

# Presse

Nr. 24/2 vom 22.1.2024

Arbeitskreis „Zukunftsenergien“

## **Dekarbonisierung der Immobilienwirtschaft: Potenziale und Hemmnisse an den Sektorenschnittstellen**

**Berlin, 17.1.2023 – Vor dem Hintergrund des stetigen Wachstums von Photovoltaikanlagen, einer zunehmenden Nachfrage nach Elektrofahrzeug-Ladestationen und der fortschreitenden Elektrifizierung der Wärmesysteme wandelt sich der Immobiliensektor vom reinen Energiekonsumenten zum aktiven "Prosumer". Diese Entwicklung eröffnet neue Perspektiven im Lastmanagement und führt zu tiefgreifenden Veränderungen in den Kundenstrukturen und Geschäftsmodellen der Energie- und Immobilienwirtschaft. Welche Hemmnisse und Potenziale es an den Sektorenschnittstellen gibt und wie sich das Zusammenspiel der verschiedenen Akteure im Sinne einer Dekarbonisierung des Immobiliensektors organisieren lässt, diskutierten Experten aus Politik und Wirtschaft im Rahmen des Arbeitskreises „Zukunftsenergien“.**

MinDirig Lothar Fehn Krestas, Unterabteilungsleiter im Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, skizzierte in seinem Vortrag die Dringlichkeit, den Wohnungs- und Baubereich angesichts der jüngsten wirtschaftlichen und geopolitischen Ereignisse zu stabilisieren, adressierte den signifikanten Rückgang der Baugenehmigungen und stellte die Bemühungen der Bundesregierung vor, um die Bautätigkeit zu beleben. Hierzu zählten insbesondere ein 14-Punkte-Maßnahmenpaket sowie ein Beschleunigungs-Pakt zwischen Bund und Ländern. Zudem betonte er die signifikante Rolle des Gebäudesektors im Kontext des Klimaschutzes, wobei er auf die ambitionierten Ziele des Klimaschutzgesetzes hinwies, die eine Halbierung der THG-Emissionen bis 2030 erfordern. Er betonte dabei auch, dass Klimaschutz und bezahlbares Wohnen vereinbar sein müssten.

Er unterstrich die Bedeutung der bereits erfolgten Gesetzesinitiativen wie des Wärmeplanungsgesetzes und des Gebäudeenergiegesetzes sowie die Anpassungen im Rahmen der EU-Gebäuderichtlinie. Darüber hinaus wies Fehn Krestas auf die Bemühungen der Bundesregierung hin, Planungssicherheit zu gewährleisten sowie auf diverse Förderprogramme, die speziell für den Gebäudesektor konzipiert wurden, um sowohl die energetische Sanierung als auch den Neubau von klimafreundlichen Gebäuden zu unterstützen und die Kapazitätsauslastung durch kontinuierliche Aufträge zu sichern. Er schloss mit einem Appell zum Austausch und zur Zusammenarbeit, um von erfolgreichen Strategien zu lernen und Fehler zu vermeiden.

Wolfgang Saam, Abteilungsleiter für Klimaschutz-, Energiepolitik und Nachhaltigkeit beim Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V., betonte die Notwendigkeit eines Paradigmenwechsels im Verständnis der Energieversorgung innerhalb des Immobiliensektors. In seinem Redebeitrag machte er deutlich, dass die Skalierung und die Beschleunigung des Photovoltaik-Ausbaus auf Immobilien wesentlich von den zukünftigen regulatorischen Rahmenbedingungen abhängen werden, insbesondere von den Regelungen des bevorstehenden Solarpakets.

Er machte dabei deutlich, dass für eine erfolgreiche Wärmewende der Fernwärmeausbau im Einklang mit der allgemeinen Infrastrukturplanung erfolgen müsse. Immobilien, insbesondere im gewerblichen Sektor, böten ein großes Potenzial als Prosumer – sie könnten als Wärmepuffer dienen, um PV-Überschussstrom zu speichern, wobei Planungssicherheit, bei einem klassischen Planungshorizont von bis zu 15 Jahren, unabdingbar sei.

