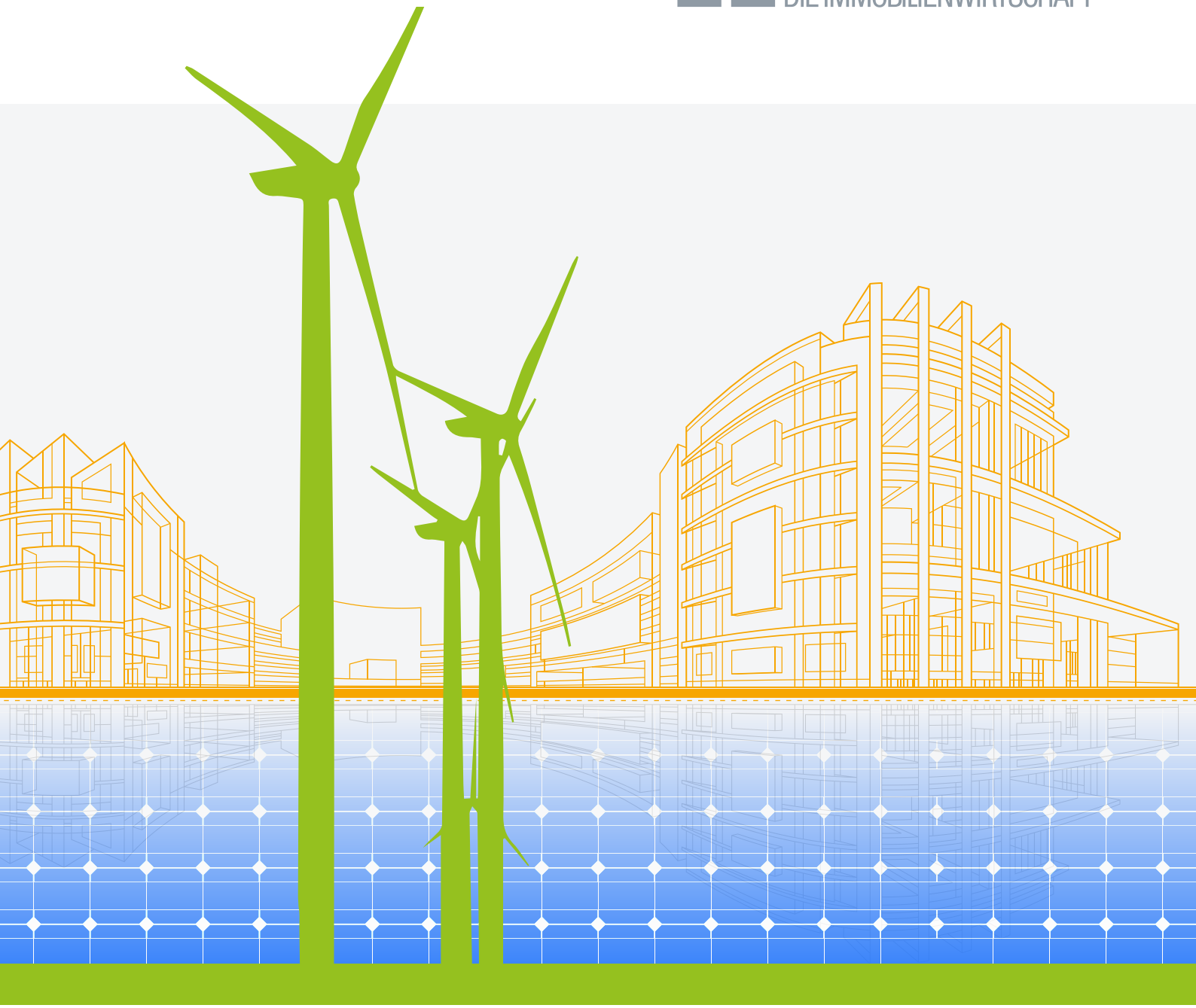
ZIA
DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT



Klimaneutraler Gebäudebestand 2045

Impulse und Lösungen der Immobilienwirtschaft

INHALT

Inhalt

Grußwort der Präsidentin 4

Unsere Grundsatzforderungen 5

1. Europäische Gebäude- und Energiepolitik und übergeordnete CO_2-Regulierung 9

2. Wärme und Kälte 11

3. Stromsystem und Elektrifizierung 15

4. Energieeffizienz 19

5. Bauen und Sanieren 23

6. Finanzierung 27

7. Daten und Digitalisierung 31

Grußwort der Präsidentin

Foto: Laurence Chaperon

Liebe Leserinnen und Leser,

die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der drängendsten politischen Aufgaben. Die immer häufiger eintretenden Unwetterereignisse, Dürren und Überflutungen sind sichtbare Zeichen des Klimawandels – und sie betreffen Immobilien fundamental. Bereits heute entstehen immense Schäden an unseren Lebensräumen, den Wohn- und Nichtwohngebäuden und unserer Infrastruktur. Gleichzeitig tragen Gebäude über ihre grauen und betrieblichen Emissionen zum Klimawandel bei, können aber als klimaneutrale (und durch PV-Eigenerzeugung potenziell klimapositive) Gebäude auch Teil der Lösung sein. In jedem Fall hat der Klimawandel schon heute ökonomische Auswirkungen, denn er verändert den Wert und die Zukunftsfähigkeit von Grundstücken und Gebäuden. Um einen Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels zu leisten, muss der Gebäudesektor klimaneutral werden. In wirtschaftlich schwierigen Zeiten ist es zugleich essenziell, dass bei allen Anforderungen an den Gebäudesektor und damit den umzusetzenden Maßnahmen die Wirtschaftlichkeit ein zentraler Maßstab wird. Als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft setzen wir uns für gute Rahmenbedingungen ein, die es Unternehmen ermöglichen, ihre Klimaschutzstrategien nach dem besten Nutzen-Kosten-Verhältnis umzusetzen. Denn damit entsteht pro eingesetztem Euro Investition der größte Klimaschutzeffekt. In der aktuellen Debatte um die Ausrichtung der Klimaschutzpolitik bekennt sich die Immobilienwirtschaft weiter zu ihrer Verantwortung zum Klimaschutz und zu den Pariser Klimazielen.

Klimaschutzpolitik betrifft alle drei Aspekte der Nachhaltigkeit: Ökonomie, Ökologie und Soziales. Klimaschutzmaßnahmen dienen der Treibhausgasreduzierung und damit der Sicherung der Lebensgrundlagen zukünftiger Generationen. Durch das Klimaschutzgesetz ist der Klimaschutz eine rechtlich kodifizierte Aufgabe des Staates, dessen tatsächliche Einhaltung vom Bundesverfassungsgericht in einem bedeutenden Grundsatzurteil unterstrichen wurde. Die nationalen Klimaschutzziele sowie die europäischen Zielvorgaben sind über Dekarbonisierungspfade bis 2045 für Deutschland bzw. 2050 für Europa vorgetragen. Sie werden auf Bundesebene jährlich überprüft, worauf die Rechtsprechung auch bereits Bezug genommen hat.

Maßnahmen der Klimaschutzpolitik müssen im Gebäudesektor neben dem Ziel der CO_2-Reduzierung gleichermaßen wirtschaftliche und soziale Aspekte berücksichtigen: es geht um die Bezahlbarkeit von Mieten und Nebenkosten, die für den sozialen Zusammenhalt in unserem Land wichtig ist. Klar ist aber auch, dass wir den Blick weiten müssen: Denn die Dekarbonisierung des Gebäudesektors wird nur gelingen mit der Dekarbonisierung der Energiewirtschaft, die für die Immobilien Wärme und Strom zur Verfügung stellt, mit der Erreichung der Energieeffizienzziele sowie einer klimaneutralen Herstellung von Bauprodukten.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre und freuen uns, mit Ihnen ins Gespräch zu kommen.

Ihre

Iris Schöberl
ZIA-Präsidentin

Unsere Grundsatzforderungen

Kohärente politische Rahmenbedingungen

Im Zuge der Regulierung des Gebäudesektors auf europäischer und bundesdeutscher Ebene wurde seit 2019 eine Vielzahl von Regelwerken erlassen, die für den Dekarbonisierungspfad der Immobilienwirtschaft die Rahmenbedingungen abbilden. Neben fundamental neuen ordnungsrechtlichen Vorschriften (Europäische Gebäudeeffizienzrichtlinie, Gebäudeenergiegesetz) werden zahlreiche Regularien für die Energiewirtschaft angepasst und weiterentwickelt, die ebenfalls erhebliche Wirkungen auf die Immobilienwirtschaft entfalten.

Neben dem Ordnungsrecht existieren volatile und nicht dauerhaft stabile Förderprogramme sowie übergeordnete, auf CO_2 oder Energieeffizienz ausgerichtete politische Regulierung (marktliche Emissionshandelssysteme, Energieeffizienz-Richtlinie bzw. -Gesetz). Angesichts der Vielzahl der politischen Steuerungsimpulse auf Ebene der EU-, Bundes-, Landes- und Kommunalpolitik sind folgende Grundsätze wichtig:

- Die einzelnen Gesetzgebungen müssen widerspruchsfrei sein und nicht überlappend.
- Der Fokus sollte auf Zielen liegen nicht auf konkreten Umsetzungsschritten.
- Das Ausmaß der Regulierung sollte am Regelungszweck ausgerichtet sein und Unternehmen ausreichend Freiheitsgrade in der Umsetzung lassen.
- Für die Immobilienwirtschaft sind einheitliche und auf die größeren politischen Einheiten zielende Regeln besser als regional kleinteilig zerfaserte Regulierung.

Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit

Bei höheren gesetzlichen Klimaschutzanforderungen an den Gebäudesektor muss die Wirtschaftlichkeit ein zentraler Maßstab bleiben. Maßnahmen müssen aus sich heraus wirtschaftlich sein oder durch Förderung in die Wirtschaftlichkeit gebracht werden. Der Fokus sollte auf Maßnahmen liegen, die pro eingesetztem Euro den größten Klimaschutz- und Energieeinspareffekt erzielen und dabei gleichzeitig Lock-in-Effekte vermeiden. Priorität sollten daher diejenigen Maßnahmen bekommen, mittels derer das beste Nutzen-Kosten-Verhältnis (NKV) erreicht wird.[1] Dafür braucht es langfristig stabile Perspektiven in den zentralen ordnungspolitischen Instrumenten, wie dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), dem Gesetz zur Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (WPG) und der europäischen Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (Energy Performance of Buildings Directive, EPBD). Und es bedarf einer Kohärenz zwischen den Zielen dieser Regelwerke und der Lenkung privater Kapitalströme hin zur Erreichung ebendieser Ziele. Zudem ist eine stabile und ausreichend ausgestattete Förderung wichtig, um das Ziel Klimaneutralität 2045 tatsächlich erreichen zu können. Es ist auch wesentlich, dass nicht einseitig Effizienzziele, sondern im gleichen Maße die CO_2-Reduktion Beachtung findet.

Klimaschutz und Effizienz

Wir unterstützen die Bundesregierung und die Europäische Union dabei, dass neu errichtete Gebäude weiterhin einen modernen Effizienzstandard nachweisen. Dadurch stoßen sie nur noch geringe Mengen CO_2-Emissionen im Betrieb aus und können leichter klimaneutral werden. Zentral wird aber die Transformation des Gebäudebestands sein. Wir müssen vor allem die ineffizienten Gebäude auf ein angemessenes Niveau sanieren, da hier die größten Effizienzgewinne und CO_2-Senkungen erzielt werden können. Das ist auch vor dem Hintergrund der begrenzten wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit von Bestandshaltern und Mietern wichtig.

