



AUSGABE 03 | 2022



Liebe Leserinnen und Leser,

Sie sind in ein nagelneues Bürogebäude eingezogen? Noch bevor Sie durch die Tür getreten sind, das Licht eingeschaltet, die Heizung gebraucht oder heißes Wasser benutzt haben, hat das Gebäude möglicherweise mehr als die Hälfte der Treibhausgase (THG) verursacht, die es während seiner gesamten Lebensdauer verursachen wird.

Diese im Vorfeld verursachten CO₂-Emissionen sind nicht reguliert. Bauherren, Architekten, Ingenieure, Produkthersteller und Bauunternehmer wissen, wie sie diese Emissionen senken können, aber sie sind nicht gesetzlich dazu verpflichtet.

Ich weiß, Energiekrise, Lieferprobleme, Krieg etc. machen schon genug Kopfschmerzen, da braucht es nicht noch mehr Auflagen für die Immobilienbranche. Was wir vorschlagen sind keine neuen Verpflichtungen, sondern eine konsequente Anwendung von drei bekannten „SER“-Grundsätzen aus dem sechsten IPCC-Report:

1. **Suffizienz – mit dem auskommen, was schon da ist**
=> bestehende Gebäude energetisch sanieren und weaternutzen
2. **Effizienz – das, was schon da ist, verbessern**
=> Energiebedarfe senken und effizienter bedienen
3. **Renewables/Erneuerbare – auf schwankende Energieversorgung einstellen**
=> Zu regenerativen Energiequellen und dekarbonisierenden Energienetzen wechseln. Strom wird wichtigste Energieform in Gebäuden und hängt von Flexibilität, Herstellung, Lastmanagement und Speicherung ab.

Schließlich werden auch Banken zunehmend ESG-sprachfähig und erste konkrete Vorgaben/Grenzwerte für Green-Bond-fähige Gebäude kursieren am Markt:

- => Endenergiebedarf <120 kWh/(m²a),
- => Primärenergiebedarf <145 kWh/(m²a) oder
- => CO₂-Emissionen (operativ) <30 kg CO₂/(m²a).

Können Sie diese Werte für Ihr Portfolio schon auf Knopfdruck liefern, um einen Kredit bewilligt zu bekommen? Oder steuern Sie schon Ihr Portfolio ganz selbstverständlich entlang der CRREM-Pfade? Reichen Ihre CO₂-Budgets noch, um Ihr Portfolio zu transformieren? Alles wichtige Fragen, die wir im nächsten Jahr im ZIA CSR-Ausschuss adressieren werden. Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit mit Ihnen!

Was passiert dazu auf Seiten der Politik? Kürzlich hat die Bundesregierung ihren [Grundsatzbeschluss](#) zur Weiterentwicklung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie

(DNS) gefasst, in dem sechs zentrale Transformationsbereiche der Nachhaltigkeitspolitik definiert werden – für uns besonders relevant: Energiewende und Klimaschutz (Diskussionen laufen seit Herbst 2022, Beschluss Frühjahr 2023) und nachhaltiges Bauen (Diskussion Sommer 2023, Beschluss Herbst 2023).

Doch wozu braucht es regelmäßiger Updates der DNS? Die für die Nachhaltigkeitspolitik zuständige Staatsministerin im Bundeskanzleramt, Sarah Ryglewski, fasste es in einer Bundestags-Plenardebatte im September gut zusammen:

„Nach meiner Überzeugung ist die Transformation Deutschlands zu einer nachhaltigen Gesellschaft die beste Antwort auf die weltweite Klima-, Energie- und Rohstoffkrise, die wir derzeit erleben; und damit ist sie wichtiger denn je“, so Ryglewski.

Die nächste reguläre umfassende Aktualisierung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie erfolgt 2024. Lassen Sie uns daher auf das schauen, was direkt vor uns liegt: die Fachbeiträge in diesem letzten ZIA-CSR-Newsletter des Jahres. Sie dürfen sich freuen auf:

- eine Auswertung von **Daten zu Energie und operationellem CO2** im NEO, dem offiziellen Nachfolger des bis 2019 erschienenen OSCARs
- ein **Zwischenfazit zur Klimaschutz-Taxonomie** aus Sicht des ZIA
- ein aktuelles Positionspapier des Verbands zur Bezahlbarkeit des Bauens in Zeiten drastisch **gestiegener Materialkosten und Baupreise**
- eine Einordnung des **kürzlich beschlossenen CO2-Kosten-Aufteilungsgesetzes** – sowohl für Wohn- als auch Gewerbeimmobilien;
- sowie auf **drei Fragen an Dr. Marc-Oliver Pahl**, Generalsekretär des Rats für Nachhaltige Entwicklung zu den Schwerpunktthemen seiner Arbeit und zum Stand des Deutschen Nachhaltigkeitskodex.

Abschließend lege ich Ihnen noch ein [Factsheet](#) mit bewerteten Energieeffizienz- und Energieeinsparmaßnahmen für Nichtwohngebäuden ans Herz, für das mehrere ZIA-Mitglieder ihre Fachexpertise beigesteuert haben.

Viel Spaß beim Lesen des Newsletters und frohe Festtage.

