

Stand: 13.09.2017

Immobilienwirtschaft & Energie

Alternativvorschläge des Zentralen Immobilien Ausschusses e.V. (ZIA) für eine nachhaltige, energiepolitische Entwicklung im Sinne des Klimaschutzes und der Ressourcenschonung

Executive Summary

Berlin, im September 2017

Die Task Force Energie des ZIA hat das Positionspapier „Immobilienwirtschaft & Energie“ vorgelegt. Es befasst sich mit der Energiepolitik der Europäischen Union, des Bundes und der Länder mit Blick auf Immobilien.

I. Grundsätze

Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) begrüßt ausdrücklich die klimapolitischen Ziele der Bundesregierung, in deren Fokus die Verringerung des CO₂-Ausstoßes steht. Er unterstützt die Politik durch das umfangreiche Fachwissen seiner Mitglieder in den Bereichen Planung, Bau und Betrieb von Immobilien dabei, sinnvolle Maßnahmen und Instrumente zu entwickeln, um diese Ziele zu erreichen.

Energieeffizienz im Gebäudesektor ist stets im Zusammenhang damit zu betrachten, ob sich diese wirtschaftlich sinnvoll umsetzen lässt. Die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit sind bereits in § 5 Abs. 1 Energieeinsparungsgesetz (EnEG) festgehalten. Für die Immobilienwirtschaft gehört zudem Technologieoffenheit zu den Grundsätzen ihres energie- und klimapolitischen Handelns. Unter diesen Prämissen akzeptiert der ZIA die Standards der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016 für neu gebaute Immobilien, sieht aber auch Optimierungsbedarf. Eine weitere, von einigen Akteuren angedachte Verschärfung der EnEV wäre verfehlt – nicht nur, weil der Neubau lediglich ein Prozent am Gesamtaufkommen aller Immobilien darstellt. Bei Wirtschaftsimmobilen ließe sich auf diesem Wege keine nennenswerte zusätzliche CO₂-Reduktion erreichen, bei Wohnimmobilien nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten. Dies wirft überdies ein Schlaglicht darauf, dass aufgrund der verschiedenen gebäudetechnischen Gegebenheiten zwischen den Gebäudearten zu unterscheiden ist, also bspw. zwischen Wohn- und Bürogebäuden, Hotels, Einkaufszentren und Logistikimmobilien, um treffende gesetzliche Rahmenbedingungen zu schaffen.

Zielführender ist es, sich mit den Ursachen der Treibhausgasemissionen und dem Gebäudebestand zu befassen, Stichwort Verursacherprinzip. Mit anderen Worten: Das Energieeinsparrecht sollte sich mittel- bis langfristig am CO₂-Ausstoß der Gebäude orientieren. Grundsätzlich gilt auch für den Bestand, mit intelligenten, wirtschaftlich sinnvollen Methoden möglichst viel CO₂ einzusparen.

Die Immobilienwirtschaft fordert daher, die bestehenden rechtlichen Normen (EnEG, EnEV, Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)) in einem Gesetz, z.B. in einem Bauenergiegesetzbuch, zu kodifizieren und die Anforderungen im Energieeinsparrecht zu überarbeiten sowie in diesem Zuge zu vereinfachen. Weiteres bzw. verschärftes Ordnungsrecht ist nicht im Sinne zusätzlicher CO₂-Einsparungen und damit auch nicht den klimapolitischen Zielen dienlich.

II. Position zum Neubau und zum Gebäudebestand

Mit den folgenden Vorschlägen will der ZIA gemeinsam mit der Politik die Energiewende im Gebäudebereich erfolgreich gestalten. Sie stellen eine sinnvolle Weiterentwicklung des jetzigen Energieeinsparrechts dar:

Niedrigstenergiegebäudestandard

- 1) Der ZIA fordert, die aktuell gültigen Anforderungen im Energieeinsparrecht (EnEV 2016) als nationalen Niedrigstenergiegebäudestandard zu definieren, wie er von der EU-Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie vorgeschrieben wird.

Erweiterung der Bilanzierungsgrenzen in der EnEV und im EEWärmeG

- 2) Die Rahmenbedingungen zur Nutzung aller erneuerbarer Energien im Gebäude müssen verbessert werden. Auch die nicht unmittelbar gebäudebezogenen Träger erneuerbarer Energie müssen in die Bilanzierung einbezogen werden, z.B. Solarstrom aus PV-Anlagen im Quartier, Direktinvestitionen von Unternehmen in Offshore-Windanlagen und zertifizierter Grünstrom bzw. Biogas mit qualitativ hochwertigen Zertifikaten.

Einführung eines Monitoring-Systems

- 3) Der ZIA spricht sich dafür aus, ein intelligentes Monitoring-System der entstehenden CO₂-Emissionen als Anreizsystematik auf Grundlage des ZIA-Leitfadens „Nachhaltigkeitsbenchmarking“ (inklusive Definition, Berechnungs- und Erfassungsgrundlage) zu implementieren. Auf diese Weise lassen sich die Einstellungen der technischen Anlagen im laufenden Gebäudebetrieb optimieren und effizient gestalten. In Rahmen eines solchen Monitorings sollten bestehende Berechnungswerkzeuge flexibel genutzt werden können.

III. Position zum Neubau: Konsequente Weiterentwicklung des Energieeinsparrechts für Neuentwicklungen und umfassende Sanierungen

Hauptforderung gem. § 3 Abs. 1 iVm § 5 EEWärmeG ergänzen

- 1) Energie aus Wind und Wasserkraft sollte in das Energieeinsparrecht aufgenommen werden, ebenso der Einkauf von zertifiziertem Ökostrom sowie von nicht standortbezogenem Biogas. Eine Gleichsetzung von Photovoltaik mit Solarthermie ist sinnvoll.

Ergänzung der Ersatzmaßnahmen in § 7 EEWärmeG

- 2) Der Einsatz von nicht am Gebäude erzeugter erneuerbarer Energie (z.B. grünem Strom) sollte auch in § 7 Abs. 1 EEWärmeG ergänzt werden, da er zu einer umfangreicheren Nutzung von Energie führt, die mit reduzierten CO₂-Emissionen erzeugt wird.
- 3) Die Betriebsoptimierung inklusive eines überprüfbaren Nachweises über die erzielten Energieeinsparungen sollte in das Energieeinsparrecht integriert werden, z.B. durch Aufnahme als zusätzliche Ersatzmaßnahme gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 EEWärmeG im Sinne eines Bonus.

Quartiersansatz und integrales Planen

- 4) Die Bilanzierung von Quartieren muss in das Energieeinsparrecht integriert werden.
- 5) Integrales Planen mit geeigneten Werkzeugen muss in das Energieeinsparrecht aufgenommen werden.

