

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Wärme-konzepte gemäß kommunaler Wärmeplanung

Zusammenfassung des Vortrags vom Verwalter- und Sachverständigentag in Köln

– Autor: Prof. Rainer Hummelsheim MRICS, Vorsitzender des IVD-Bundesfachausschusses Verwalter und Geschäftsführer der DOMUS Hausverwaltung GmbH in Leipzig

Die gesetzlichen Regelungen für Gebäude werden stringenter für die Erreichung der Klimaschutzziele bis 2045 und die Wärmekosten steigen stetig. Für Immobilienverwaltungen besteht viel Beratungs- und Handlungsbedarf.

Von besonderer Bedeutung ist dabei die Gesamtzusammenhänge zu erfassen und frühzeitig zu kommunizieren und sich aktiv den Herausforderungen für den Verwaltungsbestand zu stellen. Die kommunale Wärmeplanung ist dabei die zentrale Planungs- und Handlungsgrundlage.



Prof. Rainer Hummelsheim MRICS bei seinem Vortrag auf dem Verwalter- und Sachverständigentag in Köln

Grundlagen:

Mit dem „European Green Deals“ hat die EU das Ziel formuliert, bis 2050 klimaneutral zu sein. Zur Zielerreichung wurde von der EU die Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) erlassen mit Vorgaben für den Neubau und Bestand ab 2030.

Deutschland will bereits bis 2045 gemäß Klimaschutzgesetz klimaneutral werden. Mit der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) 2024 wurden dazu die Zwischenziele zur Erreichung der Klimaschutzziele 2045 fixiert mit verbindlichen Vorgaben für die künftige Wärmeversorgung durch erneuerbare Energien beim Neubau und im Bestand. Ergänzend zum GEG wurde 2024 das Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmegesetz) verabschiedet mit der Verpflichtung, dass Kommunen mit über 100.000 Einwohnern bis zum 30. Juni 2026 beziehungsweise Kommunen mit weniger als 100.000 Einwohnern bis zum 30. Juni 2028 Wärmepläne (Kommunale Wärmeplanung = KWP) erstellen müssen als Planungsgrundlage für die Immobilieneigentümer.

Kostenentwicklungen:

Zusätzlich zu diesen gesetzlichen Regelungen hat die Bundesregierung auch wirtschaftlich relevante Regelungen verabschiedet. Ab 2021 wurde eine CO₂-Abgabe eingeführt auf fossile Brennstoffe, quasi als „Strafsteuer“. 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 – 65 Euro pro Tonne CO₂ vorgegeben ist. Ab 2028 wird EU-weit ein CO₂-Emissionshandel eingeführt,

Studien zufolge sind Marktpreise von 200 – 275 Euro je Tonne zu erwarten, also eine Verfünffachung im Vergleich zu 2025.

Durch das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) von 2023 werden die Kosten für die CO₂-Abgabe zwischen Vermieter und Mieter in Abhängigkeit des energetischen Gebäudezustandes geteilt.

Die (Fern-)Wärmepreise sind kommunal und lokal sehr unterschiedlich (waerme@preise.info) und gefühlt steigen die Herstellerkosten für die Wärmetechnik je umfangreicher die Förderung ausfällt.

Wirtschaftlichkeitsvergleich der Wärmeoptionen:

Immobilienverwalter müssen sich zeitnah und langfristig mit den energetischen Anforderungen auseinandersetzen und gebäudebezogene Lösungen schaffen zum Erhalt und zur Entwicklung des Immobilienvermögens. Empfehlenswert ist eine geförderte Energieberatung einschließlich Prüfung der Verfügbarkeit von Fördermitteln und die Erstellung eines iSFP (individueller Sanierungsfahrplan) sowie der Präsentation der Vorschläge für die Eigentümer.

Zentrale Arbeitsgrundlage für die gebäudebezogenen Wärme-lösungen in Bestand werden die kommunalen Wärmepläne sein.