Ferner betonte er, dass die Installation von PV-Anlagen auf Dächern meist unproblematisch sei, dass aber die bestehende Gewerbesteuerregelung den PV-Ausbau auf Fonds-verwalteten Immobilien behindere. Um die Dekarbonisierung des

Immobiliensektors voranzutreiben, forderte er eine stärkere Zusammenarbeit zwischen dem Immobiliensektor und der Energiebranche sowie eine stärkere Digitalisierung des Sektors.

Dr. Rainer Ortmann von der Bosch Home Comfort Group beleuchtete in seinem Vortrag die Schlüsselemente für eine erfolgreiche Elektrifizierung der Wärmesysteme in Gebäuden und Wohnungen. So unterstrich er die Bedeutung finanzieller Anreize sowohl bei den Kapital- als auch bei den Betriebskosten, um Gebäude- und Wohnungsbesitzer zu Investitionen in moderne Wärmesysteme zu motivieren.

Ein wesentlicher Aspekt, so Dr. Ortmann, sei das Vorhandensein gut ausgebildeter Handwerker, um die Transformation des Wärmemarkts effektiv zu gestalten. In seinen Augen seien besonders hybride Anlagen, die aus einer Wärmepumpe zur Deckung der Hauptlast und einer konventionellen Backup-Heizung für die Spitzenlast bestehen, eine zielführende Lösung für Bestandsgebäude. Solche Systeme böten den Vorteil, Lastverschiebungen im Stromnetz zu ermöglichen, ohne die Wärmeversorgung zu beeinträchtigen. Er versicherte darüber hinaus, dass die Heizungsindustrie bereits die notwendigen Kapazitäten aufgebaut habe, um eine Elektrifizierung der Wärmesysteme voranzutreiben.

Dr. Kai Roger Lobo, stellvertretender Hauptgeschäftsführer des Verbands kommunaler Unternehmen (VKU), sprach über die Herausforderungen und Chancen in der zukünftigen Wärmeversorgung, insbesondere in Bezug auf Preise, Transparenz und Technologieentwicklung. Er unterstrich die Notwendigkeit staatlicher Förderungen, um den Hochlauf neuer, oft teurerer Technologien gegenüber traditioneller, fossiler Wärmeversorgung zu unterstützen. Dr. Lobo betonte die Bedeutung der Zusammenarbeit mit der Immobilienwirtschaft, um Verbesserungen bei der Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW) zu erreichen und eine schrittweise Gleichstellung mit der Bundesförderung effizienter Gebäude (BEG) zu fördern.

Er wies darauf hin, dass Verbände wie BDEW, AGFW und VKU an einer Branchenlösung für einen Fernwärme-Preisvergleich arbeiteten und forderte mehr Dialog anstelle von Forderungen nach zusätzlicher Regulierung vonseiten der Immobilienwirtschaft. Er appellierte an eine stärkere sektorübergreifende Zusammenarbeit zwischen den Verbänden und betonte die Notwendigkeit, zukünftig stärker in Quartieren zu denken, um optimale Synergien zwischen den Sektoren zu erzielen. Außerdem sprach sich Dr. Lobo für die Weiterentwicklung der Wärmelieferverordnung aus, insbesondere in Bezug auf Contracting-Lösungen und die Öffnung der Modernisierungsumlage 2 für den Wechsel auf Fernwärme, hob dabei auch die Potenziale von Wärmepumpen hervor, die neue Prosumer-Geschäftsmodelle ermöglichten.

Abschließend betonte er die Bedeutung der Beteiligung der Immobilienwirtschaft bei der Erstellung kommunaler Wärmepläne und rief zu einer engeren Zusammenarbeit mit kommunalen Unternehmen auf.

Martin Böhle, Leiter Green Strategy Consulting bei Getec, adressierte in seinem Beitrag die Herausforderungen und Notwendigkeiten für eine erfolgreiche Dekarbonisierung des Gebäudesektors. Er hob hervor, dass die Sanierungsrate zur Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor drastisch steigen müsse – um das Vier- bis Fünffache der aktuellen Rate. Dies erfordere erhebliche Investitionen in die energetische Sanierung von Gebäuden.

