

Dekarbonisierung im Corporate Real Estate Management



Sieben Thesen des Lenkungskreises
Corporate Real Estate
im Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V.

Mitglieder des Lenkungskreises Corporate Real Estate im ZIA sind:

Adolf Würth GmbH & Co. KG
BASF SE
BMW Group AG
CoreNet Global Chapter Central Europe
Deutsche Post/DHL
Mercedes-Benz Real Estate GmbH
Robert Bosch GmbH
Siemens AG/Siemens Real Estate
Volkswagen Immobilien GmbH

Mit besonderer Unterstützung von:



Die bedeutende Rolle des Corporate Real Estate Management in der Dekarbonisierung

Auf dem Weg, die Werte des 2015 verabschiedeten Pariser Klimaabkommens¹ von maximal 1,5 Grad Erderwärmung zu erreichen, spielen Immobilien mit etwa 39 Prozent der weltweiten CO₂-Emissionen und 36 Prozent des globalen Energieverbrauchs eine wesentliche Rolle. Damit die Europäische Union ihre Klimaziele erreichen und bis zum Jahr 2050 klimaneutral sein kann, hat die EU-Kommission Vorschläge gemacht, deren Umsetzung dazu beitragen soll, dass neue Gebäude grundsätzlich energieeffizient gebaut werden beziehungsweise die energetische Sanierung im Bestand beschleunigt wird. So soll der gesamte Gebäudebestand bis 2050 klimaneutral werden. Neben den Wohnimmobilien bieten hier insbesondere die gewerblich genutzten Immobilien einen starken Hebel, um einen positiven Klimabeitrag zu bewirken.

Unternehmensimmobilien sind ein wesentlicher Bestandteil des Immobilienbestandes in Deutschland und auch weltweit². Das Corporate Real Estate Management (CREM) globaler Konzerne ist ein wichtiger Faktor, um erforderliche Maßnahmen zur Dekarbonisierung zu entwickeln, zu planen und umzusetzen.

Im Rahmen einer Umfrage³ des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) e.V. und des internationalen Verbandes Corporate Real Estate (CoreNet) Global Central Europe unter den CREM-Verantwortlichen von globalen Unternehmen gab es folgendes Meinungsbild:

- 56 Prozent der Befragten in der ZIA/CoreNet Global Central Europe Gruppe sind der festen Überzeugung, dass das Klimarisiko auch ein finanzielles Risiko darstellt.
- 79 Prozent stimmen vollkommen zu, dass Nachhaltigkeit für ihre Unternehmensstrategie immer wichtiger wird.
- 88 Prozent suchen ständig nach Möglichkeiten, ihre Nachhaltigkeitsinitiativen zu erneuern oder zu beschleunigen, und
- 80 Prozent stimmen vollkommen zu, dass die Verbindung zwischen Unternehmensimmobilien und Nachhaltigkeit ein Tagesordnungspunkt auf Vorstandsebene ist.

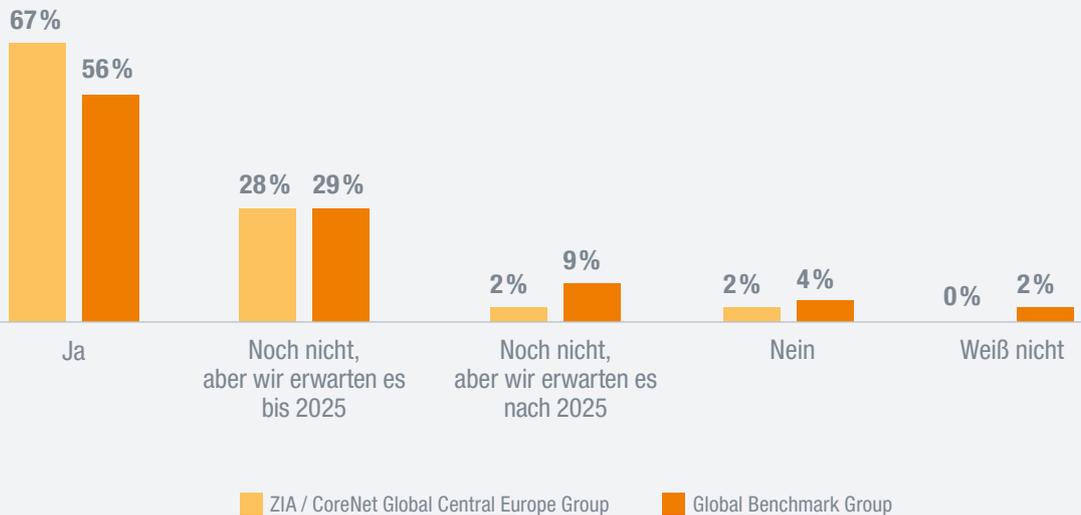
Insbesondere die Verringerung der CO₂-Emissionen wird in der Immobilienstrategie der Unternehmen berücksichtigt. Es finden sich zugleich deutliche Bekenntnisse der deutschen Unternehmen zur Klimaneutralität entlang der Wertschöpfungskette in den nächsten Jahrzehnten. Hierbei ist es sinnvoll, Investitionen zur Steigerung der Energieeffizienz im Bestand vorzunehmen. Dadurch lässt sich die Energiewende ökologischer, sozialverträglicher und kostengünstiger realisieren.

