

POSITIONSPAPIER

Bilanzierungsgrenzen und Key Performance Indicators (KPIs) für Sanierungsfahrpläne

Stand: 23.07.2021

Ansprechpartner:

Tim, Röder; tim.roeder@zia-deutschland.de, Tel.: 030/20 21 585 – 22

Heiko, Reckert; heiko.reckert@zia-deutschland.de, Tel.: 030/20 21 585 – 54

Inhalt

A. Zusammenfassung	2
B. Positionierung des ZIA zu Bilanzierungsgrenzen und Key Performance Indicators (KPIs) für Sanierungsfahrpläne	4
I. Einleitung.....	4
II. Identifikation geeigneter Bilanzierungsgrenzen und Key Performance Indicators (KPIs) für Sanierungsfahrpläne	5
a) Hintergrund.....	5
b) Ermittlung gebäudebezogener Grenzwerte und Lösungsansätze	6
III. Lösungsvorschlag	8
a) Beschreibung der Vorgesprochenen KPI	8
b) Grafische Umsetzung des Lösungsvorschlags - Entscheidungsbaum mit (Zielwerten 2045).....	0

A. Zusammenfassung

Die Erhöhung des Klimaziels für 2030 und das Vorziehen der Klimaneutralität auf 2045 infolge der Änderung des Bundes-Klimaschutzgesetzes sind enorme Herausforderungen für den Gebäudesektor. Auf die Immobilienwirtschaft kommen erhebliche zusätzlich notwendige Anstrengungen und dadurch hohe Kosten zu. Die im Gebäudesektor bestehenden langen Investitionszyklen erfordern ausreichend Planungs- & Investitionssicherheit für Immobilienunternehmen.

Um die höheren CO₂-Emissions-Minderungspfade im Gebäudesektor zu erreichen, muss insbesondere die Rate energetischer Modernisierungen im gesamten Gebäudebereich erhöht werden. Hierfür können Sanierungsfahrpläne ein wichtiges Instrument in der Umsetzung darstellen. Damit sie einen adäquaten Beitrag leisten können, muss dieses Instrument gestärkt und der Rahmen für Sanierungsfahrpläne weiterentwickelt werden.

Von hoher Bedeutung hierfür sind insbesondere die Entwicklung und Festlegung des geeigneten Bilanzierungsrahmens als Werkzeug sowie langfristig planbare Key Performance Indikatoren (KPIs) für die Immobilienwirtschaft. Insbesondere sind in diesem Zusammenhang gebäudebezogene energetische Grenzwerte eine Grundvoraussetzung zur Orientierung für Bestandshalter. Zudem bestehen in der aktuellen Gesetzgebung höchst unterschiedliche Bilanzierungsregeln sowie Bewertungsgrößen der eingesetzten Energie, die sich investitionshemmend auswirken.

Für die Überarbeitung des Rahmens von Sanierungsfahrplänen sind aus Sicht des ZIA folgende Punkte essentiell:

- **Bilanzierung anhand des Verursacherprinzips**
Eine Bilanzierung der Gebäude-Emissionen und des Einsatzes erneuerbarer Energien nach dem Verursacherprinzip führen zu einer den Klimazielen adäquaten Anreizwirkung. Das Verursacherprinzip ist bereits im Gebäudeenergiegesetz (GEG) zugrunde gelegt. Das ermöglicht unter Einbezug der gebäudespezifischen Kennwerte eine sachgerechte Anrechnung der verursachten Treibhausgasemissionen sowie Energieverbräuche.
- **Ausrichtung auf THG-Emissionen und Endenergieverbrauch als Key Performance Indikatoren (KPI)**
Aus Sicht des ZIA muss der Fokus auf substanzielle, tatsächliche Einsparungen von Treibhausgasemissionen liegen. Hierzu sollte sich auch das Energieeinsparrecht mittel- bis langfristig am CO₂-Ausstoß der Gebäude orientieren. Es gilt, insbesondere im Bestand, mit intelligenten, wirtschaftlich sinnvollen Methoden möglichst viel CO₂-Emissionen einzusparen. Der Endenergieverbrauch wird zudem als Hilfskennwert benötigt, um die Treibhausgasemissionen zu berechnen

