

Ihre Immobilienwirtschaft

Immobilien. Umwelt. Für morgen.



 **WIR
GEBEN
KLIMASCHUTZ
RAUM**

Deutschlands Immobilienwirtschaft auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand – **Erfolge und Perspektiven**

Inhaltsverzeichnis

03

Immobilienwirtschaft und Klimaschutz:
Was uns antreibt

04

Bisherige Erfolge für den Klimaschutz

07

Potenziale für einen klimaneutralen Gebäudebestand

13

Immobilienwirtschaft und Politik:
Gemeinsam für eine klimaneutrale Zukunft

Immobilienwirtschaft und Klimaschutz: Was uns antreibt

Der Klimawandel ist für unseren Planeten zu einer existenziellen Bedrohung geworden. Hitzewellen und Naturkatastrophen nehmen zu, das Eis an den Polarkappen schmilzt, der Meeresspiegel steigt. Und das sind nur einige der Folgen.

Der Mensch hat maßgeblich zu dieser Entwicklung beigetragen. Er hat aber auch die Mittel an der Hand, sie zu stoppen. Die Bundesregierung hat deshalb – analog zu entsprechenden Vereinbarungen auf EU-Ebene – ein ehrgeiziges Ziel ausgegeben: Bis zum Jahr 2045 soll Deutschland treibhausgasneutral sein. Der Begriff der Treibhausgasneutralität bedeutet, dass entweder keine klimaschädlichen Emissionen in die Atmosphäre abgegeben werden oder, falls es doch dazu kommt, diese so kompensiert werden, dass insgesamt kein Konzentrationsanstieg von Treibhausgasen erfolgt. Diese Anstrengungen unterliegen dem allgemeinen Ziel der Stabilisierung der globalen Durchschnittstemperatur. Nach 2050 sind negative Emissionen angestrebt, das heißt: Deutschland soll dann mehr Treibhausgase in natürliche Speicher einbinden, als es ausstößt.

Diese Ziele zu erreichen, erfordert nicht weniger als eine historische und generationenübergreifende Kraftanstrengung aller gesellschaftlichen Ebenen. Der Immobilienwirtschaft kommt dabei eine besondere Verantwortung zu. Denn der Gebäudesektor verursacht hierzulande noch rund 30 Prozent der CO₂-Emissionen. 2050 soll der Gebäudebestand nahezu klimaneutral sein. Der verbleibende Energiebedarf soll sich überwiegend aus regenerativen Quellen speisen. Die deutsche Immobilienwirtschaft unterstützt die Klimaziele seit vielen Jahren.

Die Mitgliedsunternehmen und -verbände des Zentralen Immobilien Ausschusses, kurz ZIA, bilden die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft ab. Zusammen mit seinen Mitgliedern, darunter 28 Verbände, spricht der ZIA für rund 37.000 Unternehmen der Branche – und diese haben auf dem Weg Deutschlands zu einem grünen Immobilienland bereits zahlreiche Meilensteine erreicht. Energetische Sanierungen, Energieeffizienz, erneuerbare Energien und die Digitalisierung sind dabei ihre entscheidenden Hebel.

2020 hat es weitere Fortschritte auf dem Weg zu einem nahezu klimaneutralen Gebäudesektor gegeben. Dass der Sektor die Ziele dennoch knapp nicht erreichte, liegt nach Ansicht des ZIA als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft auch an nicht angepackten Reformen, welche die Investitionsbereitschaft in Klimaneutralität verbessern würden. Dennoch ist sich die deutsche Immobilienwirtschaft der Verantwortung bewusst. Sie wird

weiter intensiv Einsparpotentiale entwickeln und Anregungen an die Politik für zielgerichtete Lösungswege äußern. Denn die Immobilienwirtschaft braucht die Rückendeckung der Politik und keine erneuten verschärften Regulierungen und Auflagen. Nur durch den Abbau klimaschädlicher Bürokratie, die gezielte Förderung von Investitionen in energetische Gebäudesanierung und auch den Abbau steuerlicher Hemmnisse, kann das gemeinsame Klimaziel erreicht werden.

Gewichtiger Sektor



*Nach der Definition des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)

Quellen: AG Energiebilanzen e.V. (2020), BMWi (2020), ENOB:dataNWG (2021), Statistisches Bundesamt (2020), Bezugsjahr 2019/2020

Die vorliegende Publikation fasst zusammen, wo wir als deutsche Immobilienwirtschaft beim Klimaschutz stehen – und was wir künftig erreichen wollen und werden.

Wir werden weiter engagiert vorangehen und unseren Beitrag für eine nachhaltige Zukunft zu leisten. Wir sind zutiefst überzeugt: Wenn alle entscheidenden Akteure in Wirtschaft, Politik und Gesellschaft an einem Strang ziehen, sieht die Zukunft grün aus.

Bisherige Erfolge für den Klimaschutz

Die Photovoltaikanlage auf dem Dach des Nachbargebäudes, die Ladestation für das Elektroauto in der Büro-Tiefgarage oder die dreifach verglasten Fenster im eigenen Heim: Der Klimaschutz ist im Alltag vieler Menschen längst angekommen – und die Unternehmen der Gebäude- bzw. Immobilienwirtschaft haben einen großen Anteil an diesem Erfolg.

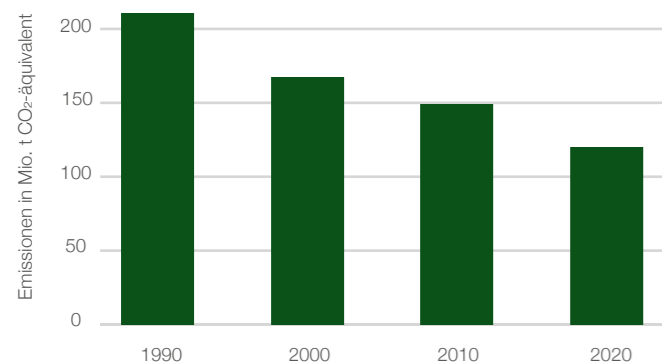
Unser tatsächlicher Beitrag für einen nachhaltigen Gebäudesektor geht jedoch weit über das hinaus, was für die Bevölkerung sichtbar ist. Sei es bei der Planung, im Bau oder bei der Verwaltung und Instandhaltung von Gebäuden: Deutschlands Transformation zum grünen Immobilienland ist in vollem Gange. Welche beachtlichen Erfolge wir dabei bereits erzielt haben, zeigt dieses Kapitel anhand der prägnantesten Kennzahlen und Fakten.