1

Das Nutzen-Kosten-Verhältnis (NKV) kann aus mehreren Blickwinkeln betrachtet werden. Aus rein betriebswirtschaftlicher Sicht eines einzelnen Immobilienunternehmens ist es das Ziel, mit einer möglichst geringen Investition einen maximalen CO_2-Minderungseffekt zu erzielen. In Teilen der Immobilienwirtschaft wird dieser Blickwinkel als „Emissionseffizienz“ bezeichnet und als alleiniges politisches Steuerungsziel für den Immobiliensektor vorgeschlagen. Aus gesamtgesellschaftlicher Sicht müssen in eine solche Kosten-Nutzen-Betrachtung aber weitere gesamtgesellschaftliche Aspekte mit einbezogen werden:

- Erneuerbare Energien stehen auf absehbare Zeit nicht unbegrenzt zur Verfügung. Insbesondere bei der Wärmeversorgung sind Erneuerbare bis auf Weiteres ein knappes und teures Gut.
- Der Ausbau der Erneuerbaren bedarf umfangreicher Investitionen in dekarbonisierte Erzeugungsstrukturen und die Verteilnetze.
- Sollten die CO_2-Emissionen nicht ausreichend schnell sinken, dann wird für Deutschland künftig der Ankauf von Emissionszertifikaten erforderlich werden.

Alle diese Kostenfaktoren müssten entweder über die Energiepreise, oder indirekt über Steuern von den Verbrauchern bezahlt werden. Eine Maximierung des NKV aus rein betriebswirtschaftlicher Sicht der Immobilienunternehmen („Emissionseffizienz“) würde also mit erheblichen Mehrausgaben für Verbraucher einhergehen. Vielfach werden die Heizkosten von den Kommunen bezuschusst oder ganz getragen, so dass auch deren Haushalte zusätzlich belastet werden. Der Ankauf von Emissionszertifikaten schließlich entzöge dem Staatshaushalt Mittel mit der Folge, dass diese für wichtige Zukunftsinvestitionen nicht zur Verfügung stehen. Eine gesellschaftspolitisch verantwortungsvolle Verfolgung der Klimaziele in der Immobilienwirtschaft muss deshalb die gesamtgesellschaftlichen Kosten für Bund, Länder und Kommunen sowie die sozialen Folgekosten für die einzelnen Verbraucher im Blick behalten.

In diesem Sinne werden im weiteren Verlauf dieses Dokuments unter der Nutzen-Kosten-Betrachtung nicht nur die Investitionen des Einzelunternehmens, sondern immer die Gesamtkosten der Wärmeversorgung des Immobilienbestandes verstanden.

Unter Kosten-Nutzen-Aspekten ist es nicht sinnvoll, alle Gebäude in Deutschland auf die Energieeffizienzklasse A zu sanieren – meist reicht auch ein mittlerer Effizienzstandard für den effizienten Wärmepumpeneinsatz aus. Das Ziel sollte ein niedertemperaturfähiger Gebäudebestand sein, in dem grüne Energien effizient genutzt werden. Dieser Ansatz setzt die vorhandenen Investitionsmittel im Gebäudesektor effektiv ein und verringert den Ausbaubedarf im Energiesektor für Leitungsinfrastruktur und grüne Energieerzeugung.

Klimaschutz und Stabilität

Die Immobilienwirtschaft plant ihre Investitionen in langjährigen Investitionszyklen. Professionelle Immobilienunternehmen haben in der Regel längst eigene Fahrpläne zur Dekarbonisierung ihrer Portfolien entwickelt. Um Sanierungsmaßnahmen kosteneffizient planen und umsetzen zu können, ist ein langfristig stabiler Ordnungsrahmen entscheidend. Ständig wechselnde Spielregeln durch kurzfristige Änderungen in zentralen Gesetzen des Gebäudesektors würden dazu führen, dass Investitionsentscheidungen nachträglich die Grundlage entzogen würde. Stattdessen braucht es Vertrauen in die langfristige Bestandskraft energie- und gebäudepolitischer Rahmenbedingungen, damit weitere Investitionen in den Klimaschutz erfolgen.

Klimaschutz und Sozialverträglichkeit

Klimaschutz im Gebäudesektor ist immer auch eine soziale Frage, denn die Klimaschutzanforderungen für den Gebäudesektor beeinflussen die Mieten und Nebenkosten bei Mietwohnungen und Gewerbebetrieben. Die Bevölkerung muss den Weg mitgehen können. Hierfür müssen Mieten, Energiepreise und Nebenkosten bezahlbar und Klimaschutzinvestitionen finanzierbar sein. Höhere gesetzliche Anforderungen verteuern das Bauen und Sanieren. Hingegen können sanierte und energieeffiziente Gebäude und der Einsatz erneuerbarer Energien die Heizkosten für Mieter und Eigentümer senken, uns gesamtgesellschaftlich unabhängiger von Importen und Preisschwankungen fossiler Energieträger machen und Gebäudewerte stabilisieren.

Im Folgenden finden Sie unsere Vorschläge für die Transformation des Gebäudesektors. Wir sind uns sicher: Der klimaneutrale Gebäudebestand 2045 ist möglich und wirtschaftlich tragfähig erreichbar.

Schema: Bausteine für den klimaneutralen Gebäudebestand 2045

1. Europäische Gebäude- und Energiepolitik und übergeordnete CO_2-Regulierung

EUROPÄISCHE GEBÄUDE- UND ENERGIEPOLITIK UND ÜBERGEORDNETE CO_2-REGULIERUNG

Die Legislaturperiode 2019-2024 der EU spiegelte einen Paradigmenwechsel in unserer Gesellschaft wider. Mit dem Green Deal und seiner legislativen Ausgestaltung im „Fit for 55“-Paket wurden die Weichen gestellt, um die EU bis 2050 zum ersten klimaneutralen Kontinent zu machen. Die fortschreitende Transformation hin zu einem nachhaltigen und digitalen Europa setzt den neuen Rahmen für unsere datenbasierte Wirtschaft und Gesellschaft. Die EU ist Vorreiter beim Schutz der Grundrechte der europäischen Bürgerinnen und Bürger, einschließlich des Rechts, in einer gesunden Umwelt zu leben. Sie muss gleichermaßen den in ihr wertschaffenden Unternehmen Orientierung geben, damit sie die für das grüne und digitale Zeitalter notwendigen Technologien und Produkte entwickeln können. Gerade die drastischen wirtschaftlichen und geopolitischen Veränderungen der letzten Jahre erfordern deshalb eine Neuausrichtung europäischer und nationaler Politik.

Der Gebäudesektor steht vor der erstmaligen Einbeziehung in ein europäisches Emissionshandelssystem. Ab 2027 muss das deutsche System zur Bepreisung fossiler Brennstoffe in das neue europäische Emissionshandelssystem für Gebäude und Verkehr (EU Emissions Trading System, ETS 2) integriert werden.

Die anschließende Preisentwicklung ist zwar noch mit Unsicherheiten behaftet, wird aber voraussichtlich zu deutlich höheren CO_2-Preisen führen. Insbesondere die Sinnhaftigkeit eines gemeinsamen oder getrennten ETS-Systems für Gebäude und Verkehr muss sorgfältig geprüft werden, weil die CO_2-Preisempfindlichkeit im Gebäudesektor deutlich höher ist als im Verkehrssektor. Die sozialen Auswirkungen steigender Wärmepreise durch höhere CO_2-Preise sind gesellschaftlich besonders im Auge zu behalten.

Die EU hat eine Reform des Strommarktdesigns verabschiedet, die zu einer stärkeren gemeinsamen Nutzung von Energie und lokaler erneuerbarer Energien anstelle einer zentralisierten Energieerzeugung führen soll. Der Immobiliensektor wird dabei eine neue Rolle in der gesamten Energieversorgung spielen. Er wandelt sich allmählich von einem reinen Energieverbraucher zu einem „Prosumer“, der sowohl Energie verbraucht als auch erzeugt. Dies erfordert flexible Nachfragemuster, um Schwankungen bei der Erzeugung erneuerbarer Energie am Gebäude auszugleichen. Eine bessere Integration von Photovoltaikanlagen, Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität und Batteriespeichern in die Stromnetze sowie die Wärme- und Kältespeicherpotentiale der energieeffizienten Gebäude werden diese Flexibilität erhöhen, sodass Lastspitzen vermieden werden können und die erforderliche Energieerzeugungskapazität, die eine zuverlässige Stromversorgung gewährleistet, verringert wird. Für private und gewerbliche Verbraucher im Gebäudesektor sollten daher Anreize geschaffen werden, die eine Verlagerung der Nachfrage belohnen.

2. Wärme und Kälte

WÄRME UND KÄLTE

Die Transformation zur klimaneutralen Wärme- und Kälteversorgung muss beschleunigt werden. Notwendig ist die zeitnahe Ersetzung fossiler Energieträger durch die Umstellung auf eine klimaneutrale Energieversorgung. Mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat die Bundesregierung eine klare Grundlage dafür geschaffen, dass seit 2024 in Neubaugebieten jede neu eingebaute Heizung mindestens 65 Prozent erneuerbare Energie nutzt. Für Bestandsgebäude und Neubauten, die in Baulücken errichtet werden, treten die Vorgaben bei Vorlage einer kommunalen Wärmeplanung in Kraft. Aufgrund der neuen europäischen Vorgaben ist die Quote von 65 Prozent erneuerbarer Energien bis 2030 für den Neubau auf 100 Prozent zu steigern. Der Gebäudebestand wird aufgrund der Transformationspläne der Strom- und Wärmenetze sukzessive nachziehen – aus ZIA-Sicht je schneller, desto besser. Damit ist ein deutlicher Anstoß zu mehr erneuerbaren Energien im Wärmemarkt geben.

Diese Rahmenbedingungen setzen richtige Anreize zur klimafreundlichen Wärme- und Kälteversorgung und ermöglichen gleichzeitig eine große Bandbreite technologischer Erfüllungsoptionen. Für die Planung von Investitionen ist es von großer Bedeutung, dass diese Rahmenbedingungen langfristig stabil bleiben.

Kommunale Wärmeplanung um Stromnetzplanung ergänzen

Neben dem GEG ist die flächendeckende kommunale Wärmeplanung ein wichtiger Baustein auf dem Weg zur Klimaneutralität im Gebäudesektor, sodass auf lokaler Ebene Transformationspfade zur treibhausgasneutralen Wärmeversorgung entwickelt werden können. Der ZIA begrüßt die kommunale Wärmeplanung, denn nur wenn Gebäudeeigentümer wissen, wo und ab wann Fernwärmenetze in Zukunft liegen und wie der Rückbau und die Transformation der Gasnetze für ihre Grundstücke geplant ist, können sie eine fundierte Entscheidung über die klimaneutrale Wärme- und Kälteversorgung ihrer Gebäude treffen. Das verhindert unternehmerische und private Fehlinvestitionen, wie die Installation einer Wärmepumpe an einem Standort, an dem kurz- oder mittelfristig ein Wärmenetz verfügbar sein wird. Die dann getroffenen Entscheidungen müssen verbindlich und belastbar sein, damit Sanierungsfahrpläne und Technologieinvestitionen langfristig stabil sind. Bei der Planung und Durchführung der kommunalen Wärmeplanung sollte der Immobilienwirtschaft als wichtigem Stakeholder vor Ort die Möglichkeit einer Beteiligung gegeben werden, denn sowohl die Wohnungsunternehmen als auch Besitzer großer Gewerbeimmobilien sind wichtige Wärmeabnehmer sowie potenzielle Betreiber von Nahwärmenetzen und müssen ihre eigenen Dekarbonisierungsstrategien auf die Ausgestaltung der jeweiligen kommunalen Wärmeplanung ausrichten.

Zusätzlich zur Wärmeplanung muss die Seite der Stromnetze stärker mitgedacht werden. Wir brauchen klare und transparente Ausbauziele für die Stromnetzinfrastruktur. Der Ausbau des Stromnetzes und die Sicherstellung ausreichend leistungsstarker Stromanschlüsse wird vor dem Hintergrund der Ausbauziele für Photovoltaikerzeugung auf Dächern, der Ladeinfrastruktur und der Installation von Wärmepumpen zentral für die Immobilienwirtschaft und das Gelingen der Energiewende. Ergänzend zur Wärmeplanung sollte es daher eine verpflichtende Stromnetzplanung auf Verteilnetzebene geben, um die steigenden Bedarfe an elektrischer Leistung vor allem an Standorten, an denen keine Wärmenetze realisiert werden, abzudecken.

