
**Dekarbonisierungspfad mittels Tiefengeothermie
Grundlagen für die Wohnungswirtschaft**

**Vom Einzelprojekt zum
finanzierbaren Wärmeangebot**

Veranstaltungs-Magazin Townhall 31.08.2026 IHK Berlin

Keynotes:

Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin GdW

Ute Bonde, Ministerin (Senatorin) MVKU Berlin

Manja Schreiner, Hauptgeschäftsführerin IHK Berlin

Praxisberichte von:

**Gregor Heilmann PRO POTSDAM GmbH:
Tiefengeothermie stabilisiert den Wärmepreis**

**Ingo Wöste WoGe Werdohl GmbH:
Luft-Wärmepumpen senken den Wärmepreis**

**Daniel Schulz ABG Paradies:
Tiefengeothermie zur geplanten
„Dekarbonisierung auf einen Schlag“**

Inhaltsverzeichnis

Einführung zur Townhall	3
Worum es in diesem Bericht geht	4
1. Potsdam und die Frage nach dem Wärmepreis	6
2. Die Wohnungswirtschaft gibt den Maßstab vor	8
3. Vom Potenzial zur Investitionsgrundlage	10
4. Lokale Wärme als wirtschaftliche Resilienz	13
5. Ein Ausbaupfad für Berlin	16
6. Wer investiert und wer trägt welches Risiko	19
7. Fündigkeitsrisiko verständlich erklärt	22
8. Vom Einzelprojekt zum funktionsfähigen Markt	25
9. Finanzierung entlang der Projektkette	29
10. Vom Wärmenetz bis in den Heizungskeller	30
11. Das intelligent vernetzte Quartier	31
12. Dekarbonisierungspfade aus der Wohnungswirtschaft	32
Schlussfolgerung	35

Tiefengeothermie im Dialog mit der Wohnungswirtschaft

Die Townhall am 31. August 2026 in der IHK Berlin



Blick in den gefüllten Veranstaltungssaal der IHK Berlin am 31. August 2026.

Volles Haus im „Großen Saal“ der IHK Berlin: Wie wird aus dem Potenzial der Tiefengeothermie eine verlässliche und bezahlbare Wärmeversorgung für Wohnquartiere? Wie können neue KfW-Förderungen in Höhe von 16,4 Milliarden € zur Dekarbonisierung eingesetzt werden? Diese Fragen führten am 31. August 2026 in der IHK Berlin Vertreterinnen und Vertreter aus Wohnungswirtschaft, Energiewirtschaft, Politik, Finanzierung und Technologie zusammen.

Die IHK Berlin und CO₂zero e. V. mit der Praxisgruppe Nullemissionsplanung hatten zur gemeinsamen Townhall eingeladen. Im großen Veranstaltungssaal trafen politische Perspektiven auf Anforderungen der Wohnungsunternehmen und Erfahrungen aus konkreten Projekten. Die Beiträge von Ingeborg Esser, Ute Bonde und Manja Schreiner spannten den Bogen von den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen bis zur Frage, wie die Wärmewende mit der Tiefengeothermie sozialverträglich gestaltet werden kann.

Warum dieser Austausch wichtig ist

Wohnungsunternehmen brauchen belastbare Dekarbonisierungspfade für ihre Bestände. Dafür müssen Wärmequellen, Netze und Gebäudetechnik ebenso zusammenpassen wie Finanzierung, Förderung und die Verteilung von Risiken. Tiefengeothermie wurde deshalb im Zusammenhang mit einer integrierten Quartiersversorgung gemeinsam mit der Geothermie-Branche diskutiert – mit Wärmepumpen, Speichern und digitaler Steuerung sowie mit dem Anspruch, die warmen Betriebskosten tragbar zu halten.

Dieses Magazin führt durch die Themen und Praxisberichte der Veranstaltung. Es ordnet die Perspektiven ein und verknüpft sie mit Filmausschnitten zum Nachsehen und Vertiefen. Den inhaltlichen Auftakt bildet die entscheidende Frage der Wohnungswirtschaft: Unter welchen Bedingungen wird aus einer erneuerbaren Wärmequelle ein langfristig tragfähiges Wärmeangebot?

Worum es in diesem Bericht geht

Hohe Anfangsinvestitionen, lange Projektlaufzeiten und das Fündigkeitsrisiko prägen die Diskussion über Tiefengeothermie. Für Wohnungsunternehmen zählt jedoch vor allem, welcher Wärmepreis über die Vertragslaufzeit entsteht und wie sich dieser auf die warmen Betriebskosten auswirkt. Die Townhall in der IHK Berlin hat dafür Praxisbeispiele, Anforderungen der Wohnungswirtschaft und Bedingungen für einen größeren Ausbau zusammengeführt.

Der Praxisbeitrag von Gregor Heilmann (PRO POTSDAM) liefert den Einstieg in die Finanz-Diskussion:

Die Einbindung der Tiefengeothermie erhöht den Potsdamer Fernwärmepreis nicht.

Der Befund bezieht sich zunächst auf ein gefördertes Gesamtsystem: Geothermie, Wärmepumpen, Fernwärmenetz, bestehende beziehungsweise ergänzende KWK, Finanzierung und Fördermittel werden gemeinsam betrachtet. Er belegt deshalb nicht isoliert die Kosten der geothermischen Kilowattstunde. Die Übertragbarkeit hängt unter anderem von Geologie, Erschließung, Förderung, Finanzierung, Netz, Betriebsweise und Vertragsgestaltung ab. Der bundesweite Trend zur Kostenneutralität der Tiefengeothermie wird damit bestätigt; ergänzend zu den Erkenntnissen des Transparenz-Portals waermepreise.info



Ingeborg Esser formulierte aus Sicht des GdW den wohnungswirtschaftlichen Maßstab: tatsächliche CO₂-Minderung, Skalierbarkeit und tragbare Kosten für die Mieterschaft. Die weiteren Beiträge zeigen, welche Daten, Partner, Investitionen und Risikoregeln für ein verlässliches Wärmeangebot gebraucht werden.

Fernwärme als zentrale Lösung - Tiefengeothermie als wichtige Ergänzung

Tiefengeothermie wird dort relevant werden, wo eine dichte Nachfrage vorherrscht und die netzseitigen Bedingungen vor Ort wie auch der vorhandene Untergrund zusammenpassen.

- Die soziale Wohnungswirtschaft hat keine Einheitsbestände und Deutschland keine Einheitsgeologie – One-fits-all gibt es nicht.
- Tiefengeothermie ist eine Option für geeignete Standorte und Netze.
- Was für jegliche Versorgungsstruktur gilt:
 - Mieterhaushalte brauchen planbare und bezahlbare Mieten.
 - Wohnungsunternehmen brauchen belastbare Preise über längere Zeiträume hinweg.
 - Kommunen brauchen Netze, die zu den Quartieren passen.
 - Alle brauchen eine faire Kosten-Risiken-Verteilung.

Die zentrale Schlussfolgerung

Eine Bohrung allein ist noch kein finanzierbares Wärmeangebot. Dafür müssen Untergrunddaten, Risikoabsicherung, Finanzierung, Wärmenetz, Gebäudetechnik und verlässliche Abnahme zusammenpassen. Wohnungsunternehmen können, müssen aber geologische Projekte nicht selbst entwickeln. Sie sollten aber mit Versorgern früh klären, wann Wärme in welcher Menge, Temperatur und Preisstruktur verfügbar sein kann und welche Anpassungen im Bestand nötig sind. Dort, wo keine Versorger tätig werden, ist die Wohnungswirtschaft wieder als Selbstgestalter gefragt; ähnlich wie dies aktuell auch mit großen Gaserzeugern der Regelfall ist.

Die **Praxisgruppe Nullemissionsplanung** war Ko-Veranstalter der IHK. In der Begrüßung erläuterte Jörg Lorenz für die Praxisgruppe, warum gerade das Thema „Tiefengeothermie“ in den Vordergrund gestellt wurde:

- Der Bedarf an Wissenstransfer ist hier besonders groß, da aktuell erst sehr geringe Praxiserfahrungen vorliegen
- Das Potenzial der Tiefengeothermie ist enorm, unausgeschöpft und ganz neu mit KfW-Programmen im Umfang von 16,4 Milliarden Euro ausgestattet worden, die auch der Wohnungswirtschaft zur Verfügung stehen
- Zwei Nutzungshorizonte sind zu beleuchten: Tiefengeothermie **über Versorger** in Fernwärme-Kreisläufe hinein und **selbst gestaltet** außerhalb versorgter Gebiete (urban verdichtet und Außenbezirke)

Die Branchen „Tiefengeothermie“ und „Wohnungswirtschaft“ bedürfen einer **gezielten Verschränkung** auf allen Gebieten, um Zielprojekte mit verbessertem wechselseitigem Verständnis gemeinsam gestalten zu können.



[Begrüßung zur IHK-Townhall gemeinsam mit CO₂zero](#)

KAPITEL 1

Potsdam und die Frage nach dem Wärmepreis

Gregor Heilmanns Bericht aus Potsdam rückt die Preiswirkung eines konkreten Projekts in den Mittelpunkt.



Gregor Heilmann, PRO POTSDAM

Praxisbeitrag Potsdam

Potsdamer Wärmepreis

Filmbeitrag: PRO POTSDAM: Preisstabilität durch Tiefengeothermie

Die verbreitete Skepsis ist nachvollziehbar. Tiefengeothermie verlangt hohe Investitionen, bevor die erste Kilowattstunde Wärme verkauft werden kann. Exploration, Bohrungen, oberirdische Anlagentechnik und Netzanbindung entstehen zu einem großen Teil am Projektanfang. Aus dieser CAPEX-Struktur wird häufig vorschnell abgeleitet, die gelieferte Wärme müsse zwangsläufig teurer sein als eine fossile Versorgung.

Gregor Heilmann berichtet, dass die Einbindung der Tiefengeothermie in Potsdam bislang keine zusätzliche Erhöhung des Fernwärmepreises gegenüber der zuvor fossil geprägten Versorgung verursacht habe. Diese Aussage ist ein Praxisbefund zum Potsdamer Gesamtsystem.

Potsdam zeigt: Tiefengeothermie kann in einem integrierten und geförderten Fernwärmesystem ohne zusätzlichen Wärmepreissprung eingeführt werden.