- **Anrechenbarkeit von Ökostrom und Ökogas in der Bilanzierung gewährleisten**
Gemäß dem ZIA-Positionspapier „Anrechnung erneuerbarer Energien am Gebäudesektor“ von Februar 2021 ist die Bilanzierung von Ökostrom oder Ökogas nur zertifiziert und ohne „Greenwashing“ auszugestalten.
- **Die „Nutzfläche“ als einheitliche Referenzfläche festlegen**
Als einheitliche Referenzfläche ist die „Nutzfläche“, die beheizt und gekühlt wird, gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu wählen. Diese entspricht der „Nettogrundfläche“ nach DIN V 18599 bei Nichtwohngebäuden sowie der Nettoraumfläche nach DIN 277-1. Bei Wohngebäuden entspricht sie der „Gebäudenutzfläche“ nach DIN V 18599.
- **Bilanzierung des Gebäudebetriebs ohne Nutzeranteile**
In der Bilanzierung sind gebäudebezogene Verbräuche und Emissionen zu berücksichtigen. Nicht berücksichtigt werden der Nutzeranteil für elektrische Nutzeranwendungen. Im Sinne einer Gesamtbilanzierung des Energiebedarfs wäre eine Berücksichtigung des gesamten Nutzerenergiebedarfs perspektivisch denkbar.
- **Perspektivisch Graue Energie berücksichtigen**
Zum jetzigen Zeitpunkt sollte bei einer Bilanzierung lediglich der Gebäudebetrieb berücksichtigt werden. Abhängig von der zukünftigen Gesetzgebung muss jedoch auch die Mitbilanzierung der Konstruktion neu eingebrachter Bauteile perspektivisch beobachtet und ggf. ausgewiesen werden. Im Falle der Zurechnung von Treibhausgasemissionen zum Gebäudesektor muss folglich die Herstellung mit Null bilanziert werden. Aus diesem Grund schlagen wir *perspektivisch* vor, die von neuen Bauteilen eingebrachten Emissionen auszuweisen und folglich nicht anzurechnen.

Es gilt die gesetzliche Umsetzung des Ersten Gesetzes zur Änderung des Bundes-Klimaschutzgesetzes vom 18. August 2021 (verkündet am 30. August 2021) zu begleiten. Neben dem Minderungspfad für Gebäudesektors ist die Anpassung der in der Effizienzstrategie Gebäude und der Langfristigen Renovierungsstrategie enthaltenen Zielwerte nach dem Verursacherprinzip wichtig.

B. Positionierung des ZIA zu Bilanzierungsgrenzen und Key Performance Indicators (KPIs) für Sanierungsfahrpläne

I. Einleitung

Die Immobilienwirtschaft ist sich Ihrer Verantwortung bewusst und will weiterhin aktiv Ihren Anteil zur Reduktion der Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor leisten. Da hierzu enorme Investitionen in den Gebäudebestand und in den Neubau erforderlich sind, ist es essenziell, dass die Maßnahmen wirtschaftlich und anhand planbarer Investitionspfade erfolgen können. Insbesondere stellen die zu erwartende Anhebung der Anforderungen des Bundes-Klimaschutzgesetzes uns vor noch größere Herausforderungen.

Die Einhaltung der CO₂-Emissions-Minderungspfade im Gebäudesektor ist dabei ein wesentliches Kriterium. Sanierungsfahrpläne sind für die Einhaltung ein wichtiges Instrument in der Umsetzung für die energetische Sanierung des Gebäudebestandes. Insbesondere sind in diesem Zusammenhang gebäudebezogene energetische Grenzwerte Grundvoraussetzung zur Orientierung für Bestandshalter. Neben der nationalen zielt auch die europäische Gesetzgebung (Energy Performance of Buildings Directive) darauf ab, gebäudebezogene Key Performance Indicators (KPIs) sowie Bilanzierungsregeln zu schaffen.

Hierbei existieren in der aktuellen Gesetzgebung allein für die Art der eingesetzten Energie eine Vielzahl an verschiedenen Bewertungsgrößen, wie z.B. der Endenergieverbrauch, Nicht erneuerbarer Anteil an Primärenergie sowie Treibhausgasemissionen. Aus der Sicht des ZIA ist es richtig und wichtig, den Fokus auf substanzielle, tatsächliche Einsparungen von Treibhausgasemissionen zu richten. Hierzu sollte sich auch das Energieeinsparrecht mittel- bis langfristig am CO₂-Ausstoß der Gebäude orientieren. Es gilt, insbesondere im Bestand, mit intelligenten, wirtschaftlich sinnvollen Methoden möglichst viel CO₂ einzusparen.

Auch die Bilanzierungsregeln sind höchst unterschiedlich. So wird der Gebäudesektor im Klimaschutzgesetz nach dem Quellprinzip bilanziert und der Pfad zur Zielerreichung daran gemessen. Hingegen basiert das Gebäudeenergiegesetz (GEG) auf Bilanzierungsregeln nach dem Verursacherprinzip. Beide Systeme führen in der Summe zu demselben Ergebnis. Jedoch ist aus unserer Sicht für die Anrechnung in Bezug auf die Sanierungsfahrpläne am Gebäude und dem maßgebenden Regelwerk dem GEG die Anrechnung nach dem Verursacher Prinzip zielführend. Diese führt unter Einbezug der gebäudespezifischen Kennwerte zu einer sachgerechten Anrechnung der Verursachten Treibhausgasemissionen sowie Energieverbräuche. Eine Bilanzierung nach dem Quellprinzip würde am Gebäude zur automatischen Dekarbonisierung mit dem Einsatz von Erneuerbaren Strom und Fernwärme aus der Energiewirtschaft führen, ohne die effizienzsteigernde Möglichkeiten im Gebäude auszuschöpfen. Demzufolge sollte das Verursacherprinzip bei der Bilanzierung angewendet werden, damit Emissionen aus dem Stromverbrauch und der bezogenen Fernwärme im Gebäudebereich nicht einfach auf den Energiesektor verlegt werden. Somit führt eine angemessene Bewertung des mit dem Bezug von regenerativ erzeugtem Strom in der Systematik des GEG verbundenen geringen Treibhausgaspotentials unter Anwendung des Verursacherprinzips zu einer den Klimaschutzzielen adäquaten Incentivierung von