UNSERE POSITION

- Beteiligung relevanter Akteure der örtlichen Immobilienwirtschaft (Wohnen und Gewerbe) an der kommunalen Wärmeplanung
- Einführung einer verpflichtenden Stromnetzplanung auf Verteilnetzebene ergänzend zur kommunalen Wärmeplanung

Akzeptanz für die Fernwärme stärken

Nah- und Fernwärmenetze sind wichtige Bausteine in einem resilienten, effizienten und klimafreundlichen Wärmesystem, die künftig eine noch steigende Rolle einnehmen werden. Für die Immobilienwirtschaft ist dabei wichtig, dass Investitionen in klimaschonende Heizungen Bestandsschutz erhalten. Ein Immobilienunternehmen, das in eine Wärmepumpe oder in andere gesetzeskonforme Heizsysteme investiert, bevor die Möglichkeit zum Anschluss an ein Wärmenetz besteht, muss darauf vertrauen können, dass die klimafreundliche Bestandsheizung für die Lebensdauer der Anlage Bestandsschutz erhält. Der Anschluss an ein neu entstehendes Fernwärmenetz könnte dann ggf. zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Einen Anschluss- und Benutzungszwang sollte es in der Regel nicht geben, damit der Gebäudeeigentümer vor Ort das passendste Heizsystem für das Gebäude wählen kann.

Die energetische Sanierung von Gebäuden reduziert auch den Bedarf an Fernwärme. Die damit reduzierten Kosten im Betrieb und in der Infrastruktur erhöhen die Akzeptanz der Fernwärmenutzung durch geringere Betriebskosten. Wichtig ist für die Immobilienwirtschaft Planungssicherheit: angemessene Ankündigungsfristen, Auskunftspflicht und nach Möglichkeit die Beteiligung großer Immobilienunternehmen an der kommunalen Wärmeplanung.

Fernwärme-Vorranggebiete führen zu Monopolstellungen. Damit wird der Schutz der Verbraucher vor überhöhten Preisen zentral.[2]

2

Fernwärmenetze sind vollständig vertikal integrierte natürliche Monopole. Ein Wettbewerb zwischen verschiedenen Fernwärmeanbietern findet nicht statt. Damit unterscheidet sich der Fernwärmemarkt maßgeblich von Strom und Gas, wo jeder Energieanbieter zu den gleichen Bedingungen Zugang zum Strom- und Gasnetz hat. Daraus ergeben sich Fragen der Regulierung des Fernwärmemarktes, insbesondere der Preistransparenz. Die Monopolkommission hat ausführlich darauf in ihrem Hauptgutachten hingewiesen: Hauptgutachten XXV, Kapitel V Wettbewerb im Fernwärmemarkt (2024).

Transparente und faire Vertrags- und Preisbildungsbedingungen müssen ein deutlich stärkeres Gewicht erhalten. Aufgrund oftmals intransparenter Preisbildung und kaum nachvollziehbarer oder gar nicht verfügbarer Indizes besteht bei Fernwärmeverträgen politischer Handlungsbedarf. Wir regen an eine wirksame bundeseinheitliche Fernwärme-Preisaufsicht durch die Bundesnetzagentur zu schaffen. Eine solche Preisaufsicht ist z.B. in Dänemark erfolgreich etabliert. Eine bundesweite Behörde wie die Bundesnetzagentur wäre mit ihrer gesamtdeutschen Ausrichtung und energiewirtschaftlichen Kompetenz hierfür geeignet.

Fernwärmeverträge unterliegen den Vorgaben der AVB-Fernwärme-Verordnung. Die dort weitreichenden Regelungen zur Vertragsgestaltung und zum Verhältnis von Fernwärmeanbietern und -abnehmern enthalten an einigen Stellen unbestimmte Rechtsbegriffe, die in der gelebten Praxis ausgelegt werden müssen. Um bei Streitigkeiten nicht unnötig und vorschnell den Rechtsweg einschlagen zu müssen, empfehlen wir die Einrichtung einer niedrigschwelligen und auf entsprechende Streitfragen spezialisierten Schlichtungsstelle.

Das Recht des Immobilieneigentümers zur Anpassung der abgenommenen Wärmeleistung muss möglich bleiben, wenn der Bedarf an Fernwärme durch Effizienzmaßnahmen oder geänderte Nutzungsanforderungen gesenkt wurde. Dadurch behalten einzelne Gebäudeeigentümer einen Anreiz zur Sanierung ihrer Gebäude und können Überdimensionierungen der Wärmeversorgung reduzieren.

UNSERE POSITION

- Bestandsschutz für bestehende Heizungen im Falle eines neuen Fernwärme-Anschluss- und Benutzungszwangs
- Möglichkeit der Leistungsanpassung für Gebäudeeigentümer, wenn der Bedarf an Fernwärme durch Effizienzmaßnahmen oder geänderte Nutzungsanforderungen gesenkt wird
- Einrichtung einer wirksamen bundeseinheitlichen Fernwärme-Preisaufsicht durch die Bundesnetzagentur
- Einrichtung einer niedrigschwelligen und auf entsprechende Streitfragen spezialisierten Schlichtungsstelle

Zukunft der Gasnetze klären

Aktuell sind viele Gebäude der Immobilienwirtschaft mit dezentralen Gasheizungen ausgestattet, die überwiegend mit fossilem Gas betrieben werden. Insofern wird Gas noch eine Rolle als Brückentechnologie spielen bis zur angestrebten Klimaneutralität im Jahr 2045. Für die Immobilienwirtschaft hat bis dahin Planungssicherheit und Voraussehbarkeit bei der Transformation und dem Rückbau der Gasnetze oberste Priorität. Der kommunalen Wärmeplanung kommt bei der Planbarkeit für Immobilieneigentümer, wie und wann ihre Wärmeversorgung auf klimaneutrale Lösungen umgestellt wird, eine wichtige Rolle zu. Denn nur dann können die wirtschaftliche und technische Bewertung der dezentralen Heizungsanlagen in Gebäudeportfolien sinnvoll geplant und schrittweise verändert werden. Immobilienunternehmen haben eigene Dekarbonisierungspläne entwickelt, womit sich künftig ihr Bedarf an Erdgas verringert. Damit stellt sich die Frage der Kosteneffizienz bei der Energiesystem-Infrastruktur, wenn perspektivisch weniger Verbraucher am Gasnetz angeschlossen sind, der Bedarf durch Gebäudesanierung sinkt und gleichzeitig Strom- und Fernwärmenetze ausgebaut werden. Es können teure Doppel- oder Fehlinvestitionen entstehen.

Genehmigungen zur Stilllegung von Gasverteilnetzen vor 2045 sollten mit ausreichendem Vorlauf veröffentlicht werden – mindestens 10 Jahre im Voraus. Im Falle einer Stilllegung von Gasverteilernetzen ist für alle Betroffenen eine alternative, sichere Energieversorgung sicherzustellen – also z.B. ein Wärmenetz oder ein für den Wärmepumpen-Einsatz ertüchtigtes lokales Stromnetz.

Zuletzt ist bei der Bewertung der Zukunft der Gasnetze zu beachten, dass nach dem geltenden GEG aktuell gesetzeskonform in eine Gasheizung investiert werden kann – je nach Fortschritt der Kommunen bei der Wärmeplanung bis Mitte 2026 bzw. 2028. Für Gaskunden, die in eine neue Heizung investiert haben und deren Erdgasanschluss künftig gekündigt werden könnte, braucht es verbraucherfreundliche Lösungen.

UNSERE POSITION

- Gasnetz-Stilllegungen sind auf dem Weg zur Klimaneutralität 2045 mindestens 10 Jahre im Voraus anzukündigen.
- Gasnetze sollten nur stillgelegt werden dürfen, wenn vor Ort eine alternative, sichere Energieversorgungs-Infrastruktur zur Verfügung steht.
- Für Gaskunden, die gesetzeskonform in eine neue Gasheizung investiert haben, braucht es Bestandsschutz für einen angemessenen Abschreibungszeitraum, oder aber Unterstützung für den vorzeitigen Technik- und Energieträgerwechsel.
- Eine Stilllegung des Gasnetzes ist kostengünstiger als ein Rückbau und diesem grundsätzlich vorzuziehen.

3. Stromsystem und Elektrifizierung

Die Sektoren Gebäude und Strom wachsen immer stärker zusammen. Die Dekarbonisierung des Stromsektors bedeutet, dass das Stromangebot durch den Ausbau von Windkraft und Solarenergie volatiler wird, die Netze auf allen Ebenen ausgebaut werden müssen und es perspektivisch zeitlich und regional variable Strompreise und Netzentgelte geben wird. Für die Elektrifizierung des Gebäudesektors müssen – entsprechend der saisonal und tageszeitlich schwankenden Nachfrage, nach Realisierung der möglichen Flexibilisierungspotentiale – ausreichende Mengen an grünem Strom produziert und die erforderliche Infrastruktur zur Verteilung und Speicherung des Stroms aufgebaut werden.

Der Gebäudesektor leistet durch den Ausbau von PV-Anlagen, Wärmepumpen und Ladesäulen einen wichtigen, zunehmenden Beitrag zur Elektrifizierung Deutschlands. Durch die Eigenerzeugung von PV-Strom auf Dächern und an Fassaden werden Gebäude nicht nur Strom-Nachfrager, sondern auch Strom-Anbieter („prosumer“). Daraus ergeben sich vielfältige politisch-regulative Fragen, die die Wirtschaftlichkeit der Investitionen und die technisch-wirtschaftlichen Freiheitsgrade der Anlagen beeinflussen.

Aktuell gibt es eine Reihe von Herausforderungen, die die Inbetriebnahme von Anlagen verlangsamen und Investitionen behindern. Die Potentiale des Photovoltaikausbaus werden aufgrund Finanzierung, Substanz, Berichtspflichten, Versicherung aber auch Netzausbau oftmals nicht ausgeschöpft. Oftmals fehlt aufgrund der Rahmenbedingungen noch die Wirtschaftlichkeit im Vergleich zum Graustrombezug mit der Ausnahme von Großprojekten ab 1 MWp installierter Leistung. Passendere Anreize sollten gesetzt werden, um diese Lücke zu schließen.

Aufsichts- und steuerrechtliche Hemmnisse für Photovoltaik abbauen

Die Erzeugung und Abgabe regenerativer Energie im Gebäudesektor birgt in verschiedenen gesetzlichen Regelungsbereichen Risiken für die Unternehmen. So ist die Stromerzeugung durch Aufdach- und Fassadenanlagen nur in einem geringen Umfang ohne gravierende steuerliche Nachteile möglich. In den meisten Steuergesetzen sind Unschädlichkeitsgrenzen vorgesehen, bei deren Überschreiten unverhältnismäßig hohe Steuerbelastungen drohen – das heißt die Höhe der Einnahmen aus der Abgabe des Stroms darf eine bestimmte Prozentgrenze im Verhältnis zu den Vermietungseinnahmen nicht überschreiten. Einige wichtige Konstellationen wurden hierbei noch nicht berücksichtigt, z.B. Gebäude mit großen Dachflächen (z.B. Einzelhandelsgebäude und Logistikhallen) oder großen Fassadenflächen (bei mehrstöckigen Gebäuden) bei welchen ein höherer Anteil der Stromeinnahmen vorliegen kann. Auch ist bei unerwarteten Mietausfällen die Einhaltung der Grenzen nicht im Vorfeld planbar. Drohende Überschreitungen dieser Unschädlichkeitsgrenzen halten die Bestandshalter entsprechender Immobilien noch immer von der Investition in neue PV-Anlagen ab. Zur Lösung dieses Problems sollten die Erzeugung und Abgabe regenerativer Energie bei vermieteten Gebäuden steuerrechtlich grundsätzlich wie die Vermietungstätigkeit qualifiziert werden.