1. CO₂-Emissionen gehen zurück

Im Fokus der klimapolitischen Ziele der Bundesregierung wie auch der EU steht die Verringerung des CO₂-Ausstoßes. Als tragende Säule der deutschen Wirtschaft arbeiten wir als Immobilienwirtschaft bereits seit Jahrzehnten daran, diese Emissionen zu reduzieren - mit Erfolg.

1990 war der Gebäudesektor noch für den Ausstoß von 210 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalenten verantwortlich, im Jahr 2020 waren es nur noch rund 120 Millionen Tonnen. Das entspricht einem deutlichen Rückgang um mehr als 40 Prozent. Maßgeblich für diesen Erfolg war, dass Eigentümer ihre Gebäude energetisch saniert haben, alte Heizungen ausgetauscht wurden sowie beim Heizen und Kühlen verstärkt erneuerbare Energien zum Einsatz gekommen sind.

Entwicklung der Treibhausgasemissionen im deutschen Gebäudesektor

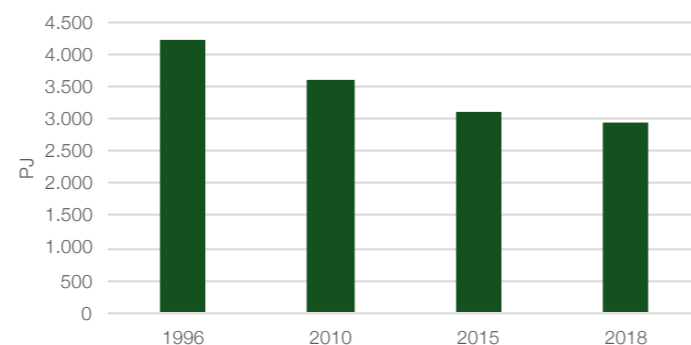


Quelle: Umweltbundesamt

2. Energieverbrauch sinkt

Mit der fortschreitenden Sanierung von Immobilien verbrauchen diese auch immer weniger Energie: Der gebäuderelevante Endenergieverbrauch ist im Zeitraum von 1996 bis 2018 um 30 Prozent zurückgegangen.ⁱⁱ Folglich hat sich damit auch der Anteil des Gebäudesektors am gesamten Endenergieverbrauch reduziert: von 43 Prozent im Jahr 1996 auf nur noch rund 33 Prozent im Jahr 2018.^{iv}

Gebäuderelevanter Endenergieverbrauch in PJ*



* Petajoule (PJ): Peta ist die Abkürzung für 1 Billion, also eine Zahl mit 15 Nullen. Ein Joule ist eine physikalische Maßeinheit für Energie. Ein Joule entspricht der Energie, die benötigt wird, um für die Dauer einer Sekunde die Leistung von einem Watt aufzubringen.

Der Primärenergieverbrauch – das ist die Summe aus dem Endenergieverbrauch und den Verlusten, die bei der Erzeugung von Energie entstehen – ist allein im Zeitraum von 2008 bis 2018 sogar um fast 24 Prozent gesunken. Das entspricht einem jährlichen Rückgang von rund zwei Prozent.^v

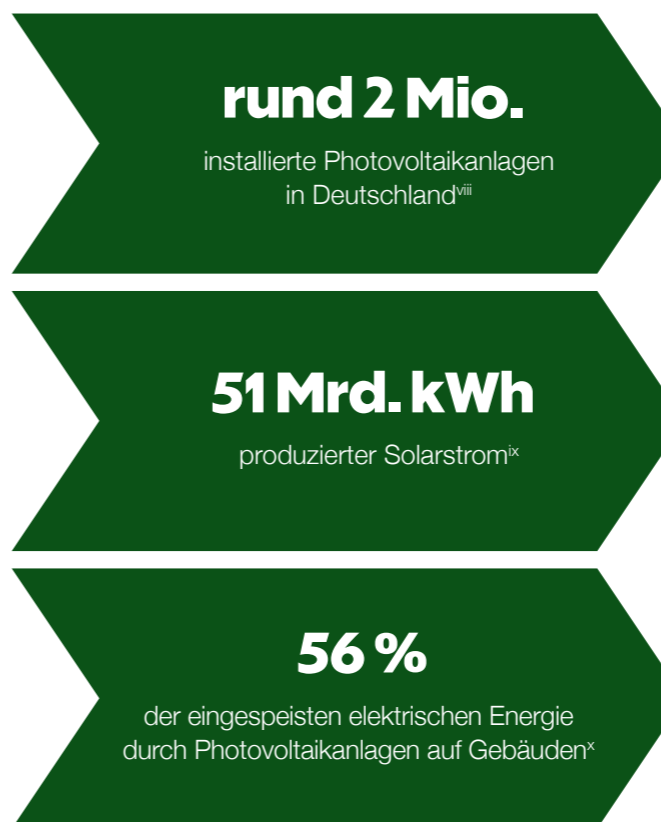
Diese Entwicklung korrespondiert eng mit dem Rückgang des CO₂-Ausstoßes: Wenn durch moderne, energieeffiziente Technologien weniger Energie verbraucht wird, und zugleich auch mehr erneuerbare Energien eingesetzt werden, fallen auch weniger klimaschädliche Emissionen beim Betrieb von Gebäuden an.

