



Thementag Verwalter - Fit für 2026

+ Special "Chefs unter sich"

13. November 2025 | 13.00 - 17.30 Uhr

14. November 2025 | 09.30 - 13.45 Uhr

+ **Special** 14. November | 14.00 - ca. 16.00 Uhr (nur für IVD-Mitglieder)



Sanierungsstrategie mit Weitblick: Fernwärme und andere Energieformen im Vollkostenvergleich

Henner Schmidt

IVD Bundesverband Berater für Klimaschutz, Energie und Nachhaltigkeit

Prof. Rainer Hummelsheim

Vorsitzender IVD Bundesfachausschuss Verwalter

AGENDA

- 1. Grundlagen, relevante gesetzliche Regelungen**
- 2. Kostenentwicklung**
- 3. Wirtschaftlichkeit von Wärmeoptionen**
- 4. Gesamtzusammenhang der Wärmeoptionen**

1. Grundlagen

Überblick gesetzliche Grundlagen

Grundlage	Zielstellung
European Green Deal	Klimaneutralität bis 2050
Energy Performance of Buildings Directive (EPBD)	u.a. Neubauten ab 2030 nur noch emissionsfrei, Sanierungsvorgaben für Gebäudebestand im Ganzen
Deutsches Klimaschutzgesetz (KSG)	Klimaneutralität bis 2045
Gebäudeenergiegesetz („Heizungsgesetz 2024“)	Vorgabe von 65% erneuerbaren Energien in neuen Heizungen
Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmegezet)	kommunale Wärmeplanung bis 2026 / 2028
Brennstoffemissionshandel für Verkehrs- und Gebäudesektor	„CO2-Steuer“ seit 2021 auf fossile Brennstoffe
CO2-Kostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG)	Aufteilung CO2-Kosten zwischen Vermieter vs. Mieter seit 2023
Wärmelieferungsverordnung	Novellierung angekündigt wegen Kostenumlage bei erstmaliger Wärmelieferung

1. Gesetzliche Grundlagen

Gebäudeenergiegesetz (GEG) – „Heizungsgesetz“ seit 01.01.2024

Einbau vor 01.01.2024

- Heizung kann weiterlaufen und darf auch repariert werden
- Maximal **30 Jahre** Betriebszeit, wenn Heizung kein Nieder-temperatur- oder Brennwertkessel ist

Einbau nach 01.01.24, aber vor Vorliegen der Wärmeplanung

Wärmeplanung: Pflicht bis 30.06.26 (Großstädte) bzw. 30.06.28 (alle anderen Kommunen)

- Gas-/Öl-Heizung kann eingebaut werden, aber: **Pflichtanteil** erneuerbare Energien:
 - 15% ab 01.01.29
 - 30% ab 01.01.35
 - 60% ab 01.01.40

Einbau nach Vorliegen der Wärmeplanung

- Pflichtanteil erneuerbar **65%** ab Einbau

In allen Fällen: Pflichtanteil erneuerbar **100%** ab 01.01.45 !

1. Gesetzliche Grundlagen (vier Gebietskategorien)

Kommunale Wärmeplanung bis 30.06.2026 bzw. 30.06.2028

- Erste Ortsteile mit **zukünftiger Fernwärmeversorgung**
- Erste Ortsteile mit **dezentralen Optionen** (z.B. Luftwärmepumpen oder oberflächennaher Geothermie)
- Der Rest wird als **Prüfgebiete** ausgewiesen und im Laufe 2024 weiter bearbeitet.
- Optionaler Ausweis von **speziellen Prüfgebieten** für die mögliche **Wasserstoffnutzung**.



Quelle: Gebietsskizze SWL

1. Grundlagen:

IVD-Gebäuderaster zur Bestimmung des Handlungsbedarfs aufgrund GEG und EPBD

- Komplexe Energiegesetzgebung im Gebäudebereich mit zahlreichen Einzelregelungen (GEG, EPBD)



- Bedarf für eine erste einfache Orientierung (Handlungsbedarf, Dringlichkeit)











„Gebäuderaster“

- Reduzierung der großen Komplexität
- Kurze Auflistung erster typischer Handlungsansätze
- Anregung für mögliche unterstützende Dienstleistungen zum weiteren Vorgehen

Neubau (ab 2016)	
1a	1b
2a	2b
3a	3b

2. Kostenentwicklung

Tendenzen der Entwicklung der Kostenkomponenten des Heizens

Kostenkomponenten	Prognose	Begründung
Erdgaspreis (Beschaffung)		<ul style="list-style-type: none"> Rückgang der Gasnachfrage, Preisentwicklung im Weltmarkt
Biomethan (Beschaffung)		<ul style="list-style-type: none"> Knappeheit Biomasse/ Biogas (u.a. aufgrund Vorgaben GEG)
Gas Netzentgelte		<ul style="list-style-type: none"> Immer weniger Kunden zahlen die Gasinfrastruktur
Strompreis (Beschaffung)		<ul style="list-style-type: none"> Ersatz Kohle/ Braunkohle durch EE, mehr Erdgas (hohe Spitzenpreise)
Strom Steuern/ Abgaben		<ul style="list-style-type: none"> Senkung Stromsteuer
Strom Netzentgelte		<ul style="list-style-type: none"> Massiver Netzausbau, Ausgleich Volatilität EE (Speicher, Redispatch...)
Fernwärmepreis		<ul style="list-style-type: none"> Dekarbonisierung, Preis sehr stark abhängig von lokal genutzter Energiequelle → Wärmeplanung, bessere Regulierung geplant
CO ₂ -Bepreisung		<ul style="list-style-type: none"> Klimaziel EU 2050, ETS2-Handel, Verknappung CO₂-Zertifikate