Auch im Bereich der Immobilien-Fonds und REITs (Real-Estate-Investment-Trusts, Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen) müssen die Möglichkeiten für Investitionen in erneuerbare Energien und Infrastruktur verbessert werden. Der Gesetzgeber sollte hierzu die im Entwurf eines Zweiten Zukunftsfinanzierungsgesetzes vorgeschlagenen Neuregelungen im Investmentsteuer- und Aufsichtsrecht sowie im REITG zeitnah umsetzen. Hierdurch würde ein rechtssicherer Investitionsrahmen für Investmentfonds, Spezial-Investmentfonds und REITs geschaffen werden.

UNSERE POSITION

- Die Abgabe regenerativer Energie an Mieter sowie die Einspeisung hierbei entstehender überschüssiger Energie sollten steuerlich unschädlich sein und der steuerlichen Behandlung von Vermietungsleistungen gleichgestellt werden.
- Die im Entwurf eines Zweiten Zukunftsfinanzierungsgesetzes vorgeschlagenen Neuregelungen im Investmentsteuer- und Aufsichtsrecht sowie im REITG müssen zeitnah umgesetzt werden, um einen rechtssicheren Investitionsrahmen für Investmentfonds, Spezial-Investmentfonds und REITs zu schaffen.

Beschleunigung von Netzanschlüssen und Antragsverfahren

Der Netzanschluss ist ein zentrales Problem, was den Ausbau der Photovoltaik aber auch den Anschluss von Wärmepumpen, Energiespeichern und Ladesäulen in der Immobilienwirtschaft verlangsamt oder verhindert. Den Ausbau behindern Faktoren wie regional unterschiedliche Vorgaben in den Antragsverfahren, mangelnde Digitalisierung der Antragswege sowie lange Entscheidungszeiten und verzögerte Rückmeldungen bei Netzanschlussbegehren. Netzanschlussbegehren sollten vom Verteilnetzbetreiber binnen acht Wochen realisiert werden.

Der ZIA begrüßt, dass erste Schritte zur Vereinheitlichung und Beschleunigung beim Netzanschluss gegangen wurden. In Deutschland existiert ein Flickenteppich von fast 900 Verteilnetzbetreibern mit unterschiedlichen Anforderungen und Vorgaben für technische Anschlussbedingungen oder Netzanschlussprozesse. Dies verhindert Geschwindigkeits- und Kostenvorteile durch die Standardisierung von Routineabläufen. Daher sollten weitere Schritte zur Vereinheitlichung und Beschleunigung beim Netzanschluss zügig folgen.

UNSERE POSITION

- Netzanschlussbegehren sind vom Verteilnetzbetreiber binnen acht Wochen zu realisieren.
- Bundesweit vereinheitlichte digitale Antragsverfahren und Prozesse
- Einheitlichere technische Anschlussbedingungen mit nach Niederspannungs- und Mittelspannungsebene differenzierten Muster-TAB

Praxistaugliche Schwellenwerte bei der Direktvermarktungspflicht setzen

Der aktuelle Schwellenwert im EEG für die Direktvermarktung bei Anlagen mit einer installierten Leistung von mehr als 100 kWp stellt ein Hemmnis für die Anlagendimensionierung und den Ausbau der Photovoltaik dar. In der Praxis haben Immobilienbestandshalter in diesem Segment häufig Schwierigkeiten einen Direktvermarkter zu finden, der bei Anlagen mit sehr hohen Eigenverbrauchsanteilen dazu bereit ist, die Bilanzierungsrisiken der schwer zu prognostizierenden und geringen Überschusseinspeisung zu tragen. Das kann dazu führen, dass der Gewerbebetrieb gar keinen Dienstleister findet, der die Überschusseinspeisung abnimmt. Nach den Erfahrungen der Direktvermarkter übersteigen die Ausgleichsenergierisiken oft die Erlöschancen. Das führt in der Praxis zu ungewollten Effekten: oft wird die Überschusseinspeisung vom Anlagenbetreiber abgeregelt oder die Anlage so dimensioniert, dass sie unter der Schwelle von 100 kWp bleibt. In beiden Fällen bleiben wertvolle Potenziale zur erneuerbaren Stromerzeugung ungenutzt.

UNSERE POSITION

- Bei hohem Eigenverbrauch oder bei Mieterstrommodellen sollte sich die Direktvermarktungsgrenze auf die realen eingespeisten Strommengen beziehen anstatt auf die installierte Leistung.

Elektromobilität und Ladeinfrastruktur

Die neue EU-Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (EPBD) sieht höhere Anforderungen an den Ladeinfrastruktur-Ausbau in und an Gebäuden vor. Anstatt eines bedarfsgerechten, regional differenzierten Ausbaus, sind bei Wohn- und Nichtwohngebäuden flächendeckend Ladepunkte zu installieren – unabhängig, ob diese vor Ort benötigt werden. Der ZIA spricht sich für einen bedarfsgerechten Ausbau der Ladeinfrastruktur aus. Je nach Immobilienklasse solle das Niveau des Ausbaus mit einem Blick auf die Kosten und den jeweiligen Nutzen festgelegt werden. Der Mehrwert der Ladeinfrastruktur sollte sowohl zum Aufwand bei Immobilieneigentümern als auch zum erwarteten Nutzen für Autofahrer in einem angemessenen Verhältnis stehen. Für die nationale Umsetzung der EPBD-Vorgaben sieht der ZIA vier Punkte als besonders relevant:

Ladeleistung: Rein quantitative Vorgaben für die Anzahl von Ladepunkten werden der vielfältigen Nutzung von Gebäuden, mit deutlich unterschiedlichen Parkzeiten der Fahrzeuge, nicht gerecht. Bei Nichtwohngebäuden mit stark fluktuierendem Publikumsverkehr wie dem Einzelhandel ist die Verweildauer deutlich geringer als etwa in Büros oder Hotels. Die Installation einer hohen Zahl an einfachen Ladesäulen verursacht hohe Kosten und bietet Kunden aufgrund des geringen Reichweitengewinns durch die kurze Ladezeit kaum Mehrwert. Alternativ zum Ausbau von Ladeinfrastruktur mit Blick auf die reine Anzahl von Ladepunkten sollte der Immobilienbesitzer seiner Ausbauverpflichtung dadurch nachkommen können, dass er eine in Kilowatt gemessene Gesamtladeleistung installiert.

Bestandsnachrüstungen: Bereits ab 2027 sollen pauschal alle Nichtwohngebäude mit mehr als 20 Stellplätzen mit Ladeinfrastruktur nachgerüstet sein. Das passt nicht zu einem regional unterschiedlichen und zeitlich erst anwachsenden Ladeinfrastruktur-Bedarf und bindet Kapital, dass für die energetische Sanierung der Gebäude fehlt. Der Eigentümer sollte die Nachrüstpflichten dadurch erfüllen können, dass er die Nachrüstung der Bestandsimmobilien bzw. bestehenden Parkplätze als Maßnahme in einen qualifizierten individuellen Sanierungsfahrplan aufnimmt und bis spätestens 1.1.2033 erfüllt.

Quartiers- und Portfolioansatz: Das deutsche Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) enthält Portfolio- und Quartiersansätze. Diese Regelungen ermöglichen es Unternehmen, ihre Stellplätze bedarfsgerecht auf die steigenden Neuzulassungszahlen von E-Autos anzupassen und die Auflagen gemeinschaftlich bzw. innerhalb des Unternehmens standortspezifisch zu erfüllen.

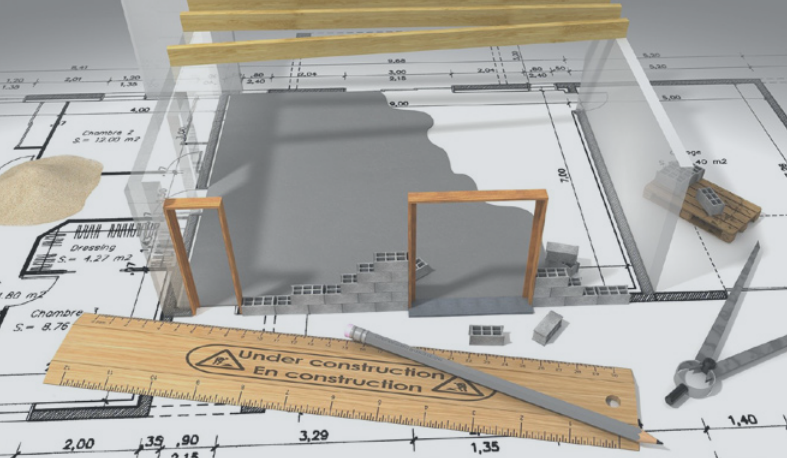
Ladehubs ermöglichen: Immobilieneigentümer sollten die Ausbauverpflichtungen erfüllen können, indem sie an einem anderen Ort in einer Entfernung von maximal 1.000 Metern zur Betriebsgrundstück-Grenze die Ladeinfrastruktur errichten – beispielsweise auf einem öffentlich zugänglichen Park-and-Ride-Parkplatz.

UNSERE POSITION

- Die installierte Gesamtladeleistung ist alternativ zu der Anzahl der Ladepunkte als Maß für die Erfüllung der Ausbaupflichten anzuerkennen.
- Nachrüstpflichten für Bestandsgebäude sollten nur bei Sanierung des Gebäudes oder des Parkplatzes greifen, nicht pauschal oder an Stichtagen. Die Kopplung an einen qualifizierten individuellen Sanierungsfahrplan ist anzuerkennen.
- Die Portfolio- und Quartiersansätze im GEIG müssen erhalten bleiben.
- Die Installation von Ladeinfrastruktur in räumlicher Nähe zur Immobilie, z.B. in Ladehubs, ist als Erfüllung der Vorgaben anzuerkennen.
- Vorhandene Trassen für Strom sind als Erfüllungsoption bei Vorgaben für die Verkabelung von Stellplätzen anzuerkennen.

4. Energieeffizienz

ENERGIEEFFIZIENZ



Neue und sanierte Gebäude brauchen moderne Effizienzstandards. Ziel sollte es sein, dass Gebäude niedertemperaturfähig und in der Nutzung fossilfrei werden. Der ZIA unterstützte daher von Anfang an den Grundsatz „worst first“, den auch die Europäische Kommission in der EPBD vorschlug. Im Gebäudebestand liegt der größte und günstigste Hebel für Fortschritte beim Klimaschutz. Das Nutzen-Kosten-Verhältnis von Sanierungsmaßnahmen ist hier zumeist am besten.

Viele Immobilienunternehmen haben sich bereits langfristigen Dekarbonisierungsstrategien verschrieben. Sie sind mit ihren Geschäftsmodellen längst auf eine grundsätzliche grüne Transformation eingestellt und haben ihre Investitionspläne auf einen unternehmenseigenen Klimapfad ausgerichtet. Klar ist aber auch, dass aufgrund gestiegener Baukosten, des Zinsanstiegs und des Fachkräftemangels in den nächsten Jahren nur einige der energetisch ineffizienten Immobilien umfassend renoviert werden. Aufgrund der damit verbundenen hohen Kosten und der sanierungsimmanenten „grauen Energien“ sollte ohnehin ein mittleres Effizienzniveau, in dem grüne Energie effizient eingesetzt wird (niedertemperaturfähiges Level), das Sanierungsziel für die Breite des Gebäudebestands sein.