3. Einsatz erneuerbarer Energien nimmt zu

Um die Klimaziele zu erreichen, ist eine Umstellung auf erneuerbare Energien in der Fläche und über alle Immobilienklassen hinweg unverzichtbar. Und dieser Umbau geht voran: In den vergangenen Jahrzehnten ist der Anteil der erneuerbaren Energien am Endenergieverbrauch für Wärme und Kälte deutlich gewachsen. Daran ist – neben den Unternehmen des Energiesektors – auch die Immobilienwirtschaft stark beteiligt, beispielsweise durch den Einsatz von Geothermie, Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen. Lag der Anteil der erneuerbaren Energien am gesamten Endenergiebedarf im Jahr 1990 noch bei zwei Prozent, konnte Deutschland im Jahr 2019 bereits dadurch 15 Prozent abdecken.^{vi}

Bei der Stromerzeugung ist der Anteil erneuerbarer Energien besonders hoch: Der Stromverbrauch speiste sich im Jahr 2000 noch zu rund sechs Prozent aus erneuerbaren Energien, im Jahr 2020 waren es bereits fast 46 Prozent.^{vii}

Grüne Bilanz 2020



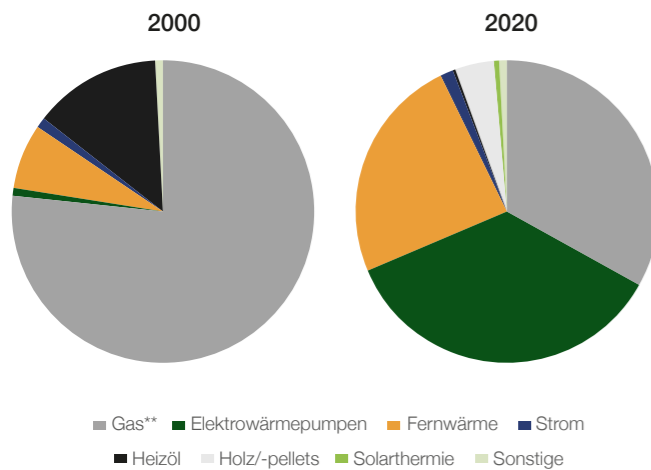
Besonders deutlich bemerkbar macht sich der Siegeszug der erneuerbaren Energien beim Wohnungsneubau, denn seit Anfang der 2000er Jahre hat sich die Beheizungsstruktur des Neubaus stark verändert. Im Jahr 2000 genehmigten Behörden für 13,4 Prozent der neugebauten Wohngebäude noch Heizungen, die mit Heizöl betrieben wurden. Zudem wurden 76,7 Prozent aller Neubauten mit Erdgasheizungen geplant – wird dieses Gas verbrannt, entstehen klimaschädliche Treibhausgase. Umweltfreundliche Wärmepumpen, die Umgebungswärme aus dem Erdreich, Grundwasser oder Luft nutzen, waren damals lediglich für 0,8 Prozent der Neubauten vorgesehen. Die Energieträger Holzpellets und Solarthermie fanden sich in den Statistiken noch nicht wieder.

Im Jahr 2020 sah dieser Mix bereits deutlich klimafreundlicher aus: Mit einem Anteil von fast 36 Prozent waren Wärmepumpen im Jahr 2020 die wichtigste primäre Energiequelle für Heizungsanlagen. Für nur noch rund 33 Prozent der Wohnungsneubauten waren Erdgasheizungen vorgesehen. Die Holzpellets, die in die Kategorie der Biomasse fallen, wurden für 4,1 Prozent der Neubaugenehmigungen verwendet, die Solarthermie kommt auf einen Wert von 0,5 Prozent. Zum grünen Fortschritt gehört auch: Der Energieträger Heizöl ist mit 0,2 Prozent Genehmigungen fast vollständig verschwunden.



Beheizungsstruktur im Wohnungsneubau

Anteile der Energieträger in Prozent bei Baugenehmigungen in Deutschland



*vorläufig **einschließlich Bioerdgas
Quelle: bdew¹³

Es zeichnet sich klar ab, dass Technologien wie Biomasse und Photovoltaik in der Beheizungsstruktur im Wohnungsneubau einen weiteren Boom erfahren werden.

4. Milliardeninvestitionen fließen in Sanierungen

Fast zwei Drittel der Wohngebäude in Deutschland wurden vor 1979 gebaut und stammen damit überwiegend aus einer Zeit, als es fast noch keine regulatorischen Anforderungen an den Energieverbrauch von Gebäuden gab – die erste Wärmeschutzverordnung trat im Jahr 1977 in Kraft. Das lässt erahnen, welch immenses Potenzial für Energieeinsparungen im Gebäudebestand liegt. In anderen Worten: Will Deutschland seine Klimaziele erreichen, führt kein Weg an einer umfassenden und intelligenten energetischen Sanierung der Bestandsimmobilien vorbei.

Auch hier ist bereits viel passiert. 2018 investierten Unternehmen und Eigentümer rund 43 Milliarden Euro in die energetische Sanierung von Wohn- und Nichtwohngebäuden – also in die Dämmung von Dächern und Fassaden, in neue Fenster und Türen oder neue Heizungen. Das entspricht einem Plus von fast 20 Prozent gegenüber dem Jahr 2010.^{xiii} Die Investitionen in Energieeffizienz lösen insgesamt Umsätze mit Produkten und Dienstleistungen von 72 Milliarden Euro aus.

Und der Trend setzt sich fort – durch Investitionen in energieeffiziente Neubauten oder das entsprechende Nachrüsten bestehender Gebäude. Im Jahr 2019 wurden rund 354.000 Wohnungen genehmigt, das entspricht einem Plus von vier Prozent gegenüber dem Vorjahr. Diese Genehmigungen teilen sich auf in 311.000 Neubauten und 43.000 Sanierungen.^{xiv}

Volkswirtschaftliche Effekte der Investitionen in Energieeffizienz



Quelle: BMWi Wert für das Jahr 2018^{xv}

Potenziale für einen klimaneutralen Gebäudebestand

Ob Lagerhalle, Krankenhaus, Wohnblock oder Einfamilienhaus: Deutschlands Immobilien sind vielfältig. Ebenso vielfältig sind die Möglichkeiten, um den Gebäudesektor bis 2045 klimaneutral zu gestalten. Wie das vorangegangene Kapitel zeigt, haben wir hier schon viel erreicht – und schreiten weiter voran.