1 Europäische Kommission, Pariser Klimaschutzabkommen, abgerufen am 14.03.2023 unter folgendem Link: https://climate.ec.europa.eu/eu-action/international-action-climate-change/climate-negotiations/paris-agreement_de

2 Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V.: Zahlen, Daten Fakten: Unternehmensimmobilien, abgerufen am 14.03.2023 unter folgendem Link: <https://zia-deutschland.de/project/zahlen-daten-fakten-unternehmensimmobilien/>

3 CoreNet Global Central Europe, Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V. & Jones, Lang, LaSalle (JLL): Umfrage zur Dekarbonisierung im Corporate Real Estate Management, 2022.

Wird die Verringerung der CO₂-Emissionen in der Immobilienstrategie Ihres Unternehmens besonders berücksichtigt?



Der Lenkungskreis Corporate Real Estate des ZIA, zu dessen Mitgliedern die Verantwortlichen für das Corporate Real Estate von DAX-Konzernen zählen, hat sich daher der Frage gewidmet, welche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen die Beschleunigung der Dekarbonisierung von Immobilien bewirken können. Da die Betriebsphase von Gebäuden für einen erheblichen Teil des gesamten CO₂-Ausstoßes verantwortlich ist, wurde der Schwerpunkt der Thesen auf den Zeitraum des Betriebs gelegt und wesentliche Anforderungen an die politischen Rahmenbedingungen zur Beschleunigung der Dekarbonisierung bei Bestandsgebäuden entwickelt. Hierbei wurde die typische Struktur der Unternehmensimmobilien-Portfolien zur Ableitung der Maßnahmen berücksichtigt.

Der ZIA sieht sich als Impulsgeber der deutschen Immobilienwirtschaft und will Ziele, die das Zusammenleben betreffen, in enger Zusammenarbeit mit staatlichen und gesellschaftlichen Akteuren durch wirksame Maßnahmen erreichen. Die Grundlage für das Verfolgen der Nachhaltigkeitsziele ist die ESG-Charta des ZIA, in der Aussagen zur Bedeutung, Selbstverpflichtungen, Aktivitäten sowie zur Transparenz und zum Monitoring der Immobilienwirtschaft zu ESG-Themen getroffen werden.

Erste Lösungsansätze und Herausforderungen in den Immobilienportfolios deutscher Unternehmen

Zur Ableitung zielgerichteter Maßnahmen ist die Struktur der Immobilienportfolios deutscher Unternehmen entscheidend. Diese bestehen typischerweise neben Büroimmobilien aus einem großen Anteil an Produktionsimmobilien beziehungsweise Light Industrial. Schritte zur Dekarbonisierung im Bestand beinhalten daher zum Großteil technische und strukturelle Investitionen der Unternehmen. Das verbleibende angemietete Portfolio muss in enger Abstimmung und Zusammenarbeit mit den Vermietern und Instrumenten wie „Green Leases“ klimaneutral werden.