Böhle unterstrich dabei die Wichtigkeit eines strategischen Vorgehens, um sicherzustellen, dass diese Investitionen möglichst effizient eingesetzt werden.

Er betonte die Notwendigkeit, durch eine gezielte Anpassung der regulatorischen Rahmenbedingungen Investitionsanreize zu schaffen, um die erforderliche Skalierung der energetischen Sanierung zu ermöglichen. Böhle machte deutlich, dass ohne diese Änderungen das Erreichen der Klimaziele im Gebäudesektor gefährdet sei und appellierte für eine schnellstmögliche Umsetzung der erforderlichen gesetzlichen Anpassungen.

In der abschließenden Podiumsdiskussion wurden die unterschiedlichen Perspektiven von Politik und Wirtschaftsvertretern auf die Herausforderungen der Dekarbonisierung im Immobiliensektor eingehend beleuchtet. Den Auftakt machte ein Gespräch zwischen dem Moderator Dr. Sebastian Bolay und dem Abgeordneten Michael Kießling (CDU/CSU). Kießling kritisierte das aktuelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) als falsch angelegt und sprach sich für mehr Technologieoffenheit aus. In seinen Augen sei

der Rückgang bei Bau- und Sanierungsvorhaben auf eine unzureichende Förderstruktur zurückzuführen.

Im weiteren Verlauf der Diskussion mit den Wirtschaftsvertretern, darunter Wolfgang Saam, Dr. Rainer Ortmann und Martin Böhle, wurde die Notwendigkeit langfristiger Verlässlichkeit und Planungssicherheit über Legislaturperioden hinaus sowohl im Auditorium als auch auf dem Panel hervorgehoben. Auch sahen die Industrievertreter keinen akuten Bedarf zur Novellierung des GEG, betonten jedoch die Bedeutung eines stabilen und vorhersehbaren politischen und regulatorischen Umfeldes für die erfolgreiche Umsetzung von Dekarbonisierungsmaßnahmen im Immobiliensektor. Insgesamt beleuchtete die Diskussion die verschiedenen Perspektiven und zeigte auf, dass trotz unterschiedlicher Ansichten ein gemeinsames Ziel verfolgt wird: die effektive und nachhaltige Transformation des Immobiliensektors im Sinne des Klimaschutzes.

Wir danken der Bosch Thermotechnik GmbH, der G+E GETEC Holding GmbH und dem Verband kommunaler Unternehmen e.V. für die Unterstützung sowie dem Deutschen Sparkassen- und Giroverband e.V. für die Gastfreundschaft!

Die Präsentationen stehen in Kürze für die Mitglieder des Forum für Zukunftsenergien e.V. auf der [Website](#) (Presse/Publikationen) zum Download bereit. Sollten Sie persönlich oder Ihr Unternehmen / Ihre Institution Mitglied im Forum für Zukunftsenergien sein und noch keine Zugangsdaten haben, senden Sie bitte eine E-Mail an: [info@zukunftsenergien.de](mailto:info@zukunftsenergien.de).

### **Über das Forum für Zukunftsenergien e.V.**

Das Forum für Zukunftsenergien engagiert sich als einzige branchenneutrale und parteipolitisch unabhängige Institution der Energiewirtschaft im vorparlamentarischen Raum in Deutschland. Der eingetragene Verein setzt sich für erneuerbare und nicht-erneuerbare Energien sowie rationelle und sparsame Energieverwendung ein. Ziel ist die Förderung einer sicheren, preisgünstigen, ressourcen- und umweltschonenden Energieversorgung. Dem Verein gehören ca. 230 Mitglieder aus der Industrie, der Energiewirtschaft, Verbänden, Forschungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Persönlichkeiten aus Politik, Wirtschaft, Wissenschaft und Verwaltung an.

### **Kontakt:**

Forum für Zukunftsenergien e.V.  
Reinhardtstr. 3  
10117 Berlin

Tel.: 030 / 72 61 59 98 - 0  
Fax: 030 / 72 61 59 98 - 9  
[www.zukunftsenergien.de](http://www.zukunftsenergien.de)  
Twitter [@FfZeV](#)  
LinkedIn [@FfZeV](#)