Um alle Potenziale ausschöpfen zu können, sind drei Grundsätze aus unserer Sicht elementar:

Flexibilität, Technologieoffenheit und Wirtschaftlichkeit. Welche Maßnahmen für den Klimaschutz sinnvoll und machbar sind, hängt vom konkreten Objekt, der Region und zahlreichen weiteren Faktoren ab. Wichtig ist: Sämtliche Maßnahmen müssen sich auch rentieren. Denn nur eine leistungsstarke und wettbewerbsfähige Immobilienwirtschaft kann zum Wohl der Gesellschaft agieren.

Wir wollen und werden die Klimaschutzpolitik weiter unterstützen. Die klugen Konzepte und innovativen Technologien haben wir dafür. Damit diese eine maximale Wirkung entfalten können, müssen aber auch die politisch-regulatorischen Rahmenbedingungen stimmen. Die nachfolgenden Abschnitte zeigen, wo die wichtigsten Handlungsfelder und unsere größten Potenziale liegen – und an welchen Stellen wir uns noch mehr Unterstützung aus der Politik wünschen.

„Die energetisch günstigste, emissionsärmste und wirtschaftlichste Lösung für ein Gebäude zu finden, muss marktwirtschaftlichen Prinzipien überlassen bleiben.“

Dr. Andreas Mattner, Präsident des Zentralen Immobilien Ausschusses ZIA

Attraktiver, einfacher, flexibler

Die neue „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG) soll den Anreiz für Sanierungen erhöhen.

- Für Neubauten und Sanierungen, bei denen erneuerbare Energien zum Einsatz kommen, gibt es künftig mehr Prämien – und für besonders ambitionierte Projekte zudem neue Förderangebote.
- Die Förderung von Digitalisierungsmaßnahmen, die dabei helfen, den Energieverbrauch von Gebäuden zu optimieren, wird ausgeweitet.
- Die Förderungen gibt es künftig wahlweise als Zuschuss oder als Kredit – für maximale Flexibilität. Ein Antrag reicht für den Zugang zu sämtlichen Förderangeboten aus.

1. Noch mehr Gebäude energetisch sanieren

Am klimafreundlichsten ist die Energie, die gar nicht erst erzeugt werden muss. Energieeffizienz ist deshalb eine tragende Säule für Klimaschutz im Gebäudesektor. Bis 2045 soll in Deutschland die Treibhausgasneutralität erreicht sein. So sieht es der Entwurf der Bundesregierung zu einem verschärften Klimaschutzgesetz von Mai 2021 vor. Demnach soll bereits im Jahr 2030 der Ausstoß auf 67 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente gesenkt werden - das sind rund zwei Drittel weniger als im Jahr 1990. Zur Erinnerung: Im Jahr 2020 hat der Gebäudesektor noch rund 120 Millionen Tonnen emittiert. Es ist also noch viel zu tun.

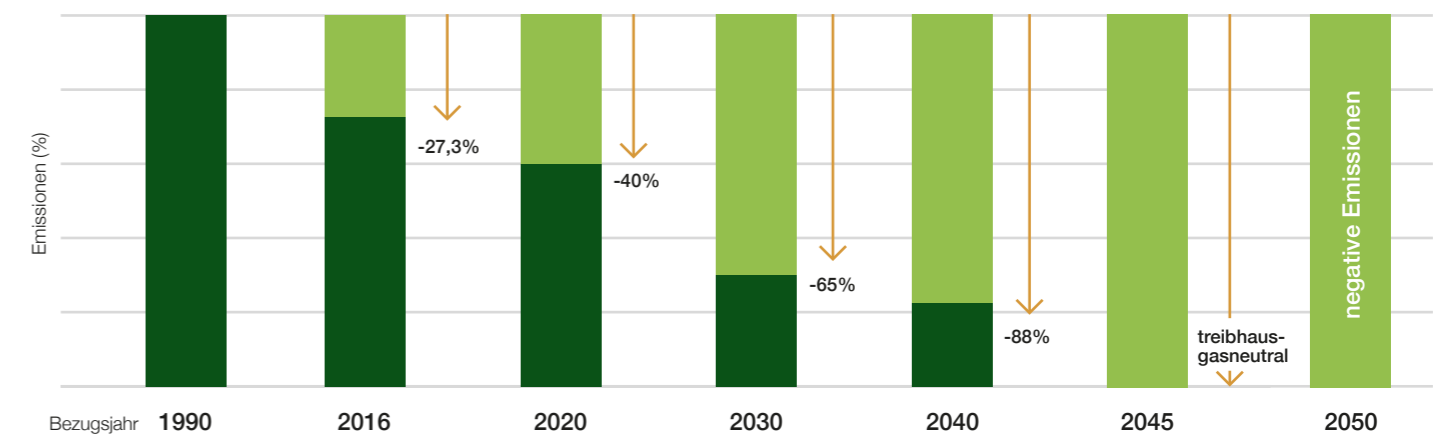
Während energieeffiziente Technologien im Neubau relativ einfach zu realisieren sind, muss Deutschland insbesondere bei der Sanierung von Bestandsgebäuden Tempo machen: Bis 2045 sollen Deutschlands Immobilien mit baulichen Maßnahmen wie isolierten Fassaden, gedämmten Dächern oder modernen Fenstern so saniert sein, dass möglichst keine Raumwärme verschwendet wird. Dadurch lässt sich jedes Jahr der Ausstoß von gut sechs Millionen Tonnen CO₂ vermeiden.^{vi}