2. Kostenentwicklung

Auswirkung der CO₂-Kosten – CO₂-Kostenaufteilungsgesetz

Beispielrechnung für eine CO2 Kostenaufteilung bei MFH

Quelle: SWL

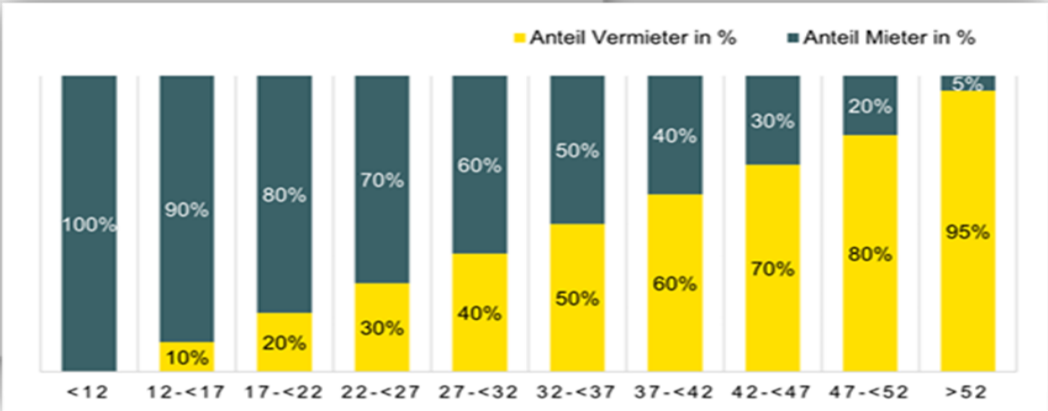
Kalkulation der CO2 Kosten und Kostenaufteilung Mieter/Verwalter

Wohnfläche	78 qm
Anz Whg/MFH	7
Verbrauch spez	137 kWh/qm*a
Energieklasse	E
Gas	201 Gramm CO2 / kWh
Verbrauch gesamt	74.802,00 kWh
CO2	15,04 Tonnen CO2
	27,54 kg CO2 / qm *a

CO2 Kostenaufteilung	Jahr	2024	2025	2026	2027*	2030 ff*
CO2 Preis spez (€/t)		45,00 €	55,00 €	65,00 €	100,00 €	200,00 €
CO2 Preis abs (€)		676,58 €	826,94 €	977,29 €	1.503,52 €	3.007,04 €
Kostenaufteilung (CO2KostAufG)						
Mieter	60%	405,95 €	496,16 €	586,37 €	902,11 €	1.804,22 €
Eigentümer	40%	270,63 €	330,77 €	390,92 €	601,41 €	1.202,82 €
Mieter (€/qm * Monat*Whg)		0,06 €	0,08 €	0,09 €	0,14 €	0,28 €
Eigentümer (€/qm* Monat*Whg)		0,04 €	0,05 €	0,06 €	0,09 €	0,18 €

* Ab 2027 wird der nationale CO₂-Preis, der einen feststehenden CO₂-Preis für ein Kalenderjahr beinhaltet, durch einen europäischen Emissionshandel für die Bereiche Gebäude und Verkehr abgelöst.
Expert:innen erwarten einen deutlichen Anstieg des CO₂-Preises ab 2027.

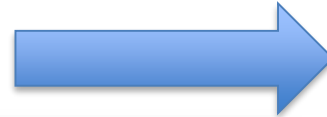
- Die Belastungen für Mieter und Eigentümer aus den CO2 Emission werden in den nächsten Jahren stark steigen
- Handlungsdruck für Eigentümer steigt