Ihr
Robert Kitel

Stellvertretender ZIA-Ausschussvorsitzender
Corporate Social Responsibility
Head of Sustainability & Future Research
alstria office REIT-AG



Summary des NEO Office Impact Bench 2022 für den ZIA- Ausschuss CSR

Andreas Kühne

BAUAKADEMIE Performance Management GmbH

NEO ist der offizielle Nachfolger des bis 2019 erschienen OSCARs und hat zum Ziel, alle aus der Büronutzung resultierenden Impacts zu definieren, zu erheben und zu bewerten. Im Ergebnis ist NEO für die Themen Betriebskosten, Energieverbräuche und CO₂-Emissionen Realitätscheck und Benchmark gleichermaßen. Auf diese Weise erhalten Eigentümer von Büroimmobilien und deren Dienstleister eine neutrale Standpunktbestimmung im Markt und Impulse für Optimierungen. In der neuesten Ausgabe wurden die Daten des Jahres 2021 untersucht. Die Datenbasis konnte dank einer größeren Anzahl beitragender Unternehmen um knapp 200 auf nun über 800 Bürogebäude mit 12,5 Mio. m² NRF gesteigert werden. Die zentralen Ergebnisse der Analyse sind:

- Anstieg der Betriebs- und Instandhaltungskosten gegenüber 2021 um 5%
- (seit Beginn der Pandemie werden es zum Jahresende 2022 insg. 37% Kostenanstieg sein obwohl viele Menschen regelmäßig im Homeoffice arbeiten)
- Hauptkostentreiber im Vergleich zum Vorjahr waren gestiegene Preise für Heizenergie
- Unverändert hoch sind die Kosten für Hygienemaßnahmen sowie – wegen hoher Bau- und Materialpreise – für die Instandhaltung

- Ältere Gebäude haben deutlich niedrigere Betriebskosten als Neubauten, dafür aber eine schlechtere Flächeneffizienz
- Energieverbräuche und CO2 Emissionen liegen exakt auf den CRREM Reduktionspfaden
- Wissen und Datenverfügbarkeit für Energieverbräuche, Primärenergieträger und Emissionen sind stark verbesserungswürdig
- In Case Studies wurde erstmals der vollständige CO2-Fußabdruck einzelner Objekte gemessen. Für die „graue Energie“ wurde dabei ein vereinfachtes Berechnungsverfahren entwickelt.

Auf die Ergebnisse rund um die Themen Energie und operationelles CO2 wird in diesem Gastbeitrag nachfolgend näher eingegangen.

Die Betriebskosten für Bürogebäude von Selbstnutzern (Eigentümer die ihre Gebäude intern nutzen, z.B. Industrie und Öffentliche Hand) haben sich in den letzten drei Jahren wie folgt entwickelt (alle Angaben in Euro / m² NRF):

	2019	2020	2021
Strom	0,84	0,78	0,77
Heizung	0,56	0,61	0,70
Wasser und Abwasser	0,13	0,11	0,11

- Strom: Pandemiebedingter Rückgang der Verbräuche wegen Verlagerung ins Homeoffice
- Heizung: Deutlicher Kostenanstieg wegen Ukrainekrieg in 2021 bei nahezu gleichen Verbräuchen (Homeoffice führt nicht zu Temperaturabsenkungen)
- Wasser/Abwasser: Pandemiebedingter Rückgang der Verbräuche wegen Verlagerung ins Homeoffice

Die umgelegten Betriebskosten für Bürogebäude von Investoren / Vermietern haben sich in den letzten drei Jahren wie folgt entwickelt (alle Angaben in Euro / m² NRF):

	2019	2020	2021
Strom	0,51	0,53	0,55
Heizung	0,52	0,52	0,60
Wasser und Abwasser	0,12	0,08	0,08

- Allgemeinstrom: Leichter Kostenanstieg bei nahezu gleichen Verbräuchen (Homeoffice führt nicht zu signifikanten Stromeinsparungen auf Allgemeinflächen)
- Heizung: Deutlicher Kostenanstieg wegen Ukrainekrieg in 2021 (Homeoffice führt nicht zu Temperaturabsenkungen)
- Wasser/Abwasser: Pandemiebedingter Rückgang der Verbräuche wegen Verlagerung ins Homeoffice

Hinsichtlich der THG-Emissionen ist das Ziel von NEO zunächst, die derzeitigen Verbräuche und Emissionen der Bürogebäude in Deutschland zu messen und zu bewerten. Ausgangsbasis dafür sind immer die konkreten Verbräuche (Endenergie) für Strom, Wärme und Kälte. Problematisch ist dabei die Situation in den Gebäuden der Investoren, weil diese nicht die Verbräuche ihrer Mieter erfassen (dürfen). Darüber hinaus ist die Datenlage generell schwierig, wie an den Lücken in den nachfolgenden Histogrammen ersichtlich ist.

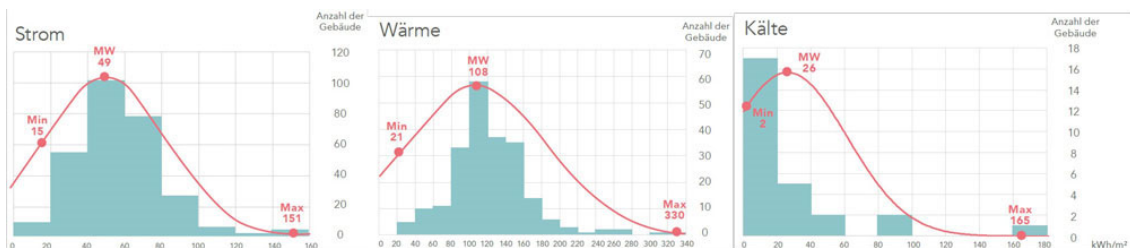


Abbildung 1: Endenergieverbrauch Bürogebäude, Quelle NEO Office Impact Bench 2022, www.neobench.de

Die Endenergie für Strom, Wärme und Kälte in den Gebäuden der Selbstnutzer beträgt im Durchschnitt 183 kWh je m² NRF. Knapp die Hälfte des Gesamtenergieverbrauchs bei den Gebäuden der Selbstnutzer entfällt auf die Wärmeversorgung. Hier liegen auch technisch die größten Herausforderungen zur Senkung des Verbrauchs und für den Einsatz erneuerbarer Energien. Die Datenbasis für repräsentative Aussagen zum Bezug von Ökostrom ist leider sehr gering. Erfahrungswerte bestätigen aber, dass Gebäude von Investoren eher auf Ökostrombezug umgestellt werden als bspw. von

Industrieunternehmen, die häufig Strom selbst herstellen und zunächst auch diesen verwenden.