Investitionen in die erneuerbare Energieerzeugung und zur realen und bilanziellen Verbesserung der Bilanz des fossilen Energieeinsatzes und der Klimabilanz entsprechend dem Bilanzierungsverfahren der Effizienzstrategie Gebäude und der jeweils betrachteten Immobilie.

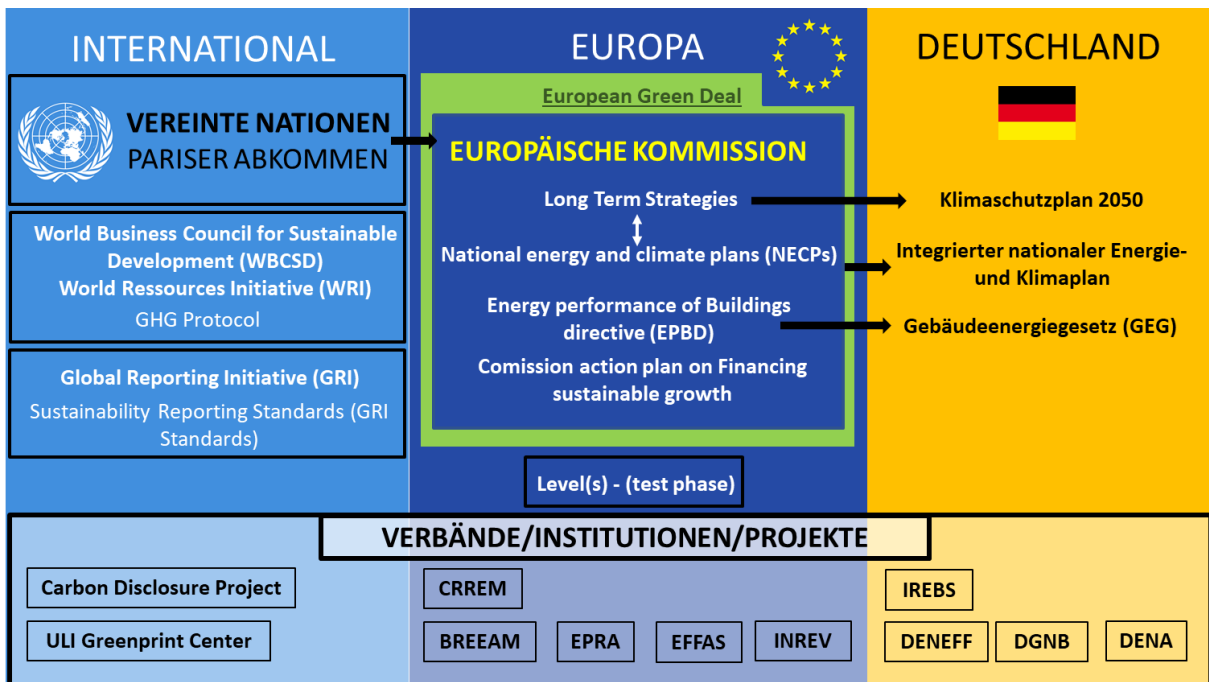
Die Entwicklung und Festlegung des geeigneten Bilanzierungsrahmens und Werkzeugs sowie langfristig planbaren KPIs sind für die Immobilienwirtschaft von hoher Bedeutung. Insbesondere können so Investitionen langfristig planbar und auf einem klaren einheitlich geregelten Pfad entlang der Klimazielen abgestimmt und zielführend in den Klimaschutz getätigt werden. Der so entstehende Benchmark für die Immobilien sollte sich dabei an den realistisch möglichen und eine technologieoffene und wirtschaftlich umsetzbare Vorgabe orientieren.

Es gilt die gesetzliche Umsetzung des Ersten Gesetzes zur Änderung des Bundes-Klimaschutzgesetzes vom 18. August 2021 (verkündet am 30. August 2021) zu begleiten. Wesentlich sind nicht nur die Vorgaben für den Minderungspfad des gesamten Gebäudesektors. Sondern auch die Anpassung der in der Effizienzstrategie Gebäude und Langfristigen Renovierungsstrategie enthaltenen Zielwerte nach dem Verursacherprinzip. Insbesondere muss die noch offene Frage der erlaubten Restemission im Gebäude gesetzlich geklärt und festgehalten werden. Dafür ist die Hinterlegung eines spezifischen Pfades für das Ziel einer sektorübergreifenden Netto-Treibhausgasneutralität erforderlich.