IV. Position zum Bestand: Ertüchtigung des Gebäudebestands

Das Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands erfordert von der Immobilienwirtschaft ein hohes Maß an Anstrengung. Die folgenden Vorschläge ermöglichen am ehesten eine sachgerechte und zielgerichtete Reduktion der CO₂-Emissionen im Gebäudebestand:

- 1) Um den Gebäudebestand kontinuierlich zu verbessern, empfiehlt sich eine bundesweite Datenbank, um die CO₂-Emissionen zu erfassen und die individuellen Einsparziele durch die Bundesregierung zu hinterlegen.
 - a. *Mitteleinsatz des Staats zur Erreichung der Ziele: kein Einsatz*
 - b. *Mitteleinsatz der Eigentümer zur Erreichung der Ziele: geringer Aufwand*
- 2) Der Gebäudebestand lässt sich energetisch optimieren, indem ein Portfoliomanagement im Sinne des Portfolioansatzes angewendet wird: Statt viel Aufwand für eine im Ergebnis minimale CO₂-Einsparung der Einzelimmobilie zu betreiben, lässt sich durch einen im Verhältnis geringeren Einsatz bezogen auf das Immobilienportfolio mehr CO₂ einsparen. Anders ausgedrückt: Ähnlich dem Flottenverbrauch der Autoindustrie ist der Gebäudeeigentümer durch einen Portfolioansatz in der Lage, die Emissionen der Treibhausgase durch geringstmöglichen Mitteleinsatz größtmöglich zu reduzieren.
 - a. *Mitteleinsatz des Staats zur Erreichung der Ziele: kein Einsatz*
 - b. *Mitteleinsatz der Eigentümer zur Erreichung der Ziele: mittlerer Aufwand*

- 3) Es muss eine neue Fördersystematik für Maßnahmen der Energieeffizienzsteigerung bei Bestandsgebäuden entwickelt werden. In der neuen Fördersystematik ist es notwendig, Förderschwerpunkte zu setzen. Diese liegen bei Maßnahmen zur Betriebsoptimierung, zur energetischen Sanierung und zur Qualifizierung von Fachkräften sowie von Beratungsleistungen.
 - a. *Mitteleinsatz des Staats zur Erreichung der Ziele: mittlerer Einsatz*
 - b. *Mitteleinsatz der Eigentümer zur Erreichung der Ziele: mittlerer Aufwand*
- 4) Die Betriebskostenverordnung bedarf einer Anpassung, d.h. die Umlagefähigkeit von Betriebsoptimierungen muss verbessert werden.
 - a. *Mitteleinsatz des Staats zur Erreichung der Ziele: kein Einsatz*
 - b. *Mitteleinsatz der Eigentümer zur Erreichung der Ziele: geringer Aufwand*
- 5) Eine steuerliche Abschreibung von energetischen Sanierungen bei Gebäuden ist zwingend einzuführen.
 - a. *Mitteleinsatz des Staats zur Erreichung der Ziele: mittlerer Einsatz*
 - b. *Mitteleinsatz der Eigentümer zur Erreichung der Ziele: mittlerer Aufwand*
- 6) Um die Energieeffizienz im Bestand zu steigern, müssen steuerliche Hemmnisse abgebaut werden. Dies betrifft insbesondere die Abschaffung der sog. „Gewerbesteuerschädlichkeit“.
 - a. *Mitteleinsatz des Staats zur Erreichung der Ziele: keine Steuerausfälle, weil die Anlagen unter geltenden Bedingungen nicht gebaut werden; mittelfristig erhöhte Steuereinnahmen durch Bautätigkeit*
 - b. *Mitteleinsatz der Eigentümer zur Erreichung der Ziele: mittlerer Aufwand*
- 7) Im Bereich der Quartierskonzepte besteht erheblicher Verbesserungsbedarf. Diese sollten gefördert und umgesetzt werden.
 - a. *Mitteleinsatz des Staats zur Erreichung der Ziele: Einsatz auf bisherigem Niveau (gering) oder höher bei entsprechend höheren Zielen*
 - b. *Mitteleinsatz der Eigentümer zur Erreichung der Ziele: mittlerer Aufwand*

Der ZIA hat eine Schätzung zum CO₂-Einsparpotenzial der vorgeschlagenen Maßnahmen durchgeführt. Die Annahmen dazu sind in Anlage 1 enthalten.

Positionspapier

I. Einleitung und Grundsätze

Energiewende und Klimaschutz

Die Energiewende stellt eine der größten Herausforderungen für Politik, Gesellschaft und Wirtschaft in Deutschland dar. Ihre Umsetzung wird mehrere Legislaturperioden in Anspruch nehmen, vermutlich sogar zwei Generationen beschäftigen. Sie wird nach Überzeugung des ZIA nur dann gelingen, wenn diese Aufgabe von allen Beteiligten gemeinsam und gleichermaßen verantwortlich angenommen wird. In diesem Sinne unterstützt der ZIA die energie- und klimaschutzpolitischen Ziele der Bundesregierung und begrüßt deren Bekenntnis, Energieeffizienz zur „zweiten Säule“ der Energiewende zu machen und „Energieeffizienz im Gebäude voranbringen“ zu wollen.

Es zählt zu den Aufgaben der Branche und damit des ZIA, bei Entscheidern in Politik und Verwaltung in einem intensiven, sach-, ziel- und zukunftsorientierten Dialog Verständnis für die Funktionsweise unterschiedlicher Immobilientypen und für die Auswirkungen rechtlicher Auflagen zu erzeugen. Nicht das schärfste Ordnungsrecht stellt das beste oder zielführendste Instrument zugunsten des Klimaschutzes dar. Vielmehr ist ein ausgewogener Instrumentenmix aus ordnungsrechtlichen Maßnahmen, Förderinstrumenten und Marktmechanismen gefragt. Für den ZIA gilt dabei grundsätzlich: So viel Ordnungsrecht wie nötig, so viel Markt wie möglich.

Der ZIA sieht es als absolut notwendig an, dass die Bundesregierung die Bedeutung von Klimaschutz, Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Deutschland und wirtschaftliche Perspektiven gleich gewichtet. Da Deutschland energetisch importabhängig ist, ist es nicht nur entscheidend, erneuerbare Energien auszubauen, um diese Abhängigkeit zu reduzieren und die Wirtschaftskraft der Bundesrepublik zu stärken. Auch eine gesteigerte Energieeffizienz wurde inzwischen als wesentlicher Baustein der Energiesicherheit erkannt. Immobilien spielen hierbei eine wichtige Rolle.

Heterogene Strukturen und Energieeffizienz

Sowohl der Neubau als auch der Gebäudebestand sind in Deutschland in hohem Maße heterogen. Demzufolge bedürfen energetische Maßnahmen grundsätzlich einer differenzierten Betrachtung der Objekte bzw. der Quartiere. Es ist bspw. zu unterscheiden zwischen Wirtschafts- und Wohngebäuden, verschiedenen Kategorien von Wirtschaftsgebäuden, der Zusammensetzung des Quartiers etc. Nur so kann die gleichermaßen energetisch und wirtschaftlich bestmögliche Lösung für die Objekte bzw. Quartiere sichergestellt werden. Streng schematische Lösungen verbieten sich, da sie erfahrungsgemäß kostenintensiv und teilweise schlicht kontraproduktiv sind.

Zu berücksichtigen ist zudem die Eigentumsstruktur. Mit Eigentümern, die zugleich Eigennutzer sind, und Eigentümern, die ihre Immobilien vermieten, zeigt sich diese ebenfalls heterogen. Hinzu kommt die Nutzerperspektive sowie die besondere Betrachtung von Mischobjekten, die z.B. Wohnen und Gewerbe vereinen. Darüber hinaus ist die Quartiersebene zentraler Ansatzpunkt für die Energiepolitik im Gebäudesektor. Alle genannten Punkte wirken sich differenziert auf die Energieeffizienz von Gebäuden aus.