„Nur wenn Politik und Immobilienwirtschaft gemeinsam an der Erreichung der Klimaziele arbeiten, lassen sich diese erreichen. Dazu gehört unser Engagement, aber auch eine gezielte Förderung von Investitionen, möglichst geringe Hürden durch Bürokratie und der Abbau steuerlicher Hemmnisse.“

Thomas Zinnöcker, Vizepräsident des Zentralen Immobilien Ausschusses ZIA



Ziele zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen gegenüber dem Bezugsjahr 1990 (100%)



Quelle: ZIA ^{vi}

Energetische Sanierungen erfordern einen beträchtlichen finanziellen Einsatz. Um den Anreiz für Investoren zu erhöhen, etwa Heizungsanlagen auszutauschen, hat der Gesetzgeber den nationalen Emissionshandel unter anderem für den Wärmebereich eingeführt: Seit 2021 müssen Versorger, die fossile Energieträger in Umlauf bringen, dafür Verschmutzungsrechte kaufen. Diese Kosten tragen bislang letztlich die Mieter über ihre Nebenkostenabrechnung, allerdings wird darüber diskutiert, inwieweit auch Vermieter künftig an den Kosten dieser „CO₂-Abgabe“ beteiligt werden dürfen.

Wir halten bei Wohnimmobilien ein Bonus-Malus-System für die beste Lösung: Wenn eine Immobilie bereits umfangreich energetisch saniert ist, dürfen die Kosten komplett auf den Mieter umgelegt werden. Attestiert der Energieausweis einem Gebäude hingegen einen nicht mehr aktuellen energetischen Standard und entsprechend hohe CO₂-Emissionen, sollte der Eigentümer sich an dem größten Teil der Kosten beteiligen. Ein solches Bonus-Malus-System, das beide Seiten in die Verantwortung nimmt, setzt also sinnvolle Anreize und führt unterm Strich zu zielgerichteten Einsparungen von CO₂-Emissionen.

Bei Wirtschafts- bzw. Gewerbeimmobilien ist die Sache etwas komplizierter: Hier fällt der Energieverbrauch innerhalb des Gebäudes je nach Nutzungsart sehr unterschiedlich aus, ein einheitlicher Verbrauchswert hilft da nicht weiter. Eine unbürokratische Vergleichbarkeit anhand von Energieklassen fehlt bislang. Hier sollte daher die Aufteilung der Kosten der CO₂-Bepreisung davon abhängen, ob ein Gebäude den aktuellen Standard gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) erreicht: Ist das der Fall, trägt der Mieter die Kosten der CO₂-Bepreisung zu 100 Prozent, andernfalls beteiligt sich der Vermieter zu 25 Prozent.

Neue, angepasste Indikatoren für die Erfolgsmessung

Um in Zukunft die Klimaschutzerfolge im Gebäudesektor realistischer und zielorientierter zu ermitteln, schlägt die Taskforce Energie des ZIA Anpassungen beim Vorgehen und bei den Kennwerten vor.

- Die Treibhausgasemissionen sollen nach dem Verbraucherprinzip gemessen werden. Das heißt, dass die Erfolge der Einsparungen künftig nicht mehr an der Primärenergie gemessen werden, sondern am Endenergieverbrauch oder an den tatsächlichen CO₂-Emissionen, die ein Gebäude produziert.
- Dementsprechend sollen die Zielwerte für den Endenergiebedarf und die von Treibhausgasemissionen als primäre Kennzahlen festgelegt werden. Zudem sind auch Gebäudetyp abhängige Zielwerte einzuführen.
- Die Bilanzierung des Gebäudebetriebs soll nur die nutzerbezogenen Verbräuche und Emissionen bei Wärme, Kälte und Lüftung berücksichtigen. Nicht eingehen soll der Energiebedarf für sonstige elektrische Aufwendungen und Mobilität.
- Bei allen Wohn- und Nichtwohngebäuden soll als einheitliche Referenzfläche, die zur Berechnung der erforderlichen Einsparungen herangezogen wird, nur noch die Nutzfläche gelten, die beheizt oder gekühlt wird.

2. Den Einsatz erneuerbarer Energien intensivieren

Der Gebäudesektor hat nicht nur großes Potenzial dafür, erneuerbare Energien zu nutzen – sondern auch dafür, sie selbst zu produzieren: Auf Wohngebäuden sowie auf Wirtschaftsimmobiliien ist beispielsweise noch viel Platz für Photovoltaikanlagen. Bis 2045 werden sich die verfügbaren Flächen sichtbar weiter füllen. Schließlich erfreuen sich Solaranlagen vor allem auf Industriegebäuden einer hohen Akzeptanz in der Bevölkerung. Auch Blockheizkraftwerke und Bioenergieanlagen werden immer beliebter.

Allerdings gilt es, Barrieren abzubauen, die einem verstärkten Einsatz im Gebäudesektor noch im Weg stehen: Lange Zeit wurde grüne Energie beispielsweise bei der Berechnung der Energiebilanz eines Gebäudes nur angerechnet, wenn sie in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang mit diesem Gebäude erzeugt wurde – wenn also etwa die Photovoltaikanlage direkt auf dem Dach installiert war. Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) von 2020 hat die Anrechenbarkeit sogenannter gebäudenah produzierter regenerativer Energien zwar zuletzt etwas erleichtert, das gilt aber nur bis zu einer bestimmten Anlagengröße. Hier wäre zugunsten der Anreizwirkung noch mehr drin.

3. Das vielfältige Potenzial von grünem Wasserstoff heben

Als weiterer wichtiger Faktor, um die Energiewende voranzutreiben, ist künftig auch der Einsatz von grünem Wasserstoff im Gebäudesektor interessant. Dieser lässt sich direkt als Energieträger nutzen und sowohl in Strom als auch in Wärme umwandeln. Dadurch kann Wasserstoff auch als Speichermöglichkeit für erneuerbare Energien dienen.