II. Identifikation geeigneter Bilanzierungsgrenzen und Key Performance Indicators (KPIs) für Sanierungsfahrpläne

a) Hintergrund

Bei der UN-Klimakonferenz in Paris im Dezember 2015 einigten sich 197 Staaten auf ein neues, globales Klimaschutzabkommen. Darin wird angestrebt, dass die Erderwärmung im Vergleich zum vorindustriellen Zeitalter auf "deutlich unter" zwei Grad Celsius zu begrenzen ist (vgl. *United Nations*, 2015, S. 3). Zudem werden zusätzliche Anstrengungen für eine Beschränkung auf 1,5 Grad Celsius gefordert. Bei dieser Betrachtung steht vor allem die Minderung der Treibhausgasemissionen im Vordergrund (vgl. *Bundesministerium für Wirtschaft und Energie*).



Neben Internationalen und nationalen Institutionen, welche zur Einhaltung der globalen Ziele in ihren Veröffentlichungen zu berücksichtigende Key Performance Indicators (KPI) formulieren, gibt die Europäische Kommission maßgebende Grenzwerte für verschiedenste Kennwerte vor. Demnach sind sektorübergreifend 32,5% Minderungen des Endenergie- (absolut <956 Mio. t RÖE) sowie des Primärenergieverbrauchs (absolut <1273 Mio. t RÖE) bis 2030 ggü. Prognosen von 2007 gefordert. Letztendlich sind im European Green Deal bis 2030 Reduzierungen der Treibhausgasemissionen um 55 % ggü. 1990 beschlossen sowie die Klimaneutralität bis 2050 angestrebt. Der aktuelle nationale Gesetzentwurf der Ersten Änderung des Bundes-Klimaschutzgesetzes geht zudem noch über diese Forderungen hinaus und strebt die Klimaneutralität 2045 an. Insbesondere sind auch die zuvor genannten Minderungsziele und Grenzwerte zu aktualisieren.

b) Ermittlung gebäudebezogener Grenzwerte und Lösungsansätze

Aus den unter Punkt a) genannten Forderungen lassen sich ferner gebäudebezogene Grenzwerte ableiten. Mit der Long Term Renovation Strategie (Zieljahr 2050) und dem National Energy and Climate Plan (NECP) (Zieljahr 2030) werden die EU-Mitgliedstaaten aufgefordert, nationale Fahrpläne zur Einhaltung der EU-Ziele aufzustellen. Darin enthalten sind jeweils auf den Gebäudesektor bezogene Richtwerte. Zudem zielt die Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) auf die Schaffung von gebäudebezogenen KPIs sowie Bilanzierungsregeln ab. Mit dem Klimaschutzplan 2050, dem Integrierten nationalen Energie- und Klimaplan sowie dem am 01. November 2020 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetz (GEG) liefert Deutschland jeweils eine nationale Antwort auf die Anforderungen aus der EU-Ebene. Zusammenfassend sind für den Gebäudesektor auf nationaler Ebene folgende Grenzwerte und KPI maßgebend:

Übersicht der Klimaziele für den Gebäudesektor ¹				
Jahr	Endenergieverbrauch (Verursacherprinzip) [PJ] ²	Nicht erneuerbarer Primärenergieverbrauch (Verursacherprinzip) [PJ] ²	THG-Emissionen (Verursacherprinzip) [Mio. tCO ₂ -äq] ²	THG-Emissionen (Quellprinzip) [Mio. tCO ₂ -äq] ³
2030	< 2.453-2.757 und 24-32% Anteil erneuerbarer Energien	< 1997-2008	< 152-153	< 67
2040	< 1.966–2.465 und 30–43% Anteil erneuerbarer Energien	< 1.299–1.309	☒ k. A.	☒ k. A.
2045 ³	< 1.597 – 2.243 und 34-50% Anteil erneuerbarer Energien	< 827 - 840	< 55-57 „Sektorübergreifend Netto-Treibhausgasneutralität gefordert“	„Sektorübergreifend Netto-Treibhausgasneutralität gefordert“
	Wohn: 74 - 104 kWh/(m ² *a) Nichtw: 100 - 139 kWh/(m ² *a)	Wohn: ~40 kWh/(m ² *a) Nichtw: ~52 kWh/(m ² *a)	~10 kgCO ₂ -äq/(m ² *a) (Eigene Berechnung)	0 kgCO ₂ -äq/(m ² *a) (Eigene Annahme)

Insbesondere ist der unterschiedliche Bilanzierungsansatz zur Ermittlung der Treibhausgasemissionen in den verschiedenen gesetzlichen Veröffentlichungen zu beachten. Hierbei wird zwischen dem Quell- und Verursacherprinzip unterschieden. Hervorzuheben sind die in verbindlicher Form nach dem Quellprinzip festgelegten Zielwerte für Treibhausgasemissionen bis 2030 im Klimaschutzgesetz. Diese orientieren sich an dem auf EU-Ebene festgelegten „Effort Sharing“. Demnach werden verbindliche sowie für

¹ Energieeffizienzstrategie Gebäude – BMWi 2015 & Entwurf „Langfristige Renovierungsstrategie für Deutschland“ & Entwurf des integrierten nationalen Energie- und Klimaplan & Klimaschutzplan 2050 – BMU 2016

² Zielwerte für die aktuellen Änderungen der Anforderungen des Ersten Gesetzes zur Änderung des Bundes-Klimaschutzgesetzes müssen noch, nach Beschluss, auf den Gebäudesektor ins Verursacherprinzip gesetzlich übertragen werden.

