

---

# Nachhaltigkeitsstrategien für den Gebäudebestand

Digitale Veranstaltung

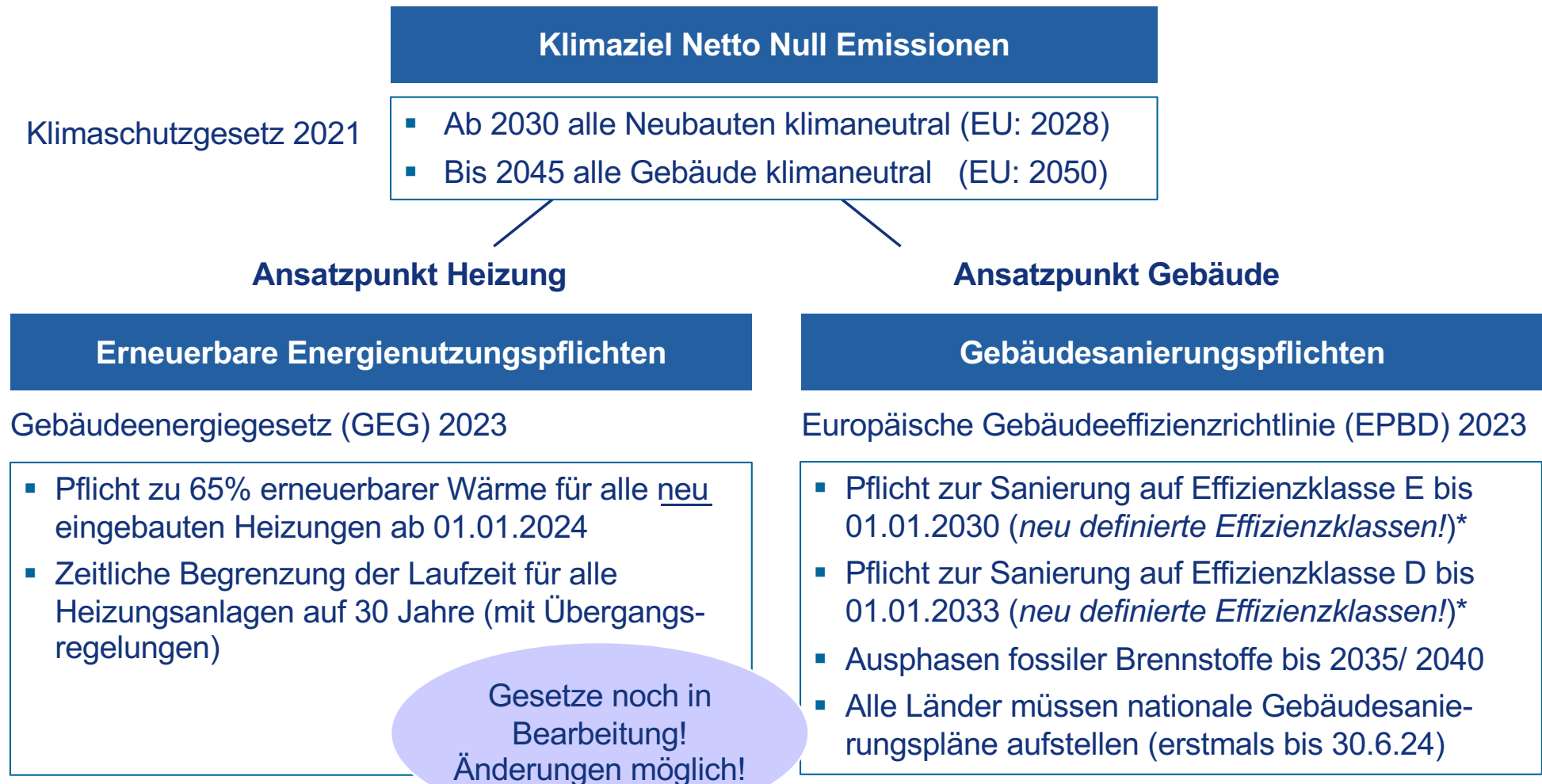
**IVD Mitte-Ost e.V.**



Die hier zusammengefassten Texte und Grafiken wurden von JSW Consulting GmbH im Rahmen einer Präsentation eingesetzt; sie stellen keine vollständige Dokumentation der Veranstaltung dar.