Die kommunalen Wärmepläne müssen konkret folgende vier Gebiete ausweisen:

1. Fernwärmeversorgung,
2. Wasserstoffnutzung,

Effizienzklasse B/C	Fernwärme	Nahwärme (100% EE)	Nahwärme (65% EE)	Nahwärme (Gas)	Eigenversorgung (Gas)	Eigenversorgung (65% EE)
Contracting (Stadtwerke)	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein	Nein
Vollkosten 2026 - 2040	365.000 €	458.262 €	363.000 €	352.000 €	350.000 €	312.000 €
Anfangsinvestition inkl. Kapitalkosten 5 % Zins	13.700 €	-	-	-	55.000 €	131.000 €
Kosten Wärmelieferung / Einsatzstoffe (Gas, Strom)	351.000 €	458.000 €	363.000 €	352.000 €	281.000 €	146.000 €
Kosten der Eigenversorgung 2025, Basis KNV (Kostenneutralität)			17.500 €	Gesetzeskonformität im Jahr 2023 abhängig von Verfügbarkeit Biomethan: Einmethan- und CO ₂ -Preis dominieren Kosten		
Anzahl Jahre für KNV	5	15	15	15	-	-
Nicht-umlegbare Kosten der Wärmelieferung	24.000 €	216.000 €	111.000 €	67.000 €	6.900 €	-
davon: nicht-umlegbare Kosten KNV	24.000 €	216.000 €	111.000 €	61.000 €	-	-
davon: nicht-umlegbare Kosten CO ₂	-	-	-	6.900 €	6.900 €	-
Instandhaltung nicht umlegbar	Inklusive	Inklusive	Inklusive	Inklusive	5.700 €	13.600 €
Gesamtkosten Eigentümer	37.700 €	216.000 €	111.000 €	67.000 €	67.600 €	144.600 €
Wartung und Betriebsführung	inklusive	inklusive	inklusive	inklusive	8.500 €	20.000 €
Wiederkehrende Ersatzinvestition nach 2040 und später (*VDI 2067)	-	-	-	-	82.000 €	59.000 €
					Umstellung auf Wärmepumpe nach 20 Jahren*	Umstellung auf Wärmepumpe nach 18 Jahren*

Die Tabelle zeigt beispielhaft eine Vollkostenhochrechnung bis 2040 für ein Gebäude mit 15 Wohnungen und ca. 1.050 m² Wohnfläche sowie einem Wärmebedarf von 79 kW und einer Energieeffizienzklasse von B/C gemäß Energieausweis

- dezentrale Optionen über Anlagen in oder an Gebäuden (z. B. eine Wärmepumpe)
- Prüfgebiete (noch zu prüfende Wärmeversorgung)

Immobilienverwaltungen müssen ihren Bestand frühzeitig analysieren, ob und welcher Handlungsbedarf besteht. Dabei sollte in Abhängigkeit vom kommunalen Wärmeplanungsstand ggf. Vorabinformationen abgefragt werden, um einen eigenen zeitlichen Planungsvorlauf für sich und die Eigentümer zu erhalten:

- Bei welchen Objekten sind die Vorgaben des GEG erfüllt, z.B. Fernwärmeanschluss
- Bei welchen Objekten ist auf Basis der Wärmeplanung eine vollständige oder teilweise Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien möglich, wobei die Zeitfenster zu beachten sind
- Bei welchen Objekten bestehen Unklarheiten für die künftige Wärmeversorgung
- Information an die Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften, damit diese sich auf einen ggf. zeitlichen und finanziellen Handlungsbedarf einstellen können

Bei der Planung und Vorgehensweise hilft das vom IVD mitentwickelte Gebäuderaster (siehe Homepage), wonach eine erste Einordnung des Handlungsbedarfes mit nur zwei Merkmalen erfolgen kann:

- Welche Gebäudeenergieeffizienzklasse gemäß Energieausweis hat das Gebäude
- Wie steht es mit dem Alter und der Technologie der Heizungsanlage

Bei dem entscheidungsrelevanten Vergleich der Wirtschaftlichkeit der alternativen Wärmeoptionen müssen einige grundsätzliche Überlegungen beachtet werden:

- stichtagsbezogene (Investitions-)Kostenbetrachtungen greifen zu kurz
- Betrachtung der Vollkosten (Investition und Verbrauch) über einen Zeithorizont von 15 – 20 Jahren, um die technische Lebensdauer der Wärmetechnik zu berücksichtigen

- Betrachtung der Kosten für den / die Eigentümer über den Zeithorizont
- Berücksichtigung von ggf. notwendigen Folgeinvestitionen