In der nationalen Umsetzung muss eine gewisse Flexibilität über Ausnahmen vorgesehen werden. Da insbesondere Nichtwohnimmobilien eine stark unterschiedliche Art und Nutzung aufweisen, führen dort undifferenzierte Vorgaben gesamtwirtschaftlich zu einer Fehlallokation der verfügbaren Ressourcen. Es sollten stattdessen gezielte Anreize für diejenigen Maßnahmen geschaffen werden, die in diesem Sinne ein gutes langfristiges Nutzen-Kosten-Verhältnis haben und real im Betrieb CO_2-Emissionen senken. Es muss mehr privates Kapital in die Sanierung des Gebäudebestands gelenkt werden. Hierfür ist eine Ergänzung der EU-Taxonomie-Verordnung um eine Komponente erforderlich, die Sanierungen belohnt.[3]

ZIA-Positionspapier zur EU-Taxonomie, 12.06.2024 **3**

Bei der Betrachtung der Effizienz einer Immobilie – und letztlich des CO_2-Ausstoßes während der Nutzungsphase des Gebäudes – ist der Einfluss des Nutzers auf den Energieverbrauch nicht zu vernachlässigen. So kam eine Studie[4] des dänischen Instituts für Gebäudeforschung der Universität Aalborg bereits 2016 zu dem Ergebnis, dass die Verschärfung der Energievorschriften für Gebäude in den letzten Jahrzehnten zwar zu erheblichen Verbesserungen der Energieeffizienz bei Neubauten und zu einer deutlichen Verringerung des Energieverbrauchs pro Quadratmeter Wohnfläche in neuen Gebäuden geführt hat. Jedoch weichen theoretischer und tatsächlicher Verbrauch in den betrachteten Wohngebäuden deutlich voneinander ab. Für die reale Senkung des CO_2-Ausstoßes im Betrieb muss der Gebäudenutzer daher stets mit einbezogen und mit in die Verantwortung genommen werden.

Aalborg Universitet: Forskellen mellem målt og beregnet energiforbrug til opvarmning af parcelhuse, SBI 2016:09 **4**

Energetischer Neubaustandard

Anfang 2023 hat die Bundesregierung die energetischen Neubauanforderungen erhöht – von ehemals EH 70 auf den Standard EH 55. Hinzu kommen seit 1. Januar 2024 die Heizungsvorgaben des neuen Gebäudeenergiegesetzes, die dafür sorgen sollen, dass Neubauten überwiegend klimafreundlich beheizt werden. Ab 2030

sieht die EU darüber hinaus für das „Nullemissionsgebäude“ (ZEB) das Verbot lokaler fossiler Emissionen im Neubau vor. Mit der Einführung der neuen Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes und der EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie ist sichergestellt, dass Neubauten klimafreundlich beheizt werden.

Nach Beschluss der Bundesregierung wird der deutsche Neubaustandard in dieser Legislaturperiode nicht erneut angehoben. Sollte die nächste Bundesregierung das Thema des Neubaustandards wieder aufgreifen wollen, muss der Nachweis erbracht werden, welche schärferen Anforderungen tatsächlich notwendig sind. Denn die europäische Gebäuderichtlinie sieht ebenfalls vor, dass neue Gebäude ab 2030 maximale Grenzwerte an Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen einhalten müssen. Höhere Effizienzniveaus über gesetzliche Anforderungen hinaus sind technisch möglich, sollten allerdings in Bezug auf Wirtschaftlichkeit, und ihre tatsächlichen Effizienzeffekte sowie der CO_2-Bilanz im Lebenszyklus abgewogen werden. Eine weitere gesetzliche Verschärfung des gesetzlichen Neubaustandards ist nicht sinnvoll. Der Ansatz, der den Neubaustandard nicht weiter verschärfen will, deckt sich auch mit Entwicklungen in verschiedenen europäischen Staaten (z.B. Niederlande, Frankreich, Dänemark und Schweden): Dort ist eine erstmalige Regulierung der Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen feststellbar. Diese Staaten sind Vorreiter einer sich abzeichnenden Regulierung. Die Aktivitäten der EU zum „Circular Economy Action Plan“ deuten zudem eine verstärkte zukünftige Regulierung der Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen des Neubaus an. Vor diesem Hintergrund wären Ansätze, die einseitig auf die aus der Betriebsphase entstehenden CO_2-Emissionen fokussieren, nicht zielführend.

Die hohen Zinsen und die Inflation waren für die Baubranche eine schwere Hypothek. Die Neubauzahlen sind weiter auf zu niedrigem Niveau, um ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. In der letzten Legislaturperiode wurde der Neubaustandard bereits verschärft. Mit der Einführung der neuen Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes und der EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie ist sichergestellt, dass Neubauten klimafreundlich beheizt werden. Die erneute Verschärfung der Effizienzvorschriften für den Neubau, z.B. auf EH 40, würde das Bauen weiter verteuern und dabei kaum noch zusätzliche Effizienzgewinne gegenüber dem EH-55-Standard bringen. Die überproportional steigenden Baukosten sind in vielen Studien dokumentiert. [5]

5

Siehe u.a.:

- Bienert (2020): Wissenschaftliche Plausibilitätsprüfung bzgl. der errechneten öffentlichen Förderungslücke zur Erreichung der Klimaziele durch energetische Gebäudesanierungen im Mietwohnungsbau, Tabelle 5
- Erdmann et al. (2018): Wirtschaftlichkeit baulicher Investitionen bei Erhöhung energetischer gesetzlicher Anforderungen
- Neitzel (2017): InWIS-Gutachten: Baukosten und Energieeffizienz – Nachweis des Einflusses von Energieeffizienzstandards auf die Höhe von Baukosten
- Fisch (2017): Gutachten zur Verschärfung der EnEV und Zusammenlegung EnEV / EEWärmeG für Wirtschaftsimmobilien, sowie Update des Gutachtens im Mai 2021
- Jochum/Mellwig (2014): Grenzen der Dämmung opaker Bauteile
- Rehkugler et al. (2012): Energetische Sanierung von Wohngebäuden. Wirtschaftlichkeit vs. Klimaschutz

Daher lehnen wir weitere Erhöhungen des Neubaustandards ab. In Nichtwohngebäuden bestimmter Klassen liegen aus Gründen des operativen Betriebs derart hohe Luftwechselraten vor, dass eine zusätzliche Investition in Dämmung nur rechnerisch zielführend für Energieeffizienz ist, nicht aber in der Praxis.

UNSERE POSITION

- Mit der Erhöhung des Neubaustandards von EH 70 auf EH 55 und der 65 Prozent EE-Heizungsvorgabe erfüllt Deutschland die Zero Emission Building-Anforderungen weitgehend. 2030 kommt das Verbot fossiler Brennstoffe vor Ort ohnehin noch hinzu.
- Eine weitere Erhöhung des gesetzlichen Neubaustandards auf z.B. EH 40 lehnen wir ab, da dies oftmals nur die Baukosten und die „graue Energie“ erhöht, aber Emissionen im Betrieb nicht signifikant beeinflusst.

Bilanzierung: Portfolio-Ansatz rechtlich verankern, Quartiersansatz stärken

Im Energieeinsparrecht werden bislang weitgehend Einzelimmobilien betrachtet. Dadurch werden Immobilien-Portfolio- und quartiersübergreifende Lösungen zur Reduktion von CO_2-Emissionen nicht adäquat abgebildet. Die energetische Gesamtbilanzierung mehrerer Gebäude im Quartier und Portfolio sollte stärker in den Fokus genommen werden. Denn der Gebäudebestand lässt sich kosteneffizient optimieren, indem ein Portfoliomanagement im Sinne des Portfolioansatzes angewendet wird und Gebäude im räumlichen Zusammenhang gemeinsam betrachtet werden. Bei diesen Ansätzen wird bei der Sanierungsplanung nicht mehr nur auf die Einzelimmobilie fokussiert, sondern stattdessen der Sanierungsblick auf das gesamte Immobilienportfolio (z.B. durch sog. „Flottenlösungen“) oder nahestehende Quartier gelenkt. So kann die Sanierungstiefe einzelner Objekte variiert sowie der Mix aus Effizienz und erneuerbaren Energien sinnvoll gestaltet werden und damit insgesamt eine höhere CO_2-Reduktion für das gesamte Portfolio erreicht werden.

UNSERE POSITION

- Portfolio- und quartiersübergreifende Lösungen zur Reduktion von CO_2-Emissionen gleichberechtigt zulassen
- Höhere CO_2-Reduktion durch sinnvollen Mix aus individuell angepasster Sanierungstiefe und Einsatz erneuerbarer Energien anerkennen und fördern

5. Bauen und Sanieren

BAUEN UND SANIEREN

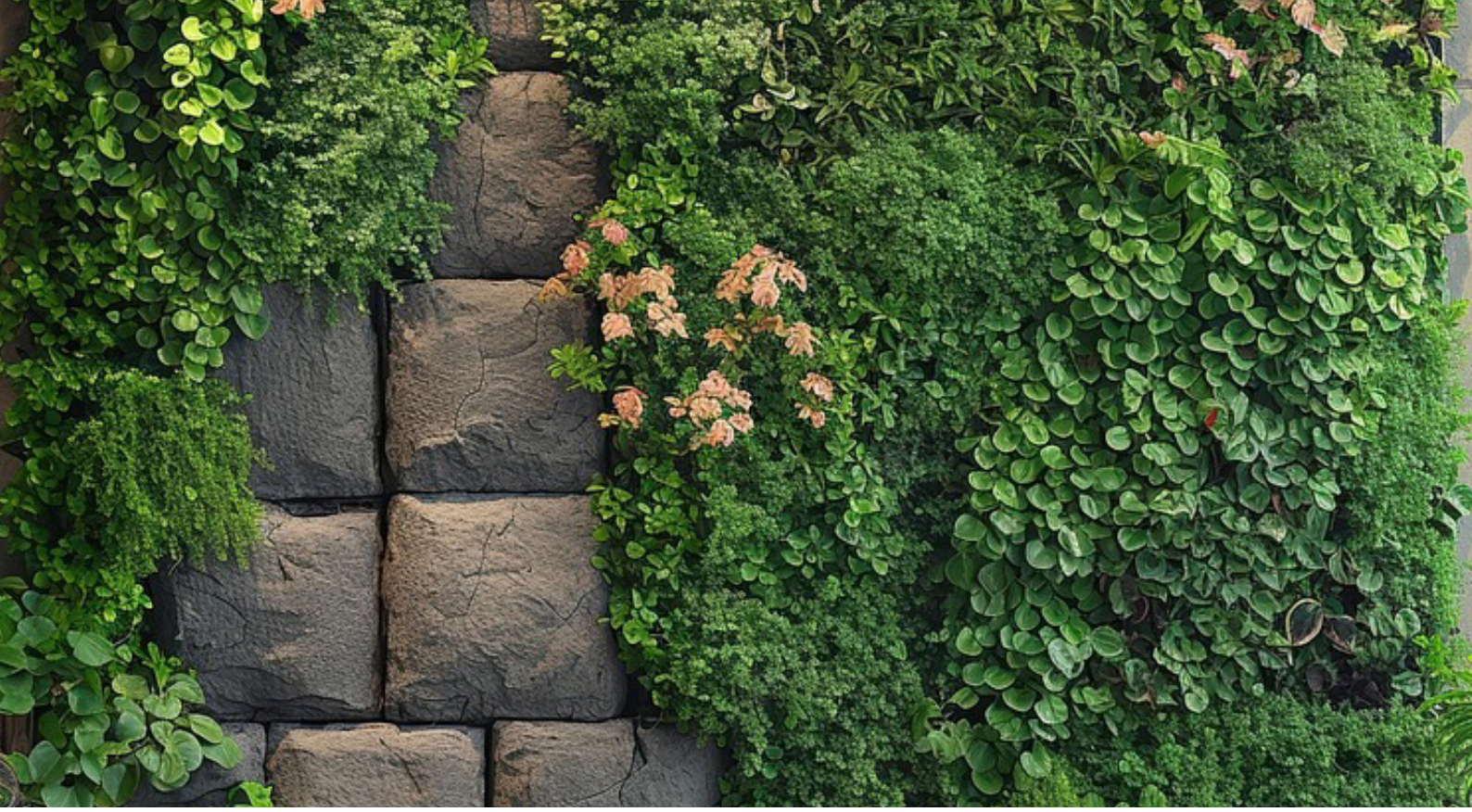
Nachhaltige Baustoffe und Zirkularität

Auf dem Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand sind neben den betriebsbedingten CO_2-Emissionen auch die Emissionen zu betrachten, die bei der Herstellung des Gebäudes sowie der in ihm verbauten Baustoffe und Komponenten entstehen (sog. „graue Emission“, englisch „embodied carbon“). Diese machen in der Regel 40 bis 60 Prozent der gesamten CO_2-Emissionen im Lebenszyklus einer neuen Immobilie aus. Je mehr Fortschritte bei der energetischen Gebäudesanierung und bei der Umstellung auf erneuerbare Energien gemacht werden, desto stärker wird die Gesamt-Treibhausgasbilanz von der in den Baustoffen und Bauteilkomponenten gebundenen „grauen Emission“ bestimmt.