Der alternative Energieträger Wasserstoff kann seit November 2020 im Gebäudesektor berücksichtigt werden und bietet ein vielfältiges und zügig ausbaubares Potenzial für diesen Bereich. Seit Anfang 2021 kann die Herstellung von grünem Wasserstoff als Energieträger vollständig von der EEG-Umlage befreit werden.


Viele Leuchtturmprojekte und Pilotanlagen wurden bereits umgesetzt und legen den Grundstein für die breite Verwendung im Gebäudesektor. Damit grüner Wasserstoff auch zum Erreichen der Klimaziele angewendet werden kann, müssen sinnvolle technische Optionen geboten werden. Hierbei gibt es verschiedene Möglichkeiten,

unter anderem die Umwandlung des Überschusses an elektrischer Energie über das Power-to-X Prinzip (PtX) in gasförmige und flüssige Folgeprodukte. PtX könnte somit sogar zu einer Schlüsseltechnologie in der Energiewende werden.

4. Mieterstrommodelle ausbauen

Zahlreiche Einfamilienhäuser produzieren einen Teil ihres Stroms bereits selbst – das können vermietete Mehrfamilienhäuser auch. Und das müssen sie auch verstärkt, wenn sich die installierte Leistung der Photovoltaik, wie von der Bundesregierung vorgegeben, von derzeit rund 53 Gigawatt auf 100 Gigawatt im Jahr 2030 verdoppeln soll.

Mieterstrom ist hier ein erfolversprechender und attraktiver Ansatz: Der Vermieter produziert Strom lokal am Haus und verkauft ihn dann vergünstigt direkt an seine Mieter. Für jede Kilowattstunde Mieterstrom gibt es eine Förderung obendrauf – den sogenannten Mieterstromzuschlag. Gravierende steuerliche Hemmnisse bei der Nutzung selbst erzeugter regenerativer Energie im Gebäudesektor wurden im April 2021 auf Drängen der Branche endlich vom Gesetzgeber abgebaut. Es besteht nun die berechtigte Hoffnung, dass sich nun zügig mehr und mehr Gebäudeeigentümer an Mieterstrommodellen beteiligen.



„Mieterstromprojekte können zum Treiber einer urbanen Energiewende werden. Sie müssen dafür aber aus dem derzeit geltenden Regulierungsdickicht befreit werden.“

Dr. Andreas Mattner, Präsident des Zentralen Immobilien Ausschusses ZIA

5. Sektorkopplung und Quartiersansatz voranbringen

Die Bereiche Strom, Wärme und Verkehr wurden lange Zeit weitgehend unabhängig voneinander betrachtet. Strom aus erneuerbaren Energien kann aber auch dabei helfen, die Energiewende in den anderen Sektoren voranzubringen: Von Sektorkopplung spricht man, wenn grüner Strom genutzt wird, um sektorenübergreifend an Lösungen zur energetischen Versorgung und damit Reduzierung von CO₂-Emissionen zu arbeiten. Besonders effektiv und effizient wird diese Verknüpfung, wenn dabei der sogenannte Quartiersansatz zur Anwendung kommt: Dabei vereinbaren Bauherren oder Gebäudeeigentümer eine gemeinsame Energieinfrastruktur und -versorgung, an der alle Akteure nach ihren individuellen Möglichkeiten mitwirken. Die Energieeffizienz wird dann nicht für ein Einzelgebäude, sondern gleich für das ganze Quartier optimiert und ausgewiesen.

Das Potenzial, insbesondere Raumwärme und Warmwasser durch Strom aus erneuerbaren Energien zu erzeugen („Power to heat“), ist groß. Ein Beispiel dafür sind Wärmepumpen, die Luft-, Grundwasser- oder Erdwärme hocheffizient in Heizungswärme umwandeln: Im Jahr 2020 waren sie bereits für rund 36 Prozent der Wohnungsneubauten vorgesehen. Im Vergleich zu den Vorjahren ist das zwar ein beachtlicher Zuwachs, bis 2045 ist hier aber noch mehr möglich.

Technologien lassen sich hier auch miteinander verknüpfen. So ist es beispielsweise möglich, Wärmepumpen mit Photovoltaikanlagen zusammenschalten. Dies stellt eine besonders umweltfreundliche Lösung dar. Denn eine Wärmepumpe benötigt elektrische Energie, um die vorhandene Umweltwärme auf eine höhere Temperatur zu bringen – ein Teil dieser Energie kann durch Photovoltaikanlagen produziert werden.

Für einen weiteren Zuwachs der Verwendung dieser Energien müssen allerdings bürokratische Hürden ausgeräumt werden: Im Energieeinsparrecht werden Wärme und Strom aus erneuerbaren Energien beispielsweise noch nicht gleichbehandelt, lediglich die grüne Stromerzeugung darf bei der Berechnung des Energiebedarfs eines Gebäudes angerechnet werden. Das sollte auch für grüne Wärme der Fall sein.

In den Bereich Sektorkopplung fällt nicht zuletzt auch die Elektromobilität: Strom aus erneuerbaren Energien zum Aufladen von Elektrofahrzeugen zu nutzen, kann einen enormen Beitrag zum Erfolg der Energiewende leisten. Gebäude besitzen ein großes Potenzial zur Erzeugung von erneuerbarem Strom. Die Immobilienwirtschaft ist dazu bereit, ihren Teil zum Aufbau einer bedarfsgerechten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität zu leisten. Dabei ist uns aber wichtig, dass auch Automobilindustrie, Batteriehersteller, Netzbetreiber und Stromversorger ihren Beitrag einbringen. Außerdem müssen die CO₂-Emissionen, welche im Zusammenhang mit der Ladeinfrastruktur stehen, dem Verkehrssektor zugerechnet werden, nicht dem Gebäudesektor.