Das Energieeinsparrecht

Die energetischen Anforderungen an Gebäude sind im sog. „Energieeinsparrecht“ geregelt. Hierunter werden überwiegend das Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz, EnEG), die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung, EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz, EEWärmeG) verstanden.

Verschiedene EnEV-Novellierungen sollten die Energieeinsparung in Gebäuden forcieren. Der Erfolg blieb aus, da der EnEV-Berechnung eine fiktive Immobilie (Referenzgebäude) zugrunde gelegt wurde. Das EnEV-Berechnungsverfahren wurde als Nachweisverfahren für die baurechtliche Genehmigung von Gebäuden entwickelt und wird mittlerweile immer mehr als Planungsleitlinie für neue Gebäude genutzt. Im Ergebnis werden die Gebäude zwar EnEV-konform, aber nicht energieeffizient geplant. Im Laufe der Zeit hat sich das Verfahren immer weiter von der Realität entfernt.

Der im Frühjahr 2017 gescheiterte Entwurf eines Gebäudeenergiegesetzes (GEG) enthielt leider nicht die dringend benötigte Vereinfachung der Vorschriften. Die Immobilienwirtschaft fordert daher, die bestehenden rechtlichen Normen zu kodifizieren und die Anforderungen im Energieeinsparrecht zu überarbeiten und zu vereinfachen, z.B. in einem neuen Bauenergiegesetzbuch.

Hinweis: In diesem Papier wird aus Gründen der Verständlichkeit im Folgenden auf das heute bestehende Energieeinsparrecht Bezug genommen. Alle genannten Alternativvorschläge können und müssen nach Auffassung der Immobilienwirtschaft zudem bei einem möglichen weiteren Versuch der Kodifikation und Überarbeitung des geltenden Energieeinsparrechts berücksichtigt werden.

Niedrigstenergiegebäudestandard

Der ZIA fordert, die aktuell gültigen Anforderungen für den Neubau im Energieeinsparrecht (EnEV 2016) als den von der EU-Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie geforderten nationalen Niedrigstenergiegebäudestandard zu definieren. Wie in den Gutachten von Prof. Dr. M. Norbert Fisch zu Wirtschaftsimmobilien und Prof. Dr. Andreas Pfnür zu Wohngebäuden dargelegt, stellen die aktuellen energetischen

Anforderungen im Neubau faktisch die Grenzen des derzeit wirtschaftlich-technisch Machbaren dar¹. Erst nach erfolgtem und relevantem technischen Fortschritt kann zu einem späteren Zeitpunkt auch der Niedrigstenergiegebäudestandard weiterentwickelt werden.

Wirtschaftlichkeitsgrundsatz

Energetische Anforderungen im Neubau bzw. Sanierungsmaßnahmen bei Bestandsgebäuden müssen grundsätzlich wirtschaftlich sein. Die Wirtschaftlichkeit energetischer Anforderungen und Sanierungen ist aus Sicht der Immobilienwirtschaft dann gegeben, wenn sich diese i.S.v. § 5 Abs. 1 EnEG in angemessenen Zeiträumen amortisieren, denn zur entsprechenden Realisierung sind regelmäßig erhebliche Investitionen erforderlich.

Was ein angemessener Zeitraum in diesem Zusammenhang ist, lässt sich nicht allgemein festlegen, sondern ist aufgrund der Vielfalt der Immobilien je nach Maßnahme bzw. Objekt differenziert zu betrachten. Das Wirtschaftlichkeitsverständnis der deutschen Immobilienwirtschaft ist betriebswirtschaftlich ausgerichtet, d.h. durch vorgenommene Investitionen müssen nicht nur die entstandenen Kosten erwirtschaftet werden, sondern auch dauerhaft ein höherer Ertrag.

Grundsatz der Technologieoffenheit

Die bislang bestehende Technologieoffenheit bei der Wahl der jeweiligen Maßnahmen an der Gebäudehülle, zur Verbesserung der Anlagentechnik oder beim Einsatz erneuerbarer Energien sollte erhalten bleiben. Ergänzend verlangt eine an Sinn und Zweck ausgerichtete Energiepolitik im Gebäudesektor aufgrund der hohen energetischen Anforderungen an Gebäude einen ganzheitlichen Ansatz. Unterschiedliche Nutzertypen und divergierende Nutzerverhalten machen einen ausgewogenen Blick auf die Gebäudehülle und die -technik notwendig.

Im Verständnis des ZIA besteht die vornehmliche Aufgabe der Politik darin, Ziele und Zeiträume für eine praktikierbare und zielgerichtete Umsetzung klimapolitischer Vorgaben im Gebäudebereich zu definieren, wobei jedoch möglichst viele Wege offengelassen werden sollten. Dies betrifft insbesondere auch den Einsatz von Strom aus erneuerbaren Quellen für die Raumwärme- und Warmwassererzeugung. Der Markt bestimmt, welche Techniken und Energieträger sich technisch und wirtschaftlich durchsetzen.

Bezahlbarkeit / Fokus „Kosteneffizienz“

Auch eine vorzeitige Privilegierung von einzelnen Energieträgern behindert Innovationen und wirkt den gewünschten Kostensenkungen beim Energieeinsatz entgegen. Ein Hauptaugenmerk sollte bei Maßnahmen der Energieeffizienzverbesserung, der Treibhausgasvermeidung und hinsichtlich des „bezahlbaren Wohnens“ daher auf der Kosteneffizienz liegen. Beispiel Fernwärme: Deren Verwendung ist unter Marktaspekten in Verbindung mit unverzerrtem Wettbewerb

¹ Fisch, „Gutachten zur Verschärfung der EnEV und Zusammenlegung EnEV / EE-WärmeG für Wirtschaftsimmobilen“, September 2016; Pfnür, „Konzeptionelle Ansätze zur Umsetzung der Energiewende im Gebäudesektor“, Mai 2017.

grundsätzlich zu begrüßen. Ein Bestehen im Wettbewerb ist – ohne politische Absicherung durch einen wettbewerbsfeindlichen Anschluss- und Benutzungszwang – jedoch oftmals weder möglich noch kosteneffizient.

Investor-Nutzer-Dilemma

Der Gebäudebestand birgt erhebliche Potentiale zur Verbesserung der Energieeffizienz. Allerdings bestehen vor allem in Deutschland durch das Investor-Nutzer-Dilemma nach wie vor Hemmnisse, die Mieterschaft angemessen an energetischen Sanierungen zu beteiligen. Um dieses Problem zu beheben, sind die Refinanzierungsmöglichkeiten für energetische Investitionen zu verbessern, z.B. durch Anreize im Mietrecht.

Teilsanierungen

Bei Bestandsgebäuden ist eine stärkere Fokussierung auf kostengünstige Teilsanierungen sowie weitere kleinteilige Maßnahmen wünschenswert, aus denen zwar im Verhältnis zu Vollsanierungen eine – relativ betrachtet – geringere Energieeinsparung resultiert, die aber aufgrund der hohen absoluten Einsparungen kurz- und langfristig einen erheblichen Beitrag zum Klimaschutz leisten können. Bei der energetischen Sanierung sollte insgesamt weniger auf „Leuchttürme“ und dafür mehr auf Breitenwirkung geachtet werden.