2. Kostenentwicklung

Entwicklung des CO₂-Preises auf fossile Brennstoffe seit 2021

Heute: Feste Preisfestlegung durch BEHG

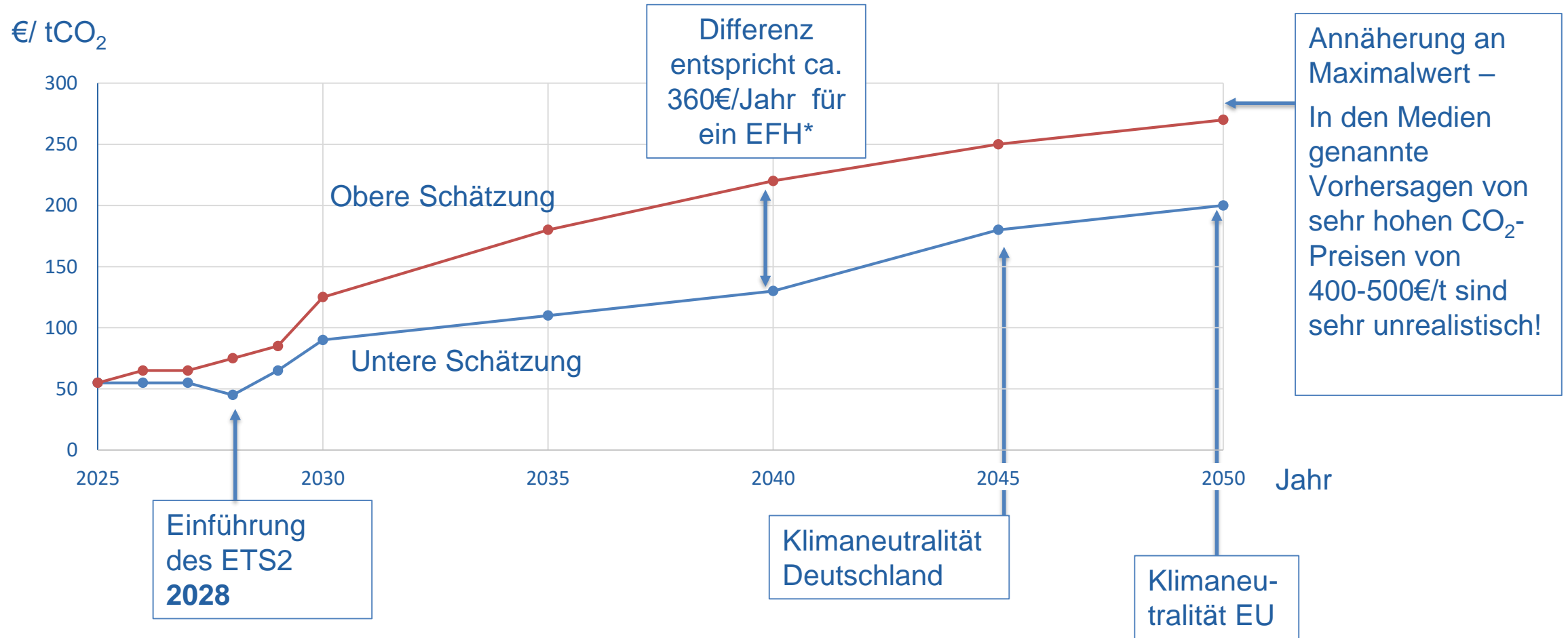


Ab 01.01.2028: Entwicklung des CO₂-Preises im ETS2-Zertifikatehandel



2. Kostenentwicklung

Prognosen zur künftigen Höhe der CO₂-Kosten



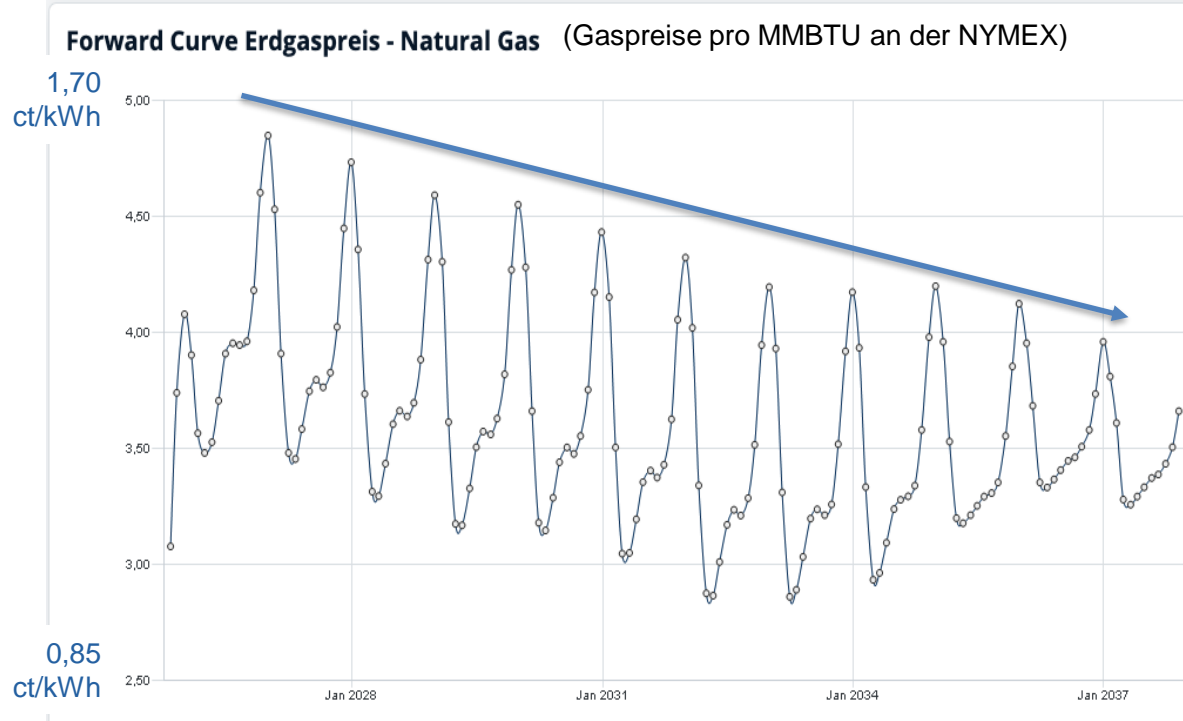
* Bei 20.000 kWh/ Jahr Erdgas

2. Kostenentwicklung: Auswirkung der CO₂-Kostensteigerung durch den ETS2 (ab 2028)

CO2-Preis in €/ t	EFH CO2-Kosten in €/ Jahr	Wohnung CO2-Kosten in €/ Jahr
55	220	99
65	260	117
80	320	144
100	400	180
160	640	288
200	800	360
250	1.000	450
260	1.040	468
	20.000 kWh/a	9.000 kWh/a