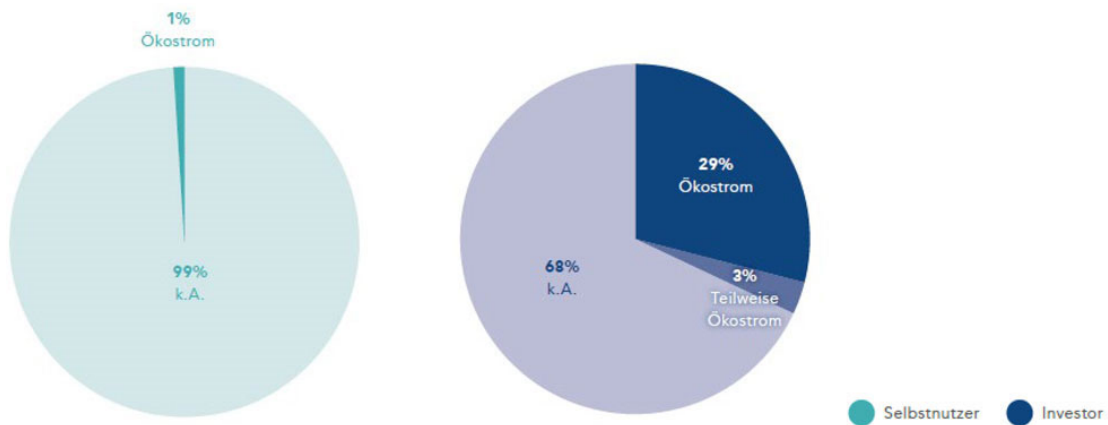


Abbildung 2: Ökostromanteil, Quelle Ebenda

Wegen erheblicher Datenlücken zu den eingesetzten Energieträgern wurden folgende Annahmen getroffen, um die CO₂-Emissionen zu ermitteln.

- Strom: Deutscher Strommix mit Faktor 0,589 kg CO₂ e/kWh sofern keine konkreten Angaben über den Anteil von Ökostrom gemacht wurden, der mit Faktor 0,030 kg CO₂ e/kWh (basierend auf einem Ökostrommix von 53 % Windkraft, 19 % Photovoltaik, 19 % Biomasse und 9 % Wasserkraft) angesetzt wurde
- Kälte: analog Strom
- Wärme: Fernwärme mit Faktor 0,274 kg CO₂ e/kWh

Alle Faktoren beruhen auf den Daten von ÖKOBAUDAT.

Die durchschnittliche CO₂-Emission beträgt für die Gebäude der Selbstnutzer insgesamt 73 kg CO₂e/(m²a). Wie sind diese Emissionen und der zugrundeliegende Verbrauch der Gebäude der Selbstnutzer zu bewerten in den Bemühungen zum Klimaschutz? Antwort auf diese Frage gibt der Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), der die notwendige Reduktion des Energieverbrauchs und der entsprechenden CO₂-Emissionen bis zum Zieljahr 2050 aufzeigt – dem Jahr, in dem der Immobilienbestand in der EU klimaneutral sein soll.

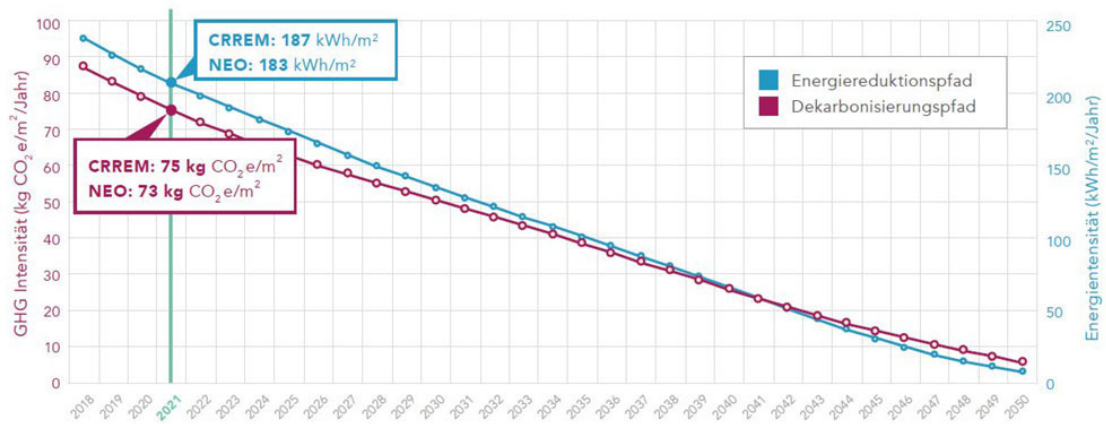
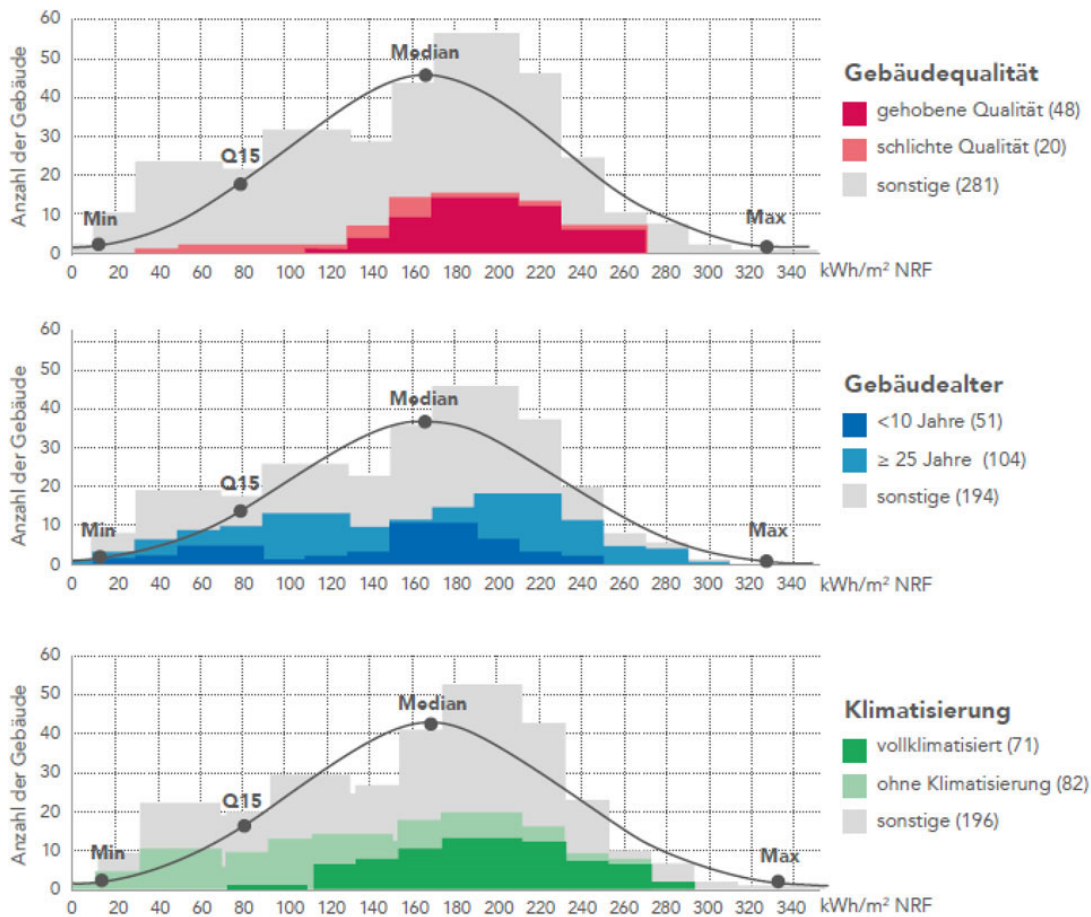