³ Entsprechend der wahrscheinlichen Änderung der Anforderungen des Ersten Gesetzes zur Änderung des Bundes-Klimaschutzgesetzes.

Mitgliedstaaten individuelle Einsparziele für Treibhausgasemissionen aus dem Non-ETS Bereich gefordert. Bei Nichteinhalten der Zielwerte drohen den jeweiligen Mitgliedstaaten Sanktionszahlungen. Zum Zweck der Erfüllung der Zielvorgaben wurde auf der Grundlage des Brennstoffemissionshandelsgesetzes (BEHG) am 01.01.2021 ein nationales Emissionshandelssystem (nEHS) eingeführt. Im Gegensatz zum EU-ETS, bei dem Anlagenbetreiber mit direkten Emissionen besteuert werden, nimmt das nEHS Inverkehrbringer von Brennstoffen in die Verantwortung.

Hinzu kommen nationale sowie internationale Verbände und Institutionen, welche mit weiteren Veröffentlichungen Ansätze für weitere Bilanzierungsregeln schaffen. Diese dienen dem Zweck der Ermittlung gebäudebezogener und klimaschutzrelevanter Kennwerte. Auf internationaler Ebene bieten das in der Testphase befindliche Tool „Level(s)“ (vgl. European Commission, 17.08.2020) sowie das „CRREM“ (Carbon Risk Real Estate Monitor)-Tool (vgl. IÖ Institut für Immobilienökonomie GmbH) umfassende Bilanzierungsmöglichkeiten. Auf nationaler Ebene hat sich das DGNB Rahmenwerk (vgl. Braune u. a., März 2020) als sehr umfangreich herausgestellt. Es ist ergänzend zu den nationalen Anforderungen auch konform mit der EU-Taxonomie sowie weiteren internationalen Regelwerken, wie dem GHG-Protocol (vgl. WBCSD/WRI, 2004) und den GRI Standards (vgl. GRI, 2016a, 2016b). Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht werden damit aber nicht die Herausforderungen von Bestandshaltern allumfassend abgebildet. Daher bedarf es eines eigenen praktikablen Lösungsvorschlags.

III. Lösungsvorschlag

Aus den in Kapitel II genannten Lösungsansätzen hat die Task Force Energie des Zentralen Immobilien Ausschusses e.V. (ZIA) einen Entscheidungsbaum mit gebäudebezogenen Zielwerten für das Jahr 2045⁴ entwickelt. Aus diesem lassen sich Anforderungen an die Bilanzierung von gebäudebezogenen Kennwerten für die Erfüllung nationaler und internationaler Regularien ableiten. Dazu wurden auf den Gebäudesektor bezogene Absolutwerte mit der Nutzfläche des nationalen Immobilienbestandes in Relation gesetzt. Die nachfolgenden KPIs und der Entscheidungsbaum werden vom ZIA für die Bilanzierung von gebäudebezogenen Kennwerten für Sanierungsfahrpläne zur Erreichung der Klimaschutzziele vorgeschlagen.

a) Beschreibung der vorgeschlagenen KPI

1. Treibhausgasemissionen nach dem Verursacherprinzip bilanzieren

Die Treibhausgasemissionen werden vom ZIA als maßgebender KPI für den Klimaschutz vorgeschlagen. Es sollte das Verursacherprinzip bei der Bilanzierung angewendet werden, damit Emissionen aus dem Stromverbrauch und der bezogenen

⁴ Entsprechend der wahrscheinlichen Änderung der Anforderungen des Ersten Gesetzes zur Änderung des Bundes-Klimaschutzgesetzes.

Fernwärme im Gebäudebereich nicht einfach auf den Energiesektor verlegt werden. Es sprechen folgende Gründe für die Bilanzierung nach dem Verursacherprinzip:

- Eine angemessene Bewertung des mit dem Bezug von regenerativ erzeugtem Strom in der Systematik des Gebäudeenergiegesetzes verbundenen geringen Treibhausgaspotentials unter Anwendung des Verursacherprinzips führt zu einer den Klimaschutzziele adäquaten Incentivierung von Investitionen in die erneuerbare Energieerzeugung und zur realen und bilanziellen Verbesserung der Bilanz des fossilen Energieeinsatzes (Primärenergiefaktor, PEF) und der Klimabilanz (Emissionsfaktoren) entsprechend dem Bilanzierungsverfahren der Effizienzstrategie Gebäude und der jeweils betrachteten Immobilie.
- Dadurch können die vielfach in den letzten Jahren in Fernwärmenetzen installierten Power to Heat Speichersysteme und die im Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz zur Erzielung von netzdienlichen Betriebsweisen geförderten, mit Power to Heat Speichersystemen ausgestatteten „Innovativen KWK-Anlagen“-Konstellationen realitätsnah bewertete PEF und Treibhausgasemissionen ausweisen.
- Die zu erwartende positive Wirkung auf eine erhöhte Bereitschaft zur Umstellung von mit fossilen Energieträgern betriebenen Wärmeerzeugungsanlagen im Gebäudebestand würde die Umsetzung der Treibhausgasemissionsziele im Gebäudesektor kurzfristig unterstützen.
- Eine realistische Betrachtung der gesamten durch den Gebäudesektor verursachten Emissionen schafft eine höhere Handlungsbereitschaft und eine Entkräftung der etwa seitens des BMWi geäußerten Kritik hinsichtlich angeblichen „Greenwashings“. Der entstehende glaubwürdige Zielkorridor ohne die notwendige Anpassung bei Zusammenführung des ETS- und Non-ETS-Handel schafft Planungssicherheit.

2. Zielwerte für Endenergiebedarf und Treibhausgasemissionen als primäre KPI festlegen

Wir schlagen die THG-Emissionen als Hauptkennwert vor, da der Fokus für substantielle Einsparungen auf diesem Kennwert beruhen sollte. Der Endenergieverbrauch wird zudem als Hilfskennwert benötigt, um die Treibhausgasemissionen zu berechnen und ist ferner Grundlage für die Zielsetzung „Efficiency First“ der Bundesregierung. Insbesondere ist es sinnvoll, analog zur EU-Taxonomie, gebäudetypabhängige Zielwerte einzuführen. Wir halten den Primärenergieverbrauch (PV) nicht für die richtige Betrachtungsgröße bezüglich des Klimaschutzes. Die Relevanz des Primärenergieverbrauchs innerhalb des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sowie für Finanz- und Kreditunternehmen führt dennoch zur Notwendigkeit den Endenergieverbrauch nach wie vor auch in den Primärenergieverbrauch zu überführen.

Die Ausgestaltung der Kennwerte muss in Abhängigkeit von der Betrachtung des Nutzeranteils unter Punkt 3 erfolgen. Basierend auf der Grundlage der Bilanzierung des Gebäudebetriebs ohne Nutzeranteile, schlagen wir folgende Energie- und Emissionskennwerte vor⁵:

⁵ Zielwerte für die aktuellen Änderungen der Anforderungen des Ersten Gesetzes zur Änderung des Bundes-Klimaschutzgesetzes müssen noch, nach Beschluss, auf den Gebäudesektor ins Verursacherprinzip übertragen werden. Eine Anpassung dieser Werte ist erst im Nachgang möglich.

- *Endenergie:*
 - *Wohngebäude < 74-104 kWh/(m²*a)*
 - *Nichtwohngebäude < 104-139 kWh/(m²*a)*
- *THG Emissionen:*
 - *< 10 kgCO₂-äq/(m²*a)*

Eine Staffelung nach Assetklassen ist erscheint sinnvoll.

Perspektivisch ist die Festlegung von Kennwerten für den Energiebedarf und die Treibhausgasemissionen und zusätzlicher Berücksichtigung der Konstruktion sinnvoll. Dabei sollten die Emissionen von neu eingebrachten Bauteilen der Konstruktion lediglich zur Information ausgewiesen werden, um ein Bewusstsein für die eingebrachten Mengen an CO₂-Emissionen zu schaffen. Eine Anrechnung ist aufgrund des heterogenen Gebäudebestandes und folgend der unterschiedlichen Sanierungsmöglichkeiten und Tiefen nicht zielführend.

Hinweis: *Die aktuellen Zielwerte für die einzelnen KPIs im Entscheidungsbaum sind aus den nationalen Vorgaben für den Gebäudesektor abgeleitet und auf einzelgebäudebezogene Referenzwerte heruntergebrochen. Sie sind im Nachgang ggfs. gebäudetypabhängig zu klassifizieren und in Abhängigkeit mit den genannten Entscheidungen aus dem Entscheidungsbaum entsprechend anzupassen.*

3. Anrechenbarkeit von Ökostrom und Ökogas in der Bilanzierung gewährleisten

Gemäß dem ZIA Positionspapier „Anrechnung erneuerbarer Energien am Gebäudesektor“ ist die Bilanzierung von Ökostrom oder Ökogas nur zertifiziert und ohne „Greenwashing“ auszugestalten.

4. Die „Nutzfläche“ als einheitliche Referenzfläche festlegen

Als einheitliche Referenzfläche zum Zwecke der Berechnung von Zielwerten ist die „Nutzfläche“, die geheizt und gekühlt wird, gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu wählen. Diese entspricht der „Nettogrundfläche“ nach DIN V 18599 bei Nichtwohngebäuden sowie der Nettraumfläche nach DIN 277-1. Bei Wohngebäuden entspricht sie der „Gebäudenutzfläche“ nach DIN V 18599.