- Heutiger CO₂-Preis nach BEHG
- Zu Beginn des ETS2 **2028**: CO₂-Preise in der bisherigen Größenordnung
- Realistische Prognosen für CO₂- Preis in 2030-2035
- Einschätzungen CO₂-Preise für die 2040er Jahre

2. Kostenentwicklung: Entwicklung des Erdgaspreises – Prognose und Schwankungen



Erdgaspreisentwicklung in Euro (Chart)

Okt. 2024-Okt. 2025



Hinzu kommen derzeit Gasspeicherumlage (entfällt), CO₂Preis (steigt), Netzentgelte (steigen). Konzessionsabgabe, MWSt., Erdgassteuer

Quelle: Finanzen.net

2. Kostenentwicklung

Fernwärmepreise kommunal + lokal unterschiedlich

Preistransparenzplattform: waerme@preise.info

Bundesland	Stadt	Unternehmen	Teilnetz	EFH in ct/kWh (brutto)	MFH in ct/kWh (brutto)	Industrie in ct/kWh (brutto)	Anpassungszyklus	Preisstand	Lieferumfang des Anschlusses (nicht im Preis enthalten)	Netzgröße in MW	Netzverluste in MWh/a	Netzverluste	Energie-träger	Anteil EE & KE	Anteil KWK
Nordrhein-Westfalen	Köln	RheinEnergie AG	Innenstadt/Deutz (Netz Innenstadt)	14,3	14,3	14	halbjährlich	01.07.25	Hausanschluss	größer als 200 MW	96.504	10%	Erdgas, Leichtöl, Sonstige (fossil)	<5%	87%
Nordrhein-Westfalen	Köln	RheinEnergie AG	Merheim (Netz Ost)	14,3	14,3	14	halbjährlich	01.07.25	Hausanschluss	20 - 200 MW	19.250	16%	Erdgas, Sonstige (fossil)	<5%	75%
Nordrhein-Westfalen	Köln	RheinEnergie AG	Neue Stadt/Bocklemünd (Netz Nord)	14,3	14,3	14	halbjährlich	01.07.25	Hausanschluss	20 - 200 MW	38.203	17%	Erdgas, Braunkohle, Leichtöl, Sonstige (fossil), Abfall (nicht biogener Anteil), Abfall (biogener Anteil)	25%	94%
Nordrhein-Westfalen	Düsseldorf	Stadtwerke Düsseldorf AG	Fernwärmenetz Innenstadt & Linksrheinisch	13,59	12,98	12,98	jährlich	01.04.25		größer als 200 MW	113.681	11%	Erdgas, Leichtöl, Abfall (nicht biogener Anteil), Abfall (biogener Anteil), Solarthermie	34%	80%
Nordrhein-Westfalen	Düsseldorf	Stadtwerke Düsseldorf AG	Wittlaer	16,83	16,65	0	jährlich	01.04.25		-	1.916	20%	Erdgas	<5%	0%

2. Kostenentwicklung

Kostenentwicklung Heiztechnik

gefühlte Marktbeobachtung:

je umfangreicher die Förderung,
umso höher die Preissteigerung 😞

Datenquelle Tabelle: [Verbraucherzentrale Bundesverband](#)

Preise für Heiztechnik, Stand 05/2025

Angaben in Klammern: Preissteigerung zum Vorjahr

Elektro-Direktheizung (Infrarot)	11.000 € (*)
Luft/Luft-Wärmepumpe	12.000 € (*)
Erdgas-Brennwertkessel	16.000 € (0 %)
Fernwärme (EE-Anteil mind. 25 %)	18.000 € (+6 %)
Erdgas-Brennwertkessel mit Solarthermie (Trinkwasser)**	25.000 € (+4 %)
Scheitholz-Vergaserkessel**	27.000 € (+8 %)
Erdgas-Brennwertkessel mit Solarthermie (Heizung + Trinkwasser)**	31.000 € (+3 %)
Öl-Brennwertkessel mit Solarthermie (Heizung + Trinkwasser)**	32.000 € (+3 %)
Luft/Wasser-Wärmepumpe	36.000 € (+6 %)
Scheitholz-Vergaserkessel mit Solarthermie (Heizung + Trinkwasser)**	37.000 € (+9 %)
Pellet-Kessel**	42.000 € (+5 %)
Luft/Wasser-Wärmepumpe + Erdgas-Brennwertkessel	48.000 € (+4 %)
Holzhackschnitzel-Kessel**	50.000 € (+6 %)
Pellet-Kessel mit Solarthermie (Heizung + Trinkwasser)**	51.000 € (+4 %)
Sole/Wasser-Wärmepumpe mit Erdkollektor	53.000 € (+8 %)
Sole/Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonde	56.000 € (+6 %)
Holzhackschnitzel-Kessel mit Solarthermie (Heizung + Trinkwasser)**	60.000 € (+7 %)

*2025 neu in die Erhebung aufgenommen

**Pufferspeicher im Preis enthalten

Verwalterstrategie...