Abbildung 3: Einordnung der NEO Ergebnisse in CRREM Tool (Stand Dez. 2022, Bürogebäude in Deutschland, 1,5°C)

Für das Jahr 2021 beträgt der empfohlene Wert im CRREM Tool 187 kWh je m² NRF. Damit liegt der durchschnittliche Verbrauch der in NEO betrachteten Gebäude der Selbstnutzer in etwa gleichauf. Ein großer Anteil der betrachteten Gebäude liegt jedoch bereits heute über diesem Wert. Die große Herausforderung für alle Gebäude besteht darin, die kontinuierlich sinkenden Werte gem. CRREM Tool einzuhalten. Das ist mit Betriebsoptimierungen und Verhaltensänderungen nicht zu schaffen. Der Großteil der Gebäude wird energetisch saniert werden müssen.

Abschließend wird in einer Simulation untersucht, wie sich die Gebäudequalität, das Gebäudealter und die Klimatisierung auf den Energieverbrauch auswirken – hilfsweise mit dem sogenannten BEST15-Grenzwert gem. Artikel 7.7 Nr. 1 der EU-Taxonomie um einen fixen Bezugspunkt zu haben. Dort heißt es konkret, dass „Gebäude, die vor dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden ... mindestens ein Energy Performance Certificate der Klasse A besitzen ... oder alternativ das Gebäude zu den oberen 15% des nationalen oder regionalen Gebäudebestands, ausgedrückt durch den Primärenergiebedarf im Betrieb, gehört und anhand geeigneter Nachweise belegt“. In der aktuellen Debatte hat dieser Artikel bislang keine Bedeutung, da in Deutschland die Voraussetzung einer entsprechenden Gebäudedatenbank leider nicht vorhanden ist.



Im Ergebnis wird deutlich, dass Gebäude mit gehobener Qualität (u.a. häufig mit Glasfassaden) und Gebäude mit Vollklimatisierung den BEST15-Grenzwert nicht einhalten, d.h. derartige Gebäude würden nicht als „grün“ klassifiziert werden können. Hingegen hat das Alter darauf keine Auswirkung.

Wenn in den nächsten Ausgaben von NEO mehr Investoren und Selbstnutzer in der Lage sind, genaue Angaben über ihren Energieverbrauch nach Energieträgern zu liefern, würden die Ergebnisse dieser Analyse die Realität besser widerspiegeln und das Bestreben um die Dekarbonisierung des Gebäudesektors besser unterstützen.

Der ausführliche NEO Marktbericht kann unter <https://neobench.de/bestellung-neo-office/> bestellt werden.



Die Taxonomie auf dem Prüfstand – ein Zwischenfazit mit Ausblick

Frederik Voigt

ZIA-Abteilungsleiter Investitionskapital, Head of Sustainable Finance

Samuel Le Béhérec

ZIA-Referent Investitionskapital und Sustainable Finance

Die Klimaschutz-Taxonomie nach knapp einem Jahr in Anwendung

Seit Anfang des Jahres sind die technischen Bewertungskriterien zu den beiden Klimaschutzzielen der Umwelt-Taxonomie anzuwenden. Aus Sicht der Immobilienwirtschaft fällt das Zwischenfazit ernüchternd aus: Nur für wenige Neu- und Bestandsbauten kann bisher die Taxonomie-Konformität festgestellt werden. Hierfür gibt es verschiedene Gründe: Fehlende Daten sind sicherlich einer. Die vielen Ungereimtheiten die mit der praktischen Umsetzung der Taxonomie-Kriterien für den Gebäudesektor verbunden sind, ein anderer. So ist den Kriterien für das Umweltziel Klimaschutz beispielsweise nicht eindeutig zu entnehmen, ob ein Projektentwickler für seinen zu entwickelnden Neubau auf den Zeitpunkt des Bauantrags, der Baugenehmigung oder gar erst der Fertigstellung abstellen muss. Die Best-in-Class-Ansätze, die über Prozentsätze abgebildet werden (z.B. „Top 15%“) führen darüber hinaus – aufgrund mangelnden Datenbestands – zu Behelfsmethoden in Form von Hochrechnungen. Hinzu kommt das Problem, dass in deutschen Energieausweisen für Nichtwohngebäude keine Buchstaben-Klassifizierung vorhanden ist, diese aber für die Taxonomie-Konformität von Bestandsbauten relevant ist.

