



Sanierungsstrategien für Immobilienbestände

# Die Immobilienverwaltungen als zentrale Akteure der Wärmewende

Laut Zensus 2022 werden ungefähr 70 Prozent der Heizungsanlagen des deutschen Gebäudebestandes noch mit Gas oder Öl betrieben. Um gemäß den gesetzlichen Vorschriften bis zum Jahr 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, besteht erheblicher Handlungsbedarf. Die Immobilienverwaltungen sind dabei zentrale Akteure, um schrittweise die Umstellung der Wärmeversorgung des Gebäudebestands zu erreichen.

Von Prof. Rainer Hummelsheim

Das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) schreibt die schrittweise Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen bis zur Treibhausgas-Neutralität bis 2045 vor. Dies erfolgt auch, um die Klimaziele der Europäischen Union zu erreichen, denn bis 2050 soll die EU klimaneutral werden.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) leitet den schrittweisen Umstieg auf klimafreundliche Heizungen ein und verlangt die Nutzung von erneuerbaren Energien bei allen neuen Heizungen, dabei ist die Wahl der Wärmetechnik technologieoffen:

- Anschluss an ein Wärmenetz
- Elektrische Wärmepumpe
- Stromdirektheizungen

- Hybridheizungen (Erneuerbare Energien plus anteilig Gas- oder Ölheizung)
- Heizung auf der Basis von Solarthermie
- H2-Ready-Gasheizungen (auf 100 Prozent Wasserstoff umrüstbar)

Das Wärmeplanungsgesetz (WPG) schreibt vor, dass Kommunen mit mehr als 100.000 Einwohnern bis spätestens Ende Juni 2026 einen Wärmeplan vorlegen müssen. Kommunen mit weniger als 100.000 Einwohnern haben dafür noch bis Ende Juni 2028 Zeit. Dabei wird das Gemeindegebiet in voraussichtliche Wärmeversorgungsgebiete eingeteilt. Die Kommunen müssen also für ihre Gemeindegebiete oder Teile des Gemeindegebiets festlegen, wo eine Wärmeversor-

gung über ein Wärmenetz oder ein Wasserstoffnetz erfolgen kann. Außerdem planen sie, wo die Wärmeversorgung voraussichtlich dezentral, das heißt durch individuelle Heizungsanlagen der Gebäudeeigentümer, erfolgen muss.

## Handlungsstrategie für Immobilienverwaltungen

Der Handlungs- und Informationsbedarf für Immobilienverwaltungen ist enorm. Der Verwaltungsbestand ist gebäudebezogen zu analysieren. Die Eigentümer oder Eigentümergemeinschaften sind individuell zu informieren und zu beraten. Zentrale Grundlage ist dabei die Kommunale Wärmeplanung.

### Schritt 1: Feststellung der Objekte ohne energetischen Handlungsbedarf

Zunächst wird der Gebäudebestand dahingehend analysiert, ob die Vorgaben des GEG bereits erfüllt sind, beispielsweise durch einen Fernwärme-Anschluss oder Wärmepumpen. Hier besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

### Schritt 2: Bestandsanalyse auf Basis der kommunalen Wärmeplanung

Dann wird eine Analyse des Gebäudebestands auf Basis des kommunalen Wärmeplans durchgeführt. Geprüft wird dabei, ob eine vollständige oder teilweise Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien möglich ist. Hier besteht Handlungsbedarf.

### Schritt 3: Bestandsanalyse für individuelle Wärmelösungen

Ebenfalls anhand des kommunalen Wärmeplans wird der Gebäudebestand untersucht und geklärt, wo eine individuelle Wärmeversorgung geschaffen werden muss. Hier besteht erheblicher Handlungsbedarf.

### Schritt 4: Information an die Eigentümer

Alle Eigentümer und Eigentümergemeinschaften sollen über das gebäudebezogene Prüfergebnis informiert werden. Daraus ergibt sich, welchen Handlungsbedarf es gibt und wann Maßnahmen erforderlich sind – abhängig vom voraussichtlichen Zeitraum bis zu einer notwendigen Umstellung, die sich wiederum nach der technischen Lebensdauer der Heizungsanlage richtet. So können Eigentümer und Immobilienverwaltungen die weitere Vorgehensweise besser planen.