3. Wirtschaftlichkeit von Wärmeoptionen

Kurzbewertung der nach GEG zulässigen Wärmeoptionen

MÖGLICHE LÖSUNG	KOMMENTAR
Wärmepumpe	<ul style="list-style-type: none"> Im Neubau verbreitet, im Bestand oft möglich, aber eben nicht überall Aktuell technische Fortschritte sichtbar
Fernwärme	<ul style="list-style-type: none"> Oft geeignet und naheliegend, aber nur begrenzt vorhanden Kostenrisiken wegen mangelnder Regulierung der Monopolstellung Dekarbonisierung in der Verantwortung des Lieferanten
Stromdirektheizung (elektrische Wandheizung, Infrarotstrahler, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> Sinnvoll eher als Teil einer Kombinationslösung Aufgrund Prognosen zur Strompreisentwicklung eher teuer
Nahwärmenetze im Quartier („Gebäudenetze“)	<ul style="list-style-type: none"> In anderen Ländern sehr relevant, potenzielle Anbieter vorhanden Nahwärmenetze oft erst aufzubauen (Investitionskosten, Zeit)
Biomasse fest (Holz)	<ul style="list-style-type: none"> Begrenzte Verfügbarkeit UBA sieht Emissionen von Holz sehr kritisch
Biomasse flüssig (Biodiesel, Bioethanol), Biogas (zertifiziert)	<ul style="list-style-type: none"> Begrenzte Verfügbarkeit, Preis wird tendenziell steigen Biogas einfachste dezentrale Lösung für den Ersatz von Gasthermen
Solarthermie	<ul style="list-style-type: none"> Oft sinnvoll, i.d.R. aber dann als Teil einer Hybridlösung
„Grüne“ Gase (H ₂ , synthetisches Gas)	<ul style="list-style-type: none"> Gasnetze verfolgen diese Option, Verfügbarkeit und Kosten noch unklar Manchmal geeignete Lösung (→ an Wärmeplanung orientieren)

3. Wirtschaftlichkeit von Wärmeoptionen

Wärmeversorgung und Immobilienlebenszyklus (-kosten) im (Altbau-)Bestand

- **Kurzfristige oder stichtagsbezogene Kostenbetrachtungen greifen zu kurz!**
- **Betrachtung von Vollkosten über einen Zeitraum von 15 – 20 Jahren**
- **Betrachtung der Kosten für den Eigentümer über den Zeithorizont**
- **Berücksichtigung von gegebenenfalls notwendigen Folgeinvestitionen**

3. Wirtschaftlichkeit von Wärmeoptionen

Entwicklung von Musterhäusern durch Leipziger Arbeitsgruppe (HV + SWL)

(statistische) Vorgehensweise:

- Analyse des Leipziger Gebäudebestandes anhand Zensus 2022
- Auswahl und Festlegung von 3 Gebäudetypen als „Musterhäuser“
- Überwiegende Energieeffizienzklasse B/C gemäß Energieausweis
- Berücksichtigung von Instandhaltungskosten und (Ersatz-)Investitionskosten

Gebäudetyp	Wärmebedarf	Anzahl WE
1	34 kW	5 WE
2	53 kW	10 WE
3	79 kW	15 WE

3. Wirtschaftlichkeit von Wärmeoptionen

Alternative Wärmeversorgungstechnologien

- Variante: Fernwärme-Contracting
- Variante: Nahwärme-Contracting (100 % EE-Anteil)
- Variante: Nahwärme-Contracting (65 % EE-Anteil + 35 % Gas-Brennwertgerät)
- Variante: Erdgas-Contracting
 - Verfügbarkeit von Biomethan bei Gasvariante aktuell unklar
 - 15% Beimischung ab 2029 Pflicht nach GEG
- Variante: Eigenversorgung Erdgas
- Variante: Eigenversorgung (Luftwärmepumpe 65 % EE-Anteil + Gas-Brennwertgerät)

4. Wirtschaftlichkeitsvergleich der Wärmeoptionen

Vollkosten und Gesamtkosten Eigentümer 2026 - 2040

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 2029 abhängig von Verfügbarkeit Biomethan; Biomethan- 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 CO₂	-	-	-	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 € Umstellung auf LW- Pumpe nach 20 Jahren*	59.000 € Umstellung auf reine LW- Pumpe nach 18 Jahren*

4. Wirtschaftlichkeitsvergleich der Wärmeoptionen

Wärmeversorgungskosten (Arbeitspreis + Grundpreis) 2026 - 2040

Effizienzklasse B/C	Fernwärme	Nahwärme (100% erneuerbar)	Nahwärme (65% erneuerbar)	Nahwärme (Gas)	Eigenversorgung (Gas)	Eigenversorgung (65% erneuerbar)
Kosten der neuen Wärmeversorgung 2026	23.000 €	31.000 €	24.000 €	21.000 €	16.000 €*	10.000 €*
Kosten der neuen Wärmeversorgung 2040	22.000 €	30.000 €	25.000 €	27.000 €	22.000 €*	10.600 €*
Fördermöglichkeiten** Mindestförderung (%) / Förderhöchstbetrag	Förderung nach BEG bei Umstellung auf Fernwärme bzw. Installation einer Wärmepumpe: 30 % / 30.000 € für 1. WE, jeweils 15.000 € für 2. bis 6. WE, jeweils 8.000 € ab der 7. WE					Förderung nach BEG (s. vorne)