Gemeinsam mit den Mitgliedern des ZIA arbeiten wir – z.B. in der AG Sustainable Finance – an Lösungen, etwa in Form eines [ZIA-Leitfadens](#) zur Umsetzung der Klimaschutz-Taxonomie im Gebäudesektor, der stetig um neue Erkenntnisse erweitert werden soll. Mit dem Fondsverband BVI haben wir zudem im Sommer das Institut für Bauphysik des Fraunhofer-Instituts damit beauftragt, verschiedene Methodiken zur Herleitung von Buchstabenklassen in Energieausweisen im Nichtwohngebäudebereich zu untersuchen und eine Empfehlung der am besten

geeigneten Methodik auszusprechen. Das Ergebnis, welches im Übrigen nicht nur für die Taxonomie, sondern auch für die Ermittlung des maßgeblichen Immobilien-Indikators innerhalb des sog. „PAI-Statements“ im Rahmen der Offenlegungsverordnung (SFDR) ganz wesentlich ist, erwarten wir in Kürze.

Umsetzung der weiteren Umweltziele

Die Umsetzung der weiteren Umweltziele drei bis sechs (Umgang mit Wasser- und Meeresressourcen (3), Übergang zur Kreislaufwirtschaft (4), Vermeidung der Umweltverschmutzung (5) und Biodiversität (6)) lässt auf sich warten: Als Anwendungszeitpunkt sieht die Taxonomie-Verordnung nach wie vor den 1.1.2023 vor. Ein Ziel, das offenkundig nicht mehr erreicht werden kann.

Was sich nach jetzigem Stand sagen lässt: Für die Immobilienwirtschaft wird ausweislich des [Abschlussberichtes](#) und dem [Anhang zu den technischen Bewertungskriterien](#) der Platform on Sustainable Finance (PSF) vom März 2022 wohl nur noch das Umweltziel der Kreislaufwirtschaft relevant sein. Insbesondere für das Ziel Biodiversität sieht der Bericht keinerlei Empfehlungen für den Gebäudesektor vor. Mit der Ausdifferenzierung des Umweltziels Kreislaufwirtschaft hat die PSF im Frühjahr mit den Wirtschaftstätigkeiten „Bau von Neubauten (5.1)“ und „Renovierung von Bestandsgebäuden (5.2)“ begonnen und jüngst in einem [Anschlussbericht](#) vom November 22 die weitere Wirtschaftstätigkeit „Abriss von Gebäuden und anderen Bauwerken (5.3)“ aufgesattelt. Es ist nun zu erwarten, dass die EU-Kommission – auf Grundlage der Vorschläge aus den Abschlussberichten der PSF – Anfang des neuen Jahres den Entwurf eines Delegierten Rechtsaktes vorlegen wird. Da die Vorschläge der PSF für die Kommission nicht bindend sind, kann der Entwurf durchaus Änderungen enthalten. Das Grundgerüst dürfte durch die Vorarbeit der PSF als beratendes Gremium stehen. Ohne an dieser Stelle auf die Einzelheiten der vorgeschlagenen Kriterien für den Gebäudesektor eingehen zu können lässt sich feststellen, dass das Umweltziel Kreislaufwirtschaft nur diejenigen Tätigkeiten berücksichtigen wird, die höchste Ambitionen erfüllen.

Soziale Taxonomie vorerst auf die lange Bank geschoben

Die Pläne zum Entwurf einer sozialen Taxonomie sind ins Stocken geraten und sollen nach aktuellem Stand zumindest in der aktuellen EU-Legislatur (bis 2024) nicht mehr umgesetzt werden. Die Idee ist es eine – der Umwelt-Taxonomie nachgebildeten – sozialen Taxonomie zu definieren und somit auch eine Klassifikation zur einheitlichen Handhabung für soziales Handeln zu schaffen. Erste Vorschläge hat die PSF in ihrem

[Abschlussbericht](#) aus dem Frühjahr dieses Jahres erarbeitet. Dass die Bemühungen um die soziale Taxonomie gebremst worden sind, liegt unter anderem daran, dass Uneinigkeit über das Sozialziel der „Decent Work (including value-chain workers)“ herrscht. Vor dem Hintergrund aktueller politischer Entwicklungen ist nämlich ein politischer Streit entbrannt, ob Branchen wie die Rüstungsindustrie nach heutigem Verständnis noch oder vielleicht gerade als „decent work“ zu qualifizieren seien. Weitere Kritikpunkte bleiben, dass eine Sozial-Taxonomie aufgrund ihres normativen Charakters nicht so stringent ausdifferenziert werden kann, wie diejenige einer wissenschaftsbasierten Umwelt-Taxonomie. Auch wird darauf hingewiesen, dass soziale Angelegenheiten in der Hoheit der Mitgliedstaaten bleiben sollten, und sogar eine Kompetenzüberschreitung der EU in Hoheitsbereiche der Mitgliedstaaten wie Tarifverhandlungen und Löhnen drohe.

Dass die soziale Taxonomie vorerst in den Hintergrund gerückt ist, hat neben den inhaltlichen Fragen auch mit den genannten Verfahrensverzögerungen und den vielen ungelösten Problemen bei der Umwelt-Taxonomie zu tun. Deren Klärung hat für PSF und Kommission Priorität. Die Bemühung zur weiteren Annäherung an das S von ESG wird auf Seiten des EU-Gesetzgebers dennoch weiterhin in der Diskussion sein. Abzuwarten bleibt allerdings, ob und wann eine solche tatsächlich als soziale Taxonomie kommt oder Sozialstandards nur in reduzierter Form über das Nadelöhr der „minimum safeguards“ Eingang in die Umwelt-Taxonomie findet (siehe hierzu den [Abschlussbericht](#) vom Oktober 2022).