CO₂-Orientierung

Nach Ansicht des ZIA sollte sich das Energieeinsparrecht mittel- bis langfristig am CO₂-Ausstoß der Gebäude orientieren. Dabei gilt grundsätzlich zu beachten, wer für die Verursachung der Treibhausgasemissionen verantwortlich ist (Verursacherprinzip).

Alle vorgenannten Zusammenhänge müssen zwingend vollständig berücksichtigt werden, wenn Maßnahmen für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand im Jahr 2050 entwickelt werden.

CO₂-Bepreisung

Langfristig könnte möglicherweise auch die Bepreisung von CO₂-Emissionen ein denkbares Instrument sein, um die durch die Gesamtwirtschaft emittierten Treibhausgasemissionen zu reduzieren. Das Ob einer Einführung und ggf. die konkrete Ausgestaltung einer solchen CO₂-Bepreisung – etwa in Form einer Steuer, einer Abgabe bzw. eines Emissionszertifikatehandels – ist tiefergehend zu untersuchen und gemeinsam mit der Immobilienwirtschaft und anderen Branchen zu diskutieren. Eine CO₂-Bepreisung könnte nach Ansicht des ZIA jedenfalls nur unter drei Gesichtspunkten erfolgreich sein:

1. Eine CO₂-Bepreisung müsste mittel- bis langfristig angekündigt und ausgelegt sowie langfristig umgesetzt werden, da der Planungshorizont der Immobilienwirtschaft ebenfalls langfristig ausgelegt ist.

2. Auch bei der Vermeidung von CO₂-Emissionen gilt es, Emissionen wirtschaftlich und effizient zu reduzieren. Hier wäre folglich ein gesamtwirtschaftliches Level Playing Field unter Einbeziehung aller im Klimaschutzplan 2050 aufgeführten Sektoren notwendig.
3. Bei der Einführung eines CO₂-Bepreisungssystems bedürfte es einer Rückerstattung für bestimmte Energiekonsumenten und -verbraucher. Soziale und wirtschaftliche Härten wären durch eine Ausgleichsregelung zu verhindern. Die Einnahmen einer CO₂-Bepreisung sollten zweckgebunden für eine Rückerstattung („Sozialausgleich“) bzw. weiterer Investitionen zur CO₂-Reduktion eingesetzt werden.

II. Alternativvorschläge zur Energiepolitik im Gebäudesektor

Im Folgenden werden Maßnahmen und Instrumente vorgestellt und gleichsam gefordert, mit deren Hilfe ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand im Jahr 2050 erreicht werden kann. Der ZIA hat mit seiner Task Force Energie und seinem Ausschuss Energie und Gebäudetechnik konkrete Alternativvorschläge zur stetigen Verbesserung der Ökobilanz der Immobilienwirtschaft erarbeitet. Mit diesen Ergebnissen wollen wir gemeinsam mit der Politik die Energiewende erfolgreich gestalten.

1. Allgemeine Forderungen für Neubau und Bestand

1.1 Anrechnung nicht am Gebäude erzeugter erneuerbarer Energien

Wird die Anrechnung nicht am Gebäude erzeugter erneuerbarer Energie verbessert, erhöht sich nicht nur die Flexibilität bei den Regelungen im Energieeinsparrecht für den Neubau. Vielmehr reduzieren sich auch die Treibhausgasemissionen im Bestand, wenn vermehrt erneuerbare Energie bezogen wird. Allerdings ist sowohl im Neubau als auch im Gebäudebestand regelmäßig zu beobachten, dass die für die Versorgung der Immobilien erforderliche Menge erneuerbarer Energien nicht direkt am Gebäude erzeugt werden kann. Gründe hierfür sind z.B. energieintensive Nutzungsarten oder nicht ausreichende Dachflächen, aber auch städtebauliche Gegebenheiten.

1.2 Im Bestand und im Neubau muss die Reduktion der CO₂-Emissionen im Vordergrund stehen

Maßgeblicher Indikator für das Erreichen der klimapolitischen Sektorziele in der Immobilienwirtschaft sind die CO₂-Emissionen. An ihnen bemisst sich folglich zum Großteil der Erfolg auf dem Weg zu einem nahezu klimaneutralen Gebäudebestand. Maßnahmen und Instrumente müssen dementsprechend auf die Reduktion von CO₂-Emissionen ausgerichtet werden. Dabei können die spezifischen CO₂-Vermeidungskosten der Maßnahmen als geeigneter Maßstab dienen.

1.3 Monitoring der CO₂-Emissionen

Der ZIA fordert die Etablierung einer Methodik des CO₂-Reportings, aufgeschlüsselt nach Gebäudenutzungstypen, inklusive Definition, Berechnungs- und Erfassungsgrundlage, als Anreizsystematik. Hierzu müssen CO₂-Emissionen zuverlässig erfasst und die Berechnungsmethoden standardisiert werden, mit denen CO₂-Emissionen ermittelt werden. Der ZIA hat daher in einer Fach-Arbeitsgruppe einen pragmatischen Ansatz für Key-Performance-Indikatoren (KPIs) und deren Ermittlung entwickelt sowie in einem Leitfaden veröffentlicht². Dieser Ansatz sollte als allgemeine Grundlage dienen, um CO₂ und dessen Bezüge stringent ermitteln zu können.

Darüber hinaus müssen die energetischen Bilanzierungsgrenzen definiert sein, was sich in der Praxis häufig als problematisch erweist: Gewerbeimmobilien sind nicht nur komplexe technische Bauten, sondern verfügen über eine komplexe Struktur von Mietverhältnissen mit unterschiedlichen Nutzertypen sowie unterschiedlichen Versorgungsarten und Verantwortungsbereichen. In der Regel bestehen die Immobilien aus einer Allgemeinfläche und diversen Mietflächen. Die Allgemeinfläche wird im Normalfall weder beheizt noch belüftet, sondern lediglich mit Strom für die Beleuchtung und Fahrtreppen bzw. -stühle versorgt. Der Betreiber bzw. Eigentümer ist für die Versorgung und den Verbrauch verantwortlich und kann diesen abhängig von der Nutzung steuern. Anders verhält es sich in den angemieteten Flächen, die nicht nur flächenmäßig den größten Anteil an der Immobilie haben, sondern entsprechend auch am Energieverbrauch. Hier ist der Mieter vollständig in der Verantwortung für die Stromversorgung (Einkauf Strom und Menge Verbrauch). Der Eigentümer kennt weder den Stromverbrauch, noch kann er diesen nennenswert beeinflussen oder gar steuern. Anders verhält es sich meist mit der Wärmeversorgung der Immobilie (Einkauf Wärme und Pflege Anlagentechnik), da der Eigentümer diese im Regelfall verantwortet und steuern kann. Teilweise ist jedoch auch sie nutzerabhängig, wenn der Mieter die Wärmeversorgung eigenständig steuert. Derzeit ist eine vernünftige Bilanzierung daher nur von Wärme (Bezugsgröße: Fläche, z.B. nach Brutto-Grundfläche (BGF) Bereich a)) und Allgemestrom (Allgemeinfläche) möglich. Hierbei müssen auch immer die o.g. entsprechenden Verantwortungs- bzw. Steuerungsgrenzen bedacht werden.