Alle dargestellten Vorschläge und Hinweise sind allgemein und unverbindlich. Sie stellen keine Investitionsempfehlung dar.

# Das politisch definierte Klimaziel wird durch immer mehr Gesetze und Verordnungen unterlegt



\* Betrifft in Deutschland geschätzt ca.7 Mio. EFH sowie rund 7,2 Mio. Wohnungen (Quelle: Haus&Grund)

# Welche Optionen bleiben für klimaneutrale Beheizung?

Gesetz (GEG)  
noch in  
Bearbeitung!

Mögliche erneuerbare Wärme	Kommentar/ Bewertung
Wärmepumpen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Politisch stark priorisiert, aber nicht überall machbar und sinnvoll, oft lange Vorlaufzeiten</li> </ul>
Fernwärme	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oft sinnvoll, aber nur begrenzt vorhanden</li> <li>Vorteil: Dekarbonisierung in der Verantwortung des Lieferanten</li> </ul>
Stromheizung (elektrische Wandheizung, Infrarotstrahler, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Politisch privilegiert, ggf. als Teil einer Hybridlösung, mit Prognosen zur Strompreisentwicklung eher teuer</li> </ul>
Nahwärmenetze im Quartier („Gebäudenetze“)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahwärmenetze oft erst aufzubauen (Investitionen!)</li> <li>Nahwärme ist ebenfalls zu dekarbonisieren</li> </ul>
Biomasse fest (Holz)*	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fraglich, ob auf Dauer als klimaneutral gewertet</li> <li>Nur mit Solarthermie, PV oder Pufferspeicher</li> </ul>
Biomasse flüssig (Bioethanol), * Biogas (zertifiziert) *	<ul style="list-style-type: none"> <li>Begrenzte Verfügbarkeit</li> <li>Biogas einfachste dezentrale Lösung bei Ersatz von Gasthermen, Preis wird aber tendenziell steigen</li> </ul>
Solarthermie (nur in Kombination) *	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oft nicht effizient, nicht überall einsetzbar</li> </ul>
„Grüne“ Gase (Wasserstoff,* synthetisches Gas)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verfügbarkeit unsicher</li> <li>Preisrisiko soll lt. Gesetzentwurf der Vermieter tragen</li> </ul>

Im Bestand  
auch hybrid  
möglich

\* Nur im Bestand zulässig, nicht bei Neubauten!

Quelle: vorliegende aktuelle Gesetzentwürfe (GEG, EPBD)

## Welche möglichen Auswirkungen haben diese Entwicklungen?

---

### → Die Auswirkungen auf Gebäudewerte und Verkaufsfähigkeit von Gebäuden können groß werden

- Der tw. erhebliche Finanzbedarf für Sanierungspflichten und Heizungstausch mindert den Wert vieler Gebäude (insbes. Einfamilienhäuser, die oft einen schlechten energetischen Standard haben)
- ESG- Anforderungen führen zusätzlich zu Nachteilen bei der Nachfrage durch Investoren und ggf. auch bei Finanzierungszugang, wenn neue Standards nicht erreicht werden und die Nachhaltigkeit eines Objektes oder Portfolios nicht nachgewiesen werden kann.

### → Einfach nur abzuwarten ist nicht sinnvoll, überstürzt zu handeln aber auch nicht

- Es handelt sich um europäische Zielvorgaben, die in Deutschland im Detail umgesetzt werden, Grundsätzliche Änderungen der politischen Richtung erscheinen derzeit unwahrscheinlich.
- Investitions-Entscheidungen sind in vielen Fällen erst sinnvoll, wenn die Rechtslage klar ist. Viele Details (Stichtage, Ausnahmen, Übergangsregelungen, Förderung) sind derzeit aber noch offen.