Blogbeitrag: WoWi [als Mitgestalter](#)

CAPEX ist nicht der Wärmepreis, CO₂-Folgekosten entstehen nicht mehr

Für Wohnungsunternehmen zählt nicht die isolierte Investitionssumme der Anlage. Entscheidend sind der vertragliche (oder selbst kalkulierte) Wärmepreis und seine Entwicklung, die Laufzeit, die Preisgleitklauseln und die Folgen für die warme Miete aus der CO₂-Kostenaufteilung (hier null). Hohe Anfangskosten können über lange Laufzeiten, enorme neue Fördermittel der KfW und große Abnahmemengen verteilt werden. Jedes Projekt muss individuell betrachtet werden.

Der richtige Vergleich

Ein sinnvoller Vergleich betrachtet die künftigen Gesamtkosten beider Versorgungspfade über denselben Zeitraum. Dazu gehören bei fossilen Anlagen

- Ersatzinvestitionen,
- Brennstoff- und CO₂-Kosten sowie
- Stromerlöse und KWKG-Zuschläge.

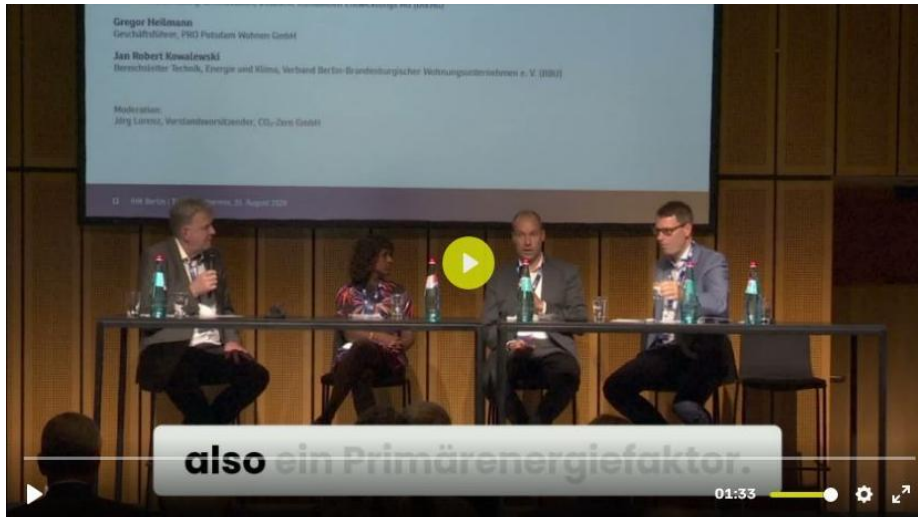
Bei Geothermie sind

- Erkundung,
- Finanzierung,
- Betrieb,
- Wärmepumpenstrom,
- Netzbau und
- Risikoprämien zu berücksichtigen.

Fördermittel, vermiedene fossile Kosten und gemeinsam genutzte Infrastruktur sind gesondert auszuweisen. Die konkrete Preiswirkung ergibt sich aus dem Gesamtsystem und dem Wärmeliefervertrag.

Für eine Entscheidung zählen Erzeugungskosten, Förderung, Finanzierung, Netz- und Gebäudekosten sowie die Preisentwicklung über die Vertragslaufzeit mit und ohne CO₂-Folgekosten. Diese Größen müssen für den geothermischen und den fossilen Ersatzpfad nach denselben Annahmen verglichen werden.

Potsdam ist ein ermutigender Praxisbericht. Für weitere Projekte lautet die Aufgabe, die Kosten der geothermischen Wärmeerzeugung, die Stromerlöse der KWK, KWKG- beziehungsweise iKWK-Zuschläge, weitere Fördermittel und die Netzintegration transparent voneinander zu trennen. So lässt sich belastbar nachvollziehen, welcher Anteil der Preisstabilität auf die erneuerbare Wärmequelle und welcher auf das geförderte Gesamtsystem zurückzuführen ist.



Potsdam und die Preisstabilität (Ausschnitt aus Podium 1)

Gregor Heilmann beschreibt, wie die Potsdamer Tiefengeothermie in das vorhandene Fernwärmenetz eingebunden wird: Die energieeffizienten Neubauten allein nehmen nicht genug Wärme mit der neuen tiefengeothermischen Nullemissionsenergie ab, deshalb wird die Erzeugung über das Quartier hinaus genutzt. Nach seinem Bericht verursachte die Tiefengeothermie keine zusätzliche Erhöhung des Potsdamer Fernwärmepreises. Er verweist auf die iKWK-Förderung und die gemeinsame Kalkulation des Netzes. Die offiziellen EWP-Angaben zeigen zugleich, dass am HKW Süd ein Portfolio aus Geothermie, Flusswasserwärmepumpe und ergänzenden BHKW umgesetzt wird.¹

¹ Quellen der Präzisierung: Energie und Wasser Potsdam, „375 Millionen Euro für Potsdams Wärmewende“ vom 25. Juli 2025; EWP, „Tiefengeothermie am HKW Potsdam Süd“ vom 8. Juli 2026; EWP-Fernwärmepreise und Preisleitformel 2026; BMW, Eckpunkte zur KWKG-Novelle vom 21. September 2026.

KAPITEL 2

Die Wohnungswirtschaft gibt den Maßstab vor

CO₂-Minderung, Warmmietenwirkung und Umsetzbarkeit im Bestand bestimmen den Nutzen.



Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin

GdW · Wohnungswirtschaft

Warmmiete und CO₂-Wirkung

Ingeborg Esser übersetzt die Technologiefrage in die Entscheidungslogik der Wohnungswirtschaft. Die Mitgliedsunternehmen des GdW bewirtschaften rund sechs Millionen bezahlbare Mietwohnungen. Jede Investition in Klimaschutz ist deshalb zugleich eine Miet-, Finanzierungs- und Sozialfrage.

Die bisherige Strategie umfassender Einzelgebäudesanierungen hat trotz sehr hoher Investitionen nicht die erwartete Minderung des klimabereinigten Endenergieverbrauchs erreicht. Daraus folgt kein Verzicht auf Sanierung, sondern eine andere Reihenfolge: zuerst Betriebsoptimierung und digitale Steuerung, anschließend gezielte Maßnahmen am Gebäude und schließlich eine möglichst CO₂-freie Wärmeversorgung.

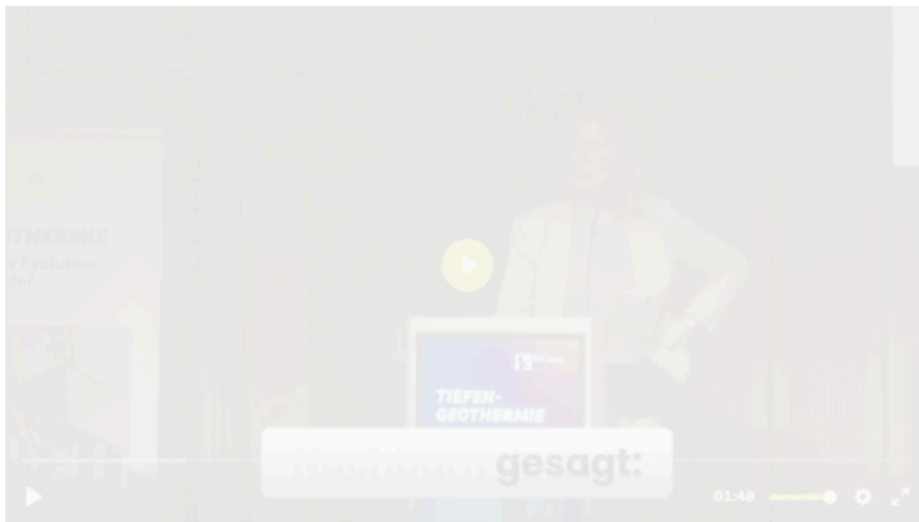
Klimaschutz und tragbare Wohnkosten müssen zusammen gedacht werden.

Vier Prüfsteine

Prüfstein	Frage
CO ₂ -Wirkung	Wie viel messbare Emissionsminderung entsteht je eingesetztem Euro?
Warmmiete	Welche Belastung entsteht für die Mieterschaft nach Förderung und Umlage?
Skalierung	Lässt sich die Lösung auf Quartiere und Portfolios übertragen?
Transparenz	Sind Preisbildung, Vertragslaufzeit und Anpassungsmechanismen nachvollziehbar?

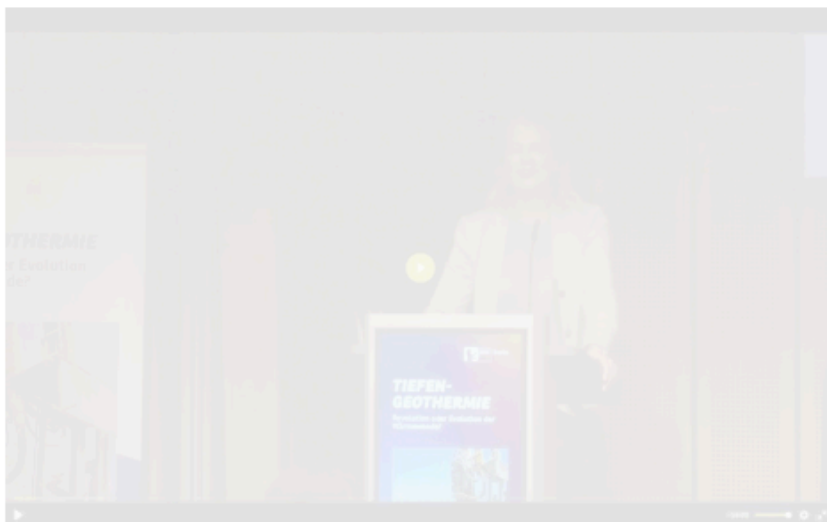
Was Potsdam für den GdW-Maßstab bedeutet

Der Potsdamer Bericht zeigt, dass hohe Anfangsinvestitionen nicht automatisch zu einem höheren Fernwärmepreis führen. Er zeigt zugleich, dass dieser Effekt aus einem integrierten, geförderten Erzeugungs- und Finanzierungssystem entsteht. Aus dem GdW-Beitrag folgt, dass die Wirkung auf die warme Miete für jedes Wohnungsunternehmen gesondert zu prüfen ist. Förderquote, Fernwärmepreis, hausinterne Investitionen, Betriebskosten und die langfristig sinkende Rolle fossiler KWK wirken dabei zusammen.