In Folge dieser komplexen Situation könnte der Eigentümer also nur die Emissionen ermitteln bzw. bilanzieren, die aus seiner eigenen Energiebestellung herrühren. Doch auch dies gelingt nur, insoweit er verlässliche Daten der Energielieferanten erhält. Diese Voraussetzung durch ordnungsrechtliche Verpflichtung sicherzustellen, ist Aufgabe des Gesetzgebers.

² ZIA e.V., „Nachhaltigkeitsbenchmarking – Was und wie sollte verglichen werden?“, Berlin 2017.

2. Forderungen für den Neubau und umfassende energetische Sanierungen

2.1. Hauptanforderung des EEWärmeG ergänzen

Als Ergänzung der gesetzlichen Hauptanforderung gemäß § 3 Abs. 1 EEWärmeG iVm § 5 EEWärmeG sollte erneuerbare Energie aus Wind und Wasserkraft in das Energieeinsparrecht aufgenommen werden. Das gilt auch für den Einkauf von zertifiziertem Ökostrom sowie nicht standortbezogenem Biogas. Darüber hinaus ist eine Gleichsetzung der Photovoltaik mit der Solarthermie sinnvoll.

2.2 Ersatzmaßnahmen gemäß § 7 EEWärmeG vervollständigen

Die Ausnahmeregelung gemäß § 7 EEWärmeG muss beibehalten werden. Sie ermöglicht Ersatzmaßnahmen, sofern die gesetzliche Hauptanforderung nicht eingehalten werden kann. Dieser Tatbestand sollte ausgebaut werden.

a) *Nicht am Gebäude erzeugte erneuerbare Energie*

Der Einsatz von nicht am Gebäude erzeugter erneuerbarer Energie (z.B. grünem Strom) sollte auch in § 7 Abs. 1 EEWärmeG ergänzt werden, da er zu einer stärkeren Nutzung von Energie führt, die unter reduzierten CO₂-Emissionen erzeugt wird.

b) *Die Betriebsoptimierung*

Die Betriebsoptimierung inklusive eines überprüfbaren Nachweises über die erzielten Energieeinsparungen sollte in das Energieeinsparrecht integriert werden, z.B. durch Aufnahme als zusätzliche Ersatzmaßnahme gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 EEWärmeG im Sinne eines Bonus.

Hierbei müssen die Grundlagen dafür geschaffen werden, dass bestehende Berechnungswerkzeuge flexibel genutzt werden können: Erst integrales Planen mittels geeigneter Tools und unter Beachtung der Folgeprozesse ermöglicht einen energieeffizienten Gebäudebetrieb.

2.3 Energetische Optimierung von Quartieren in das Energieeinsparrecht integrieren

Ein Quartier besteht aus mehreren flächenmäßig zusammenhängenden privaten und / oder öffentlichen Bestandsgebäuden und / oder Neubauten einschließlich öffentlicher Infrastruktur. Die Gebäudearten im Quartier können sein: Wohnen, Handel, Gewerbe und öffentliche Einrichtungen. Das Quartier entspricht einem Gebiet unterhalb der Stadtgröße.

Eine quartiersbezogene Versorgung erstreckt sich über die Grundstücksgrenzen der Erzeugungsanlage hinaus. Mindestens ein Abnehmer muss an das Netz (Strom, Gas, Wärme, Wasser) angeschlossen sein, der nicht gleichzeitig Eigentümer oder Betreiber der Erzeugungsanlage ist.

Quartiersbezogene Stromversorgung ist z.B. eine stromseitige Arealversorgung. Unter quartiersbezogene Wärmeversorgung fällt Fernwärme, aber auch ein anderes (Nah-)Wärmenetz, das von einem Gebäudeeigentümer zu einem anderen verläuft. Erzeugungsseitig müssen auch die Nutzungsformen Power to Heat (z.B. Nutzen statt Abregeln) und Power to Gas sowie auch Biogas beinhaltet sein, auch wenn die jeweilige Strom- bzw. Gaserzeugung außerhalb des Quartiers erfolgt.

Die energetische Gesamtbilanzierung mehrerer Gebäude im Quartier erfolgt durch eine energetische Gesamtsicht auf Bestandsgebäude, Neubauten und Energieerzeugung. Flexibilisierungsoptionen können folgendermaßen ausgestaltet sein:

Im Falle von Wärmenetzen bildet eine Bonusregelung die bestehende Bestandsgebäudeverbesserung hinsichtlich Effizienz und erneuerbarer Energieanteile der Fernwärme ab: Werden energetische Anforderungen bei Bestandsgebäuden übererfüllt, wird dies bei der Berechnung des Primärenergiefaktors des Wärmenetzes für Neubauten als Bonus gutgeschrieben.

Zusätzlich sollte eine Bonusregelung hinsichtlich des Primärenergiefaktors für einen Beitrag seitens der Photovoltaik (PV) eingeführt werden. Hierbei kommt ein pauschaler Bonus zur Anwendung – unabhängig von der Wärmeerzeugungsart des Gebäudes und davon, ob das Gebäude selbst den Strom verbraucht. Dieser pauschale Bonus könnte sich an spezifischen Kenngrößen wie etwa installierte PV-Leistung im Vergleich zur Bezugsfläche orientieren.

Die Gutschrift für PV-Anlagen im Quartier muss für mehrstöckige Gebäude günstiger ausgestaltet sein, da das Verhältnis der Dachfläche zur Nutzfläche ungünstiger wird und aufgrund zusätzlicher Technik, z.B. der Fahrstuhltechnik, regelmäßig weniger Fläche auf dem Dach vorhanden ist.

2.4 Integrales Planen mit geeigneten Tools im Energieeinsparrecht ermöglichen

Das bis dato angewendete EnEV-Berechnungsverfahren für die Ermittlung des Primärenergie- / des Endenergiebedarfs eines Gebäudes mittels Referenzbeispiel spiegelt nicht den Stand der aktuellen energietechnischen Möglichkeiten wieder. Gefragt sind individuelle Lösungen, die bspw. eine gebäudespezifische Betrachtung voraussetzen.

Hierzu sind folgende Maßnahmen notwendig:

- Der Einsatz alternativer Planungsinstrumente muss ebenfalls im Energieeinsparrecht verankert sein.
- Der Einsatz von z.B. Simulationsverfahren für Nichtwohngebäude sollte zum Standard werden. Dafür wiederum müssen die Randbedingungen für Simulationsrechnungen geregelt sein. Darüber hinaus gilt es, den Planern den größtmöglichen Freiheitsgrad bei der Errichtung von Gebäuden zu geben.

- Die Referenzgebäudeverfahren müssen angepasst werden, wobei insbesondere unterschiedliche Nutzungstypen zu berücksichtigen sind. Heutzutage werden Gebäude im Referenzgebäudeverfahren nur mit einem pauschalen Abschlag geplant (EnEV 2014 – 20 % PE; -25 % Wärme). Zudem ist zu beachten, dass berechnete und gemessene Werte häufig und auch zunehmend voneinander abweichen.