*Kosten der Wärmeversorgung bei Eigenversorgung für 2026 / 2040 ohne Berücksichtigung von Anfangs- und Ersatzinvestitionen

** Voraussetzung **Heizlastberechnung / hydraulischer Abgleich**

Alle Preisangaben gelten ohne Gewähr und sind stark abhängig von den jeweils herangezogenen Prämissen

3. Wirtschaftlichkeit von Wärmeoptionen

Wärmelösungen im Vergleich

	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

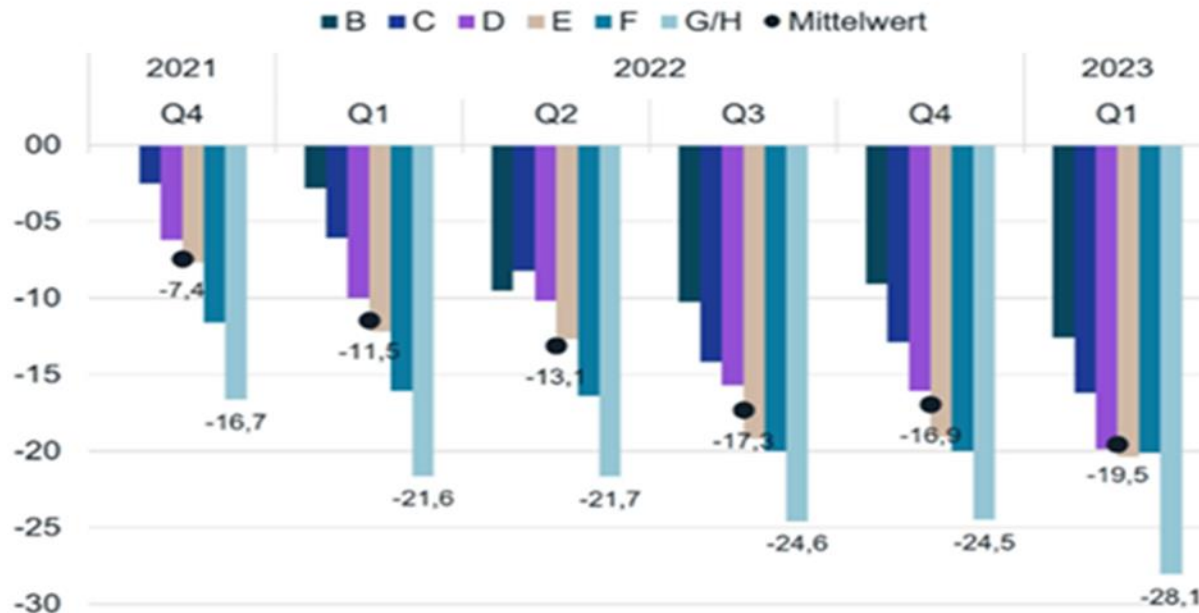
*** Unsicherheit der Verfügbarkeit von Biomethan

4. Gesamtzusammenhang der Wärmeoptionen CO₂-Kostenaufteilung + GEG + KWP + Wert- und Kaufpreisentwicklung 2023

Wohngebäude mit schlechter Energiebilanz verlieren weiter an Wert*

Preisabschläge nach Energieeffizienzklassen (MFH)