Tiefengeothermie aus Sicht des GdW

Ingeborg Esser nennt Tiefengeothermie dort, wo sie erschließbar ist, eine wichtige Option für Fern- und Nahwärme. Sie verweist auf Potsdam als Praxisbeispiel und auf München, wo die Technologie bereits zur Dekarbonisierung der Fernwärme beiträgt. Ihr Argument für Wohnungsunternehmen: Eine erfolgreich erschlossene Wärmequelle kann den Verbrauch fossiler Brennstoffe und die Abhängigkeit von deren Preisen senken. Ob daraus eine Entlastung der Mieterschaft folgt, entscheidet sich am konkreten Wärmepreis sowie an Netz- und Gebäudekosten.



Gesamte Präsentation Ingeborg Esser

KAPITEL 3

Vom Potenzial zur Investitionsgrundlage

Das Land koordiniert Erkundung und Nutzungsrechte, damit aus geologischem Potenzial belastbare Projekte werden können.



Ute Bonde

Senatorin für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt - Berlin
Politischer Rahmen und Erkundung

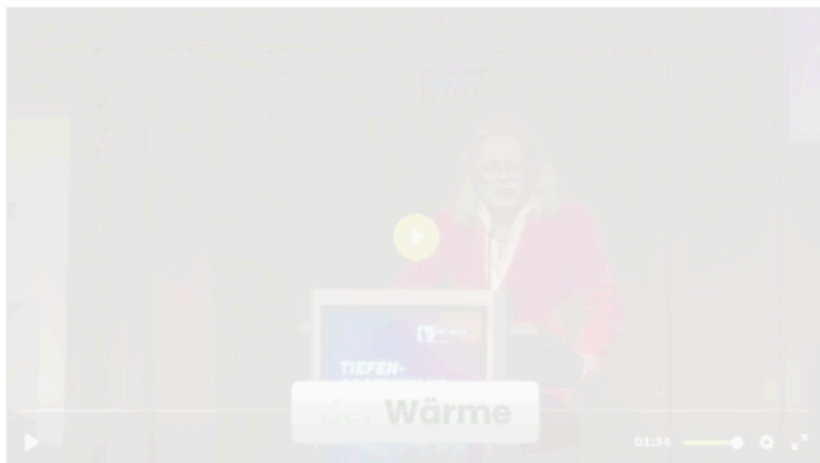
Ministerin (Senatorin) Ute Bonde beschreibt den Übergang von der Potenzialanalyse zur konkreten Projektentwicklung. Berlin übernimmt eine koordinierende Rolle, weil geothermische Reservoirs zusammenhängende Systeme sind. Unverbundene Einzelprojekte könnten sich gegenseitig beeinträchtigen oder vorhandene Potenziale unvollständig nutzen.

Die öffentliche Aufgabe besteht deshalb nicht darin, sämtliche Projekte selbst zu entwickeln. Das Land schafft Daten, Rechte, Koordination und Planungssicherheit. Projektentwickler und Wärmeversorger übernehmen anschließend Erschließung, Investition und Betrieb. Die Wohnungswirtschaft wird als Abnehmer und Partner in die Dekarbonisierungsfahrpläne eingebunden. Zusätzliche private Projektentwicklung wird über die zentrale Aufsicht unterstützt.

Berlin versteht sich bei Erkundung und Koordination als Ermöglicher für alle Entwickler.

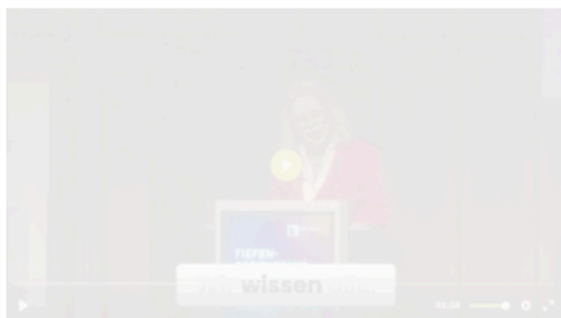
Was aus Sicht der Wohnungswirtschaft entstehen muss

- belastbare Informationen über geeignete Standorte und Zeithorizonte
- ein nachvollziehbarer Pfad von Seismik über Erkundung bis zur Wärmelieferung
- frühzeitige Abstimmung mit kommunaler Wärmeplanung und Netzplanung
- klare Ansprechpartner für Versorger, Projektentwickler und Abnehmer
- verlässliche Regeln für Nutzungsrechte, Genehmigung und Datenzugang



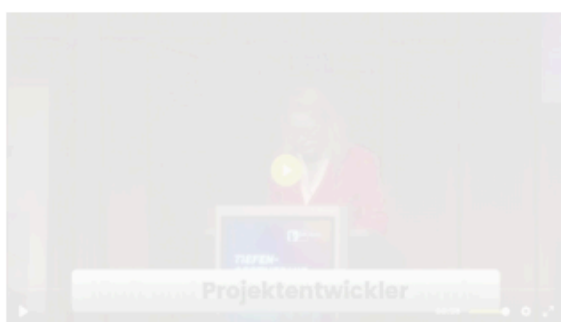
Autarkie und Dekarbonisierung

Senatorin Ute Bonde misst der Tiefengeothermie in Berlins Wärmeplanung eine große Rolle bei. Sie verbindet damit zwei Ziele: geringere Abhängigkeit in der Energieversorgung und einen Pfad zu klimaneutraler Wärme. Berlin baut auf geologischen Erkenntnissen und Erfahrungen anderer Regionen auf, muss die Ressource für die eigene Stadt aber erst konkret erschließen. Der Auftaktfilm formuliert den politischen Rahmen, innerhalb dessen die nachfolgenden Erkundungs- und Investitionsschritte stehen.



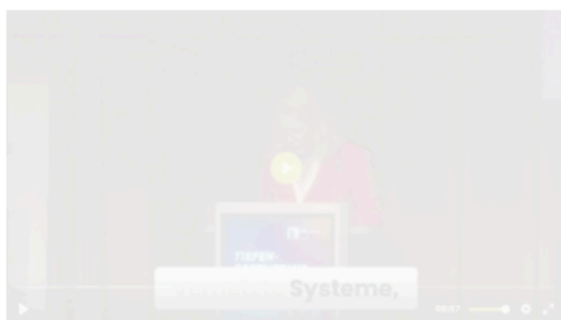
Wärme ist der zentrale Hebel

Bonde verweist darauf, dass Raumwärme und Warmwasser etwa die Hälfte des Berliner Endenergiebedarfs ausmachen. Wer die Klimaziele der Stadt erreichen will, muss deshalb die Wärmeversorgung auf erneuerbare Quellen umstellen. Der Film erklärt, weshalb Erkundung und Aufbau von Wärmenetzen keine Nebenaufgabe der Energiewende sind. Für die Wohnungswirtschaft berührt dieser Hebel unmittelbar die künftige Versorgung der Bestände.



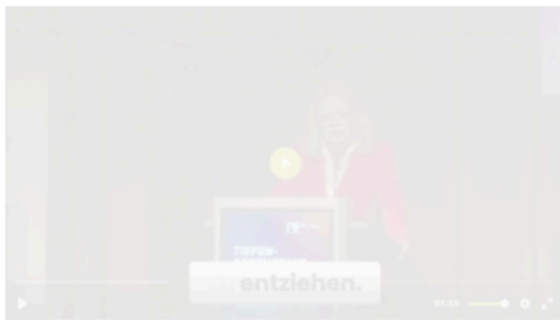
Vom Potenzial zur Investitionsgrundlage

Das geothermische Potenzial Berlins ist nach Bondes Darstellung bislang analytisch plausibilisiert, aber noch nicht durch Erkundung vor Ort bestätigt. Das Vergabeverfahren für eine 3D-Seismik läuft; Projektentwickler und Wärmeversorger planen Erkundungsbohrungen. Erst die Verbindung von indirekter Erkundung und Messungen im Bohrloch macht aus einer Potenzialannahme eine belastbarere Grundlage für konkrete Investitionsentscheidungen. Dieser Film markiert den Schritt von der politischen Zielsetzung zur überprüfbaren Projektplanung.



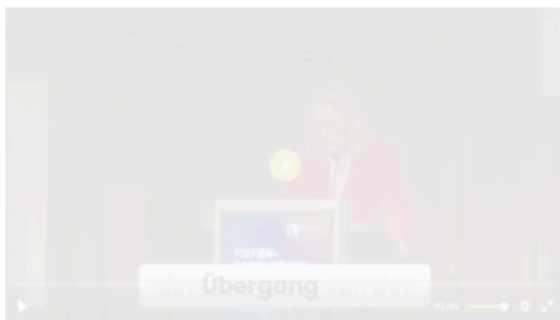
Berlin koordiniert die Ressource

Bonde begründet die federführende Rolle des Landes mit der Struktur des Untergrunds: Geothermische Reservoirs sind zusammenhängende Systeme. Unkoordinierte Vorhaben benachbarter Akteure könnten sich gegenseitig beeinträchtigen und nutzbares Potenzial verschenken. Die Koordination soll Rechte, Erkundung und spätere Nutzung so aufeinander abstimmen, dass aus einzelnen Fundstellen eine sinnvolle Wärmeinfrastruktur entstehen kann.



Das Land als Ermöglicher

Berlin will nach Bondes Worten Voraussetzungen schaffen, unter denen private Projektentwickler und Wärmeversorger investieren können. Das Land tritt dabei als koordinierender Partner auf; Verwaltung, Investoren, Versorger und Wohnungswirtschaft sollen gemeinsam handeln. Der Film macht die Rollenverteilung greifbar: Öffentliche Stellen schaffen einen geordneten Rahmen, während die Projektpartner Erschließung und Wärmeversorgung wirtschaftlich umsetzen.



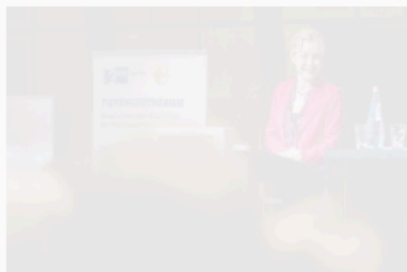
Von der Verwaltungsentscheidung zum Projekt

Für sieben Teilgebiete eines Erlaubnisfelds werden nach Bondes Bericht Nutzungsüberlassungsrechte vergeben. Projektentwickler können damit an der Aufsuchung mitwirken und eine spätere Nutzung sowie Einspeisung in bestehende oder neue Wärmenetze vorbereiten. Für Wärmeunternehmen kann dies Teil ihrer Dekarbonisierungsfahrpläne werden. Der Abschlussclip zeigt den Übergang vom Verwaltungsrahmen zu konkret vorbereiteten Vorhaben; über die Fündigkeit oder Inbetriebnahme entscheidet er noch nicht.