Struktur eines durchschnittlichen Corporate-Portfolios

Hebel	Anteil	Maßnahmen
Eigentum	75 %	Technische / Strukturelle Investition
Leasing	25 %	Greenlease / Maßnahmen Vermieter

Dabei repräsentiert das Anmietportfolio rund ein Viertel des optimierbaren CO₂-Anteils. Hier geht es um die Anmietung möglichst im Betrieb CO₂-neutraler beziehungsweise -optimierter Objekte. Laut der oben genannten Umfrage achten bereits 60 Prozent der Befragten bei Anmietungen und Kauf auf Gebäudezertifizierungen wie zum Beispiel LEED, BREEAM oder WELL (35 Prozent im internationalen Vergleich). Bis 2023 planen weitere 24 Prozent dies bei der Entscheidung zu berücksichtigen.⁴

Im Rahmen von unternehmenserforderlichen Portfolioveränderungen, zum Beispiel dem Verkauf oder der Abmietung nicht mehr benötigter Objekte und Standorte, reduziert sich der CO₂-Footprint ebenfalls. Dieser wird jedoch durch erforderliche Akquisitionen auf der anderen Seite wieder vergrößert.

Die Transformation des Bestands- und des Kern-Eigentumsportfolios von Unternehmen ist aufgrund seiner Langfristigkeit, der Besitz- (embodied carbon) und Betreiberverantwortung (operational carbon) der Fokus der nachfolgenden Thesen.

Als wesentliche Hindernisse⁵ bei der Dekarbonisierung wurden von den Befragten angegeben:

- 77 Prozent Mangel an konsistenten und validierten Daten und/oder standardisiertem Reporting (versus 68 Prozent global)
- 68 Prozent unzureichende Unterstützung von Vermietern (versus 70 Prozent global)
- 65 Prozent Ungewissheit, welche Lösungen eingesetzt werden sollen (versus 65 Prozent global)
- 65 Prozent Bestimmung von Messgrößen, um die Erreichung der Ziele messbar zu machen (versus 66 Prozent global)
- 63 Prozent Rechtfertigung des finanziellen Engagements (versus 69 Prozent global)
- 63 Prozent unzureichende technische Infrastruktur (versus 72 Prozent global)

⁴ Ebd.

⁵ Ebd.

PRINZIPIELLE OPTIMIERUNGSANSÄTZE

Um den CO₂-Ausstoß von Unternehmensportfolios zu verringern, bieten sich grundsätzlich folgende mögliche Optimierungsansätze an:

CO₂-Optimierungen

- Verringerung des Energieverbrauchs
- Erhöhung der Energieeffizienz
- Einsatz gebäudenah oder gebäudefern erzeugter erneuerbarer Energie, insbesondere Eigen-Energieerzeugung

Hemmnisse

- Fehlende Transparenz beim CO₂-Footprint
- Verfügbarkeit von technischen Optimierungsmaßnahmen (WP/PV, etc.)
- Fehlende systemübergreifende Lösungen
- Keine Systemverbunde
- Refinanzierungslösungen

Abschließend verbleibt ein Restbestand des Portfolios, der ökonomisch nicht mehr optimierbar ist.

Zusammenfassung – Thesen zur Dekarbonisierung im Corporate Real Estate Management (CREM)

Um die Dekarbonisierung des Immobilienbestandes von deutschen Unternehmen maßgeblich voranzubringen und zu beschleunigen, bedarf es einer gemeinsamen konzertierten Initiative von Politik, Immobilienbranche und Energiewirtschaft entlang folgender Ansätze:

1

Eine gemeinschaftliche Definition der zu erreichenden Key Performance Indikatoren (KPI) bei der Dekarbonisierung und gemeinsam definierte Schnittstellen zum Datenaustausch zwischen Unternehmen, Immobilienwirtschaft, Energieanbietern und der öffentlichen Hand. Auch die Vereinfachung der Datenschutzbestimmungen für einen erleichterten und Echtzeit-Datenaustausch sind dabei wesentlich.

2

Zur Optimierung von Nutzungen und Energieverbräuchen bedarf es digitaler Lösungen, die die Interoperabilität von Endgeräten bzw. Verbrauchsstellen und einem Energiemanagementsystem einfach umsetzbar machen. Aufbau, Betrieb und die Nutzung von dafür erforderlichen Kommunikationsplattformen für intelligente Energienetze erfordern einen verlässlichen rechtlichen und regulatorischen Rahmen. Für die notwendige Interoperabilität ist es entscheidend, dass Produkte einer international einheitlichen, einfachen technischen Normung folgen. Komponenten von verschiedenen Herstellern müssen in der Lage sein zu interoperieren.