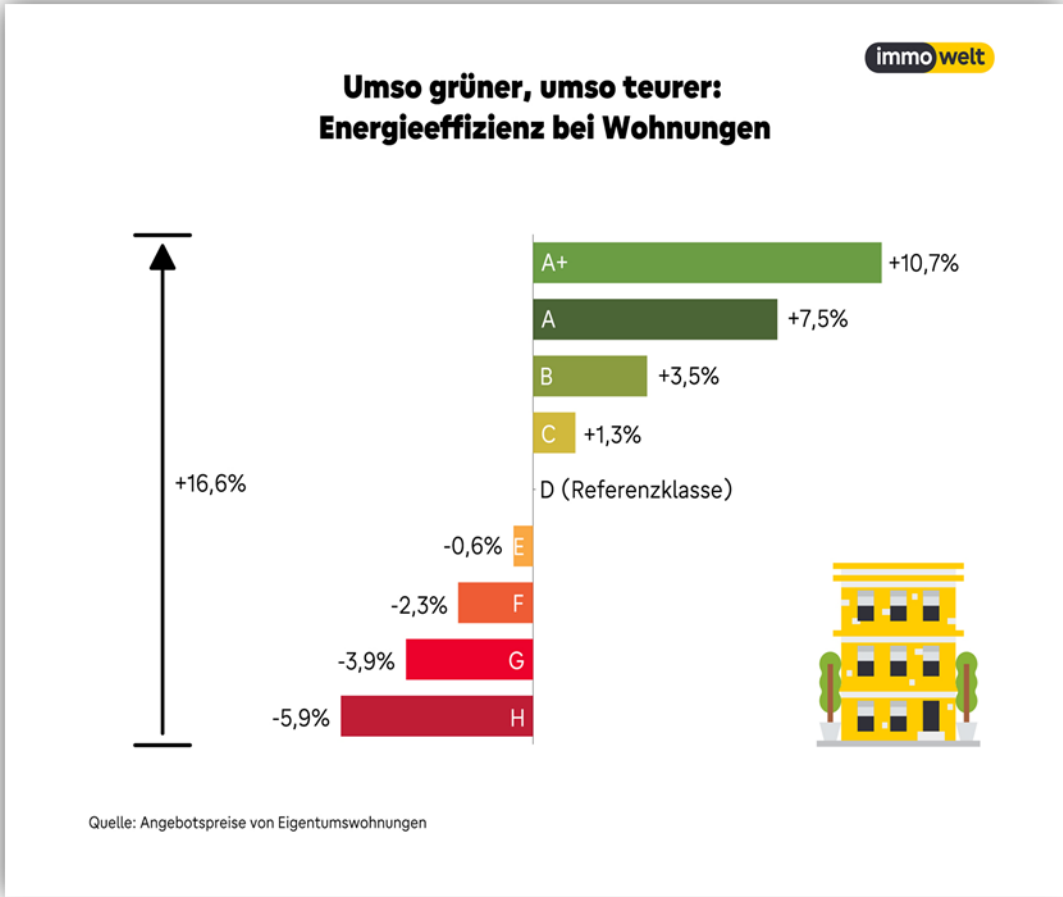
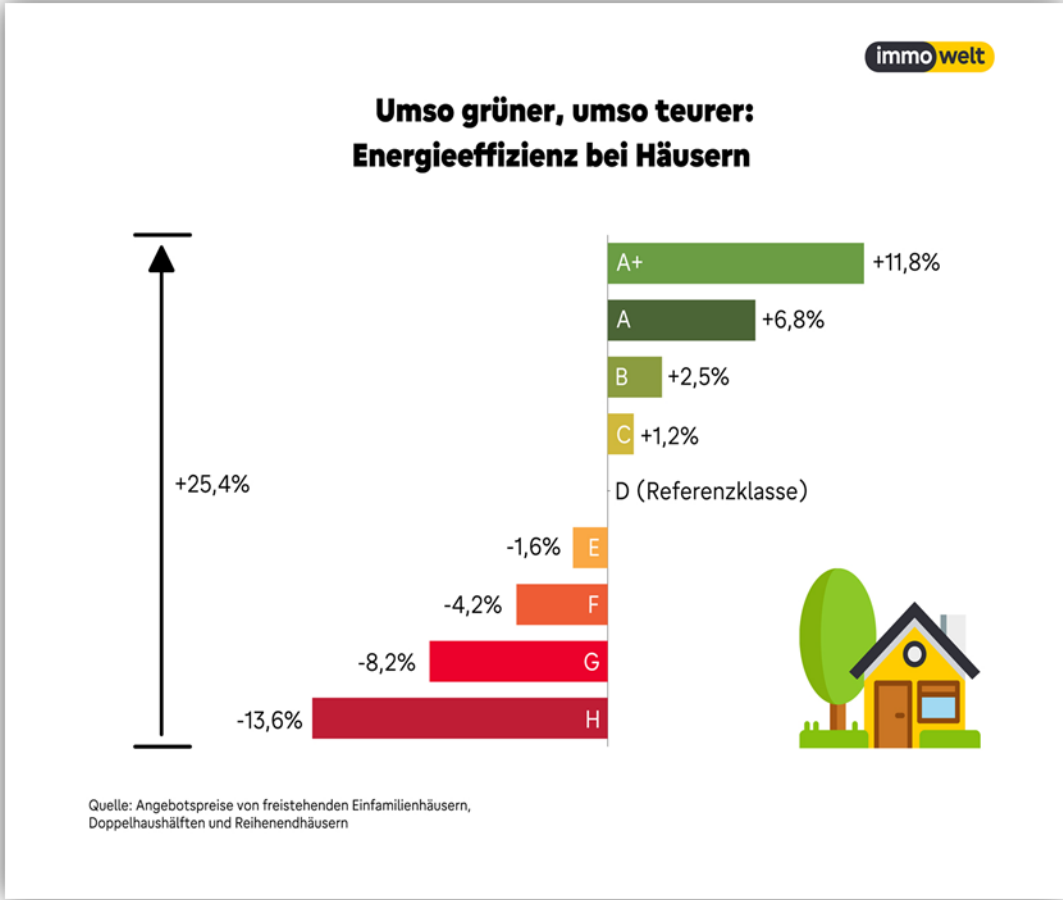
Zu- und Abschläge nach Energieeffizienzklassen* (EPC-Rating) in Prozent zur Referenzkategorie A/A+, Rolling Regression (6M)* über den Zeitraum Q4 2021 bis Q1 2023



- Preisunterschied bei MFH Mehrfamilienhäusern A/A+ G/H im Durchschnitt bei ca. **27 %**, Tendenz steigend.
- Im Mittel über alle Energieeffizienzklasse lag der Preisabschlag gegenüber Gebäuden mit bester Energieeffizienz bei **20 %** - nach 16,7 % im Vorquartal.
- In der Analyse wurde der Preisabschlag berechnet, der ausschließlich auf energetisch relevante Merkmale zurückzuführen ist.