Stellplätze werden Elektroauto-freundlich

Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) bringt den Ausbau der Elektromobilität voran

Neubau

- Beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen muss künftig jeder Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel ausgestattet werden.
- Beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen ist jeder dritte Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel auszustatten. Zusätzlich ist in Nichtwohngebäuden mindestens ein Ladepunkt zu errichten.

Renovierung

- Bei einer größeren Renovierung von bestehenden Wohngebäuden mit mehr als zehn Stellplätzen müssen künftig alle Stellplätze mit Schutzrohren für Elektrokabel ausgestattet werden.
- Bei einer größeren Renovierung bestehender Nichtwohngebäude mit mehr als zehn Stellplätzen muss jeder fünfte Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel ausgestattet und zusätzlich mindestens ein Ladepunkt errichtet werden.

Ab 2025

- Nach dem 1. Januar 2025 ist jedes Nichtwohngebäude mit mehr als 20 Stellplätzen zudem mit mindestens einem Ladepunkt auszustatten.

Quartierslösung & Flexibilisierungsoption

- Zusätzlich wurde eine Quartierslösung aufgenommen und die Möglichkeit geschaffen, die Ladepunkt-Verpflichtungen bei Nichtwohngebäuden gebündelt an einem oder mehreren Standorten zu erfüllen.

Ausnahmen

- Ausnahmen sind unter anderem für Nichtwohngebäude vorgesehen, die sich im Eigentum von kleinen und mittelständischen Unternehmen befinden und überwiegend von ihnen selbst genutzt werden.
- Weitere Ausnahmen gibt es für Bestandsgebäude, wenn die Kosten für die Lade- und Leitungsinfrastruktur sieben Prozent der Gesamtkosten einer größeren Renovierung überschreiten.

Quelle: BMWi¹⁰⁰

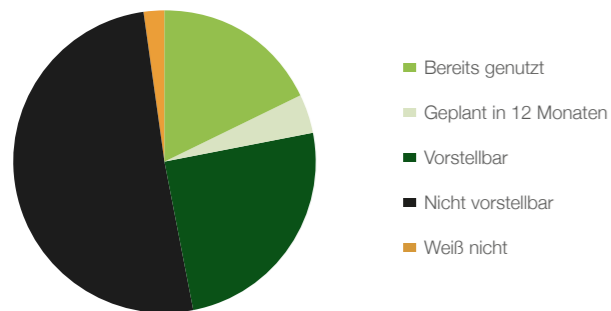
6. Digitalisierung nutzen und Gebäude intelligent machen

Die fortschreitende Digitalisierung eröffnet unzählige neue Möglichkeiten – auch für den Klimaschutz im Gebäudesektor. Der Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser wird zunehmend digital erfasst und Bewohner erhalten künftig via App zeitnah eine Information zum eigenen Verbrauch und personalisierte Tipps zur Optimierung. Der Verbraucher hat dann einen zusätzlichen Anreiz bewusst zu heizen – gemäß Expertenschätzungen können so weitere zehn Prozent der Wärmeenergie gespart werden. Darüber hinaus erlauben Smart-Building-Anwendungen die Optimierung des Energiemanagements in großen Gebäuden und gezielte Maßnahmen, um die Energieeffizienz weiter zu erhöhen.

Mit Smart-Home-Apps können Verbraucher die Steuerung in den eigenen vier Wänden intelligenter machen: Die Heizung wird tagsüber ausgestellt und beim Verlassen des Arbeitsplatzes von der App automatisch aktiviert. Die Waschmaschine geht beispielsweise dann an, wenn gerade reichlich günstiger, regenerativer Strom im Netz vorhanden ist – und die Rolläden fahren bei einer bestimmten Temperatur herunter, um für Kühlung zu sorgen.

Smart Home in deutschen Haushalten

Im Bereich Energie



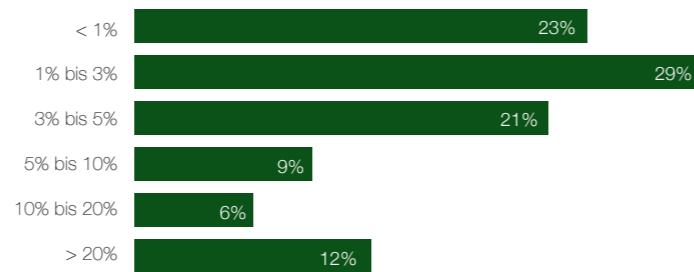
Quelle: KfW¹⁰⁰

Der Anteil von Smart-Home-Anwendungen im Energiebereich wächst kontinuierlich – allerdings nutzt bisher nur knapp jeder fünfte Haushalt diese neuen Technologien. Hier ist noch reichlich Luft nach oben. Bei den Bürgern bedarf es insbesondere mehr Aufklärung und Akzeptanz schaffende Maßnahmen.

Bei der Etablierung neuer Technologien kommt uns als Immobilienwirtschaft natürlich auch eine wichtige Rolle zu. Das wissen wir – und investieren kontinuierlich mehr in Digitalisierungsmaßnahmen, die dabei helfen, einerseits interne Prozesse zu optimieren, aber auch Produkte und Dienstleistungen zu verbessern.

Unternehmen nehmen mehr Geld für Digitalisierung in die Hand

Rund 27% der Unternehmen investieren mehr als 5% ihres Jahresumsatzes in Digitalisierungsmaßnahmen



Quelle: ZIA¹⁰¹

Das Tempo, in dem die Potenziale der Digitalisierung im Gebäudesektor realisiert werden können, hängt aber nicht zuletzt davon ab, wie viel Freiheit der Gesetzgeber den Akteuren künftig gewährt. Restriktive Auslegungen des Datenschutzrechts machen der Digitalisierung der Energiewende bisher oft einen Strich durch die Rechnung.

