

POSITIONSPAPIER
TASK FORCE ENERGIE

1. JULI 2022

Mögliche Engpässe in der Erdgasversorgung – Empfehlungen der Immobilienwirtschaft

1. Maßnahmen bei Gasmangellagen

Immobilien entsprechend der Definition der „besonders schützenswerten Kunden“ weitestgehend von Erdgasverknappungen ausnehmen

Ausschluss mietrechtlicher Gewährleistungsansprüche bei Unterschreitung von Mindestinnenraumtemperaturen während extremer Versorgungsengpässe

Direkte Einsparungen durch Komfortverzicht & Maßnahmen in der Notfallstufe

KWK-Anlagen und Contracting-Lösungen in die Liste der Anlagen zur Versorgung schützenswerter Kunden aufnehmen

2. Maßnahmen bei einseitiger Preisanpassung

Verhinderung eines Zusammenbruchs des Versorgungsmarktes und Transparenz bei einseitigen Preisanpassungen

Unterjährige Anpassung der Abschlagszahlungen ermöglichen

Extreme Mehrkosten bei einseitigen Preisanpassungen staatlich absichern

3. Stärkung von Energieeffizienzmaßnahmen & Einsparverhalten zugunsten der Versorgungssicherheit

Verbrauchsreduzierung über Gaskesseltausch und Optimierung ineffizienter Heizungsanlagen

Einsparpotenziale im Nutzerverhalten adressieren

Digitale Messsysteme im Markt anreizen

Der Russland-Ukraine-Krieg hat die Abhängigkeit Deutschlands von Erdgasimporten geopolitisch stark in den Fokus gerückt. Rund 55 Prozent der deutschen Erdgasimporte stammten im Jahre 2021 aus Russland. Die zuletzt ausgerufenen Alarmstufe des

Notfallplans Gas unterstreicht, wie kritisch die Versorgungssituation ist. Die Risiken für den Immobiliensektor bleiben erheblich: zum einen durch Rationierungen bei Gasmangellagen oder durch massive Preiseffekte. Wir begrüßen daher, dass die Bundesregierung intensiv an einer schnellen Reduktion dieser Abhängigkeit arbeitet.

In Zeiten hoher Inflation, stark steigender Energiepreise und einer unsicheren Versorgungslage sind alle gesellschaftlichen Gruppen gefragt, diese Herausforderung anzunehmen. Die Immobilienwirtschaft will ihren Beitrag zur Senkung der Gas- und Stromverbräuche leisten und wird mit einer breiten Energieeffizienzoffensive die hier formulierten politischen Lösungsvorschläge flankieren.

Gesamtgesellschaftliche Bedeutung des Immobiliensektors

Immobilien haben durch ihre Nutzung eine erhebliche Relevanz für das öffentliche Leben und unser Gemeinwesen: sie geben uns Wohnraum, bieten uns die Möglichkeiten zum Arbeiten und Einkaufen, stellen die Gesundheitsversorgung und die Güterlogistik sicher. Der Betrieb der Gebäude erfordert eine durchgehende Verfügbarkeit von Energieträgern zur Erzeugung von Wärme und Kälte. Dieser gesamtgesellschaftlichen Bedeutung entsprechend sollten Immobilien weitestgehend von möglichen Erdgasverknappungen ausgenommen werden.

Die Task Force Energie des Zentralen Immobilien Ausschusses will mit diesem Papier einen Beitrag zu der aktuellen Debatte leisten und auf drei zentrale Fragen antworten:

- (1) Welche Aspekte sollten staatliche Stellen berücksichtigen, damit bei Gasmangellagen die grundlegenden Bedürfnisse der Bevölkerung in der Heizperiode nach einer warmen Wohnung und Warmwasserversorgung sowie nach angemessenen Bedingungen in Gewerbeimmobilien oder am Arbeitsplatz gewährleistet sind (**Verknappungsszenario**)?
- (2) Welche Maßnahmen sollten ergriffen werden, wenn sich die Beschaffung des Erdgases durch ein einseitiges Preisanpassungsrecht extrem verteuert (**Preisszenario**)?
- (3) Welche Maßnahmen können kurzfristig zur Steigerung der Versorgungssicherheit beitragen (**Energieeffizienz & Nutzerverhalten**)?