3

Eine energetische Optimierung muss durch Energieverbunde auf Quartiersebene über die Grenzen von rechtlichen Einheiten und Nutzungsklassen hinaus erfolgen. Voraussetzungen für Energiekooperationen sind zu schaffen durch:

- Kartellrechtliche Erleichterungen wie beispielsweise Open-Book-Kalkulationen oder Definition von Monopolstellungen
- Steuerliche Vereinfachungen im Bilanzierungskreislauf
- Standardisierung von Haftungsfragen zur Absicherung der Risiken beispielsweise aus technischer Verfügbarkeit oder Besicherung des Energiebezugs im Quartier

4

Eine ausreichende Erzeugung und lückenlose Bereitstellung grüner Energie müssen mindestens bedarfsgerecht gewährleistet sein. Hier müssen vor allem folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Ein zügiger und umfangreicher Ausbau der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien ist zwingend erforderlich. Weitere Voraussetzungen stellen die Verbesserung der Netzanschlussbeiträge und der Netzanschlussbedingungen dar.
- Insbesondere die Transparenz von Angebot und Nachfrage wird ein kritischer Erfolgsfaktor sein (siehe Thesen 1 „Datentransparenz“ und 2 „digitale Energieverbrauchsoptimierung“).

5

Bei Dekarbonisierungsinvestitionen bedarf es einer wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Investitionen, deren Amortisierung in Abhängigkeit des Preises je CO₂-t und der Veränderung der Bezugspreise der Primärenergieträger bei bis zu zehn Jahren liegt. Eine Anpassung der Abschreibungszeiträume für optimierende Einzelmaßnahmen ist erforderlich. Staatliche Unterstützung und Incentivierung kann dabei erfolgen durch:

- Aktivierungsfähigkeit der Nachrüstungs-/Ersatzmaßnahmen und beispielsweise Abschreibungen über bis zu zehn Jahre.
- Bereitstellung von vergünstigtem Fremdkapital auf Basis prognostizierter CO₂-Einsparung der Maßnahme, Begünstigen der Refinanzierung durch Green-Investment Vehikel und energetischer Investitionsfonds mit beispielsweise geringerer Kapitalertragssteuer bei Unter-Markt-Verzinsung.

6

Auch die Flexibilisierung der rechtlichen Anforderungen (Beispiel: Arbeitsstättenverordnung) für die Rahmenbedingungen innerhalb der Bau- und Betriebsphase von Immobilien muss erfolgen. Insbesondere die aktuell in den Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR 3.5) festgeschriebenen Mindest- und Maximaltemperaturen von Betriebsstätten sollten flexibilisiert werden, um Kühllasten im Sommer und Heizperioden im Winter zu reduzieren. Ferner sollten Plug- und Play-Lösungen im Komponenten-/Anlagenbereich über alle Bundesländer einheitlich genehmigungsfähig sein.

7

Ein weiterer wesentlicher Beschleuniger, um das Ziel der Dekarbonisierung im Betrieb zu erreichen, wäre es, die Kosten der CO₂-Emissionen in immobilienwirtschaftlichen Business Cases und Phasen transparent zu machen, das heißt bei allen Investitionskostenberechnungen – vom Neubau bis zur Sanierung.

Ergänzend ist der Aufbau von ganzheitlichem Know-how im Immobilienzyklus erforderlich. Dies muss über die Integration in immobilienwirtschaftlichen und -technischen Ausbildungen und Studiengängen erfolgen, um über ausreichende Fachkräfte zu verfügen. Auch in den Fort- und Weiterbildungen der Handwerkskammern und anderer relevanter beruflicher Vereinigungen muss dieser Aufbau von ganzheitlichem Fachwissen umgehend abgebildet werden. Ferner muss eine deutschlandweite oder internationale „Knowledge-Sharing-Plattform von Klimamaßnahmen von Betrieben und Werken“ eingerichtet werden. Auf dieser Plattform können Organisationen der Immobilien- und Bauwirtschaft, wie zum Beispiel ZIA und GEFMA, Best-Practice-Beispiele miteinander teilen, wie Energie/Gas/Strom im Betrieb eingespart werden kann und wie Umbau-Investitionsprojekte mit positivem Impact aussehen können.