KAPITEL 4

Lokale Wärme als wirtschaftliche Resilienz

Klimaneutralität, Versorgungssicherheit und Wettbewerbsfähigkeit gehören in eine gemeinsame Investitionsplanung.



Manja Schreiner, Hauptgeschäftsführerin

IHK Berlin · wirtschaftliche Perspektive

Versorgungssicherheit und Resilienz

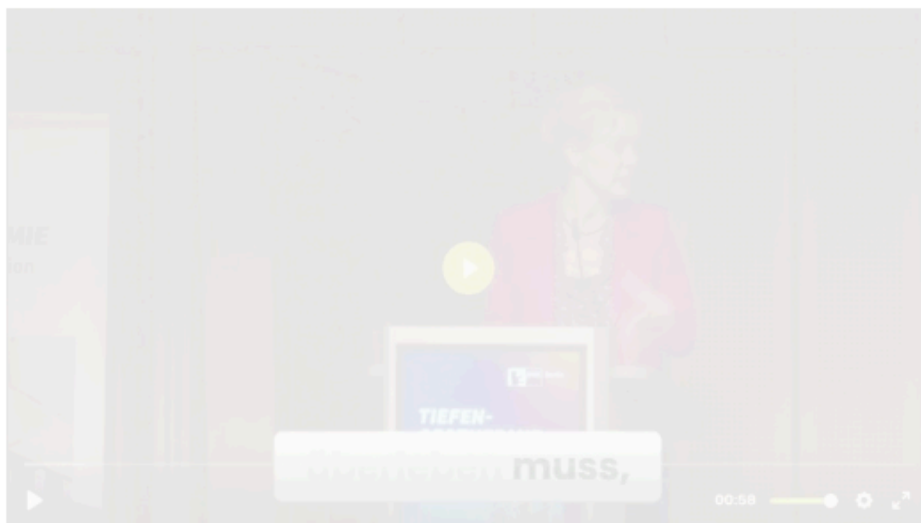
Manja Schreiner ordnet Tiefengeothermie aus Sicht der Berliner Wirtschaft ein. Eine lokale Wärmequelle kann Abhängigkeiten von Energieimporten, volatilen Märkten und Brennstoffpreisen reduzieren. Damit wird Tiefengeothermie nicht nur zu einem Klimaschutzinstrument, sondern zu einem Baustein wirtschaftlicher Resilienz.

Für Unternehmen und Immobilienwirtschaft sind jedoch planbare Preise, verlässliche Anschlussoptionen und transparente Zeitpläne notwendig. Wärmenetz, Großwärmepumpen, Speicher und Wärmeplanung bilden eine gemeinsame Projektkette. Die Projektentwicklung muss bereits parallel zur 3D-Seismik beginnen, damit nach Vorliegen der Daten keine weitere mehrjährige Lücke entsteht.

Regionale Wärme kann Versorgungssicherheit und langfristige Planung unterstützen.

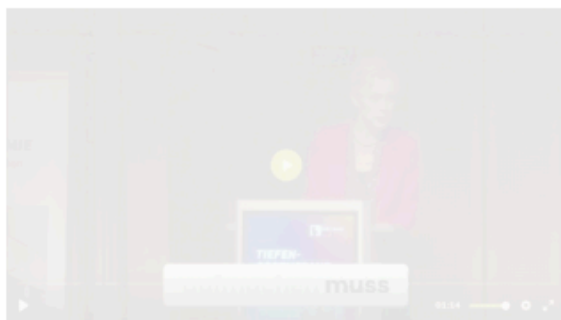
Konsequenz für Portfolios

Wohnungsunternehmen sollten nicht auf die endgültige Verfügbarkeit einer einzelnen Wärmequelle warten. Sie benötigen für jedes Quartier eine zeitlich gestufte Entscheidung: Welche Wärmeoption ist wann verfügbar, welche Gebäudemaßnahmen sind vorher sinnvoll und welche Investitionen würden durch einen späteren Netzanschluss überflüssig oder doppelt?



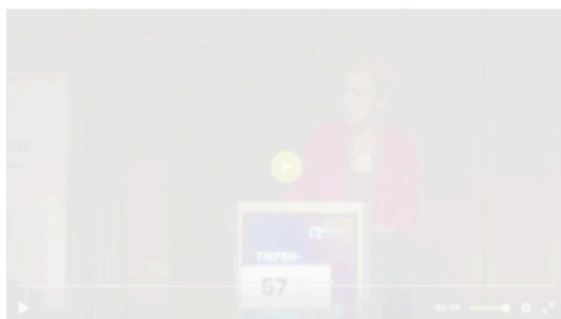
Drei Ziele gemeinsam planen

Manja Schreiner verknüpft Klimaneutralität, Versorgungssicherheit und Wettbewerbsfähigkeit. Unternehmen müssen den Umbau mittragen können; daraus entsteht eine schwierige Abwägung von Kosten und Nutzen. Der Film setzt den wirtschaftlichen Maßstab für die weiteren Sequenzen: Ein Wärmeprojekt braucht eine Perspektive, die auch unter realen Investitionsbedingungen tragfähig ist.



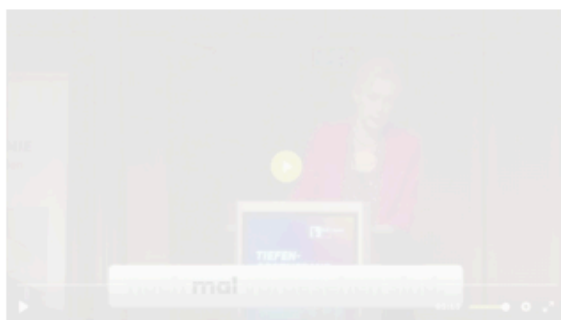
Lokale Wärme und resiliente Netze

Schreiner beschreibt lokale Wärme als Weg zu geringerer Abhängigkeit von Energieimporten und schwankenden Brennstoffmärkten. Hohe Anfangsinvestitionen stehen einer später geringeren Bindung an Brennstoffpreise gegenüber. Ob das zu stabilen Preisen führt, hängt vom Zusammenspiel aus Wärmenetz, Großwärmepumpen, Speichern und Wärmeplanung ab. Der Clip verknüpft die regionale Ressource mit der praktischen Frage, wie viele Akteure und Anlagen in einem funktionierenden Versorgungssystem zusammenkommen.



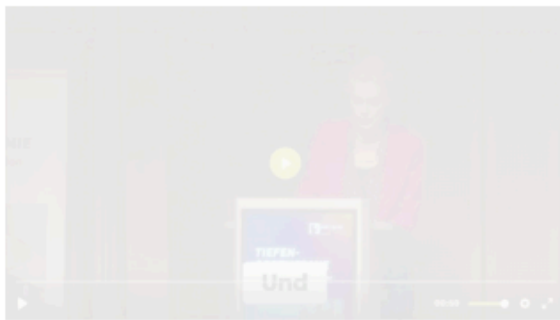
Die Wirtschaft braucht Planbarkeit

Schreiner berichtet aus dem IHK-Energiewendebarmeter 2026: Energiepreise beeinträchtigen nach den dort genannten Antworten Investitionsfähigkeit; zugleich arbeiten viele Unternehmen bereits an CO₂-ärmerer Wärme und Effizienz. Als Hemmnisse nennt sie Bürokratie, fehlende Informationen und mangelnde Planbarkeit. Die Zahlen des Films beschreiben eine Umfrage unter Unternehmen, keine allgemeine Prognose. Die Botschaft für den Wärmemarkt ist konkret: Potenzial allein löst noch keine Investition aus, solange Zeitpunkt und Bedingungen unklar bleiben.



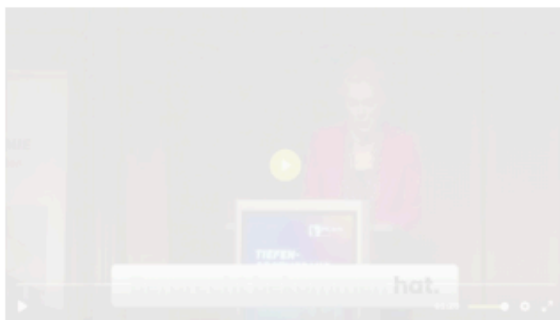
Finanzierung entlang der Projektkette

Schreiner stellt Förderkredite, Förderung für Wärmenetze und Instrumente zur Absicherung des Fündigkeitsrisikos als miteinander kombinierbare Bausteine vor. Erkundung, Erzeugung und Netzausbau haben unterschiedliche Kosten- und Risikoprofile; sie brauchen daher eine abgestimmte Finanzierungsplanung. Der Clip bietet die Brücke zum späteren Finanzierungskapitel.



Projekte parallel zur Seismik vorbereiten

Die angekündigte 3D-Seismik liefert eine wesentliche Datengrundlage, doch die weiteren Projektschritte sollten nach Schreiners Auffassung nicht erst danach beginnen. Versorger, Projektentwickler und Abnehmer können Bedarf, Netzanschlüsse und mögliche Standorte bereits parallel untersuchen. Der Film benennt die Spannung zwischen notwendiger geologischer Sicherheit und langen Vorlaufzeiten. Was jetzt vorbereitet wird, kann nach Vorliegen der Daten schneller in konkrete Entscheidungen übergehen.



Schneller von der Erkundung zur Umsetzung

Schreiner fordert offene Wärmeplanung und nutzbare Erkundungsdaten, zügige Pilotbohrungen sowie effizientere Genehmigungs- und Betriebsplanverfahren. Unternehmen müssen erkennen können, welche Wärmeoptionen ihnen wann zur Verfügung stehen. Der Abschlussfilm bündelt die wirtschaftlichen Bedingungen des Rollouts: kalkulierbare Kosten, angemessen verteilte Risiken und ein verlässlicher Übergang von Daten zu Investitionen. Er schließt damit den Bogen zur Wohnungswirtschaft, die Anschluss- und Gebäudemaßnahmen rechtzeitig planen muss.

KAPITEL 5

Ein Ausbaupfad für Berlin

Die BEW übersetzt die politische Absicht in einen konkreten Infrastrukturfad.