Immobilienwirtschaft und Politik: Gemeinsam für eine klimaneutrale Zukunft

Die Klimaziele für den Gebäudesektor sind für uns als Immobilienwirtschaft weitaus mehr als ein politisch auferlegtes Pflichtprogramm. Der Klimaschutz liegt uns am Herzen: In unseren Unternehmen arbeiten Menschen, die sich für die Gesellschaft einbringen und den Planeten für kommende Generationen erhalten möchten. Sie wissen, dass unsere Branche hier eine besondere Verantwortung trägt – und arbeiten motiviert daran, dem Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestandes Jahr für Jahr näherzukommen.

Wahr ist aber auch: Der Klimaschutz ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Die Handlungsfelder und Aufgaben, welche die Energiewende für alle Beteiligten mit sich bringt, sind groß und hochkomplex. Wir als Immobilienwirtschaft sind gefordert, klimafreundliche Technologien mit Milliardeninvestitionen für den Gebäudesektor nutzbar zu machen – und dabei wettbewerbsfähig zu bleiben sowie Arbeitsplätze zu sichern. Die Politik hat die Aufgabe, die regulatorischen Rahmenbedingungen für eine Transformation zu schaffen, die Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit in Einklang bringt. Die eine Akteursebene kann ohne die andere nicht erfolgreich sein. Wir müssen gemeinsam daran arbeiten, auf dem Weg zur Energiewende nicht zuletzt die Bevölkerung mitzunehmen – denn ohne eine gesamtgesellschaftliche Akzeptanz laufen alle Bemühungen für den Klimaschutz ins Leere.

Die vorliegende Publikation kann Herausforderungen wie auch Lösungswege nicht in allen Details aufzeigen. Sie kann nur in Ansätzen skizzieren, was bereits erreicht wurde und wo es noch Verbesserungsbedarf gibt.

Wir als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft bringen uns täglich mit unserer Expertise ein, um den Gesetzgebungsprozess im Bereich der Klimaziele für den Gebäudesektor sowie Energie- und Klimapolitik konstruktiv zu begleiten. Wir suchen fortwährend Möglichkeiten und Formate, unsere gemeinsame Arbeit für den Klimaschutz zu intensivieren und stets weiterzuentwickeln.

In diesem Sinne soll die Publikation auch eine Einladung sein: Lassen Sie uns den Weg in eine grüne Zukunft weiterhin gemeinsam gehen. Wir sind dabei!

Impressum

Herausgeber:

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Kontakt:

Jens Teschke
Abteilungsleiter Strategie und Kommunikation
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Tel.: +49 30 2021 585 17
jens.teschke@zia-deutschland.de

Für weitere Informationen zum Thema Klima- und Umweltschutz siehe auch:

www.wir-geben-leben-raum.de
www.zia-deutschland.de

Konzept, Redaktion, Gestaltung:

Blumerry GmbH

Stand:

Juni 2021

QUELLENVERZEICHNIS

- ⁱ https://www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2019/dena-GEBAEUDEREPORT_KOMPAKT_2019.pdf, sowie AG Energiebilanzen e.V. (2020), BMWi (2020), ENOB:dataNWG (2021), Statistisches Bundesamt (2020)
- ⁱⁱ <https://www.umweltbundesamt.de/presse/pressemitteilungen/treibhausgasemissionen-sinken-2020-um-87-prozent>
- ⁱⁱⁱ ZIA / AG Energiebilanzen e.V., BMWi, Statistisches Bundesamt
- ^{iv} https://www.bmw.de/Redaktion/DE/Publikationen/Energie/energieeffizienz-in-zahlen-2020.pdf?__blob=publicationFile&v=20
- ^v 8. Monitoring-Bericht zur Energiewende : <https://www.bmw.de/Redaktion/DE/Publikationen/Energie/achter-monitoring-bericht-energie-der-zukunft.html>
- ^{vi} ZIA / https://www.erneuerbare-energien.de/EE/Redaktion/DE/Downloads/zeitreihen-zur-entwicklung-der-erneuerbaren-energien-in-deutschland-1990-2020.pdf?__blob=publicationFile&v=31
- ^{vii} https://www.erneuerbare-energien.de/EE/Redaktion/DE/Downloads/zeitreihen-zur-entwicklung-der-erneuerbaren-energien-in-deutschland-1990-2020.pdf?__blob=publicationFile&v=31
- ^{viii} <https://www.solarwirtschaft.de/2020/12/03/zweimillionste-solarstromanlage-in-betrieb/>
- ^{ix} <https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Energie/Erzeugung/Tabellen/bruttostromerzeugung.html>
- ^x https://www.bundesnetzagentur.de/SharedDocs/Downloads/DE/Sachgebiete/Energie/Unternehmen_Institutionen/ErneuerbareEnergien/ZahlenDatenInformationen/EEGinZahlen_2019_BF.pdf?__blob=publicationFile&v=2
- ^{xi} <https://www.umweltbundesamt.de/daten/umweltindikatoren/indikator-vermiedene-thg-emissionen-durch>
- ^{xii} <https://www.bdew.de/service/daten-und-grafiken/entwicklung-der-beheizungsstruktur-im-wohnungsneubau-deutschland-ab-2000/>
- ^{xiii} BMWi/Energieeffizienz in Zahlen 2020
- ^{xiv} https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/03/PD20_100_31111.html
- ^{xv} BMWi/Energieeffizienz in Zahlen 2020
- ^{xvi} <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/energiewende/energie-sparen/langfristige-renovierungsstrategie-fuer-mehr-energieeffizienz-388626>
- ^{xvii} https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Meta_Service/PDF/191106_Eff-STRA_2050_Langversion_FINAL.pdf / Klimaschutzplan 2050
- ^{xviii} BMWi.de, 5.3.2021.
- ^{xix} <https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-KfW-Energiewendebarmeter/KfW-Energiewendebarmeter-2019.pdf>
- ^{xx} 5. Digitalisierungsstudie ZIA/EY. https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Pressemitteilungen/Downloads/2020_ZIA-EY_Real_Estate_Digitalisierungsstudie_final.pdf

wir-geben-leben-raum.de