Im Vollkostenvergleich sind alle Wärmeoptionen näherungsweise auf gleichem Niveau mit Ausnahme der teureren Nah-

Ihr kompetenter Partner für Online Energieausweise

Selbstverständlich GEG-konform!

engiwo.de®

	Fernwärme	Nahwärme (100 % EE)	Nahwärme (65 % EE)	Nahwärme (Gas)	Eigenversorgung Gas	Eigenversorgung (65 % EE)
Komplettpaket inkl. Wartung / Betriebsführung	X	X	X	X		
Keine Anfangsinvestitionen (Anschlusskosten, Wärmeerzeugungsanlage, Heizflächen austausch o.ä.)	*	X**	X**	X		
Keine Ersatzinvestitionen nach Lebensdauer der Wärmeerzeugungsanlage	X	X	X	X		
Gesetzliche Konformität sichergestellt	X	X	X	X***	X***	X
Kostenprognose in starker Abhängigkeit von CO ₂ -Kostenentwicklung				X	X	
volle Umlegbarkeit der CO ₂ -Kosten	X	X	X			X
Fördermittelberatung, Dauerhafte Sicherstellung der Rechtskonformität	X	X	X	X		

* nur Anschlusskosten

** abhängig z.B. von den verbauten Heizflächen

*** Unsicherheit der Verfügbarkeit von Biomethan

wärme mit 100 % Erneuerbare Energie (EE). Die Gasoptionen sind mit einer hohen Unsicherheit behaftet, auch wegen CO₂-Abgabe und der ab 2029 vorgeschriebenen Biomethanbeimischung.

Beim Gesamtkostenvergleich wird deutlich, dass die Fernwärmeoption die mit Abstand geringsten Investitionskosten für die Eigentümer verursacht. Die Kosten der Wärmetechnik und laufende Instandhaltung werden über den höheren Wärmelieferungspreis eingepreist.

Zusätzlich zu einer erforderlichen Vollkostenbetrachtung der alternativen Wärmekonzepte muss in die Entscheidungsfindung

auch einfließen, ob die gesetzliche Konformität, die Umlagefähigkeit der CO₂-Abgabe sowie die Fördermittelinanspruchnahme erreicht werden (siehe Tabelle oben).

Gesamtzusammenhang der Wärmeoptionen:

Die gesetzlichen Regularien und bisherige Kostenentwicklungen 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 steigen durch die steigende CO₂-Abgabe
3. Gebäude mit den beiden schlechten Energieeffizienzklassen G und H gemäß Energieausweis werden mit Preisabschlägen von durchschnittlich 25 Prozent vermarktet (Stand 2023 und 2024). Das sind erhebliche Wertverluste des Immobilienvermögens.
4. Immer mehr Banken legen wegen ESG bei der Immobilienfinanzierung großen Wert auf die Energieeffizienzklasse. Einige Banken lehnen teilweise die Finanzierung von Immobilien der Energieeffizienzklasse G oder H ab bzw. finanzieren nur zu ungünstigeren Zinskonditionen oder geringeren Kreditbeträgen mit beschränkten Darlehenslaufzeiten.

Dadurch wird deutlich, dass sich die klimapolitischen Ziele lebenszyklusbezogen auf alle immobilienwirtschaftlichen Bereiche nachhaltig auswirken:

- die laufende Bewirtschaftung durch die Immobilienverwaltungen,
- die Vermietung und der Verkauf durch Immobilienmakler
- die Immobilienbewertung durch Sachverständige
- und die Projektentwicklungen beim Neubau und der Modernisierung

Fazit:

Die Erreichung der Klimaschutzziele werden die Immobilienbranche langfristig beschäftigen. Neben ökologischen Aspekten der Dekarbonisierung und sozialen Aspekten wie angemessene Wohnkostenbelastungen sind es insbesondere ökonomische Aspekte, die ein aktives Handeln der Immobilienverwaltungen erforderlich machen zur nachhaltigen Erhaltung und Entwicklung der Immobilienwerte. ■



ivd DIE IMMOBILIEN UNTERNEHMER.

IVD – Dein Verband, wenn Du Verwalter bist.

Rechtsrat · Netzwerk · Weiterbildung