Hannes Junker

Berliner Energie und Wärme - Versorgungsperspektive

Berliner Ausbaupfad

Hannes Junker beschrieb Tiefengeothermie als Bestandteil eines Szenarios der Berliner Energie und Wärme. Darin könnte sie bis 2045 rund 15 Prozent der Wärme liefern. Die Größenordnung von etwa 15 Anlagen ist ein strategisches Zielbild; sie bezeichnet weder genehmigte Projekte noch einen verbindlichen Bauplan.



Abbildung 2 Vortrag BEW - Start per Klick, Quelle: BEW

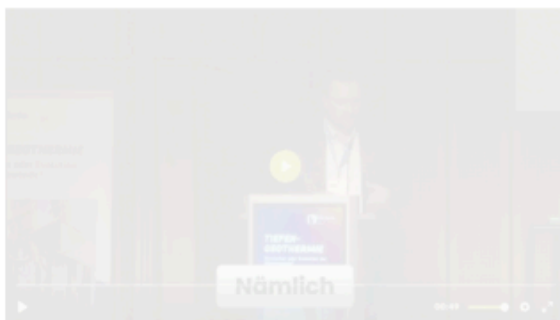
Nach dem auf der Townhall vorgestellten Zielbild soll die erste Anlage 2031 in Betrieb gehen. Für einen Ausbau auf die genannte Größenordnung müssten danach Standorte, Erkundung, Stromanschlüsse, Genehmigungen, Finanzierung und Netzintegration parallel vorbereitet werden.

Ein jährlicher Ausbau setzt eine parallel vorbereitete Projektpipeline voraus.

Warum Strom und Wärme gemeinsam geplant werden müssen

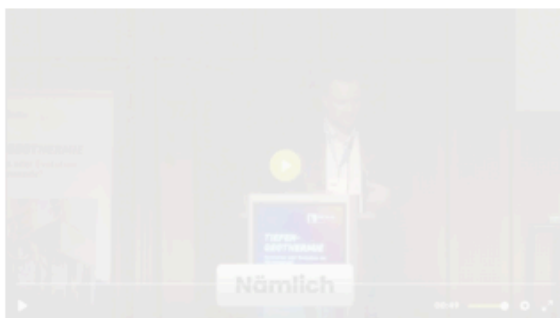
Die Berliner Temperaturbedingungen machen voraussichtlich Großwärmepumpen erforderlich. Damit hängt der Geothermieausbau unmittelbar von verfügbaren Stromnetzanschlüssen ab. Zugleich kann der Untergrund perspektivisch saisonale Wärme speichern. Tiefengeothermie ist deshalb keine isolierte Bohrtechnologie, sondern Bestandteil eines gekoppelten Wärme-, Strom- und Speichersystems.

Baustein	Muss parallel vorbereitet werden
Untergrund	Seismik, Erkundung, Bohrplanung
Flächen	Bohrplatz, Anlagenstandort, Leitungswege
Strom	Anschlussleistung für Großwärmepumpen
Wärmenetz	Einspeisepunkt, Temperaturregime, Kapazität
Finanzierung	Förderung, Kredite, Risikoabsicherung
Abnahme	langfristige Wärmemengen und Verträge



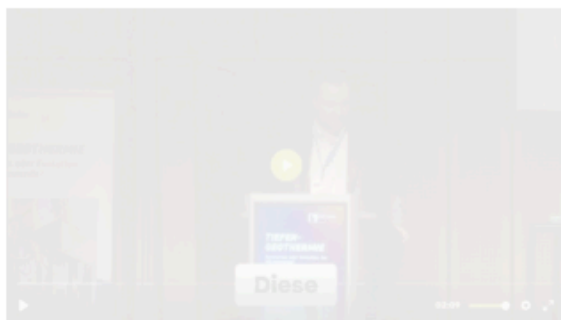
Geothermie erzeugt und speichert Wärme

Hannes Junker beschreibt zwei Aufgaben des Berliner Geothermieprogramms: Wärme aus dem Untergrund gewinnen und Wärme saisonal speichern. Auch Abwärme, etwa aus Rechenzentren, könnte so über längere Zeiträume nutzbar werden. Für das Fernwärmesystem geht es damit um mehr als eine zusätzliche Quelle. Speicherung kann sommerliche Überschüsse in die Heizperiode verschieben und die Abhängigkeit von Brennstofflieferungen im Winter verringern. Die technische und wirtschaftliche Umsetzung ist jeweils am Standort zu prüfen.



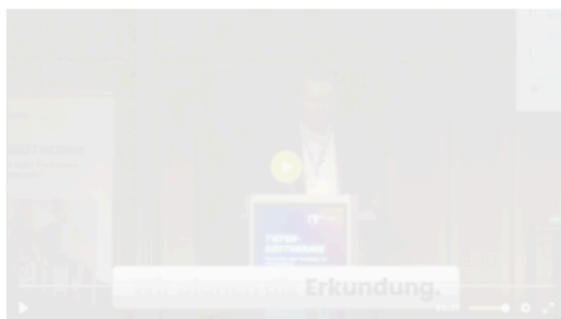
Lokale Wärme als strategisches Zielbild

Die BEW richtet ihr Geothermieprogramm auf das Szenario „Lokale Wärme und Strom“ aus. Darin werden in Berlin gewonnene Wärme, regionale Speicherung und Abwärmenutzung gemeinsam betrachtet. Junker nennt für dieses Szenario einen Geothermieanteil von rund 15 Prozent an der Wärme im Jahr 2045. Der Film zeigt, weshalb die Anlagen nicht isoliert geplant werden können: Strombedarf der Großwärmepumpen, Speicherung und Einspeisung ins Fernwärmenetz gehören zum selben Ausbaupfad.



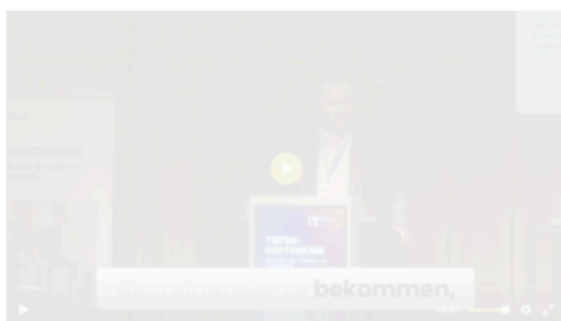
Rund 15 Anlagen bis 2045

Junker übersetzt den angestrebten Anteil in eine anschauliche Projektgröße. Bei angenommenen 15 bis 20 Megawatt je Berliner Anlage entspräche ein Standort ungefähr einem Prozentpunkt des BEW-Wärmesystems. Für 15 Prozent wären damit grob 15 Anlagen nötig. Wenn die erste 2031 in Betrieb geht, müsste bis 2045 im Mittel etwa jedes Jahr eine weitere folgen. Dafür werden geeignete Flächen, Stromanschlüsse und eine parallel vorbereitete Projektpipeline benötigt. Die Zahl beschreibt das Szenario der BEW, keine Liste bereits genehmigter Anlagen.



Erkundung allein reicht nicht

Die Erkundung ist für Junker ein notwendiger Anfang, aber noch keine Wärmeversorgung. Auf geologische Daten müssen Erschließung, Anlagenbau und Betrieb folgen können. Deshalb braucht ein Projekt schon vor der ersten Bohrung eine Perspektive für Nutzungsrechte, Flächen, Genehmigungen und Stromanschlüsse. Die BEW plant eine Explorationsbohrung in Marzahn; zusammen mit der landesseitigen Seismik sollen die Ergebnisse eine spätere Erschließung vorbereiten. Der genannte Betriebsbeginn 2031 ist ein Ziel der Projektplanung und hängt von den folgenden Schritten ab.



Planungssicherheit macht Investitionen bezahlbar

Junker benennt Herausforderungen oberhalb des Bohrlochs: Flächen, Stromnetzanschlüsse und verlässliche Rechte zur späteren Nutzung müssen mit der Erkundung zusammenpassen. Unterbrechungen zwischen den Projektphasen verlängern Laufzeiten und erschweren die Finanzierung. Planbare Verfahren und ein tragfähiger politisch-administrativer Rahmen können Förder- und Kreditmittel günstiger nutzbar machen. Für die Wohnungswirtschaft ist das relevant, weil Verzögerungen und Finanzierungskosten am Ende in der Wärmekalkulation ankommen können.

KAPITEL 6

Wer investiert und wer trägt welches Risiko



Podium 1

- PRO Potsdam Gregor Heilmann
- BBU Jan Kowalewski
- DIE AG Dr. Sarah Perumalla

Wohnungsunternehmen organisieren ihre Abnahme und Gebäudeseite gemeinsam mit professionellen Projekt- und Versorgungspartnern.

Podium 1 machte unterschiedliche Rollen sichtbar. Erkundung, Bohrung und Wärmeerzeugung verlangen eigenes Kapital und Fachwissen. Wohnungsunternehmen konzentrieren sich häufig auf ihre Bestände: Hausanschluss, Übergabestation, Verteilung, Steuerung und die langfristige Wärmeabnahme. Eine Beteiligung an einem Energieprojekt kann im Einzelfall sinnvoll sein; die Risikoverteilung muss dann ausdrücklich vereinbart werden.

Das entbindet die Wohnungswirtschaft nicht von einer aktiven Rolle. Große und langfristig verlässliche Abnahmemengen verbessern die Investierbarkeit von Wärmeprojekten. Quartiere können Nachfrage bündeln, geeignete Energiepartner zusammenbringen und die Anpassung von Erzeugung, Netz und Gebäudetechnik frühzeitig vereinbaren.

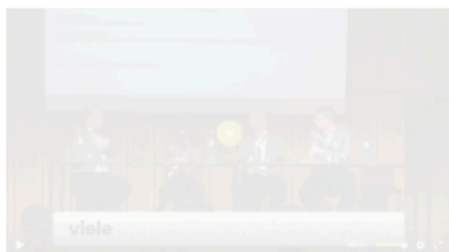
Versorger und Wohnungswirtschaft müssen Wärmelieferung, Gebäudetechnik und Kosten an der Schnittstelle gemeinsam planen.