1. Maßnahmen bei Gasmangellagen

Immobilien entsprechend der Definition der „besonders schützenswerten Kunden“ weitestgehend von Erdgasverknappungen ausnehmen

Endkunden sind nach dem Notfallplan Gas der Bundesregierung aus sozialpolitischen Gründen geschützte Kunden. Wir unterstützen die bestehende Definition des Gesetzgebers „besonders schützenswerter Kunden“. Diese umfasst ausdrücklich neben den Haushaltskunden und grundlegenden Einrichtungen (Gesundheitssektor, öffentliche Verwaltung etc.) auch die gewerblichen Kunden in standardisierten Lastprofilen.

Ausschluss mietrechtlicher Gewährleistungsansprüche bei Unterschreitung von Mindestinnenraumtemperaturen während extremer Versorgungsengpässe

Sollte es im Rahmen der Gasnotfallstufe 3 zu extremen Versorgungsengpässen kommen, die es nicht mehr ermöglichen, den geschützten Kundenstatus aufrechtzuerhalten, muss im Rahmen dieser gesetzlichen Versorgungsregelung sichergestellt werden, dass für die Dauer des Versorgungsengpasses mietrechtliche Gewährleistungsansprüche ausgeschlossen werden.

Direkte Einsparungen durch Komfortverzicht & Maßnahmen in der Notfallstufe

In den Vorstufen zu einer Gasnotlage leistet die Immobilienwirtschaft ihren Beitrag zur Erdgaseinsparung durch optimierten Betrieb der Anlagen. In einer absoluten Notlage, in der ein extremer Mangel an Erdgas herrscht, müsste unsere Branche unter Abwägung der gesellschaftlichen Schäden damit rechnen, dass einige Immobilien zur Linderung der gesamtgesellschaftlichen Notlage geordnet bis auf Frostschutz-Niveau herunterzufahren und ähnliche Beiträge wie durch andere Verbrauchergruppen zu leisten sind.

KWK und Contracting sichern

Neben den Fernwärmeeinrichtungen, die an Haushaltskunden liefern und bei denen diese keinen Brennstoffwechsel vornehmen können, müssen auch die hocheffizienten KWK-Anlagen (inkl. ihrem verstromten Energieanteil) und Contracting-Lösungen in die Liste der Anlagen zur Versorgung schützenswerter Kunden aufgenommen werden. In Zeiten von Gasnotlagen haben KWK-Anlagen einen doppelten Nutzen: sie produzieren

Wärmeleistung für die Gebäude und erzeugen gleichzeitig bei einem hohen Gesamtwirkungsgrad dezentral Strom, was die Stromversorgung unterstützt.

2. Maßnahmen bei einseitigen Preisanpassungen

Entlang des Notfallplans Gas bedarf es Maßnahmen der Bundesregierung, um ein effizientes Funktionieren des Marktes sicherzustellen und einseitige wirtschaftliche Vorteilnahmen zu verhindern.

Verhinderung eines Zusammenbruchs des Versorgungsmarktes und Transparenz bei einseitigen Preisanpassungen

Um die Versorgungssicherheit zu gewährleisten, unterstützen wir das Preisanpassungsrecht der Erdgasversorger, wenn sich deren Beschaffungskosten durch einen Versorgungsengpass kurzfristig deutlich erhöhen. Zudem zeigen Preissignale reale Knappheiten und fördern damit sparsames Verbrauchsverhalten, effizienten Heizungsbetrieb sowie die Umstellung auf klimafreundliche Brennstoffe oder alternative Wärmeerzeuger. Das Recht auf kurzfristige Preisanpassungen verhindert Domino-Effekte und letztlich einen Marktkollaps. Sofern der gesamte Gasversorgermarkt zu kollabieren droht, muss der Staat sich das Recht vorbehalten, einzelne Unternehmen zu stützen und damit die Versorgungssicherheit zu gewährleisten.

Allerdings muss sichergestellt werden, dass die Aufsichtsbehörden die einseitig veranlassten Kostensteigerungen verifizieren können und Energieversorger verpflichtet werden, die Preisanpassungen detailliert und transparent ihren Kunden auszuweisen. Denn die Immobilienwirtschaft hat ihrerseits Rechenschaftspflichten gegenüber ihren Kunden bei der Betriebskostenabrechnung.