Eine Standardisierung der Größen (Vgl. Energieausweis) wird durch den eingebrachten Vorschlag fortgesetzt.

Es ist festzuhalten, dass die Referenzfläche nicht eindeutig der Referenzfläche nach der EU-Taxonomie (IPMS – International Property Measurement Standards) entspricht.

5. Bilanzierung des Gebäudebetriebs ohne Nutzeranteile – Klarstellung der enthaltenen Verbräuche

Gebäudebezogene Verbräuche und Emissionen sollten in der Bilanzierung berücksichtigt werden. Nicht berücksichtigt werden sollte der Nutzeranteil für elektrische

Nutzeranwendungen. Sofern *perspektivisch* im Sinne einer Gesamtbilanzierung des Energiebedarfs und der Emissionen eines Gebäudes eine Berücksichtigung des gesamten Nutzerenergiebedarfs beinhalten soll, *muss die Politik die notwendigen Rahmenbedingungen und Verpflichtungen schaffen*, so dass der Gebäudeeigentümer die benötigten Daten erhalten kann (Offenlegung der Verbräuche) und dies nicht beispielsweise von datenschutzrechtlichen Vorgaben verhindert wird. Bei einer *perspektivischen Berücksichtigung* der Energieverbräuche der Nutzer sind, ggf. auch assetklassenspezifische, *neue Zielwerte* zu definieren.

Es ist klarzustellen, dass der Nutzer trotz energetischer Sanierung einen großen Einfluss auf den Verbrauch hat und dies den direkten Vergleich erschwert bzw. verfälschen kann. Insbesondere sind aus diesem Grund ggf. von den Assetklassen abhängige Zielwerte unter Einbezug deren Nutzung zu berücksichtigen.

Aufgrund verschiedener Betrachtungsweisen und Annahmen in der Praxis erachten wir es zudem als notwendig, die für die Bildung von Kenn- und Zielwerten enthaltenen Verbräuche klarzustellen:

- Nutzeranteil Wärme, Kälte und Lüftung enthalten
- Nutzeranteil elektrische Wärme, Kälte und Lüftung enthalten
- Nutzeranteil Beleuchtung ist nur in Nichtwohngebäuden enthalten
- Nutzeranteil elektrische Energie außerhalb der Wärme und Kälte nicht enthalten
- Auszuweisende Nutzeranteile müssen in einer Handreichung aufgeführt werden
- Energiebedarf für Mobilität nicht enthalten

6. *Perspektivisch* den Energiebedarf für die Konstruktion in Neubauten und für neue Bauteile zur Sanierung von Bestandsgebäuden berücksichtigen (Graue Energie)

Zum jetzigen Zeitpunkt sollte bei einer Bilanzierung lediglich der Gebäudebetrieb berücksichtigt werden. *Abhängig von der zukünftigen Gesetzgebung* muss jedoch auch die Mitbilanzierung der Konstruktion neu eingebrachter Bauteile *perspektivisch* beobachtet und ggf., wie unter Punkt 2 ausgeführt, ausgewiesen werden.