Die Sanierung und Weiternutzung von Bestandsimmobilien ist eine der wirkungsvollsten und sofort umsetzbaren Maßnahmen zur maßgeblichen Reduzierung von CO_2-Emissionen. Um die Nutzungsdauer von bestehenden Gebäuden so weit wie möglich verlängern zu können, ist eine unbürokratische Umnutzung von Bestandsimmobilien essenziell. Langwierige Genehmigungsverfahren für die Nutzungsänderung sollten vermieden werden. Außerdem sollte es nicht zur Pflicht werden, dass umgenutzte Gebäude den Neubau-Standard vollständig erreichen müssen. Die strikte Forderung nach einem Neubau-Standard erschwert nicht nur die Umnutzung, sondern steht auch den ökologischen Zielen entgegen, da eine Weiternutzung sanierter Bestandsgebäude im Vergleich zum Neubau in der Regel mit geringeren CO_2-Emissionen einhergeht.

Um den Anteil baubedingter Emissionen zu minimieren, können z.B. CO_2-freie bzw. CO_2-arme Baustoffe verwendet werden. Eingebaute Komponenten und Materialen sollten bei Sanierungen wiederverwendet oder nach Abriss eines Gebäudes in den Materialkreislauf eingebracht werden. Auf Materialseite sind bereits umfangreiche Entwicklungen im Gange, wie z.B. die Entwicklung von CO_2-„freiem“ Zement oder geschlossener Kreisläufe beim Metall- und PVC-Recycling, die Verwendung natürlicher Baustoffe wie Holz oder Lehm oder kreislauffähiger technischer Materialien und auch der Erhalt ganzer Bauwerkskomponenten.

Die Europäische Kommission hat erste Schritte unternommen, um die Lebenszyklus-Emissionen von Gebäuden stärker zu betrachten: in Initiativen wie dem Green Deal und dem „Fit for 55“-Paket, der Novellierung der Bauprodukte-Verordnung, der Ökodesign-Verordnung oder dem Circular Economy Action Plan. Die neue Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie sieht zudem die Berechnung des Lebenszyklus-Treibhauspotenzials und die Erstellung eines EU-Rahmens als Grundlage für dessen Berechnung vor. Einige EU-Mitgliedstaaten haben bereits Regeln für Lebenszyklusanalysen (Life Cycle Assessments, LCA) eingeführt.[6]



6

u.a.:

- **Niederlande:** Das erklärte Ziel ist es, bis zum Jahr 2030 50 Prozent weniger Primärrohstoffe zu verwenden und bis 2050 eine vollständig zirkuläre Wirtschaft zu etablieren. Seit 2012 muss ab einer gewissen Mindestgröße eine LCA beim Neubau von Wohngebäuden und von Bürogebäuden durchgeführt werden.
- **Frankreich:** Die Umweltverordnung RE2020 regelt für alle neuen Gebäude die Verringerung der CO_2-Emissionen anhand von Obergrenzen für deren Lebenszyklus-Emissionen. Die Obergrenzen hängen von der Gebäudeart und Klimazone ab und werden schrittweise gesenkt.
- **Schweden:** Seit 2022 ist eine Klimadeklaration verpflichtend, die mit dem Bauantrag vorgelegt werden muss. Dafür wurden noch keine verpflichtenden Grenzwerte festgelegt, da das Instrument zunächst zur Information der Käufer und Investoren dienen soll. Es wird vorgeschlagen, ab dem Jahr 2025 entsprechende Grenzwerte einzuführen, die alle fünf Jahre abgesenkt werden sollen.
- **Dänemark:** Die Verordnung für nachhaltiges Bauen („National strategi for bæredygtigt byggeri“) schreibt vor, dass ab dem Jahr 2023 für alle neuen Gebäude Ökobilanzen vorzulegen sind. Für Wohn- und Nichtwohngebäude mit einer Grundfläche von mehr als 1.000 m² gilt eine Obergrenze für die CO_2-Emissionen pro Quadratmeter. Die Verordnung sieht einen Grenzwert von 12 kg CO_2eq/m²/Jahr für die Emissionen während des gesamten Lebenszyklus vor. Für Renovierungsprojekte mit einer Grundfläche von weniger als 1.000 m² ist ebenfalls eine Lebenszyklusanalyse vorgesehen. Eine zusätzliche, freiwillige „Niedrigemissions-Klasse“ sieht eine Obergrenze von 8 kg CO_2eq/m²/Jahr vor. Der Grenzwert soll schrittweise gesenkt werden.

In Deutschland fehlen bisher noch konkrete Vorgaben. Sollten in Deutschland vergleichbare LCA- und Lebenszyklus-Emissions-Vorgaben eingeführt werden, sind diese aus Sicht des ZIA in enger Abstimmung mit der Bau- und Immobilienbranche zu formulieren. Nur so können die Vorgaben praktikabel, bürokratiearm und kostengünstig umgesetzt werden.

UNSERE POSITION

- Entwicklung gesetzlicher Anforderungen an Lebenszyklusanalysen sowie von Obergrenzen für Treibhausgasemissionen im Lebenszyklus in enger Abstimmung mit der Bau- und Immobilienwirtschaft
- Ausreichend zeitlicher Vorlauf und langfristig planbare Zielpfade für Vorgaben und Grenzwerte
- Staatliche Forschungsförderung für die Entwicklung CO_2-reduzierter Baustoffe sowie für die Weiterentwicklung von re-use- und Recyclingverfahren von Baustoffen und Materialien
- Vorbildfunktion der öffentlichen Hand durch stärkere Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsfaktoren bei der Beschaffung von Bauleistungen, um die Transformation und den Marktaufbau von zirkulären Baumaterialien zu unterstützen

Serielles Sanieren: Förderung innovativer, serieller und industrieller Sanierungskonzepte

Serielle Sanierungskonzepte sollten gefördert werden, denn sie können die energetische Gebäudesanierung im Bestand beschleunigen. Das Instrument, das bislang vorrangig in Form von Pilotprojekten angewandt wird, kann perspektivisch sowohl den Zeitaufwand von Sanierungsmaßnahmen erheblich verkürzen als auch den Personalaufwand deutlich reduzieren und die Kosten senken.

Um die erforderliche Steigerung der Sanierungsquote zu erreichen, sind die Bedingungen für die Umsetzung großer Projektzuschnitte (Quartiere und Portfolios) zu verbessern. „Serielles Sanieren“ umfasst dabei nicht nur die Vorfertigung von Bauteilen, sondern den gesamten Prozess bis hin zu den Lebenszyklus umfassenden Leistungspaketen. Die Grundlage hierfür sind eine digitale Gebäudeerfassung sowie skalierungsfähige Produktionsmethoden und -prozesse. Vorfertigung und standardisierte Abläufe führen zu höherer Energieeffizienz, verminderter Bauzeit, besserer Planbarkeit und verminderten Kosten. Gleichzeitig wirken sie Kapazitätsengpässen durch Fachkräftemangel in der Bauwirtschaft entgegen. Um den Markt auch auf der Anbieterseite systematisch aufzubauen, ist dieser gezielt mit entsprechender Innovationsforschung und wirtschaftlichen Anreizen zu fördern. Serielle Sanierungsansätze im industriellen Maßstab sind zudem geeignet, das Fachkräfteproblem abzumildern.

Politische Instrumente und die Förderkulisse müssen daher gezielt auf die Anreizung bzw. Umsetzbarkeit entsprechender Projektgrößen und großmaßstäblicher Projektportfolios hin weiterentwickelt werden.

UNSERE POSITION

- Der Bonus für serielles Sanieren in der Bundesförderung für effiziente Gebäude sollte verlässlich verstetigt werden.
- Die bestehende einschränkende Definition sollte für weitere serielle Sanierungsansätze geöffnet werden.
- Vereinfachte Ausschreibungen für serielle Sanierung von öffentlichen Gebäudebeständen sind sinnvolle Instrumente zur Beschleunigung der Gebäudesanierung und sollten verstärkt zum Einsatz kommen.
- Es sind verstärkte Anreize für die zusammenhängende Bearbeitung von Quartieren und Portfolios in Bezug auf die serielle Sanierung gefordert.

Quartiersansätze zur kosteneffizienten Sanierung nutzen

Quartiersansätze sind ein geeignetes Mittel, um energetische Sanierung im Quartier ganzheitlich und kosteneffizient umzusetzen und damit die reine Einzelgebäudebetrachtung zu verlassen. Bestehende Best-Practice-Beispiele sollten gefördert und ihre Erkenntnisse in der politischen Debatte aufgegriffen werden.

Der Quartiersansatz ist ein sinnvoller Ansatz, um wirtschaftliche Machbarkeit und technische Lösungsmöglichkeiten zu berücksichtigen, da hier Synergien gehoben werden können. Er setzt die energetischen Sanierungsanforderungen auf Quartiersebene um und kann damit Elemente der erneuerbaren Energieerzeugung in die Klimaschutzbemühungen integrieren, die in einer Einzelgebäudebetrachtung nicht möglich sind. Zudem wird der Zwang aufgelöst, jede einzelne Immobilie – selbst bei fehlender Wirtschaftlichkeit – zur Klimaneutralität komplett zu sanieren.

6. Finanzierung

FINANZIERUNG

Die grüne Transformation des Gebäudesektors ist eine große Herausforderung. Eine wirksame und ausgewogene Finanzierung reizt privates Kapital an, setzt staatliche Fördermittel effektiv ein und setzt steuerliche Anreize für Investitionen in den Klimaschutz. Bereits bei der Vorstellung der Renovierungswelle im Jahr 2020 ging die Europäische Kommission davon aus, dass zusätzliche 275 Milliarden Euro pro Jahr benötigt werden, um die Gebäude entsprechend dem Reduktionsziel des Energiebedarfes von 55 Prozent bis 2030 zu renovieren. Der jüngste Letta-Bericht hat die Notwendigkeit öffentlicher Mittel und ausgewogener politischer Impulse innerhalb eines intelligenten Rechtsrahmens deutlich unterstrichen. Angesichts der begrenzten öffentlichen Mittel können diese jedoch nur teilweise zur Deckung des enormen Kapitalbedarfs beitragen. Daher sollte die Finanzpolitik darauf ausgerichtet sein, privates Kapital für die Renovierungswelle anzuziehen. Eine der zentralen zu lösenden Fragen der nächsten Jahre ist daher, wie der Übergang zu einer CO_2-neutralen Immobilienwirtschaft finanziert werden kann.

Rahmenbedingungen in der Förderung stabil und planbar aufstellen

Für 2024 sah der Wirtschaftsplan der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) 16,74 Mrd. Euro vor. Aus sozialpolitischen Gründen ist es wichtig, sowohl Neubau als auch Bestandssanierungen zu fördern. Aufgrund der größeren Hebelwirkung für den Klimaschutz ist es dabei richtig, dass der Großteil der Fördergelder für die Sanierung ineffizienter Bestandsgebäude verwendet wird. Nicht der beste Endzustand des Gebäudes (z.B. Effizienzklasse A) sollte dabei das Förderziel sein, vielmehr sollten die Gelder bevorzugt für Maßnahmen mit dem besten Nutzen-Kosten-Verhältnis, bezogen auf die CO_2-Reduktion, eingesetzt werden.