Dekarbonisierung im Corporate Real Estate Management – die Thesen im Einzelnen

1

DATENTRANSPARENZ ZU VERBRÄUCHEN, AKTUELL/JUST-IN-TIME

Transparenz über aktuelle und historische Verbrauchsdaten bildet eine notwendige Grundlage für die Identifikation, Bewertung und Priorisierung von Optimierungsmaßnahmen. Es bedarf eines deutschlandweiten oder möglichst internationalen Standards zur effizienten Datenerfassung, -auswertung und Echtzeit-Bereitstellung.

Für die Optimierung einer (Energie-) ressourcenschonenden Gebäudesteuerung bedarf es standardisierter Daten. Smart Building Analytics und jegliche andere Automatisierung bauen darauf auf. Daten aus verschiedenen Quellen müssen ohne Kompatibilitätsprobleme zusammengeführt werden können, damit kurzfristige Optimierungen im Betrieb und strategische Entscheidungen für Sanierung oder technische Aufrüstung möglich sind. Gleichzeitig können so auch ESG-Reporting-Pflichten besser erfüllt werden.

Es gilt auch, den Datenaustausch selbst zu standardisieren. Ineffiziente Freigabeprozesse und zu strenge Datenschutzerfordernungen verkomplizieren den Austausch von Verbrauchsdaten aus den Mieteinheiten zum Property- und Asset-Manager beziehungsweise zum Eigentümer. Bislang ungeklärt ist, wem die Daten gehören und bei wem sie zum Beispiel bei einer Gebäudeveräußerung oder dem Wechsel des Dienstleisters später verbleiben. Der Datenschutz von personenbezogenen Mieterdaten könnte durch Anonymisierung gewahrt werden. Einzelheiten sind zwischen Mietern und Eigentümern im Rahmen von Green-Lease-Vereinbarungen zu klären.

UM DATENTRANSPARENZ HERZUSTELLEN, MÜSSEN DIE FOLGENDEN PUNKTE ERFÜLLT SEIN:

- Standardisierung von Daten und deren Schnittstellen
- Vereinfachung von Datenaustausch und offene Datenschnittstellen (Anpassungsbedarf der Datenschutzbestimmungen)
- Ganzheitliche Sicht aller Beteiligten der Immobilienwirtschaft

2

DIGITALE NUTZUNGS- UND ENERGIEVERBRAUCHSOPTIMIERUNG

Zur Optimierung von Nutzungen und Energieverbräuchen bedarf es digitaler Lösungen, die Interoperabilität von Endgeräten/Verbrauchsstellen und Energiemanagementsystemen einfach umsetzbar machen (Abgleich Supply & Demand-Spitzen; Stichwort: E-Bus).

Durch die Interoperabilität von Verbrauchsstellen können vorhandene Energiemengen so gemanagt werden, dass diese zu einer Energiesenkung, einer Energiequelle oder zu einem Energiespeicher in Versorgungssystemen beitragen können. Energie und Verrechnungspreise, die über das Netz zur Verfügung gestellt werden, sollen über die einzelne Immobilie hinaus hinsichtlich Energieverbrauch, -produktion und -speicherung optimiert werden.

Dabei geht es insbesondere darum, Demand-Response-Technologie wie die systemstabilisierende Einbindung von Elektrofahrzeugen in Energiemanagementsysteme zu fördern und dadurch Interaktionen zwischen Gebäuden, Quartieren, mobilen Komponenten und dem Energiesystem zuzulassen.

HIERZU BEDARF ES:

- Fachkräfte mit neuen und übergreifenden Qualifikationen und Zusatzqualifikationen für den IT-Bereich mit Fokus auf Energie
- Die stete Gewährleistung von Schutz und Sicherheit der zusätzlichen und neuartigen Daten einheitlicher, technischer Normung von Komponenten verschiedener Hersteller auf internationaler Ebene

Durch die Förderung und Umsetzung der digitalen Nutzungs-/Energieverbrauchsoptimierung wird die Transformation der Mobilitäts-, Energie-, Bau- und Produktionssysteme hin zu einer zirkulären, klimaneutralen und nachhaltigen Wirtschaft unterstützt.