Auch die Entwicklung im Bereich des digitalen Planens mit dem Prozess des Building Information Modeling (BIM) bietet die Chance, eine digitale Gebäudeakte zu schaffen. Durch den Einsatz von BIM mit qualitativ hochwertigen Daten lassen sich zudem energieeffizientes Bauen und energieoptimaler Betrieb verknüpfen. Aktuell treten bei der Umsetzung von BIM-Projekten allerdings noch Probleme auf. Dazu gehören eine geringe Digitalisierung, eine mangelnde Ausstattung der Bauämter sowie fehlende einheitliche Standards. Um Anreize für den Einsatz von BIM zu schaffen, empfiehlt sich ein Bonus im Energieeinsparrecht. Denkbar ist bspw. eine weitere Ersatzmaßnahme.

3. Forderungen zum Erreichen eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestandes

3.1 Bundesweite Datenbank zur Erfassung der CO₂-Emissionen aufbauen

Über Verbräuche und Emissionen im Immobilienbestand zu berichten, stellt eine enorme Herausforderung dar: Diverse Daten fehlen entweder vollkommen oder sie lassen sich nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand oder aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht ermitteln. Unterschiedliche Vorgehensweisen bei der Datenermittlung verhindern zudem Vergleichbarkeit und Transparenz.

Um die Energieeffizienz im Gebäudebestand zu erhöhen und dadurch die CO₂-Emissionen zu senken, ist planvolles strategisches Vorgehen unabdingbar. Datentransparenz sowie ein ziel- und passgenaues Benchmarking sind dafür Grundvoraussetzungen. Das ZIA-Nachhaltigkeitsbenchmarking ist hierbei eine Weiterentwicklung, die über das singuläre Erfassen von Daten auf Objektebene hinausgeht.

Sinnvoll wäre es daher, den Vorschlägen der EU zu folgen (wie bereits in Ländern wie Österreich und Großbritannien sowie teilweise in Dänemark) und eine nationale Datenbank zur Erhebung der Daten einzurichten (s. II. Nr. 3). Nur so können passende Zielwerte ermittelt und ein vernünftiges, sachorientiertes sowie sinn- und zweckmäßiges Benchmarking aufgebaut werden. Zwingend erforderlich ist dabei, die unterschiedlichen Assetklassen und Nutzerprofile sowie Alter, Lage etc. der Immobilien zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang ist auch zu regeln, wer die Daten in die Datenbank liefert. Hierbei sehen wir in erster Linie die Versorger und Netzbetreiber in der Pflicht, insbesondere mit Blick auf die Angabe der Verbräuche und Energieträger bzw. der CO₂-Emissionen. Gerade im Zuge der Digitalisierung erwarten wir eine entsprechende Unterstützung aus diesem Sektor. Den Eigentümern obliegt es, u.a. Flächendaten als Bezugsgrößen in die Datenbank einzupflegen.

3.2 Gebäudebestand durch Portfoliomanagement energetisch optimieren

Es ist offensichtlich, dass bestimmte Bestandsimmobilien nicht den Stand der „Nahezu-Klima- Neutralität“ erlangen werden können. Dies ist weder technisch machbar noch wirtschaftlich sinnvoll. Vielmehr muss es darum gehen, dem CO₂-Ausstoß dieser Objekte mit einem sinnvollen wirtschaftlichen An- und Einsatz zu begegnen. Mit anderen Worten: Statt viel Aufwand für eine im Ergebnis minimale CO₂-Einsparung der Einzelimmobilie zu betreiben lässt sich durch einen im Verhältnis geringeren Einsatz bezogen auf das Immobilienportfolio mehr CO₂ einsparen.

Mit qualitativ hochwertigen Daten über CO₂-Emissionen bei Gebäuden und einer stimmigen Methodik sollte es möglich sein, den Gebäudebestand durch ein Portfoliomanagement zu optimieren – und zwar auf dem Wege der Selbstverpflichtung. Ähnlich wie beim Flottenverbrauch der Autoindustrie ist der Gebäudeeigentümer durch einen Portfolioansatz in der Lage, die Emissionen der Treibhausgase durch geringstmöglichen Mitteleinsatz größtmöglich zu reduzieren. Der Vorschlag des ZIA folgt somit dem Klimaschutzplan, in welchem zurecht eine durchschnittliche Reduzierung des CO₂-Ausstoßes im Immobilienbestand gefordert wird.

Um den Vorschlag umzusetzen müssten unter Beachtung der Bilanzierungsgrenzen (s. Nr. 1.3) Zielwerte für die CO₂-Emissionen definiert werden. Ein solcher Portfolioansatz kann zudem Bestandteil eines individuellen Sanierungsfahrplans sein – wohlgerne ohne Ordnungsrecht. Wie in anderen Bereichen muss auch beim Portfolioansatz sichergestellt werden, dass die Handlungsfreiheit der Investoren nicht beschränkt wird, z.B. hinsichtlich Auswahl des Energiebezugs, der Sanierungsart oder des Sanierungszeitpunktes. Umfassend zu berücksichtigen sind auch Parameter wie Lage, soziale Verantwortung und Nutzungsdauer – immer vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit. Wird der Portfolioansatz als Tool zur energetischen Sanierung des Gebäudebestands ins Energieeinsparrecht aufgenommen, sind hier zudem Portfolio und Vorgehen verbindlich und damit rechtssicher zu definieren. Hier ist die Branche gefragt, technisches Know-how zu kodifizieren und schlussendlich umzusetzen.

3.3 Neue Fördersystematik für Energieeffizienzsteigerung von Bestandsgebäuden entwickeln

Förderprogramme wie das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm der Bundesregierung sind unausweichlich, um einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Vor allem in den unsanierten Beständen der 1950er-, 60er- und 70er-Jahre lassen sich erhebliche Energieeffizienzpotentiale heben. Jedoch verhindern technisch-physikalische Grenzen und baukulturelle Gründe eine Sanierung auf aktuellen EnEV-Standard weitgehend oder erfordern einen unwirtschaftlichen Mitteleinsatz. Es ist zu prüfen, ob eine Förderung der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden auf einen früher gültigen EnEV-Standard eine deutlich effizientere Verwendung der Mittel bedeuten könnte. Eine gezielte Förderung ist notwendig und Grundvoraussetzung für einen effizienten Mitteleinsatz, um CO₂-Emissionen bei Gebäuden zu reduzieren. Eine neue Fördersystematik sollte vor

allem Schwerpunkte bei der Förderung von Maßnahmen zur Betriebsoptimierung, zur Qualifizierung von Fachkräften, zur energetischen Sanierung und bei Beratungsleistungen setzen.

3.4 Umlagefähigkeit von Betriebsoptimierungen durch Anpassung der Betriebskostenverordnung verbessern

Es sind bereits erhebliche Energieeinsparungen möglich, indem vorhandene Technologien für niedriginvestive Maßnahmen zur Betriebsoptimierung im Bestand konsequent genutzt werden. Bei niedriginvestiven Maßnahmen handelt es sich z.B. um den hydraulischen Abgleich, Energieaudits, den Einsatz hocheffizienter Pumpen und die bedarfsorientierte Steuerung von Heizungsanlagen. Dies kann einen erheblichen Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs leisten, ist kostengünstig umzusetzen und hat folglich in der Regel erheblich geringere Amortisationszeiten als hochinvestive Maßnahmen.