Zur Vermeidung sozialer Verwerfungen ist es wichtig, dass die steigenden gesetzlichen Anforderungen an den Neubau und an Bestandsgebäude weiterhin durch Förderprogramme begleitet werden. Der Grundsatz „fördern und fordern“ muss erhalten bleiben.

In den letzten Jahren kam es immer wieder zu kurzfristigen Änderungen oder Stopps von Förderprogrammen. Dies löst bei Planern sowie bei bauenden oder sanierenden Unternehmen und Bürgern Unsicherheit aus und führt oftmals zu einer abwartenden Haltung. Dadurch geht viel Vertrauen und wertvolle Zeit verloren. Wir brauchen daher stabile Rahmenbedingungen mit langfristiger Planbarkeit.

UNSERE POSITION

- Fokus auf Maßnahmen mit dem besten Nutzen-Kosten-Verhältnis
- Gesetzliche Anforderungen an den Neubau und an Bestandsgebäude sollten förderfähig bleiben bzw. gestaltet werden.
- Verhinderung kurzfristiger Änderungen oder Stopps von Förderprogrammen

Gleichbehandlung von Vermietern und Mietern mit Selbstnutzern beim Heizungstausch in der Förderung sicherstellen

In der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) besteht eine starke Kluft zwischen Selbstnutzern und Immobilienunternehmen. Während Selbstnutzer bei der KfW-Heizungsförderung bis zu 70 Prozent Förderung erhalten, liegt der Fördersatz für Immobilienunternehmen – und damit indirekt der Mieter – nur bei 30 Prozent. Damit werden über die Hälfte der Bevölkerung, nämlich alle Bürgerinnen und Bürger, die im vermieteten Wohnraum wohnen, deutlich benachteiligt. Mieter und Mieterinnen sollte bei der BEG-Förderung die gleiche Förderhöhe zugutekommen, wie Selbstnutzern im Eigenheim.

Zudem stockte im letzten Jahr der Mittelabfluss in der BEG. 2023 sind nur 65 Prozent der Fördergelder an Privatpersonen und Unternehmen abgeflossen. Es braucht einfachere Antragsverfahren, technologieoffene Ausrichtungen der Förderprogramme und keine Benachteiligung von vermietenden Immobilienunternehmen bei der Förderung, damit die zur Verfügung gestellten Fördergelder für Klimaschutzmaßnahmen abfließen. Ansonsten wird viel Potenzial für effektiven Klimaschutz im Gebäudesektor verschenkt.

UNSERE POSITION

- Gleiche Förderhöhen für Anbieter von Wohnraum und Selbstnutzer
- Einfache Antragsverfahren, technologieoffene Ausrichtungen der Förderprogramme und keine Benachteiligung von vermietenden Immobilienunternehmen bei der Förderung

EU-Taxonomie muss Sanierung stärker anreizen

Die Lenkung von Finanzströmen in nachhaltige Investitionen kann wesentlich dazu beigetragen, Klima-, Umwelt- und soziale Nachhaltigkeitsziele zu verwirklichen. Der ZIA unterstützt die europäischen und nationalen Maßnahmen zur Förderung einer nachhaltigen Finanzwirtschaft. Die EU-Taxonomie als Regelwerk zur Bestimmung nachhaltiger Wirtschaftsaktivitäten ist hier das zentrale Instrument, um Kapitalströme in nachhaltige Investments zu lenken.

Finanzmarktteilnehmer streben für ihre Immobilienportfolien zunehmend eine hohe Anzahl nachhaltiger Gebäude im Sinne der Taxonomie an (sog. Taxonomie-konforme Gebäude). Auf Grundlage der derzeitigen Taxonomie-Vorgaben für den Gebäudesektor ist die Erreichung der Taxonomie-Konformität für Bestandsgebäude aufgrund ambitionierter Vorgaben (Energieeffizienzklasse A) jedoch oft nicht unter wirtschaftlichen Bedingungen zu erreichen. Demgegenüber sorgen vergleichsweise einfach zu erfüllende Taxonomie-Kriterien für den Neubau dafür, dass Taxonomie-Konformität von Neubauten mit weniger Aufwand erzielt werden kann. Das für nachhaltige Investitionen aufgewandte Kapital wird dadurch fehlallokiert. Vor dem Hintergrund des “Worst-first”-Ansatzes der EPBD sollten die Taxonomie-Vorgaben für den Immobiliensektor Anreizpunkte dafür schaffen, dass privates Kapital zukünftig vermehrt dorthin gelenkt wird, wo es dringend benötigt wird, nämlich in die Sanierung energetisch schlechter Bestandsimmobilien im Sinne der EPBD.

Der ZIA hat einen Vorschlag für die Einführung einer dynamischen Taxonomie-Komponente entwickelt, der Investitionen in Bestandssanierungen deutlich anreizen würde.[7]

ZIA-Positionspapier zur EU-Taxonomie, 12.06.2024

7

Der ZIA bewertet darüber hinaus die jüngsten Ansätze der Europäischen Kommission und der Europäischen Aufsichtsbehörden (ESAs) zur Überarbeitung der Offenlegungsverordnung (SFDR) positiv. Die angeführten Überlegungen zur Neugestaltungen der Produktkategorien (Art. 8/9) werden ausdrücklich unterstützt. Dies gilt insbesondere für die mögliche Einführung einer Transformationskategorie in der Offenlegungsverordnung (SFDR), durch die ebenfalls dazu beigetragen werden kann, dass Kapital in die Transformation des Immobilienbestandes gelenkt wird.

UNSERE POSITION

- Die Sustainable Finance-Maßnahmen der EU werden grundsätzlich unterstützt. Im Einzelnen müssen sie allerdings passgenauer ausgestaltet werden, damit privates Kapital wirksam in die Erreichung der Klima- und Nachhaltigkeitsziele fließt.
- Die Taxonomie-Kriterien für den Gebäudebestand sind derzeit wirtschaftlich kaum zu erfüllen, was zu einer Fehlallokation des benötigten Kapitals führt. Um privates Kapital für die Sanierung des Gebäudebestandes im Sinne der EPBD zu mobilisieren, müssen entsprechende Anreize für den Gebäudebestand gesetzt werden. Der ZIA hat hierzu einen Vorschlag erarbeitet.
- Im Zuge der Revision der SFDR sollte eine Transformations-kategorie berücksichtigt werden.

Steuerliche Anreize setzen und Hemmnisse für energetische Sanierung überwinden

Steuerliche Anreize sind eine sinnvolle Maßnahme zur Anreizung von Investitionen in die Gebäudesanierung, denn sie schonen die öffentlichen Förderprogramme, werden jedoch bisher trotz einer Vielzahl ordnungsrechtlicher Regulierung (GEG, EPBD) kaum genutzt.

Im Steuerrecht liegt jedoch ein potenzieller Hebel gerade für die Verstärkung der Klimainvestitionen von Unternehmen, denn Sanierungsaufwendungen mindern die Steuerlast, wenn sie von Immobilienunternehmen unmittelbar als Kosten berücksichtigt werden können. Dadurch kann mehr in die energetische Sanierung der Immobilienportfolios investiert werden und können die Nutzer durch die steigende Energieeffizienz zugleich bei den Nebenkosten entlastet werden. Aus unternehmerischer Sicht werden Investitionen zusätzlich unterstützt, wenn Betriebsausgaben für energetische Modernisierungsmaßnahmen zum Investitionszeitpunkt als sofort abziehbarer Aufwand berücksichtigt, anstatt wie in den Fällen sog. anschaffungsnaher oder nachträglicher Herstellungskosten nur über einen längeren Zeitraum abgeschrieben werden können. Derzeit fallen Sanierungsentscheidungen zu oft negativ aus, sodass nicht in die Sanierung investiert wird. Um das zu vermeiden, sollten anschaffungsnah entstehende Kosten für energetische Modernisierungsmaßnahmen unabhängig von ihrer Höhe sofort berücksichtigt werden können. Auch energetische Modernisierungsmaßnahmen, welche im aktuellen System als nachträgliche Anschaffungskosten zu den aktivierungspflichtigen Anschaffungskosten gerechnet werden, sollten sofort abschreibbar sein.[8]

8

Mehr zum Thema Abschreibung von Sanierungsaufwendungen und anderen Abschreibungsthemen unter:

https://zia-deutschland.de/project/gebaudeabschreibungen/

UNSERE POSITION

- Kosten für energetische Sanierungsmaßnahmen sollten als steuerlich sofort abziehbarer Aufwand berücksichtigt werden können.
- Gleichzeitig sollte in der Handelsbilanz eine Aktivierung dieser Kosten möglich sein.

7. Daten und Digitalisierung

DATEN UND DIGITALISIERUNG

Energieausweise praxistauglich ausgestalten

Der Energieausweis ist bisher als reine Information konzipiert und liegt für Wohn- und Nichtwohngebäude vor (für letztere jedoch ohne Energieeffizienzklassen). Er kann in Deutschland auf Grundlage von errechneten Bedarfswerten oder gemessenen Verbrauchswerten ausgestellt werden. Der Energieausweis wird angesichts der ESG-Regulatorik an politischer und rechtlicher Relevanz gewinnen. So ist z.B. die „Energieeffizienzklasse A“ ein Faktor bei der Prüfung der Taxonomie-Konformität eines Gebäudes und wird künftig auch der Benchmark für den neuen Neubaustandard sein. Zudem benötigen Finanzinstitute die Energieausweisklassen für ESG-Offenlegungsverpflichtungen hinsichtlich ihrer Immobilienportfolien. Darüber hinaus werden Energieausweise als eine Säule der nationalen Gebäudedatenbank und in Zusammenhang mit der CO_2-Kostenaufteilung bei Nichtwohngebäuden diskutiert.

Die neuen Vorgaben aus der novellierten EPBD führen zwar keine EU-weite Harmonisierung der nationalen Energieklassensysteme herbei, aber es werden einheitliche Skalen eingeführt. Daraus ergibt sich, dass die Energieausweise in Deutschland neu zu skalieren sind, u.a. mit Berücksichtigung von Nullemissionsgebäuden und Wegfall der bisherigen Klasse H. Aus ZIA-Sicht ist es erforderlich, dass die deutsche Umsetzung im GEG zu vergleichbaren, eindeutigen und damit rechtssicheren Energieausweisen führt. So sollte die neue Klasse G so definiert werden, dass die ineffizientesten 15 Prozent des nationalen Gebäudebestandes erfasst werden. Zudem sollten die vielfältigen Nutzungsarten der Nichtwohngebäude adäquat abgebildet werden.

Eine bleibende Herausforderung ist die mangelnde Vergleichbarkeit von Energieausweisen zwischen den EU-Mitgliedstaaten. Wenn die EU-Taxonomie in anderen Mitgliedstaaten aufgrund unterschiedlicher Energieausweis-Regelungen einfacher zu erfüllen ist als in Deutschland – oder umgekehrt –, kann es zu Marktverzerrungen bei EU-weiten Investitionsentscheidungen kommen. Die Europäische Kommission sollte daher die Umsetzung der neuen Energieausweis-Regelungen in den EU-Mitgliedsstaaten evaluieren und weiter auf eine stärkere Vergleichbarkeit hinwirken.

UNSERE POSITION

- Bei der Neuskalierung in Deutschland sollte die neue Klasse G so definiert werden, dass die ineffizientesten 15 Prozent des nationalen Gebäudebestandes von ihr erfasst werden.
- Energieausweise für Nichtwohngebäude sollten die unterschiedlichen Nutzungsarten adäquat abbilden.

