigen Treffen werden die Möglichkeiten für eine gemeinsame Vorgehensweise abgestimmt, um Zeit und Kosten zu sparen, eine Win-Win-Win-Situation, die zum Nachmachen einlädt.

Verwalter, gestaltet mit!

Die Klimaschutzziele stellen Immobilienverwalter vor langfristige Herausforderungen. Neben Umwelt- und Sozialaspekten erfordern vor allem wirtschaftliche Faktoren ein aktives Handeln, um Immobilienwerte zu sichern und weiterzuentwickeln. Die kommunale Wärmeplanung ist dabei nicht nur eine gesetzliche Verpflichtung, sondern motiviert auch mitzugestalten. ■



Prof. Rainer Hummelsheim MRICS

ist Vorsitzender des IVD-Bundesfachausschusses Verwalter und Geschäftsführer der DOMUS Hausverwaltung GmbH in Leipzig.
www.domus-leipzig.de