Ausbau der Taxonomie zu einer „Ampel-Taxonomie“

Um sämtliche Potenziale auf dem Weg zu einer nachhaltigen Wirtschaft entsprechend dem erklärten Ziel des European Green Deals zu heben, wird in Brüssel außerdem bereits an einer Erweiterung der Umwelttaxonomie zu einer sog. „Ampel-Taxonomie“ gearbeitet. Durch die Ampel-Taxonomie soll die bestehende Umwelt-Taxonomie, um solche Wirtschaftstätigkeiten ergänzt werden, die nicht auf ein „dunkelgrünes“ Ergebnis abzielen, sondern sich ökologisch in „gelben“ bzw. „roten“ Bereichen bewegen. Konkret werden durch den Vorschlag Tätigkeiten erfasst, die in einer mittleren Range liegen („intermediate performance activities“), solche, durch die die EU-Umweltziele wesentlich geschädigt werden („significantly harmful activities“) sowie Tätigkeiten, die sich auf die Umweltziele kaum auswirken („low impact activities“). Mit der Ampel-Taxonomie wird das Ziel verfolgt, Anreize für bisher ökologisch weniger gut dastehende Assets zu schaffen und Transitionsleistungen zu honorieren, also nicht nur das Ergebnis, sondern der Wandel selbst. Auch die Ausarbeitungen zur Ampel-Taxonomie beruhen auf einem [Abschlussbericht](#) der PSF aus dem Frühjahr (März

2022) und sind bis dato lediglich erste Vorschläge. Wann und wie es hier weitergeht, ist derzeit noch offen.



Bezahlbares Bauen gewährleisten

Tine Fuchs

ZIA-Abteilungsleiterin Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen

Seit dem Jahr 2020 gab und gibt es Rohstoffengpässe, Lieferkettenprobleme für diverse Baustoffe, bedingt durch die COVID-19-Pandemie, Logistikprobleme sowie eine erhöhte Nachfrage aus dem Ausland. Rohstoff- und Materialknappheit sorgen für Teuerung bzw. Verzögerung der Baufertigstellung, für große Unsicherheiten bei der Kalkulation der Baupreise, die sich auf einem hohen Niveau befinden, mittelfristig auf hohem Niveau verbleiben und verschärfen Finanzierungsbedingungen. Mit der neuen Broschüre „Bau- und Materialkostensteigerungen“ gibt der ZIA Handlungsvorschläge zur Begegnung der exorbitanten Kostensteigerungen im Bauwesen und bei den Materialien.

I. Baustoffpreise benötigen stabile Rahmenbedingungen

Die aktuelle Entwicklung der Baustoffpreise wird geprägt durch den Russland-Ukraine-Krieg und die Auswirkungen auf die Lieferketten, die Energiekosten und Zinsentwicklungen. Die Preise sind von Juni 2019 gegenüber Juni 2022 rasant gestiegen. Die Baukostensteigerung wirkt sich auf die Nutzungsklassen unterschiedlich aus. Es handelt sich um kein temporäres Problem und bedarf dringender und umfassender Lösungsansätze, um mittel- und langfristig gegenzusteuern.

II. Für eine Rohstoffstrategie und Materialgipfel – gegen Rohstoffknappheit und Lieferengpässe

Beim Neu-, Aus- und Umbau von Gebäuden werden Rohstoffe benötigt. Aktuell erreicht die bundesweite Materialknappheit auf Baustellen ihren Höchststand seit 1991, mit der Folge steigender Baukosten. Eine sichere, nachhaltige und verantwortungsvolle Rohstoffversorgung ist von großer Bedeutung. Die Rohstoffpolitik der Bundesregierung muss die Versorgung der Wirtschaft mit Rohstoffen langfristig sicherstellen.

III. Vorschriftenschwungel verteuert Bauen

Bauprojekte verteuern sich aufgrund von langen Planungs- und Genehmigungs-, aber auch aufwendigen Vergabe- und Wettbewerbsverfahren. Die Zunahme der rechtlichen Vorgaben führen nicht nur zur Unübersichtlichkeit des Regelwerks, sondern auch zu einem großen Bürokratie- und Verfahrensaufwand – mit erheblichen Auswirkungen auf die Baukosten. Neue verschärfte Anforderungen sollten verpflichtend auf ihren Bürokratieaufwand und Kostensteigerungspotenzial geprüft und ggf. angepasst werden, damit das Bauen und Wohnen nicht zusätzlich verteuert wird. Dementsprechend sollte der Nationale Normenkontrollrat einen besonderen Fokus auf die Beschleunigung von Plan- und Genehmigungsverfahren im Bausektor richten. Es gilt, die Landesbauordnungen zu bundesweit zu vereinheitlichen.

IV. Digitale Lösungen und neue Bautechniken flächendeckend für alle Bauprojekte einführen

Heute werden Mehrfamilienhäuser häufig in digitalen Verfahren entworfen und geplant. Es gibt bereits umfangreiche Erfahrung, was die Digitalisierung für alle Lebensphasen der Projektentwicklung, über das Betreiben eines Gebäudes bis zum Rückbau ausgeschöpft werden. Digitale Technologien können die Transformation der Baubranche unterstützen und den Ressourcenverbrauch mindern. Der ZIA setzt sich dafür ein, dass die Zulassungsverfahren von innovativen Bautechniken und digitalen Lösungen sowie neuer Bauverfahren für den Wohnungs- und Gewerbebau beschleunigt erfolgen. Die behördlichen Plan- und Genehmigungsverfahren sollten komplett digital erfolgen, so dass während des Verfahrens transparent digital über den jeweiligen Verfahrensstand informiert wird.

V. Serielles und modulares Bauen vereinfachen und befördern

Seriell und modulares Bauen können die Bauzeiten durch modulare Herstellungsprozesse verkürzen. Für bundesweit mehr serielles und modulares Bauen

erscheint es wichtig, die Plan- und Genehmigungsverfahren anzupassen, als Abwägungsbelang zu berücksichtigen und ggf. auch in die Baunutzungsverordnung einzubringen. Serielles und modulares Bauen kann heute sehr zügig auf der Basis von digitalen Tools erfolgen. Dafür ist es eine zwingende Voraussetzung, dass die Planung mithilfe von Building Information Modelling (BIM) erfolgt und die Planungs- und Genehmigungsbehörden entsprechend ausgestattet sind, um diese Planungen und Genehmigungen bearbeiten zu können. Für die Nutzung von Baumaterialien wie Holz oder neue Baustoffe ist es erforderlich, dass ebenfalls eine frühzeitige Abstimmung des Bauteilekatalogs und dessen Zulassung erfolgt.