Stufenmodell für die CO_2-Preis-Teilung bei Wirtschaftsimmobilien einführen

Die Aufteilung der Kohlendioxidkosten auf Mieter und Vermieter im Wohnbereich erfolgt auf Basis eines Stufenmodells – diesen Grundsatz begrüßten wir, da Investitionen in Effizienzsteigerungen damit belohnt werden. Der Gesetzgeber plant zudem ein Stufenmodell für Nichtwohngebäude zu entwickeln. Aus ZIA-Sicht sollte das Modell auch hier den energetischen Zustand der Immobilie bei der Aufteilung der CO_2-Kosten berücksichtigen und sich bestenfalls an den zukünftigen Energieeffizienzklassen des Energieausweises für Nichtwohngebäude orientieren. Je umfangreicher ein Gebäude energetisch saniert ist, desto geringer ist in der Regel der Energiebedarf. Auf Vermieterseite besteht damit ein Anreiz zur Sanierung ineffizienter Gebäude und für die Mieter lohnt sich ein energiesparendes Verhalten.

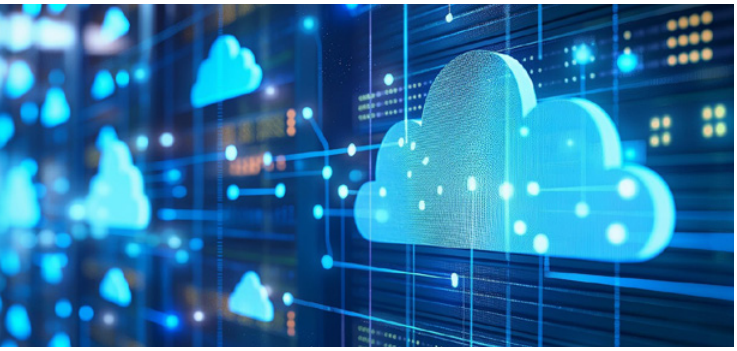
Der ZIA schlägt vor, dass ein Modell für den Nichtwohngebäudebereich zwei Kernpunkte enthalten sollte:

1. Nutzungsklasse: Die Immobilien sollen einer Nutzungsklasse zugeordnet werden. Für jede Nutzungsklasse sollte ein sinnvolles Stufenmodell hinterlegt werden.

2. Energetische Gebäudequalität: Die energetische Qualität der Immobilien ist zu bestimmen. Das kann über die Heizkostenabrechnung oder den Energiebedarfsausweis erfolgen.

UNSERE POSITION

- ZIA befürwortet die Aufteilung der CO_2-Bepreisungskosten auf Mieter und Vermieter – aktuell im Wohngebäudebereich, künftig geplant auch im Nichtwohngebäude-Bereich – auf Basis eines Stufenmodells.
- Das Modell sollte den energetischen Zustand der Immobilie berücksichtigen.
- Es sollte nach Gebäude-Nutzungsklassen differenziert werden.



Gebäude- und Energiedaten in einer Gebäude-(energie)datenbank vereinen

Das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands lässt sich nur erreichen mit ausreichender Kenntnis über Effizienzstandards, Energiebedarfe und Energieversorgung der einzelnen Gebäude. Die Europäische Union hat mit der neuen EPBD zurecht erkannt, dass eine digitale Gebäude(energie)datenbank dringend notwendig ist. Denn nur mit ihr können die Ausbauaktivitäten bei grüner Fernwärme und Stromnetzen mit den Dekarbonisierungsplanungen der Immobilienwirtschaft sinnvoll verknüpft werden. Die Datenbank hilft nicht nur kosteneffiziente energetische Sanierungen durchzuführen, sie unterstützt auch die Erfüllung von regulatorischen ESG-Offenlegungspflichten der Finanz- und Immobilienwirtschaft.

Aus ZIA-Sicht sollte die Datenbank schnellstmöglich in ihrer Minimalform als nationale Energieausweisdatenbank umgesetzt werden. Zukünftig sollte der Ersteller des Energieausweises diesen automatisiert in der Datenbank hinterlegen. Nur so kann sichergestellt werden, dass Nachweise der Taxonomie-Konformität bzw. Taxonomiequote (über die Green Asset Ratio (GAR)) sowie die Identifizierung der „worst 16/26 %“ aus der EPBD möglich sind. Zudem sollte nach Gebäudenutzungsarten differenziert und Schnittstellen-basierte Zugriffsregelungen für ESG-Berichtspflichtige etabliert werden.

UNSERE POSITION

- Deutschland muss diese Datenbank schnell etablieren, um kosteneffiziente energetische Sanierungen und das Erfüllen von regulatorischen Offenlegungspflichten zu ermöglichen.
- Die Datenbank sollte nach Nutzungsklassen differenzieren und Zugriffsregelungen für ESG-Berichtspflichtige aufweisen.

Smart Readiness Indicator (SRI) handhabbar halten

Der Smart Readiness Indicator (SRI) zur Bewertung der Intelligenzfähigkeit von Gebäuden kann einen wesentlichen Beitrag zur beschleunigten Digitalisierung des Gebäudebestands leisten. Erste Überlegungen zum SRI versprechen auch eine Beurteilungsmöglichkeit der Eignung von Gebäuden für digitale Lösungen, die der Reduzierung von CO_2-Emissionen dienen können.

Allerdings gilt es eine bewertungsrelevante Vermischung mit Nachhaltigkeitsaspekten zu vermeiden, um saubere Steuerungsinstrumente zu erhalten – die Energieeffizienz ist bereits durch den Energieausweis abgedeckt.

Generell ist für den SRI ein solider, nicht übermäßig belastender und EU-weit harmonisierter Rechtsrahmen erforderlich. Der SRI sollte handhabbar und nicht zu technisch bzw. detailliert sein, um die Zertifizierungskosten verhältnismäßig zu halten. Da der Gewerbeneubau oftmals standardmäßig mit intelligenter Technologie ausgestattet wird, ist die Einführung obligatorischer Kennzeichnungen nicht erforderlich. Technischer Fortschritt kann auch schnell zu einem nachteiligen Veralten führen und die Aussagekraft der Kennzeichnung in Frage stellen.

UNSERE POSITION

- Die Kennzeichnung des Digitalisierungsgrads eines Gebäudes mittels SRI hat einen informativen Charakter. Die Erstellung sollte handhabbar sein.
- Eine verpflichtende Einführung ist aufgrund des technischen Fortschritts nicht zielführend, da derartige Kennzeichnungen schnell veralten.
- Im gewerblichen Neubau ist die Ausstattung mit intelligenter Technologie oftmals bereits Marktstandard.

Ein digitaler Gebäuderessourcenpass zur Förderung der Circular Economy

Angesichts volatiler Verfügbarkeit und steigender Rohstoffpreise werden zirkuläre Wertschöpfungsketten eine wichtige Grundlage für mehr Klima- und Energieneutralität im Bau- und Immobiliensektor sein. Ein Materialkataster kann wertvolle Informationen liefern, welche Materialien in Gebäuden verbaut, welche Emissionen dadurch entstanden sind und wann die verbauten Materialien wieder zur Verfügung stehen werden.

Grundlage eines solchen Materialkatasters sind digitale Gebäuderessourcenpässe, die relevante Daten zu Materialverwendung, Energieeffizienz und Ressourcenschonung eines Gebäudes umfassen. Da es sich bei diesen Pässen um ein grundlegend neues, noch zu gestaltendes Instrument handelt, sollte es aus der Perspektive der Nutzer designt werden. Stakeholder aus Bau- und Immobilienwirtschaft sollten mit ihrer Expertise bei der Konzipierung einbezogen und der geregelte Datenaustausch bzw. die Verknüpfung zu einer Materialdatenbank von Anfang an mitgedacht werden.

UNSERE POSITION

- Der digitale Gebäuderessourcenpass sollte alle relevanten Daten zu Materialverwendung, Energieeffizienz und Ressourcenschonung eines Gebäudes enthalten.
- Als grundlegend neues Instrument sollte er aus der Perspektive der Nutzer designt werden.
- Stakeholder aus Bau- und Immobilienwirtschaft sollten mit ihrer Expertise bei der Konzipierung einbezogen werden.

Praktikable Nachhaltigkeits-KPIs für die Immobilienwirtschaft

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung im Immobilienbereich wird immer relevanter – und komplexer. Nicht zuletzt, weil unterschiedliche Akteure unterschiedliche Anforderungen aus der bestehenden Regulatorik (z.B. EU-Taxonomie, SFDR, CSRD, CRR) ableiten. Die Vielzahl an Zertifizierungen, Reportings und Ratings verwendet oftmals unterschiedliche Key-Performance-Indikatoren (KPI), wodurch sich ein hoher Aufwand für Immobilienunternehmen ergibt (Datengrundlagen schaffen, analysieren, plausibilisieren etc.), ohne dass ein Mehrwert für den eigentlichen Zweck des Reportings geschweige denn des Klimaschutzes ersichtlich ist. Hinzu kommen uneinheitliche Anforderungsprofile bzw. Fragebögen, fehlende Standards beim Datenaustausch und die Frage nach der Prüffähigkeit der Systeme (z.B. durch den Wirtschaftsprüfer). Letztlich könnte auch die Finanzierbarkeit gefährdet sein, wenn nicht-erreichbare Datenanforderungen zu erhöhten Eigenkapitalanforderungen führen.

Der ZIA setzt sich für eine Vereinfachung und Konsolidierung auf wesentliche und praxistaugliche Nachhaltigkeits-KPIs für die Immobilienwirtschaft ein. Dies schafft eine Grundlage für einheitliche Datenanforderungen und harmonisierte Berichterstattung sowie im Idealfall einen Branchenstandard. Schließlich können auch standardisierte und manipulationsfreie Messwege zur Datenverarbeitung ermöglicht werden, damit Prüfroutinen automatisiert werden können.

UNSERE POSITION

- Die Nachhaltigkeitsberichterstattung im Immobilienbereich ist komplex und sollte auf das für den Klimaschutz Wesentliche reduziert werden.
- Wichtig sind einheitliche Datenanforderungen bzw. -standards und eine harmonisierte Berichterstattung.

Impressum

Herausgeber:
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Leipziger Platz 9 | 10117 Berlin
VR 25863 B | Amtsgericht Berlin-Charlottenburg

Konzeption, Redaktion und Gestaltung:
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Bildnachweise/Fotografie:
pixabay.com und pexels.com (außer Titelseite)
Titel (Gebäude): Keo/Shutterstock.com
Titel (Solar): Mark_Rademaker/Shutterstock.com

Projektbetreuung und V.i.S.d.P.:
Wolfgang Saam (Abteilungsleiter Klimaschutz-, Energiepolitik und Nachhaltigkeit)

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter mehr als 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene mit Präsenz in Brüssel, Wien und Zürich – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsidentin des Verbandes ist Iris Schöberl.

Kontakt

Dr. Joachim Lohse
Geschäftsführer
Tel.: +49 30 2021 585 15
joachim.lohse@zia-deutschland.de

Wolfgang Saam
Abteilungsleiter
Klimaschutz-, Energiepolitik und Nachhaltigkeit
Telefon: +49 30 2021 585 59
E-Mail: wolfgang.saam@zia-deutschland.de

Heiko Reckert
Senior Referent
Energie- und Klimaschutzpolitik und Nachhaltigkeit
Telefon: +49 30 2021 585 54
E-Mail: heiko.reckert@zia-deutschland.de

Jonathan Speer
Referent
Energie- und Klimaschutzpolitik & Nachhaltigkeit
Telefon: +49 30 2021 585 31
E-Mail: jonathan.speer@zia-deutschland.de

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0
E-Mail: info@zia-deutschland.de
Website: https://zia-deutschland.de

Europabüro
3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14
Deutsches Lobby-Register: R002399
EU-Transparenzregister: 34880145791-74

https://www.linkedin.com/company/ziaev/
@ZIAunterwegs

Stand: März 2025