Quelle: JLL 2023. * Es werden nur signifikante Preisabschläge, d.h. Effekte, die von Null verschieden sind, dargestellt. Die Preisabschläge zur Referenzkategorie werden mittels hedonischem Modell identifiziert. Dieses Modell schlüsselt den Objektmerkmalen (Zustand, Ausstattung, Wohnlage u.a.) Preiseffekte zu. Mit dieser Methodik lassen sich korrelierende Effekte kontrollieren, etwa zwischen energetischem Zustand und allgemeiner Ausstattung eines Objektes. Mit Hilfe einer Rolling Regression können Variablen analysiert werden, deren Beziehung sich im Laufe der Zeit zueinander verändert.

4. Gesamtzusammenhang der Wärmeoptionen CO₂-Kostenaufteilung + GEG + KWP + Wert- und Kaufpreisentwicklung 2024



4. Gesamtzusammenhang der Wärmeoptionen

Relevanz von Energieeffizienz und Immobilienfinanzierung (baufi-nord.de)

Immer mehr Banken legen wegen **ESG** bei der Immobilienfinanzierung großen Wert auf die Energieeffizienzklasse des zu finanzierenden Objekts. Dies hat mehrere Gründe:

1. Risikoabschätzung: Energieineffiziente Gebäude können hohe Betriebskosten verursachen und haben oft einen geringeren Wiederverkaufswert. Banken bewerten solche Objekte als risikoreicher.
2. Nachhaltigkeitsstrategien: Viele Kreditinstitute fördern ökologisches Bauen und Wohnen, um ihre eigenen Klimaziele zu erreichen.

Negative Auswirkungen bei schlechter Energieeffizienz

- Ablehnung der Finanzierung: Banken lehnen in einigen Fällen die Finanzierung von Immobilien der Energieeffizienzklasse G oder H ab.
- Modernisierungskonzept erforderlich: Oft fordern Kreditinstitute bei schlecht bewerteten Objekten ein detailliertes Modernisierungskonzept. Darin muss dargestellt werden, wie die Energieeffizienz der Immobilie verbessert wird, z. B. durch eine energetische Sanierung.
- Höhere Finanzierungskosten: Immobilien mit schlechter Energieeffizienzklasse können zu ungünstigeren Zinskonditionen oder geringeren Kreditbeträgen führen. Auch die Darlehenslaufzeit kann beschränkt sein. Damit steigt die Höhe der Tilgung und damit der Darlehensraten.

Vorteile bei hoher Energieeffizienz

- Günstigere Konditionen: Immobilien mit einer hohen Energieeffizienzklasse (A oder B) werden von vielen Banken mit einem sogenannten „Öko-Bonus“ belohnt. Das bedeutet niedrigere Zinssätze oder höhere Beleihungsgrenzen.
- Fördermöglichkeiten: Energieeffiziente Gebäude können oft durch spezielle Förderprogramme wie die der KfW-Bank oder BAFA zusätzlich unterstützt werden.
- Höherer Wiederverkaufswert: Eine gute Energieeffizienzklasse steigert den Wert der Immobilie und verbessert die Attraktivität für potenzielle Käufer.

TIPPS für Immobilienverwaltungen

1. Der Handlungs- und Informationsbedarf für Immobilienverwaltungen ist enorm. Der Verwaltungsbestand ist gebäudebezogen zu analysieren (**Hilfsmittel: Gebäuderaster**) und die Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften sind individuell zu informieren und zu beraten. **Zentrale Grundlage ist dabei die Kommunale Wärmeplanung.**
2. Analyse des Gebäudebestandes dahingehend, ob die Vorgaben des GEG bereits erfüllt sind, z.B. durch einen Fernwärmeanschluss oder Wärmepumpen. **Hier besteht kein weiterer Handlungsbedarf.**
3. Analyse des Gebäudebestandes auf Basis des kommunalen Wärmeplanes, ob eine vollständige oder teilweise Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien möglich ist. **Hier besteht Handlungsbedarf.**
4. Analyse des Gebäudebestandes auf Basis des kommunalen Wärmeplanes, wo eine individuelle Wärmeversorgung geschaffen werden muss. **Hier besteht erheblicher Handlungsbedarf.**
5. Eine Energieberatung durch einen förderfähigen Energieeffizienzberater ist empfehlenswert, auch für die Prüfung der Verfügbarkeit von Fördermitteln und die Erstellung eines iSFP (individueller Sanierungsfahrplan)
6. Bei der Auswahl des Wärmekonzeptes ist nicht allein auf die zeitpunktbezogenen Investitionskosten achten
7. Bei der Auswahl des Wärmekonzeptes sind auch die Folgeinvestitionen zu berücksichtigen in Abhängigkeit der technischen Lebensdauer der Wärmetechnik
8. Bei der Auswahl des Wärmekonzeptes sind auch die laufenden Erhaltungs- und Wartungskosten zu kalkulieren
9. Bei der Auswahl des Wärmekonzeptes sind ggf. anfallende CO₂-Kosten und deren Umlagefähigkeit zu kalkulieren
10. Bei der Auswahl des Wärmekonzeptes ist die Fördermittelverfügbarkeit zu prüfen

=> Die Auswahl des Wärmekonzeptes wirkt sich nachhaltig auf die Mietrendite, den Immobilienwert, den (Ver-)Kaufpreis und die Immobilienfinanzierung aus

Vielen Dank 😊