Dem steht jedoch das Investor-Nutzer-Dilemma entgegen: Führt der Vermieter eine energetische Modernisierung gemäß § 555b BGB durch, kann er die die reinen Erhaltungsmaßnahmen übersteigenden Kosten gemäß § 559 BGB auf die Miete umlegen. Bei geringinvestiven Maßnahmen greift diese Regelung nicht. Der Vermieter scheut zumeist den großen operativen Aufwand, um die Mieterhöhung durchzusetzen, damit sich seine Kosten amortisieren. Er verzichtet daher eher vollständig auf die Maßnahme, auch wenn sie energetisch sinnvoll und für den Mieter kostenwirksam wäre.

Es bedarf daher einer Anpassung der Betriebskostenverordnung, wodurch das Investor-Nutzer-Dilemma abgemildert werden kann: Die Kosten für geringinvestive Maßnahmen werden in den Katalog der umlegbaren Kostenpositionen aufgenommen. Sie dürfen dabei jedoch die potenzielle Energiekosteneinsparung nicht überschreiten. Der Anbieter der Maßnahmen trägt das Effizienzrisiko.

3.5 Steuerliche Abschreibung von energetischen Sanierungen bei Gebäuden einführen

Der ZIA befürwortet ausdrücklich eine verkürzte Abschreibungsmöglichkeit für Herstellungskosten von energetischen Sanierungsmaßnahmen bei Gebäuden. Aus Sicht des ZIA stellen solch einfache, aber wirkungsvolle steuerliche Anreize eine gute Möglichkeit dar, um möglichst viele Eigentümer zu erreichen und die Sanierungsquote von Gebäuden merklich anzuheben. Volkswirtschaftliche Gutachten belegen zudem, dass den Ausgaben des Staates für das Steuerinstrument entsprechende Einnahmen durch die mit der Sanierung verbundene und konjunkturfördernde Handwerkertätigkeit gegenüberstehen.

3.6 Steuerliche Hemmnisse zur Steigerung der Energieeffizienz abbauen (insb. Abschaffung der sog. „Gewerbesteuerschädlichkeit“)

Steuerliche und regulatorische Hemmnisse sind ein wesentlicher Grund, warum sich der Ausbau erneuerbarer Energien nur schleppend entwickelt. Insbesondere die Regelung der sog. „anschaffungsnahen Herstellungskosten“ steht den wichtigen Sanierungen im Bestand entgegen. Nach § 6 Abs. 1 Nr. 1a Einkommensteuergesetz (EStG) gehören zu den Herstellungskosten eines Gebäudes auch

Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden, sofern die Aufwendungen (ohne Umsatzsteuer) 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen. Das bedeutet, dass die Kosten wichtiger Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen systemfremd nicht im Jahr der Entstehung berücksichtigt werden können, sondern über die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes von bis zu 50 Jahren abgeschrieben werden müssen.

Nach Ansicht des ZIA ist es daher sachgerecht, Kosten wichtiger Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen schon im Jahr der Entstehung berücksichtigen zu können. Andernfalls werden wichtige energetische Sanierungsmaßnahmen ausbleiben oder verzögert. Das beeinträchtigt nicht nur die Energieeffizienz, sondern benachteiligt auch die Mieter.

Ein weiteres Beispiel für steuerliche Hemmnisse besteht bei der Gewerbesteuer. So können reine Immobilienunternehmen gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 Gewerbesteuergesetz (GewStG) vollständig von der Gewerbesteuer befreit werden. Diese sog. „erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung“ kann jedoch bei einer „Infektion durch gewerbliche Einkünfte“ nicht in Anspruch genommen werden. In Folge einer solchen „Infektion“ werden die gesamten Mieteinnahmen mit Gewerbesteuer belastet, weshalb Immobilienunternehmen diese zwingend vermeiden möchten. Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg hat in seiner Rechtsprechung (Entscheidung vom 13. Dezember 2011 (6 K 6181/08)) den Betrieb einer Photovoltaikanlage als schädlich für die Anerkennung der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung betrachtet, da die Eigentümerin mit der Produktion und Einspeisung von Solarstrom ins Stromnetz eine schädliche gewerbliche Tätigkeit ausübt. Im Ergebnis wird der Betrieb einer Anlage zur Erzeugung elektrischen Stroms aus regenerativen Energien also einerseits politisch gefördert. Gleichzeitig wird dieser Anreiz jedoch andererseits steuerrechtlich problematisiert und zum Teil konterkariert. Nach unserer Einschätzung sollten die aus dem Betrieb der oben beschriebenen Anlagen resultierenden Einnahmen zum Zwecke der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung als unschädliche Nebengeschäfte qualifiziert werden, da solche Anlagen notwendiger Teil einer wirtschaftlich sinnvoll gestalteten Grundstücksverwaltung und -nutzung sind.

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei geschlossenen Immobilienfonds. Hier kann der Betrieb einer Photovoltaikanlage aufgrund der sog. „Abfärberegulung“ nach § 15 Absatz 3 Nr. 1 EStG dazu führen, dass vermögensverwaltende Fonds gewerbliche Einkünfte erzielen. Eine Belastung sämtlicher Einkünfte – auch der reinen Mieteinnahmen – mit Gewerbesteuer ist die Folge. Nach unserer Auffassung sollte eine rechtssichere Regelung für geschlossene Fonds gefunden werden.

Vor dem Hintergrund der weiter steigenden Anforderungen an die Energieeffizienz erscheint uns die enge Auslegung der oben genannten Normen nicht mehr angemessen. Es sollte – auch steuerlich – anerkannt werden, dass insbesondere der Betrieb von Photovoltaikanlagen schon jetzt und noch stärker in Zukunft eine zentrale Rolle spielt, um die ehrgeizigen klimapolitischen Ziele zu erreichen.

Im diesem Zusammenhang möchten wir abschließend auch auf die lineare Abschreibung gemäß § 7 Absatz 4 EStG hinweisen, die zwar kein steuerliches Hemmnis im engeren Sinne darstellt, deren Höhe in Anbetracht des technischen Fortschritts und der gestiegenen energetischen Anforderungen jedoch nicht mehr zeitgemäß ist. Lag der langlebige Rohbau-Bestandteil eines Gebäudes im Jahr 2000 noch bei rund 55 % und der Anteil der kurzlebigen Ausbau- und technischen Bestandteile bei 45 %, so haben der technische Fortschritt und die gestiegenen energetischen Anforderungen dazu geführt, dass sich diese Prozentsätze im Jahr 2014 vertauscht haben. Der Anteil der langlebigen Rohbau-Bestandteile eines Gebäudes machte im Jahr 2014 somit nur noch 45 % aus. Der Anteil kurzlebiger Gebäudebestandteile an den Gesamtinvestitionskosten wird sich insbesondere mit Blick auf die steigenden Anforderungen bei der Energieeffizienz tendenziell weiter erhöhen. Zur steuerrechtlich gerechten Abbildung des tatsächlichen Werteverzehrs und zur Abschaffung von Investitionshindernissen regt der ZIA dementsprechend eine Erhöhung des Abschreibungssatzes um mindestens einen Prozentpunkt und eine damit einhergehende Verkürzung der Abschreibungszeiträume an.