ENERGIEVERBUNDE AUF QUARTIERSEBENE

Eine energetische Optimierung muss durch „Energieverbunde“ auf Quartiersebene über die Grenzen von rechtlichen Einheiten und Assetklassen hinaus erfolgen.

Einzelgebäuelösungen werden zukünftig nicht ausreichen, um die gesteckten Klimaziele zu erreichen. Neben den technischen Restriktionen spielen wirtschaftliche Aspekte die Hauptrolle. Daher bedarf es einer konsolidierten und verknüpften Betrachtung der Energieversorgung in Form der praktikablen Quartierslösung und einer Kooperationsbereitschaft der Quartiersanlieger über rechtliche Unternehmens- und Gebäudegrenzen hinweg.

Durch die Gründung und/oder Initiierung von bedarfsgerechten Versorgungsschwerpunkten gemeinsam mit Quartiersanliegern (zum Beispiel Biomassekraftwerk, Windpark etc.) oder die Nutzung von digitalen Möglichkeiten zur Nutzungs- und Energieverbrauchsoptimierung können wesentliche Vorteile gegenüber der Einzellösung generiert werden. Aufbauend von der Energieversorgung lassen sich gemeinsam getragene Sanierungen oder kommunale Wärme- und Mobilitätskonzepte in Quartieren entwickeln. Hierzu bedarf es einer gebäude- und unternehmensübergreifenden Orchestrierung der Konzepte, Maßnahmen und Optimierungen.

VORAUSSETZUNGEN FÜR ENERGIE-KOOPERATIONEN SIND ZU SCHAFFEN DURCH:

- Kartellrechtliche Erleichterungen wie beispielsweise Open-Book-Kalkulationen oder eine Definition von Monopolstellungen
- Steuerliche Vereinfachungen im Bilanzierungskreislauf
- Standardisierung von Haftungsfragen zur Absicherung der Risiken beispielsweise aus technischer Verfügbarkeit oder Besicherung des Energiebezugs
- Verkürzte Entscheidungswege und schlankere administrative, kaufmännische und steuerrechtliche Zusatzaufwände sowie das Einbeziehen und Kooperieren mit lokalen Energieversorgern

4

SICHERSTELLUNG DER „GRÜNEN“ STROMVERSORGUNG

Eine ausreichende Erzeugung und lückenlose Bereitstellung grüner Energie müssen den Bedarf decken.

Deutschland richtet seine gesamte Klima-, Energie- und Wirtschaftspolitik darauf aus, einen Anstieg von weniger als 1,5 Grad anzustreben – ein Ziel, zu dem sich auch die Europäische Union durch das UN-Übereinkommen von Paris verpflichtet hat. Die Stromversorgung soll im Jahr 2030 zu 80 Prozent auf erneuerbaren Energien beruhen. Dafür schafft das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) die erforderlichen Rahmenbedingungen, das am 1. Januar 2023 in Kraft getreten ist. Nach dem Kohleverstromungsbeendigungsgesetz (KVBG) soll der Kohleausstieg spätestens 2038 erfolgen, sodass die Stromversorgung dann weitestgehend oder vollständig aus erneuerbaren Energien gedeckt wird.

Die lückenlose Bereitstellung grüner Energie als Grundversorgung und Substitution des Energieträgers Erdgas in der Wärmeerzeugung mit grünen Pendanten wie Biogas, Wasserstoff und PtX ist sicherzustellen. Die Umstellung auf eine strombasierte Wärmeversorgung stellt dabei eine zukunftssichere technische Variante dar. Dies erfordert eine wetter- und zeitunabhängige Verfügbarkeit grünen Stroms. Zudem werden schnellstmöglich „grüne“ Wärmenetze sowie weitere grüne Technologien und Energieträger gebraucht. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält zur Ausgestaltung der Vorgabe zu 65 Prozent erneuerbare Energien beim Einbau von neuen Heizungen ab 2024 einen breiten Erfüllungsspielraum für den Bestand und Neubau, inklusive Hybridlösungen, für den Übergang zu einer vollständigen grünen Energieversorgung des Wärmemarktes.