### → Für die Umsetzung weitreichender Anforderungen verbleibt aber relativ wenig Zeit

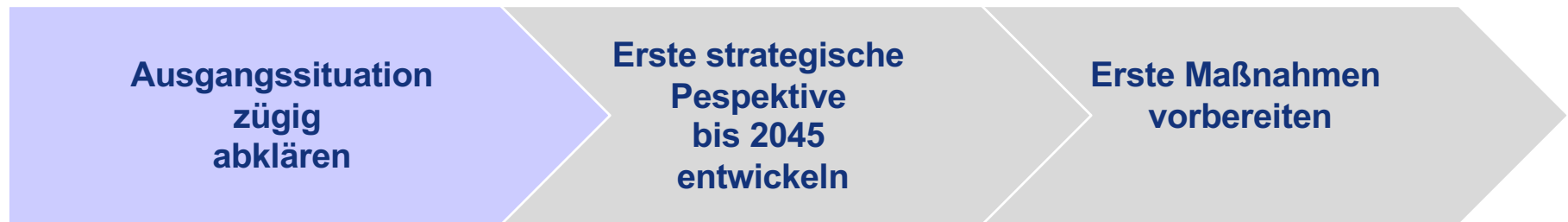
- Die komplexen Maßnahmen zur Umsetzung benötigen ausreichenden Vorlauf (u.a. wegen Darstellung der Finanzierung, Fachkräfte- und Materialengpässen).

### → Die künftigen gesetzlichen Anforderungen werden Eigentümer und Verwalter teilweise überfordern

- Die Erarbeitung einer langfristigen Perspektive bis 2045 stellt hohe Anforderungen an technische, rechtliche und finanzielle Kompetenzen, externe Unterstützung wird in vielen Fällen notwendig sein.

# Erste mögliche Ansatzpunkte zum Vorgehen - I

---

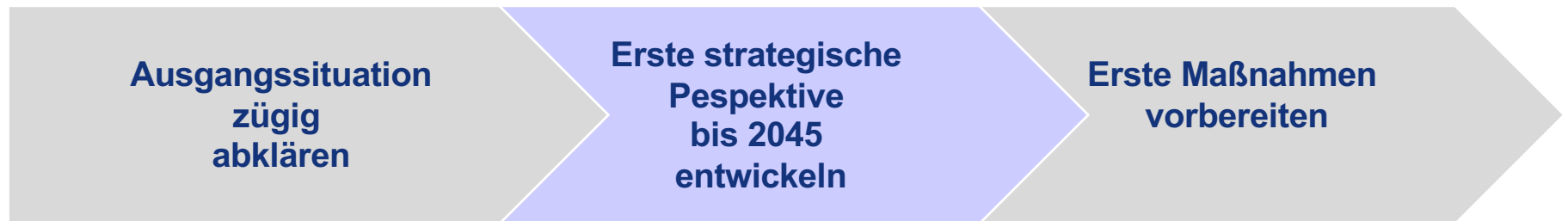


**Aktueller Stand und ungefährender Handlungsbedarf für Heizungsanlage, Dämmung, und erneuerbaren Wärmebezug sollte bewertet werden**

- Klärung des Zustandes des Gebäudes
  - Bestehen Sanierungspflichten? In welchem Umfang? bis wann?
  - Wärmepumpeneinsatz möglich? (Gebäudeeffizienz, Aufstellflächen....)
- Zustand der Heizungsanlage
  - verbleibende Lebensdauer (Erhaltungszustand? Reparaturbedarf? 30-Jahre-Frist?)
  - Etagenheizungen? Zentralisieren möglich/ sinnvoll?
- Verfügbarkeit Fernwärme/ Nahwärme im Umfeld (heute/ in Zukunft)?