Arbeitsteilung

Akteur	Kernaufgabe
Land und Kommune	Daten, Koordination, Wärmeplanung, Genehmigungsrahmen
Projektentwickler	Exploration, Erschließung, Bau und Projektsteuerung
Wärmeversorger	Netz, Betrieb, Lieferung, Preis- und Vertragsmodell
Finanzierer und Fördergeber	langfristiges Kapital, Förderung und Risikoentlastung
Wohnungswirtschaft	Abnahme, Gebäudetechnik, Portfolio- und Quartiersplanung
Mieterschaft	Nutzung und Akzeptanz auf Basis transparenter Kosten



Dr. Sarah Perumalla, DIE AG

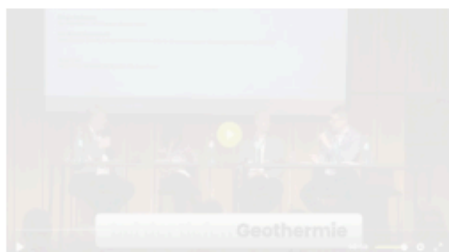


Mut über den Heizungskeller hinaus

Dr. Sarah Perumalla fordert Immobilienentwickler auf, die Energieversorgung bereits bei der Standort- und Quartiersentwicklung mitzudenken. Wer Wärme nur als spätere Gebäudefrage behandelt, verpasst die Chance, Erzeugung, Netz und Abnahme früh miteinander zu verbinden. Das verlangt keine eigene Bohrabteilung: Es verlangt den Mut, Partner für eine Infrastruktur zusammenzubringen, deren Planung weit vor der ersten Wärmeabnahme beginnt.

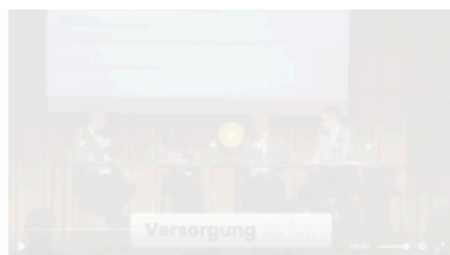


Jan Kowalewski, BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen



Wärmepreise müssen nachvollziehbar sein

Jan Robert Kowalewski erklärt, warum stark unterschiedliche Fernwärmepreise bei Mietern Misstrauen auslösen können. Netzgröße, Energieträger und Betriebsstruktur beeinflussen den Preis, sind für Verbraucher aber oft kaum sichtbar. Bei einer noch wenig vertrauten Wärmequelle wächst so die Sorge vor einem unkalkulierbaren Kostenrisiko. Für die Wohnungswirtschaft braucht die Debatte daher eine verständliche Darstellung von Preisbestandteilen, Förderung und Entwicklung über die Vertragslaufzeit.



Die Rolle der Wohnungswirtschaft

Im Gespräch wird die Grenze zwischen Wärmeerzeugung und Gebäudeverantwortung deutlich. Wohnungsunternehmen können erhebliche Investitionen in Anschlüsse, Übergabestationen und den Bestand tragen; sie verfügen deshalb nicht automatisch über Kapital für Exploration und Wärmeerzeugung. An bestehenden oder neuen Nahwärmenetzen sind andere Beteiligungsmodelle denkbar. Als Ausgangspunkt für die Arbeitsteilung gilt: Der Energiepartner entwickelt und liefert Wärme, das Wohnungsunternehmen organisiert deren Nutzung und die Anpassung seiner Gebäude.

Zur Rolle der Wohnungswirtschaft außerhalb bestehender Fernwärmegebiete liegen bislang wenige Praxiserfahrungen vor. Hier entstehen Initiativ-Modelle erst. Die Entwicklung ist ganz am Anfang.



Gregor Heilmann, PRO POTSDAM



Vertrauen als Erfolgsbedingung

Heilmann sieht in der schwachen Zusammenarbeit zwischen Wohnungsunternehmen, Stadtwerken und Netzbetreibern ein praktisches Hemmnis der Wärmewende. Vertrauen entsteht, wenn Preise begründet, überprüfbar und für die Abnehmer verständlich sind. Dann können Wohnungsunternehmen die Entscheidung für erneuerbare Wärme gegenüber ihren Mietern erklären. Heilmann verbindet damit die technische Wärmeversorgung mit einer konkreten Anforderung an Verträge und Kommunikation.



Risikoabsicherung vor der ersten Kilowattstunde

Perumalla lenkt den Blick auf die Zeit vor dem Betrieb: Erkundung und Investition verursachen Kosten und Risiken, obwohl noch keine Wärme verkauft wird. Immobilienentwickler und Mieter können Bohr- und Fündigkeitsrisiken nicht einfach übernehmen. Deshalb müssen die Projektpartner früh klären, welche Risiken Entwickler, Fördergeber, Versicherer und künftige Wärmeabnehmer tragen. Der Film führt von der Rollenfrage zur Finanzierung der Hochlaufphase.

KAPITEL 7

Fündigkeitsrisiko verständlich erklärt

Untergrunddaten, Bohrtests und finanzielle Absicherung reduzieren unterschiedliche Teile des Fündigkeitsrisikos.



Podium 2

Prof. Dr. Ingo Sass, GFZ Potsdam

Prof. Dr. Bodo Lehmann, DMT GmbH & Co. KG

Dr. Alexander Meeder, GASAG Solution Plus

Podium 2 differenziert das häufig pauschal verwendete Wort Fündigkeitsrisiko. Für eine Investitionsentscheidung sind drei Fragen zu beantworten: Ist der geeignete geologische Horizont vorhanden? Ist er ausreichend durchlässig? Liefert er die notwendige Förderrate?

Frage	Nachweis
Ist der Horizont vorhanden	Geologische Daten und 3D-Seismik
Ist er durchlässig	Erkundungsbohrung und hydraulische Tests
Reicht die Förderrate	Pumpversuche und belastbare Betriebsdaten

3D-Seismik reduziert das Risiko einer fehlplatzierten Bohrung, kann die hydraulische Leistungsfähigkeit jedoch nicht vollständig vorwegnehmen. Die Erkundungsbohrung bleibt deshalb ein notwendiger Datenlieferant. Förderprogramme und Versicherungen können die finanziellen Folgen eines Misserfolgs begrenzen, ersetzen aber nicht die technische Sorgfalt. Fündigkeitsrisiken lassen sich untersuchen und finanziell begrenzen, aber nicht vollständig ausschließen.

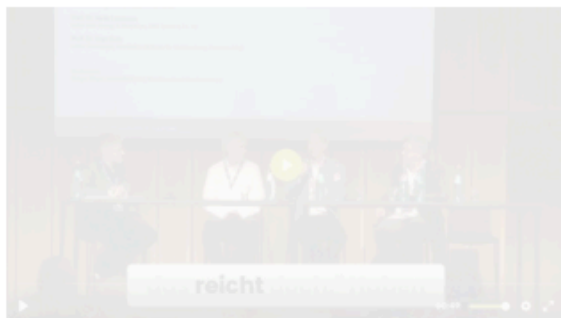
Was die Wohnungswirtschaft wissen muss

Wohnungsunternehmen müssen die Geologie nicht selbst begutachten. Sie sollten aber prüfen lassen, ob ihr Energiepartner belastbare Daten, einen realistischen Erkundungsplan, geeignete Verträge und eine nachvollziehbare finanzielle Absicherung vorweisen kann. Je nach Beteiligungsmodell können Risiken bei ihnen verbleiben.

Dies ist wichtig für unversorgt bleibende Quartiere im verdichteten urbanen Bereich, aber auch in den Außenbezirken: Die Wohnungswirtschaft kann hier komplett selbst tätig werden, als Antragsteller sämtliche Förderungen vereinnahmen und dort die Stelle des Versorgers einnehmen, wo kein Versorger antritt. Hier verweisen wir auf das Statement der ABG Paradies im hinteren Bereich des Berichts auf Seite 33.



Prof. Dr. Bodo Lehmann, DMT GmbH & Co KG

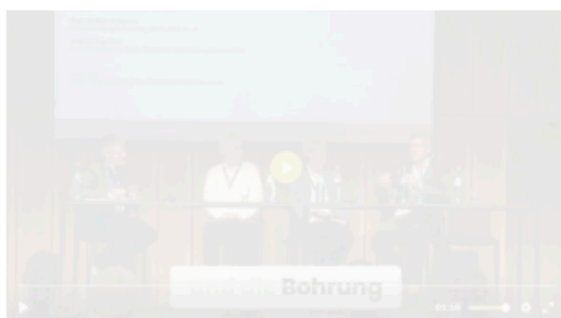


Dreidimensional erkunden

Prof. Dr. Bodo Lehmann erläutert, weshalb eine 2D-Seismiklinie den Untergrund nur ausschnittshaft zeigt. Eine großflächige 3D-Untersuchung liefert für komplexe Standorte eine räumliche Grundlage zur Bohrplanung. Sie erfordert eine sorgfältige Zusammenstellung vorhandener Daten und ein geeignetes Messdesign. Der zusätzliche Aufwand muss gegen die erheblich höheren Kosten einer ungünstig platzierten Tiefbohrung abgewogen werden.

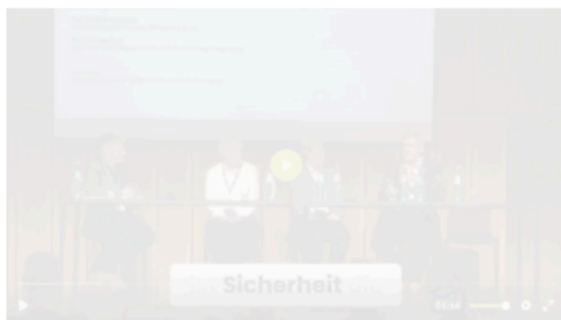


Prof. Dr. Ingo Sass, GFZ Potsdam



Die Erkundungsbohrung liefert Daten

Prof. Dr. Ingo Sass trennt die Abfolge klar: vorhandene Daten auswerten, Fakten erkunden, dann planen. Eine erste Bohrung soll vor allem den Untergrund untersuchen und Messwerte für folgende Entscheidungen liefern. Ihre mögliche spätere Nutzung als Beobachtungs- oder Produktionsbohrung darf den Erkundungszweck nicht verdrängen. Die gewonnenen Daten verbessern nachfolgende Bohrplanung, Geschwindigkeit und Erfolgchancen.



Bohrpreis hängt an Zeit und Planung

Sass warnt davor, Investitionen auf noch nicht bewährte Bohrverfahren zu verschieben. Im städtischen Raum haben sichere und beherrschte Verfahren Vorrang. Ein präziseres Untergrundmodell, integriertes Engineering und eine gute Ablaufplanung können die Bohrdauer verkürzen und damit den angebotenen Bohrpreis beeinflussen. Dabei unterscheidet er ausdrücklich zwischen einem möglichen niedrigeren Projektpreis und generell steigenden Kosten der eingesetzten Leistungen.