ERFOLGSFAKTOREN FÜR DIE UMSETZUNG SIND:

- Anpassungen zum Beispiel im Planungs-, Bau-, Genehmigungs-, Natur- und Artenschutzrecht sowie beim Ausbau der Geothermie
- Die Überarbeitung des geltenden Erneuerbaren-Energien-Gesetzes zum schnelleren Ausbau von erneuerbaren Energiequellen
- Klärung noch offener operativer Prozesse und Gesetzesauslegungen
- Robuste Einstiegpläne in neue Technologie mit klaren Umsetzungspfaden und konkretem Energiemix
- Der Ausbau der Netzanschlusskapazität als wichtigste Voraussetzung, um die Energieversorgung von Unternehmens- und Industriestandorten langfristig abzusichern

Das Thema ist auch auf europäischer Ebene präsent, wo sich die EU-Institutionen auf eine Novellierung der EU-Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie geeinigt haben. Mit dem GEG werden wesentliche Vorgaben dieser Richtlinie umgesetzt.

Ein zügiger und umfangreicher Ausbau der Stromerzeugung aus erneuerbaren Quellen, grüner Wärmenetze und grüner Wasserstoffherzeugung ist zwingend erforderlich. Weitere Voraussetzungen stellen die Netzanschlussbeiträge und -bedingungen dar.

REFINANZIERUNG VON DEKARBONISIERUNGSMASSNAHMEN (UNTERSTÜTZUNG STAAT UND ANREIZE)

Dekarbonisierungsmaßnahmen führen aufgrund der erforderlichen Investitionen in Eigentumsimmobilien zunächst zu einer Kostensteigerung, im Gegenzug begünstigen sie den Werterhalt aus Eigentümersicht.

Bei der Dekarbonisierung ist in Abhängigkeit des genutzten Optimierungshebels zwischen folgenden Effekten zu unterscheiden:

- Reduktion der CO₂-Kosten über Reduzierung der CO₂-Tonnen
- Werterhalt durch Umsetzung technischer und baulicher Maßnahmen – gegebenenfalls Erhalt der Drittmarktfähigkeit

Dabei wirken die Effekte auf Ebene der Unternehmen in Abhängigkeit der Zusammensetzung und Behandlung des Immobilienportfolios (Miete versus Eigentum und bei Eigentum passiv versus Marktaktiv gemanagtes Anlagevermögen).

Im Mietportfolio erfolgt eine Refinanzierung einer höheren Miete durch eingesparte Energie und somit über eingesparte CO₂-Kosten.

Bei der Investition bedarf es einer wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Investition, die in Abhängigkeit des Preises je CO₂-t und der Veränderung der Bezugspreise der Primärenergieträger bei bis zu zehn Jahren liegt.

STAATLICHE UNTERSTÜTZUNG UND INCENTIVIERUNG KANN DABEI ERFOLGEN DURCH:

- Aktivierungsfähigkeit der Nachrüstungs-/ Ersatzmaßnahmen und beispielsweise Abschreibungen über bis zu zehn Jahre
- Bereitstellung von vergünstigtem Fremdkapital auf Basis prognostizierter CO₂-Einsparung der Maßnahme
- Begünstigung der Refinanzierung durch Green-Investment Vehikel und energetische Investitionsfonds mit beispielsweise geringerer Kapitalertragssteuer bei Unter-Markt-Verzinsung

6

REGULATIVE VORGABEN IM BAU UND BETRIEB ZUR OBJEKTSPEZIFISCHEN CO₂-REDUZIERUNG AUF ASSET-EBENE

Die rechtlichen Anforderungen (zum Beispiel Landesbauordnungen und Technischen Regeln für Arbeitsstätten) müssen für die Erleichterung des Baus und die Optimierung des Betriebs flexibilisiert werden.