Es ist empfehlenswert, eine Energieberatung zu beauftragen. Damit schaffen Eigentümer eine fundierte Entscheidungsgrundlage für ihr Gebäude. Besonders hilfreich ist dabei, dass die Beratung fachlich kompetent und neutral erfolgt und gleichzeitig die Immobilienverwaltungen bei der Umsetzung neuer Wärmekonzepte entlastet.

### Schritt 5: Betrachtung des Gesamtzusammenhanges

Die Entscheidungen für das künftige gebäudebezogene Wärmekonzept werden zum Teil erhebliche Investitionen erfordern. Diese Investitionen sind sorgsam abzuwägen und stets in einem breiteren

Gesamtzusammenhang zu betrachten. Dazu gehört der Grundsatz der Nachhaltigkeit im gesamten Immobilienlebenszyklus. Maßgeblich sind hier die ESG-Standards, die eine Grundlage für Nachhaltigkeitsstrategien und -berichte bilden und damit eine ökologische, soziale und ökonomische Verantwortung einfordern. Außerdem sind die Auswirkungen auf Wertermittlungen sowie auf die Entwicklung von Kaufpreisen zu berücksichtigen.

Die wirtschaftliche Lebensdauer von Gebäuden beträgt im Durchschnitt etwa 80 Jahre. Die technische Lebensdauer von Heizungsanlagen hängt von der jeweiligen Heizungsart ab: Gasheizungen erreichen in der Regel rund 25 Jahre, während Wärmepumpen etwa 18 Jahre halten.

Der energetische Zustand eines Gebäudes, etwa dokumentiert durch den Energieausweis, und das gewählte Wärmekonzept wirken sich zunehmend auf die Immobilienwertermittlung aus. Diese Faktoren bestimmen zugleich die Finanzierungsmöglichkeiten durch die Banken. Gebäude mit schlechteren Energiestandards erhalten häufig nur ungünstigere Kreditkonditionen.

Auch im Bereich der Vermarktung ist der Einfluss sichtbar. Immobilien mit schlechten Energieeffizienzklassen werden teilweise mit einem Preisabschlag von rund 25 Prozent gehandelt.

Den Eigentümern und Eigentümergemeinschaften muss der gesamte Zusammenhang verständlich dargestellt und erläutert werden.

### Schritt 6: Finale Entscheidungsfindung anhand von Wirtschaftlichkeitskriterien

Bei der finalen Entscheidung für ein Wärmekonzept reicht es nicht aus, allein die einmaligen Investitionskosten zu betrachten. Es müssen vielmehr auch die Kosten für notwendige zyklische Ersatzinvestitionen in eine umfassende Gesamtkostenrechnung einbezogen werden. Darüber hinaus ist stets zu prüfen, ob Fördermittel in Anspruch genommen werden können. In diesem Zusammenhang kann eine Energieberatung wertvolle Hilfestellung leisten.

Bei der Auswahl des Wärmekonzepts ist es außerdem erforderlich, die ent-

stehenden laufenden Wärmekosten zu kalkulieren und mögliche Preisentwicklungen einzuschätzen. Die geopolitische Lage hat bereits zu erheblichen Gaspreissteigerungen geführt, deren zukünftige Entwicklung schwer prognostizierbar ist. Hinzu kommt der Anstieg der CO<sub>2</sub>-Steuer auf fossile Brennstoffe. Diese Steuer lässt sich aufgrund des CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetzes nicht mehr vollständig als Betriebskosten auf die Mieter umlegen. Dadurch verringert sich die Mietrendite, was für Kapitalanleger eine zentrale Entscheidungsgrundlage darstellt.

### Verwalter: Handelt jetzt!

Immobilienverwaltungen bereiten die Entscheidungen der Eigentümer vor, indem sie die kommunale Wärmeplanung einbeziehen, Energieberater einbinden, Investitions- und Folgekosten kalkulieren und die Auswirkungen der CO<sub>2</sub>-Steuer berücksichtigen. Auf dieser Grundlage können Eigentümer tragfähige Beschlüsse fassen, die eine wirtschaftlich sinnvolle Transformation des Gebäudebestands ermöglichen und zugleich einen Beitrag zu den übergeordneten Klimazielen leisten. ■



Prof. Rainer Hummelsheim MRICS

ist Vorsitzender des IVD-Bundesfachausschusses Verwalter und Geschäftsführer der DOMUS Hausverwaltung GmbH in Leipzig.  
[www.domus-leipzig.de](http://www.domus-leipzig.de)