Ein Markt schafft planbare Preise

Zum Schluss weitet Sass die Perspektive vom Bohrloch auf den Markt: Wiederholbare Projekte und eine leistungsfähige Bohrintustrie sind nötig, damit bessere Planung und kürzere Bohrzeiten wirtschaftlich wirken. Er verbindet dies mit der Erwartung langfristig stabiler Wärmepreise bei hohem Geothermieanteil. Diese Perspektive setzt eine erfolgreiche Erschließung, geeignete Netze und ausreichende Abnahme voraus; sie ist kein allgemeines Preisversprechen für jedes Vorhaben.

KAPITEL 8

Vom Einzelprojekt zum funktionsfähigen Markt

Kontinuierliche Projekte helfen, Fachkräfte und Kapazitäten aufzubauen; mögliche Kostensenkungen müssen sich in der Praxis zeigen.



Podium 3

Prof. Dr. Ingo Sass, GFZ Potsdam

Gregor Dilger, Bundesverband Geothermie

Prof. Philipp Engelhardt, EBZ Business School

Podium 3 zeigt, dass der Rollout nicht allein an Finanzierung und Technik hängt. Ein Markt entsteht erst, wenn Unternehmen eine belastbare Projektpipeline erkennen. Ohne kontinuierliche Aufträge werden Fachkräfte und Gerätekapazitäten nicht aufgebaut oder gehalten. Ohne diese Kapazitäten steigen wiederum Preise und Projektlaufzeiten.

Eine Pipeline von Projekten ermöglicht Wiederholung: Planungsabläufe werden standardisiert, Bohrungen werden gebündelt, Ausschreibungen können gebündelt und Spezialwissen kann zwischen Projekten übertragen werden. Der Fachkräftemangel ist damit nicht allein ein Bildungsproblem, sondern das Ergebnis fehlender Marktcontinuität.

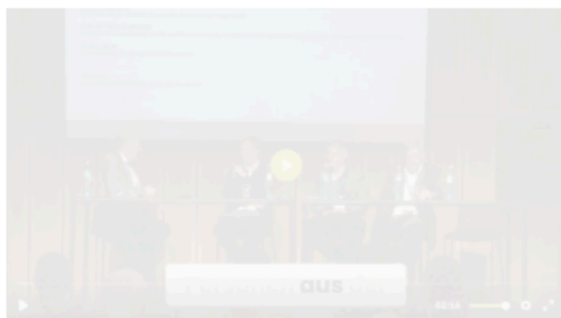


Prof. Philipp Engelhardt

Eine verlässliche Projektpipeline erleichtert Fachkräfteaufbau und Wiederholung.

Das Risiko des Nichthandelns

Neben dem Risiko einer Geothermiebohrung sind auch Preis-, CO₂- und Versorgungsrisiken einer fortgesetzten Gasversorgung zu bewerten. Der Vergleich sollte die unterschiedlichen Risiken benennen und ihre Folgen für Portfolio und Mieterschaft über denselben Zeithorizont abschätzen.



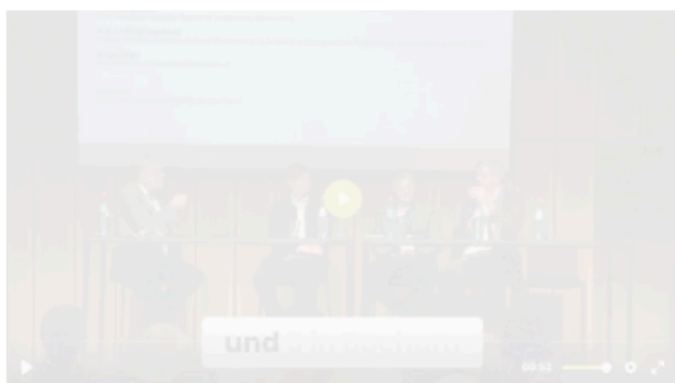
Prof. Engelhardt: Die Wohnungswirtschaft muss bei Wärmetechnik sprachfähig werden

Prof. Dr. Philipp Engelhardt von der EBZ Business School beschreibt, wie technisches Wissen in die Ausbildung der Wohnungswirtschaft gelangt. Die EBZ behandelt Geothermie bereits im Studium und arbeitet dafür unter anderem mit dem Fraunhofer IEG in Bochum zusammen. Dort können Studierende Bohrtechnik und Prüfstände kennenlernen. Engelhardt sieht die besondere Aufgabe der EBZ darin, Fragen der Immobilienwirtschaft mit Energie- und Gebäudetechnik zu verbinden. Fachleute sollen bei diesen Themen „sprachfähig“ werden: Sie müssen geothermische Projekte nicht entwickeln, aber deren Projektierung für Wärmeversorgung, Gebäude und Investitionsentscheidungen lenken und mit technischen Partnern verhandeln können. Der Wissenstransfer ist eine Voraussetzung für den Markthochlauf.

Institute des EBZ bieten bereits Schwerpunkt-Tagungen an, so z. B. die EBZ-Akademie-Veranstaltungsreihe „Energie von unten“ mit dem nächsten Termin zur dritten Tagung am 12.11.2026 online sowie Online-Seminare für Wohnungswirtschaftler mit Bildungspunkten der Ingenieurkammer.



Prof. Dr. Ingo Sass



Wissen über Hochschulgrenzen verbinden

Prof. Dr. Ingo Sass schlägt modularisierte Studiengänge vor, damit angehende Fachkräfte spezialisierte Lehrangebote mehrerer Hochschulen kombinieren können. Geothermie braucht Wissen aus Geologie, Bohrtechnik, Wärmeversorgung und weiteren Disziplinen, das nicht an einem Ort vollständig bereitsteht. Sein Bild eines **Rucksackstudiums** macht die Bildungsfrage praktisch: Der Markthochlauf benötigt Wege, vorhandene Expertise zugänglich und miteinander kombinierbar zu machen.



Gregor Dilger



Aufmerksamkeit ist noch kein Fachwissen

Gregor Dilger beobachtet deutlich mehr öffentliche Aufmerksamkeit für Geothermie, während das Verständnis ihrer Möglichkeiten und Grenzen hinterherhinkt. Er fordert frühe Information in Schulen, verständliche Kommunikation und sichtbare berufliche Perspektiven. Der Film zeigt, dass Öffentlichkeitsarbeit und Nachwuchsgewinnung zusammengehören. Ohne Menschen, die Projekte planen und umsetzen können, lässt sich steigendes Interesse nicht in zusätzliche Anlagen übersetzen.



Ein Angebot für die Wohnungswirtschaft

Sass verlangt einen Markt, auf dem Fachunternehmen der Wohnungswirtschaft ein konkretes Wärmeangebot machen: mit Menge, Preis, Vertragsdauer, Entwicklungsperspektive und Netzanbindung. Weder ein Stadtwerk noch ein Wohnungsunternehmen muss ein Geothermieprojekt zwangsläufig von Grund auf entwickeln. Erst ein kalkulierbares Angebot ermöglicht die Entscheidung über Finanzierung und Gebäudeseite. Sass wirbt zugleich für einfachere, realisierbare Lösungen statt technischer Überoptimierung; die Wirtschaftlichkeit der jeweiligen Netzlösung bleibt zu prüfen.



Das fossile Klumpenrisiko mitrechnen

Dilger stellt das Umsetzungsrisiko einer einzelnen Geothermieanlage dem Preis- und Versorgungsrisiko einer fortgesetzten Gasversorgung im gesamten Bestand gegenüber. Wer beim Gas bleibt, kennt weder die künftigen Preise noch die Herkunft. Für Dekarbonisierungspfade folgt daraus eine breitere Risikorechnung: Investitions- und Explorationsrisiken sind ebenso zu beziffern wie die langfristigen Folgen der bestehenden Versorgung. Der Vergleich muss für denselben Zeitraum und dieselben Bestände geführt werden.



Sorgfalt verbessert die Erfolgchancen

Sass erläutert, dass öffentlicher Druck und frühere Erfahrungen die Sorgfalt bei der Planung von Geothermiebohrungen erhöht haben. Er sieht darin einen Grund für bessere Erfolgchancen und einen wichtigen Qualitätsmaßstab bei Vorhaben im städtischen Raum. Sein Vergleich mit anderen Rohstoffbohrungen ist eine Aussage aus der Diskussion; für eine zahlenmäßige Veröffentlichung wäre eine gesonderte Datengrundlage nötig. Entscheidend ist die Kette aus Erklärung, Untersuchung und sorgfältiger Ausführung.



Eine Projektpipeline hält Wissen im Markt

Die Wortmeldung aus dem Townhall-Teilnehmerkreis beschreibt das Fachkräfteproblem als Folge schwankender Aufträge. Unternehmen können Personal und Spezialwissen schwer halten, wenn auf wenige Projekte lange Pausen folgen. Eine kontinuierliche Folge von Anlagen würde Beschäftigung, Ausbildung und Wissenstransfer stabilisieren und Wiederholung ermöglichen. Die genannten 20 bis 30 Anlagen sind ein anschauliches Pipelinebeispiel, keine berechnete Ausbauvorgabe. Daraus ergibt sich der Schluss der drei Podien: Daten ermöglichen Entscheidungen, klare Angebote schaffen Abnahme und verlässliche Projekte bauen Kapazität auf.

KAPITEL 9

Finanzierung entlang der Projektkette

Fördermittel, Kredite, Versicherung und langfristige Abnahme müssen zum jeweiligen Projektstadium passen.

Erkundung, Bau und Netzanschluss brauchen unterschiedliche Finanzierungsbausteine. Öffentliche Förderung und Risikoabsicherung können die Kapitalbelastung senken; ob und in welchem Umfang dies beim späteren Wärmepreis ankommt, hängt von der Projektkalkulation und den Verträgen ab.