Um die Dekarbonisierung im Bestand zu beschleunigen und zugleich die notwendigen Investitionen wirtschaftlicher abzubilden, können auch Plug-&-Play-Lösungen mit Standardschnittstellen im Komponenten-/Anlagen-Bereich beziehungsweise im modularen Bauen einen wesentlichen Beitrag leisten. Zur zügigen Umsetzung der CO₂-bezogenen Optimierungsmaßnahmen sollte die Anwendung einer bundesweiten Musterfreigabe mit Gültigkeit für die jeweiligen Landesbauordnungen möglich sein. Für optimierende Einzelmaßnahmen auf Asset-Ebene sollte auch die Flexibilisierung der rechtlichen Anforderungen für die Rahmenbedingungen innerhalb des Betriebs von Immobilien erfolgen. Insbesondere die aktuell in den Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR 3.5) festgeschriebenen Mindest- und Maximaltemperaturen von Betriebsstätten sollten flexibilisiert werden, um Kühllasten im Sommer und Heizperioden im Winter zu reduzieren.

7

LEBENSZYKLUSORIENTIERTE DEKARBONISIERUNGS-VERANTWORTUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT UND CREM

Der den gesamten Lebenszyklus betreffende CO₂-Footprint von Immobilien im Rahmen von Umbau-Investitionen ist transparent zu machen. Ziel muss eine positive Gesamtbilanz sein.

Eine CO₂-Gesamtbilanz über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie würde den gesamten CO₂-Impact von Immobilien und der hierin erfolgenden Investitionen berücksichtigen. So könnte sichergestellt werden, dass sowohl alle immobilienrelevanten Investitionsentscheidungen als auch operativen Prozesse im Gebäudebetrieb ein gemeinsames Ziel hätten – die Dekarbonisierung im Betrieb.

Derzeit ist eine lebenszyklusorientierte Dekarbonisierungsverantwortung in der Immobilienwirtschaft noch mit zwei wesentlichen Herausforderungen konfrontiert. Erstens gibt es in der Immobilienbranche unterschiedliche, teils gegenläufige Interessen, die unter anderem von Kostenaufkommen und -verteilung, Optimierungsinvestitionen im Bestand oder „Sollbruchstellen“ im Planungs- sowie im Sanierungsprozess beeinflusst werden. Zweitens mangelt es noch am erforderlichen Know-how, um ein ganzheitliches Verständnis der Dekarbonisierung einschließlich wechselseitiger Abhängigkeiten bei zum Beispiel Planung, Errichtung und Betrieb zu entwickeln.

Wichtiger Erfolgsfaktor sind transparente Kosten der CO₂-Emissionen in allen immobilienwirtschaftlichen Business Cases, also bei allen Investitionskostenberechnungen (Neubau, Sanierung und Abriss). Somit wäre eine wirtschaftliche Gesamtkostenbetrachtung gewährleistet, die nicht nur die Investitionskosten (Capex), sondern auch die Folge- und Betriebskosten (Opex) reflektiert (Delta Zusatzinvestitionskosten zu Delta CO₂-Ausstoß).

Gemeinsam für eine erfolgreiche Dekarbonisierung im Corporate Real Estate

Die vorgestellten sieben Thesen sind aus Sicht des ZIA-Lenkungskreises Corporate Real Estate ein inhaltlicher Beitrag in der Debatte über eine erfolgreiche Dekarbonisierung von Unternehmensimmobilien. Sie tragen ferner den Anforderungen an Wirtschaftlichkeit von im internationalen Wettbewerb stehenden Konzernen Rechnung. Die Thesen sind ein Angebot an die Immobilienwirtschaft und Politik zugleich, gemeinsam an den Rahmenbedingungen zu arbeiten, um die politischen und unternehmenseigenen Klimaziele zu erreichen.

Das Corporate Real Estate Management der DAX-Unternehmen ist sich als Bereitsteller immobilienbezogener Betriebsmittel seiner entscheidenden Rolle in der Dekarbonisierung bewusst. Gleichzeitig muss das Ziel der Klimaneutralität auch vor dem Hintergrund weiterer Herausforderungen betrachtet werden. Zu diesen zählen unter anderem die Transformation einzelner Industriesektoren sowie Diskussionen um near- und friend-shoring als Folge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine. Diese und weitere Faktoren haben großen Einfluss auf den Immobilienbestand der Corporates und somit auf die angestrebte Dekarbonisierung.



Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht mit seinen Mitgliedern, darunter mehr als 33 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der gesamten Branche entlang der 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.

Kontaktieren Sie uns:

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

Web: www.zia-deutschland.de

Mail: info@zia-deutschland.de

✉ [@ZIAunterwegs](mailto:info@ziaunterwegs.de)

Stand: Januar 2024