**Derzeit noch bestehende Unsicherheiten, wie am Ende die Gesetze formuliert werden!**

# Erste mögliche Ansatzpunkte zum Vorgehen - II

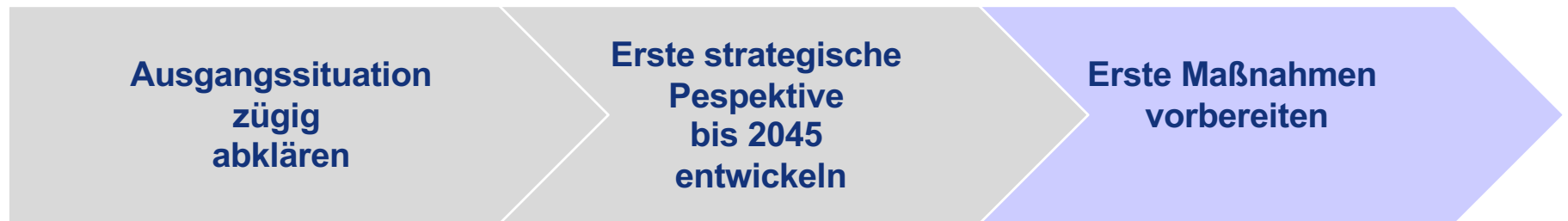


## Erste Ansätze für einen Sanierungsfahrplan bis 2045 sollten angedacht werden

- Abstecken grober Sanierungsfahrplan bis 2045
  - Sinnvollen Ablauf (wesentliche Schritte/ Phasen) definieren – Maßnahmen sollten aufeinander aufbauen
  - Ggf. Zukauf/Aufbau spezieller Fachexpertise
  - Kosten grob einschätzen (Investitionen, Betriebskosten, ...)  
*Hinweis: künftige (ggf. hohe) CO2-Preise bedenken*  
*Hinweis: künftige Förderung unsicher (Bundeshaushalt, EU-Budgets)*  
*Hinweis: künftig vorgesehenen „Renovierungspass“ nach EBRD nutzen – Definition der EU bis 31.12.2023, Umsetzung in EU-Ländern bis 31.12.2024*
- Auswirkungen auf den Gebäudewert und die Verkaufsfähigkeit bewerten
  - *Hinweis: auch ein Gebäudeverkauf oder Abriss könnten unter bestimmten Bedingungen eine ernsthafte Option darstellen*

**Vorgehen ist immer gebäudespezifisch festzulegen!**

# Erste mögliche Ansatzpunkte zum Vorgehen - III



## Gebäudespezifisch sollten dann erste mögliche Maßnahmen identifiziert werden

- Mögliche Maßnahmen identifizieren und ggf. vorbereiten
  - Vorlaufzeiten für Maßnahmen am Gebäude abschätzen
  - Vorlaufzeiten für Heizungseinbau/ -umbau abschätzen
  - Möglichen externen Bezug von Energiedienstleistungen prüfen (Contracting etc.)
  - Zugriff auf als sinnvoll identifizierte erneuerbare Energien prüfen und vorbereiten (z.B. Biogas, Biomasse, Nahwärme)
  - Umgang mit Vorgaben zur Zentralisierung dezentraler (Etagen)Heizungen vorbereiten