Finanzierungs- und Förderinstrumente

Instrument	Funktion im Gesamtmodell
BEW	Förderung der Transformation und Dekarbonisierung von Wärmenetzen
KfW 548 und 549	Mögliche Finanzierung von Wärmeinfrastruktur; aktuelle Förderfähigkeit und Antragsteller prüfen.
KfW 572	Möglicher Baustein für Geothermieprojekte; Programmstand, Projektphase und Risikoabdeckung prüfen.
Fündigkeitsabsicherung	Kann definierte wirtschaftliche Folgen mangelnder Fündigkeit begrenzen; Deckungsumfang und Ausschlüsse prüfen.
Langfristige Wärmeabnahme	Stabilisiert Erlöse und verbessert Finanzierbarkeit
Eigen- und Fremdkapital	Trägt die verbleibende Investition über lange Laufzeiten

Für die Wohnungswirtschaft folgt daraus ein Perspektivwechsel. Sie muss nicht jedes Förderinstrument selbst beantragen. Sie sollte jedoch von potenziellen Wärme- und Projektpartnern ein transparentes Gesamtmodell verlangen: Welche Risiken trägt der Entwickler, welche werden gefördert oder versichert, welche verbleiben im Wärmepreis und welche Abnahmeverpflichtungen werden erwartet?

Planungssicherheit ist ein Kostenfaktor

Verlässliche Verfahren können Verzögerungen und damit Finanzierungskosten begrenzen. Ob ein einzelnes Projekt günstiger wird, hängt von Kapitalbedarf, Laufzeiten und Risikoanordnung ab. Datenzugang und Genehmigungsabläufe gehören deshalb zur wirtschaftlichen Projektplanung.

KAPITEL 10

Vom Wärmenetz bis in den Heizungskeller

Erzeugung, Netz und Gebäude müssen als technisches und wirtschaftliches System geplant werden.

Geothermische Wärme erreicht die Mietwohnung nicht unmittelbar aus dem Untergrund. Dazwischen liegen Wärmepumpe, Netz, Übergabestation, Verteilung, Warmwasserbereitung, Regelung und Nutzerverhalten. Besonders niedrigere Temperaturregime können Anpassungen in Gebäuden erforderlich machen.

Wohnungsunternehmen benötigen deshalb frühzeitig Angaben zu Temperatur, Anschlussleistung, Verfügbarkeit, Redundanz und Preis. Energieversorger wiederum brauchen Informationen über Lastgänge, Gebäudestruktur, Sanierungszustand und langfristige Abnahmemengen. Werden beide Seiten getrennt geplant, drohen Doppel- oder Fehlinvestitionen. Dieses Wissen können Wohnungsunternehmen durchaus auch selbst einholen und dazu alle Förderungen – gleichberechtigt zu den Versorgern – aus allen KfW- und BEW-Programmen nutzen. Das hilft enorm dabei, die Entscheidungshoheit im Quartier zu behalten und den eigenen „Claim“ (Aufsuchungsgenehmigung) abzustecken bzw. durch den Aufsuchungsantrag die Hoheit unter dem eigenen Quartier zu sichern. Ute Bonde hatte dies nachvollziehbar eingeordnet.

Die Schnittstellenfrage

Versorgerseite	Gemeinsame Schnittstelle	Gebäudeseite
Erzeugungsleistung	Anschlussleistung	Wärmebedarf
Vorlauftemperatur	Übergabestation	Heizflächen und Warmwasser
Netzfahrplan	Lastgang	Steuerung und Speicher
Preismodell	Wärmeliefervertrag	Betriebskosten und Mietwirkung
Ausbauzeitpunkt	Anschlussfahrplan	Sanierungs- und Investitionsplanung

KAPITEL 11

Das intelligent vernetzte Quartier

Tiefengeothermie lässt sich mit Wärmepumpen, Speichern und digitaler Steuerung in Quartierskonzepten einbinden.



KAPITEL 12

Dekarbonisierungspfade aus der Wohnungswirtschaft

Wohnungsunternehmen führen Bestandsdaten, Wärmeoptionen, Investitionen und die Auswirkungen auf die ESG-Kriterien zu einem umsetzbaren Pfad zusammen.

Ein Dekarbonisierungspfad beschreibt mehr als das Zieljahr der Klimaneutralität. Er erfasst den heutigen Zustand des Portfolios, die geeigneten Maßnahmen und ihre Reihenfolge, den Wechsel der Wärmeversorgung sowie die jährliche Kapitalbelastung und die künftigen Betriebskosten. Die Praxisgruppe Nullemissionsplanung entwickelt dafür mit Wohnungsunternehmen einen offenen Orientierungsrahmen. Die folgenden Beispiele aus Werdohl und Berlin-Bohnsdorf ergänzen die Townhall-Perspektiven; sie sind keine Beiträge aus den Townhall-Podien.



Ingo Wöste Bestandsdaten und Investitionsfolge – Film Energietage

Die von Ingo Wöste eingebrachte Darstellung der Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH macht den Übergang vom Ist-Zustand zu einem geplanten Zielzustand sichtbar. Im gezeigten Szenario sinkt der Anteil gasbeheizter Einheiten von 86 auf 18 Prozent, während der Wärmepumpenanteil von 11 auf 79 Prozent steigt. Zugleich verschieben sich die Energieeffizienzklassen: A+ wächst von 0 auf 29 Prozent. Dies sind Zielwerte der Darstellung und kein Nachweis bereits erreichter Ergebnisse. Wöste beschreibt in einem Praxisgruppen-Beitrag ergänzend einheitliches Heizungsmonitoring, Bewohnerkommunikation und übertragbare Lösungen für das Portfolio.

Die Investitionen sind über mehrere Jahre verteilt. Die untere Grafik stellt diesen jährlichen CAPEX zwei kumulierten OPEX-Verläufen mit und ohne geplante Maßnahmen gegenüber. Sie zeigt damit die Planungslogik: Sanierung, Heizungstausch und Kapitalbedarf müssen zeitlich zusammenpassen und gemeinsam auf ihre Wirkung für Betriebskosten und Warmmieten geprüft werden.

Wöste setzt auf Luft-Wärmepumpen. Diese nutzen Umweltwärme aus der Außenluft. Geothermie bezeichnet dagegen die dem Erdboden entnommene Wärme. Beide Quellen zählen nach dem GModG zu den Nullemissionsenergien, sind aber voneinander zu unterscheiden: hier die Erdwärme (eigene Quelle)





Abbildung: Ist-Zustand, Zielbild (SOLL) und Investitionsfolge der Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH. Quelle: Darstellung von Ingo Wöste, 5. Mai 2026. Zielwerte und Modellannahmen.



Daniel Schulz Quartiersversorgung auf einen Schlag – Film Energietage

Daniel Schulz beschreibt für die ABG Paradies eG eine andere Ausgangslage: Ihr Gasbestand in Berlin-Bohnsdorf soll möglichst gebündelt über ein neues Wärmenetz auf Basis von Tiefengeothermie umgestellt werden. Ein veröffentlichter Praxisgruppen-Beitrag nennt diesen Ansatz „Dekarbonisierung auf einen Schlag“ und knüpft ihn ausdrücklich an die erfolgreiche Realisierung einer Bohrdublette. Gemeint ist der mögliche Wechsel der Wärmequelle für ein zusammenhängendes Versorgungsgebiet, sobald Erschließung und Netz betriebsbereit sind – nicht eine bereits vollzogene oder risikofreie Umstellung.

Die ABG bringt einen bekannten Wärmebedarf als Anker in die Planung ein und prüft die Erweiterung auf benachbarte Gebäude. Die weitere Entwicklung hängt von der geologischen Erkundung, einer tragfähigen Netz- und Wärmepreisrechnung, Förderung, Finanzierung und ausreichender Abnahme ab. Der Bezug zu Werdohl ist für die Wohnungswirtschaft lehrreich: Ein Dekarbonisierungspfad kann aus vielen gestaffelten Einzelentscheidungen bestehen oder einen gemeinsamen Infrastrukturwechsel für ein Quartier vorbereiten. In beiden Fällen sind Bestandsdaten, Termine, Risiken und warme Betriebskosten zusammenzuführen.²

² Quellen: Werdohl-Grafik vom 5. Mai 2026; CO₂zero Praxisbeiträge Werdohl (Beispiel I) und ABG Paradies (Beispiel II), beide 2. Januar 2026; Praxisgruppen-Seite auf co2zero.group; Referenzmodell der Praxisgruppe, Schlussredaktion 2026; Projektskizze REGEW / ABG Paradies, Juni 2026.

Schlussfolgerung

Vom Einzelprojekt zum verlässlichen Wärmeangebot

Zur Townhall haben wir alle Rahmenbedingungen, aber auch sehr konkrete Fallbeispiele in einen Themenkokon eingebracht. Beide Welten prallten aufeinander: Die technische Welt der Geothermie und die kaufmännischen Erwartungen der Abnehmerbranche Immobilienwirtschaft. Beide kannten einander kaum, sind aber nachweislich dank des Engagements der IHK offen für Zweckbünde. So muss Townhall funktionieren: Alle an „einen Tisch“. Alle diskutieren offen.

Kompetente Referentinnen und Referenten haben die wichtigsten Aspekte der Wirtschaft, Politik, Wissenschaft und Verwaltung intensiv beleuchtet und einen umfassenden Kontext hergestellt. Dazu sei allen Beteiligten nochmals ausdrücklich gedankt. Es kam tatsächlich „richtig rüber“, wie engagiert alle Beteiligten an der Sache dran sind und wie greifbar die Bereitschaft zur Kooperation ist, volks- und betriebswirtschaftliche Voraussetzungen zu optimieren mit dem Ziel, diese unausgeschöpfte Quelle wirtschaftlich und sozialverträglich zu erschließen.

Alle Voraussetzungen einer umfassenden Einbindung der Tiefengeothermie wurden im Kontext eingereiht: koordinierte Erkundung, belastbare Untergrunddaten, professionelle Entwicklung, Finanzierung und Absicherung, geeignete Netze sowie langfristige Abnahme. Der Wissenstransfer in die Wohnungswirtschaft muss mit konkreten Weiterbildungsangeboten weitergeführt und in der Lehre z. B. über Rucksackstudiums-Curricula erweitert werden.

Für Wohnungsunternehmen ist die Potsdamer Bestätigung der tatsächlichen Kostenneutralität ein Anlass, Tiefengeothermie in ihren Dekarbonisierungspfaden konkret und vertieft zu prüfen. Ingeborg Esser setzt den Maßstab der CO₂-Wirkung, Skalierbarkeit und Belastung der Mieterschaft.

Tiefengeothermie kann dort eine tragfähige Option sein, wo gefragt wird: Wie kann ich mit günstigsten Voraussetzungen meinen Bestand dekarbonisieren? Hier führt an der Tiefengeothermie – als größtes unausgeschöpftes Potenzial - mit allen verfügbaren Förderungen kein Weg vorbei.