Unterjährige Anpassung der Abschlagszahlungen ermöglichen

Im Falle eines greifenden Preisanpassungsrechts ist darüber hinaus zu gewährleisten, dass die Immobilienwirtschaft auf dieser Basis ebenfalls die Abschlagszahlung der Mieter unterjährig anpassen kann. Aktuell ist eine einseitige Anpassung nicht möglich. Das verhindert die Verschärfung des heute bereits bestehenden Zeitverzugs aus

gewöhnlichem Preisanstieg beim Eigentümer/Vermieter und Anhebung der Abschlagszahlung, durch die einmalige sprunghafte finanzielle Belastungen für private Mieter und wirtschaftliche Schwierigkeiten für gewerbliche Mieter entstehen. Nach unserer Auffassung kann es selbst aus Sicht des Mieterschutzes sinnvoll sein, die – auch nur zeitlich befristete – einseitige Anpassung der Abschlagszahlung für den Vermieter zu ermöglichen, wenn die zu erwartende Jahresendabrechnung in einem erheblichen Missverhältnis zu den summierten Abschlagszahlungen steht.

Extreme Mehrkosten bei einseitigen Preisanpassungen staatlich absichern

Ab einem gewissen Preisniveau können die wirtschaftlichen Verwerfungen bei privaten wie gewerblichen Mietern so groß werden, dass es zeitlich begrenzte Unterstützungen durch den Staat geben muss, um Zahlungsausfälle bei den Letztverbrauchern zu vermeiden und die gesellschaftliche Stabilität sicherzustellen. In diesem Kontext plädieren wir für eine staatliche Absicherung am Anfang der Wertschöpfungskette. Diese ist effizient umsetzbar und für die Immobilienwirtschaft handhabbar. Über geeignete Maßnahmen muss dabei sichergestellt werden, dass die staatliche Absicherung sicher beim Letztverbraucher ankommt.

3. Stärkung von Energieeffizienzmaßnahmen & Einsparverhalten zugunsten der Versorgungssicherheit

Energieeffizienzmaßnahmen und Einsparverhalten sind der kurzfristig attraktivste Weg zur Stützung der Versorgungssicherheit, auch wenn die jeweilige Anwendbarkeit dieser Lösungen auf die technischen Gegebenheiten der einzelnen Immobilie zu prüfen ist.

Einsparpotenziale im Nutzerverhalten adressieren

Die Mieter haben über ihr Verbrauchsverhalten eine große Auswirkung auf den Erdgasverbrauch im Gebäudesektor. So reduziert eine Verringerung der Raumtemperatur um 1° Celsius den Heizwärmebedarf bereits um durchschnittlich 6 Prozent bei Wohngebäuden. Die Bundesregierung, Energieversorger und Immobilienbesitzer sollten daher noch viel stärker über einfache Möglichkeiten zur Verbrauchsreduzierungen und Potenziale zur Kosteneinsparungen informieren. Daher plädieren wir für eine positive

Beeinflussung des Nutzerverhaltens durch mehr und häufigere Informationen und Aufklärungskampagnen.

Verbrauchsreduzierung über Gaskesseltausch und Optimierung ineffizienter Heizungsanlagen

Über den Austausch von Gaskesseln und den Umstieg auf alternative Heizsysteme sowie durch Effizienzsteigerungen kann der Erdgasverbrauch im Gebäudesektor deutlich reduziert werden. Eine Vielzahl der Heizungen in Deutschland ist ineffizient eingestellt oder läuft im Dauerbetrieb. Durch einen effizienten Heizungsbetrieb sind kurzfristig erhebliche Brennstoffeinsparungen mit überschaubarem technischem Aufwand möglich. Daher sollten Optimierungsmaßnahmen zur Steigerung der Anlageneffizienz über die BEG kurzfristig ohne beihilferechtliche Beschränkungen gefördert werden, um einen Anreiz für Vermieter zur Überprüfung der Anlagen zu schaffen. Das entlastet auch Mieter, die im Anschluss weniger Brennstoffkosten zahlen müssen.

Digitale Messsysteme im Markt anreizen

Digitale Heizthermostate, digitale Messsysteme und intelligente Gebäudesteuerungstechnik sind nützliche Instrumente, um die Bedarfe zu erfassen und über diese Steuerung zu geringeren Heizverbräuchen und der Eingrenzung von Kostenbelastungen für die Mieter zu kommen. Die Installation dieser Hardware, die zu Kosteneinsparungen bei den Mietern führt, muss für den Vermieter umlagefähig sein.

Der ZIA

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

Ansprechpartner:

Wolfgang Saam

Abteilungsleiter Klimaschutz-, Energiepolitik, Nachhaltigkeit

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

Tel.: 030/20 21 585 59

E-Mail: wolfgang.saam@zia-deutschland.de

Internet: www.zia-deutschland.de