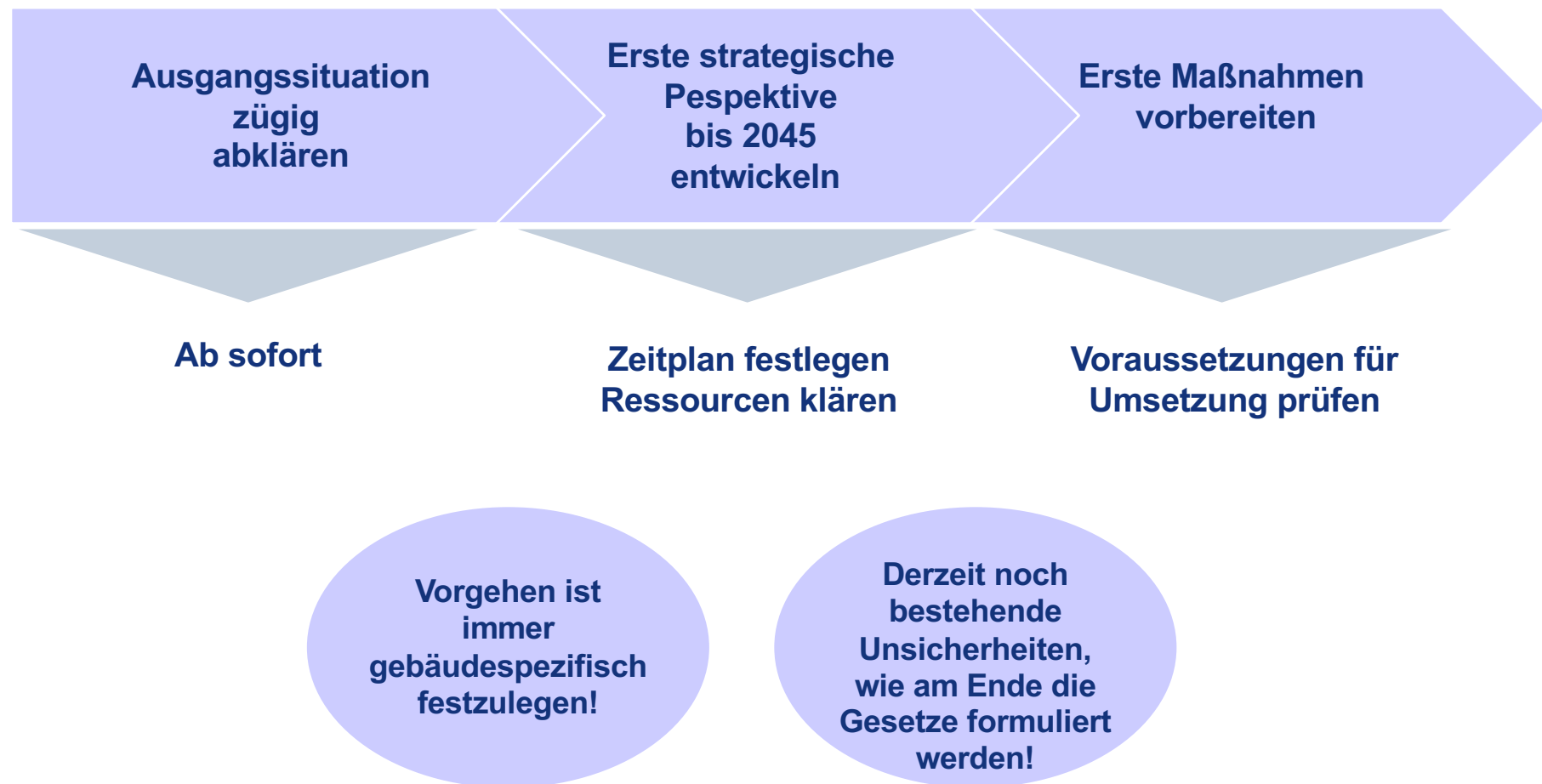
*Hinweis: Im Falle von WEGs: Fristen und Abläufe berücksichtigen (nach neuem GEG-Entwurf: Zentralheizung ist Standard-Option, Beschluss 3 Jahre nach erstem Austausch einer Etagenheizung nötig, 2/3 Mehrheit für Dezentralisierung nötig)*

**Vorgehen ist immer gebäudespezifisch festzulegen!**

**Derzeit noch bestehende Unsicherheiten, wie am Ende die Gesetze formuliert werden!**

# Erste mögliche Ansatzpunkte zum Vorgehen, Übersicht

---



Alle dargestellten Vorschläge und Hinweise sind allgemein und unverbindlich. Sie stellen keine Investitionsempfehlung dar!