VI. Baukostensteigerungen durch Fachkräftemangel entgegenwirken

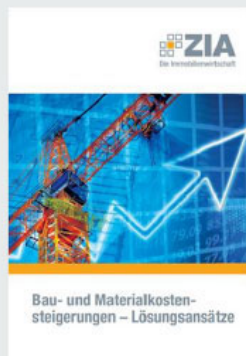
Die Anzahl der Baubeschäftigten, Handwerker und Handwerkerinnen und Auszubildenden steigt seit 2011 kontinuierlich, reicht aber nicht, um die Herausforderungen zu bewältigen. Aktuell fehlen über 120.000 Fachkräfte in der Bau- und Immobilienwirtschaft. Der ZIA empfiehlt, gezielt Fachkräfte auch aus dem nichteuropäischen Ausland zu akquirieren und deren Einwanderung zu ermöglichen. Mit der geplanten Modernisierung des Einwanderungsrechts – das Bundeskabinett hat kürzlich Eckpunkte zur Fachkräfteeinwanderung beschlossen – geht die Ampelkoalition Schritte in diese Richtung.

Die 10 ZIA-Kernforderungen auf einen Blick:

1. Wir brauchen mehr Transparenz bei den Baustoffpreisen.
2. Wir brauchen verlässliche Rahmenbedingungen für stabile Baustoffpreise.
3. Wir brauchen digitale Transparenz und Monitoring der Baukostenentwicklungen.
4. Wir benötigen eine zielgerechte Rohstoff- und Materialstrategie verknüpft mit einer gewissen Technologieoffenheit für alternative Baustoffe und Baustoffrecycling.
5. Wir brauchen transparente Preisgestaltungen sowie Preisgleitklauseln.
6. Wir brauchen Vereinfachungen von Plan- und Genehmigungs-, Wettbewerbs- und Vergabeverfahren.
7. Wir brauchen digitale Plan- und Genehmigungsverfahren, digitale Bauakte und BIM.
8. Wir müssen serielle und modulare Bauweisen in Plan- und Genehmigungsverfahren stärken und fördern.
9. Wir müssen die Zulassungsverfahren von innovativen Bautechniken und digitalen Lösungen sowie neuer Bauprodukte beschleunigen.

10. Wir brauchen eine aktive Arbeitsmarktpolitik, um dem akuten Fachkräftemangel wirksam zu begegnen.

Detaillierte Ausführungen zu den einzelnen Punkten finden Sie in der Broschüre, die Sie [hier herunterladen](#) können.



[Broschüre als PDF herunterladen](#)



**Das CO₂-
Kostenaufteilungsgesetz –
richtiges Ziel, aber
unzufriedenstellende Umsetzung**

Stefanie Frensch

ZIA-Ausschussvorsitzende Corporate Social Responsibility
Geschäftsführerin Becker & Kries Holding GmbH & Co. KG

Die Pläne der Bundesregierung, den klimaschonenden Verbrauch von Brennstoffen durch Anreize aus dem Gesetz für die Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO₂KostAufG) voranzutreiben, sind ein wichtiger Baustein auf dem Weg zur immer dringender werdenden Erreichung der Emissionsziele unserer Branche. Die stufenweise Aufteilung der Kosten zwischen Vermietern und MieterInnen, gemäß Beschluss des Bundeskabinetts im Mai 2022, und die Fokussierung auf die CO₂-Emissionen sind ein absolut richtiger Ansatz, Vermieter zur energetischen Gebäudesanierung und MieterInnen zum sparsamen Umgang mit Ressourcen

anzureizen. Schließlich werden wir die vor uns liegenden Herausforderungen nur gemeinsam erreichen können.

Am 26. September durfte ich den ZIA zu diesem Thema bei der öffentlichen Anhörung des Bundestagsausschusses für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen vertreten. Mit Blick auf den final beschlossenen Gesetzestext muss ich konstatieren, dass die Kostenaufteilung anhand des Stufenmodells zwar ein richtiger Schritt ist, die Ausgestaltung durch die Wahl der Instrumente aber noch deutlich effektiver hätte gestaltet werden können.

Das Gesetz läuft Gefahr, einseitig zu überfordern, insbesondere kleine Unternehmen müssen noch in der Lage sein, die Anforderungen z.B. mit Blick auf Rückerstattungsansprüche von MieterInnen, aber auch die technische Abwicklung zwischen Mietern, Vermietern und Energieversorgern administrativ umzusetzen, ohne hierdurch Spielräume für Investitionen in energetische Sanierungen oder den Neubau zu verlieren.

So wäre die vom ZIA geforderte Einstufung bei **Wohngebäuden** über die Energieausweise wesentlich effizienter als der nun beschlossene Weg, hierfür die Heizkostenabrechnung heranzuziehen. Der Vorteil liegt auf der Hand: Auf Basis der Energieausweise kann die Berechnung unabhängig vom Beschaffungsweg der Brennstoffe für zentrale wie dezentrale Heizungsanlagen umgesetzt werden, und zwar standardisiert. Auch eine möglichst große Kohärenz mit der europäischen Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBD) spricht für dieses Vorgehen, welche bedauerlicherweise im aktuellen Gesetz nicht berücksichtigt wurde. In der Gesetzesbegründung wird allerdings darauf hingewiesen, dass die Prüfung einer Regelung auf Grundlage von Energieausweisen angestrebt ist, sodass hier hoffentlich mittelfristig nachjustiert wird.

Das vom ZIA angestrebte Stufenmodell für **Nichtwohngebäude**, welches den unterschiedlichen Nutzungen der Gewerbeimmobilien Rechnung trägt, könnte ab dem Jahr 2025 Einzug erhalten. Die bis dahin geltende 50:50-Aufteilung der CO₂-Kosten ist eine vorübergehende und leider unzufriedenstellende Lösung. Der energetische Standard des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sollte hier vorübergehend als Bezugsgröße gelten, um Vermieter, die bereits in den Klimaschutz investiert haben und deren Gebäude die energetischen Anforderungen des GEG erfüllen, entsprechend zu entlasten.