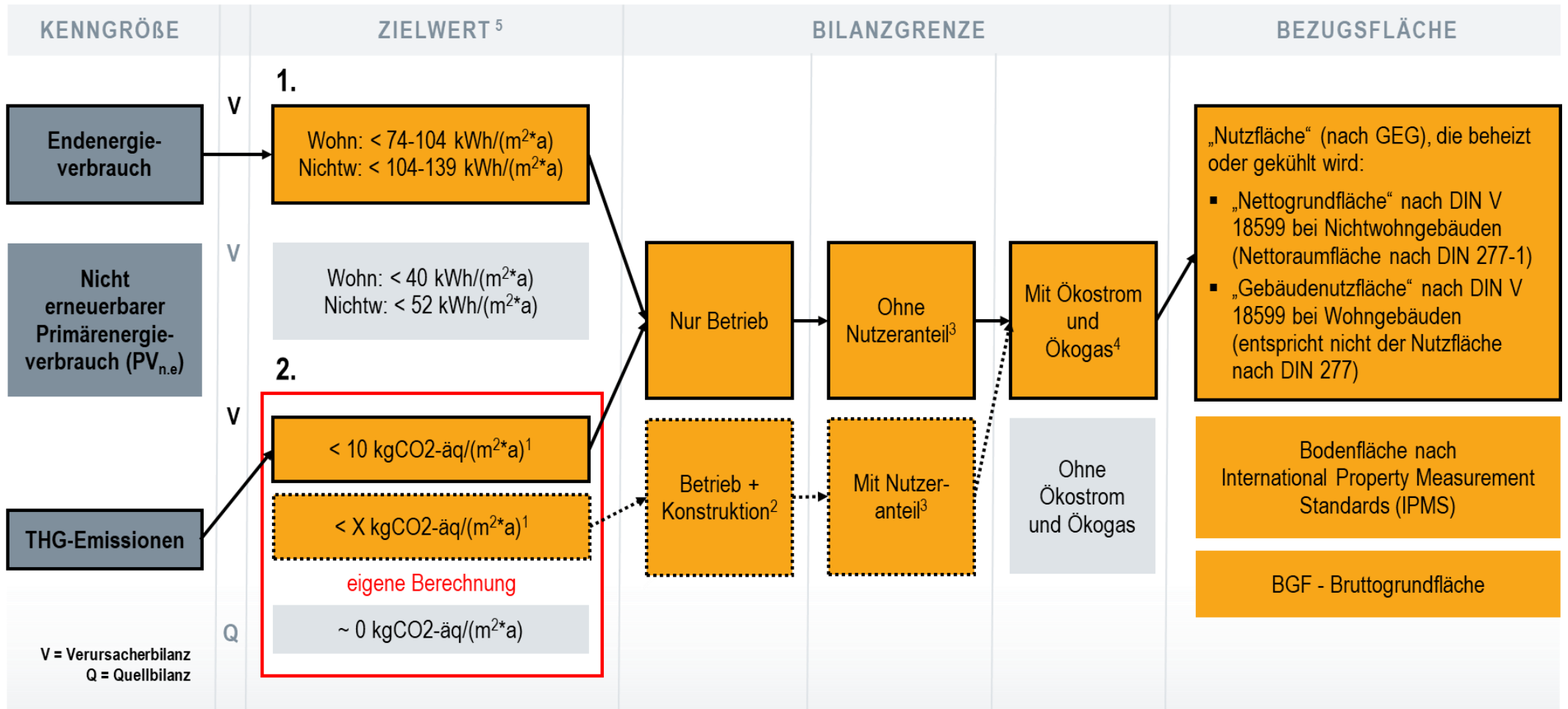
Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Verteilung der Emissionen eines Bauteils auf den Lebenszyklus eines Gebäudes eine Verzerrung der tatsächlich in den ersten beiden Jahren freiwerdenden CO₂-Emissionen darstellt. Insbesondere hat der Eigentümer keinen Einfluss auf die energetisch intensive Herstellung etwaiger benötigter Baustoffe.

Vergleicht man die durch die Konstruktion eingebrachten Bauteile hinsichtlich der energetischen Aufwendung an „Grauer Energie“, ist der Vorteil des Bestandes mit wesentlich geringeren auszuweisenden Emissionsmengen gegenüber dem Neubau eindeutig. Allerdings besteht eine Verzerrungsmöglichkeit im Hinblick auf die Anrechnung von Emissionen. Im Falle der Zurechnung von Treibhausgasemissionen zum Gebäudesektor muss folglich die Herstellung mit Null bilanziert werden. Aus diesem Grund schlagen wir *perspektivisch* vor, die von neuen Bauteilen eingebrachten Emissionen auszuweisen und folglich nicht anzurechnen.

Auf der folgenden Seite finden Sie die grafische Umsetzung dieses Lösungsvorschlags in Form eines Entscheidungsbaums zur einfachen Ansicht:

- Der mit durchgängigen Pfeilen gekennzeichnete Weg ist der vorgeschlagene Entscheidungsweg über die einzelnen KPIs hinweg.
- Der gestrichelte Weg beinhaltet einen perspektivisch alternativen Weg.

b) Grafische Umsetzung des Lösungsvorschlags - Entscheidungsbaum mit (Zielwerten 2045⁶)



¹ ggf. gestaffelt nach Assetklassen | ² Konstruktion nur neu eingebrachte Bauteile | ³ Energie/Emissionen für elektrische Nutzeranwendungen | ⁴ gemäß ZIA-Positionspapier | Referenzfläche = „Nutzfläche“ (aus Energieeffizienzstrategie Gebäude)
⁵ Zielwerte für die aktuellen Änderungen der Anforderungen des Ersten Gesetzes zur Änderung des Bundes-Klimaschutzgesetzes müssen noch, nach Beschluss, auf den Gebäudesektor ins Verursacherprinzip gesetzlich übertragen werden.



⁶ Entsprechend der wahrscheinlichen Änderung der Anforderungen des Ersten Gesetzes zur Änderung des Bundes-Klimaschutzgesetzes.

Stand: 23.07.2021

Tim Röder

Referent Energie- und Klimaschutzpolitik
Tel.: 030/20 21 585-22
E-Mail: tim.roeder@zia-deutschland.de

Heiko Reckert

Projektreferent Energie / Klima / CSR
Tel.: 030/20 21 585-54
E-Mail: heiko.reckert@zia-deutschland.de

Philipp Matzke

Senior Referent Energie- und
Klimaschutzpolitik a.D.

Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 28 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 – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

Kontakt

RA Gero Gossler, Geschäftsführer
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin
Tel.: 030/20 21 585 16
E-Mail: gero.gossler@zia-deutschland.de
Internet: www.zia-deutschland.de