Der Gesetzgeber schafft hier zumindest einen wichtigen Anreiz für Neuanschlüsse an

Fernwärme-Netze, indem er Gebäude von der Umlage befreit, die erstmals nach dem 1. Januar 2023 einen Fernwärmenetzanschluss erhalten. Somit wird das übergeordnete politische und gesellschaftliche Ziel unterstützt, unsere Abhängigkeit von ausländischen Gas- und Öllieferungen nachhaltig zu reduzieren.

Schließlich werden wir uns in absehbarer Zeit die Frage stellen müssen, wie wir als Immobilienbranche mit steigenden **CO2-Preisen** umgehen. Die Tendenz ist deutlich: Während der Preis für ein CO2-Zertifikat im EU-ETS in 2007 noch durchschnittlich bei etwa 70 Cent lag, stieg er bis 2021 auf durchschnittlich ca. 53 Euro an, Ende November 2022 lag er sogar bei über 80 Euro.¹ Preise von über EUR 150 in den kommenden Jahren scheinen nicht unwahrscheinlich. Diese werden nicht nur unsere Unternehmen, sondern auch unsere MieterInnen belasten. Als Branche werden wir daher gemeinsam mit der Politik und den Menschen, die in unseren Gebäuden arbeiten und leben, Antworten für sozialgerechte und bezahlbare Mieten finden müssen.

1 <https://de.statista.com/> und Co2 Emissionsrechte EUR | Euro Co2 Emissionsrechtspreis aktuell | Euro Co2 Emissionsrechtkurs heute - boerse.de

3 FRAGEN AN ...



Dr. Marc-Oliver Pahl

Generalsekretär
Rat für Nachhaltige Entwicklung

1. Frage: Was macht der Rat für Nachhaltige Entwicklung?

Dr. Pahl: Der Rat für Nachhaltige Entwicklung berät die Bundesregierung zur Nachhaltigkeitspolitik. Ihm gehören 15 Personen des öffentlichen Lebens aus der Zivilgesellschaft, der Wirtschaft, der Wissenschaft und der Politik an, welche alle drei Jahre von der Bundesregierung berufen werden. Dabei ist er in seiner Tätigkeit unabhängig und wird von einer Geschäftsstelle in Berlin unterstützt.

Ein Beispiel der inhaltlichen Arbeit ist das Positionspapier zur Klimaneutralität. Für die Dekarbonisierung braucht es unter anderem klare Preissignale durch einen Emissionshandel mit schrittweiser Verknappung. Zudem sind eindeutige Rahmenbedingungen wichtig, um private Finanzmittel zu mobilisieren. Es wird extrem viel privates Kapital benötigt. Der Staat kann nicht alles für die Transformation nötige finanzieren, vor allem nach den hohen Ausgaben durch die Corona-Pandemie und der Energiepreiskrise.

2. Frage: Was sind weitere Schwerpunktthemen in ihrer Arbeit, auch im Bereich des Immobiliensektors?

Dr. Pahl: Wir haben globale Limits im Hinblick auf die Rohstoffkapazitäten, deshalb ist die absolute Senkung des Primärrohstoffverbrauchs anzustreben. Dabei spielt die Bau- und Immobilienwirtschaft als sehr rohstoffintensiver Sektor eine besondere Rolle. Neue Standards und Normen für das zirkuläre Wirtschaften würden in dem Bereich helfen.

Ein weiteres Thema ist die Biodiversität. Die Nutzung und Gewinnung von biotischen und abiotischen Rohstoffen sind weltweit für mehr als 90 Prozent der Biodiversitätsverluste verantwortlich. Deshalb soll es für Bau- und Infrastrukturprojekte ein „Verbesserungsgebot“ geben, vom kleinräumigen Ausgleich hin zum Landschaftsansatz.

3. Frage: Der Rat für Nachhaltige Entwicklung hat den Deutschen Nachhaltigkeitskodex als Transparenzstandard zur Nachhaltigkeitsberichterstattung entwickelt. Für welche Unternehmen ist er geeignet?

Dr. Pahl: Der Deutschen Nachhaltigkeitskodex ist geeignet für alle Unternehmensformen, egal welcher Größe. Er schafft Vergleichbarkeit durch ein Set aus 20 Kriterien und einer Auswahl an Leistungsindikatoren und ist anschlussfähig an andere Standards wie beispielsweise Global Compact, EMAS oder ILO. Zur besseren Umsetzung haben mehrere Verbände branchenspezifische Ergänzungen für die DNK-Berichterstattung entwickelt. Es freut mich, dass die Immobilienwirtschaft nach dem Branchenleitfaden für die Wohnungswirtschaft auch einen für die Nichtwohngebäude entwickelt hat, welcher in Kürze veröffentlicht werden soll.

AKTUELLE ZIA-VERANSTALTUNGEN

>>> ZIA-VERANSTALTUNGEN ...

>>> ZIA-AKADEMIE-VERANSTALTUNGEN ...

Redaktion: Heiko Reckert, Wolfgang Saam



Impressum:

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

Nehmen Sie uns in Ihr Adressbuch auf

Vertreten durch den Vorstand: Dr. Andreas Mattner (Präsident), Rolf Buch, Jan-Hendrik Goldbeck, Ulrich Höller, Dr. Jochen Keysberg, Annette Kröger, Jochen Schenk (Schatzmeister), Iris Schöberl
VR 25863 B - Amtsgericht Berlin-Charlottenburg

Verantwortlich im Sinne von §55 Abs. 2 RStV: Dr. Margarete van Ackeren (Abteilungsleiterin
Kommunikation und Strategie)

Klicken Sie [hier](#), um Ihre Newsletter-Daten zu ändern. Falls Sie unseren Newsletter nicht mehr erhalten möchten, klicken Sie bitte [hier](#).