3.7 Verbesserungen bei Bestandsquartieren forcieren

Bislang fehlt eine ausreichende und zielgerichtete Investitions- und Technologieförderung für Bestandsquartiere. Das derzeit existierende Förderprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW; Nr. 432, „Energetische Stadtsanierung“) zielt nur auf die Information bzw. Motivation von Kommunen, Energieversorgungsunternehmen, Besitzern, Sanierungsmanagern etc. ab. In den Bundesländern ist die Nutzung des Programms unterschiedlich stark verbreitet, teilweise scheint das Tool sogar noch gänzlich unbekannt zu sein. Hier sollten Bund und Länder gemeinsam mit der Immobilienwirtschaft verstärkt aufklären. Soweit eine Co-Finanzierung von Fördermitteln erforderlich ist, scheitert diese regelmäßig in finanzschwachen Kommunen. Ein Wegfall der Anforderung einer Co-Finanzierung sollte folglich geprüft werden. Zweckmäßig erscheint es, die Gegenfinanzierung des kommunalen Anteils auf einen Mindestbetrag von 5-10 % zu reduzieren.

Investitionen in die energetische Modernisierung sollten durch einen direkten Zuschuss (ggf. in Form einer Staffelung) unterstützt werden, um insbesondere den Gebäudebestand der 1950er-, 60er- und 70er-Jahre energetisch zu erneuern. Projekte der energetischen Quartierssanierung, z.B. Blockchain-Versorgungen oder Versorgungen durch industrielle Abwärme etc., sollten als Modellprojekte von allen wesentlichen gesetzlichen Beschränkungen befreit werden.

Anlage 1

I. Schätzungen der Energieeinsparungen

Allgemein

Die Energiewende stellt eine der größten Herausforderungen für Politik, Gesellschaft und Wirtschaft in Deutschland dar. Ihre Umsetzung wird mehrere Legislaturperioden in Anspruch nehmen, vermutlich sogar zwei Generationen beschäftigen. Sie wird nach Überzeugung des ZIA nur dann gelingen, wenn diese Aufgabe von allen Beteiligten gemeinsam und gleichermaßen verantwortlich angenommen wird. In diesem Sinne unterstützt der ZIA die energie- und klimaschutzpolitischen Ziele der Bundesregierung und begrüßt deren Bekenntnis, Energieeffizienz zur „zweiten Säule“ der Energiewende zu machen und „Energieeffizienz im Gebäude voranbringen“ zu wollen.

	<u>Vorgeschlagene Maßnahmen</u>	Schätzungen Einsparungspotential in Mio. t _{CO₂} -Äquivalente
1.	Optimierung der Energieverbräuche im Gebäudebestand (Niedriginvestive Maßnahmen / Monitoring etc.)	25,5
2.	Verbesserung der Rahmenbedingungen für Erneuerbarer Energien. Anrechnung nicht am Gebäude erzeugter erneuerbarer Energien	18
3.	Energetische Optimierung von Quartieren	5
4.	Abbau steuerlicher Hemmnisse zur Steigerung der Energieeffizienz (insb. Abschaffung Gewerbesteuerschädlichkeit)	1
5.	Steuerliche Abschreibung von energetischen Gebäudesanierungen	6,5
6.	Prüfung der Förderung für Bestandsgebäude auf EnEV-Standard	Noch keine Schätzung
	Gesamtsumme	56

Es kann ein Potential für 56 Mio. t CO₂-Äquivalente identifiziert werden. Dabei handelt es sich um Schätzungen des ZIA und seiner Experten. Die Zahlen sind im Detail nicht belastbar. Eine Aufsummierung der Vorschläge ist nur exemplarisch. Es gilt zu berücksichtigen, dass bei den Schätzungen keinerlei Rückwirkungen

zwischen den Vorschlägen berücksichtigt wurden. Allerdings kann gezeigt werden, dass durch eine Flexibilisierung der Rahmenbedingungen und gezielter Förderung erhebliche Energieeinsparungen erreicht werden können.

Zu 1. Optimierung der Energieverbräuche im Gebäudebestand

Einsparpotenzial:

25,5 Mio. t CO₂-Äquivalente können laut Schätzung durch die Optimierung der Energieverbräuche im Gebäudebestand eingespart werden.

Rechnung:

- Annahme: 25% - Einsparung bei Nichtwohngebäuden
- Annahme: 20% - Einsparung bei Wohngebäuden durch monatliche Information / niedriginvestive Maßnahmen (basierend auf Berichten aus ZIA-Mitgliedsunternehmen / Erfahrungen vom BMWi bei z.B. hydraulischem Ausgleich)
- $25\% \times 24 \text{ Mio. CO}_2 \text{ t} + 20\% \times 85 \text{ Mio. CO}_2 \text{ t} = 25,5 \text{ Mio. t CO}_2$

Zu 2. Verbesserung der Rahmenbedingungen für Erneuerbarer Energien. Anrechnung nicht am Gebäude erzeugter erneuerbarer Energien

Einsparpotenzial:

18 Mio. t CO₂-Äquivalente können durch die Anrechnung Erneuerbarer Energie für nicht am Gebäude erzeugte Erneuerbare Energie eingespart werden.

Rechnung:

- Durch die Verbesserung der Anrechnung nicht am Gebäude erzeugter Erneuerbarer Energie lässt sich ein Einsparpotenzial von 15% für die CO₂-Emissionen prognostizieren.
- $15\% \times 119 \text{ t} = 18 \text{ Mio. t CO}_2\text{-Äquivalente}$

Zu 3. Ansatz der energetischen Quartierssanierung/ Optimierung des KfW-Programms „Energetische Stadtsanierung“

Einsparpotenzial:

5 Mio. t CO₂-Äquivalente durch die energetische Optimierung von Quartieren

Rechnung:

- Für jedes Quartier werden 200t CO₂ pro Jahr Einsparpotenzial angenommen.
- Insgesamt 5.000 Kommunen lassen das Programm in mindestens einem Quartier durchführen (Programmlaufzeit: 5 Jahre, Schwerpunkt auf Quartiere aus den Baujahren 50er, 60er und 70er Jahre).
- $5.000 \text{ Kommunen} \times 200 \text{ t CO}_2 \times 5 \text{ Jahre} = 5 \text{ Mio. CO}_2 \text{ t}$

Zu 4. Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen:

Einsparpotenzial:

1.000.000 t CO₂-Äquivalente durch die Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen.

Rechnung:

- Die Annahme ist, dass das Gesamtpotential aller Dächer der Bürogebäude abgeschöpft wird und heutige CO₂-Emissionen des Stroms als Basis gerechnet werden für die Menge reduzierter Emissionen.
- Anzahl der Bürogebäude: 323.700
- Eine PV-Anlage auf einem Bürogebäude hat etwa 20 KWpeak.
- Das heißt: es kann mit 20.000 KW/h (bei guter Wetterlage) gerechnet werden.
- 30 % der Bürogebäude werden vermietet, d.h. nur diese profitieren vom Abbau der steuerlichen Hemmnisse. Angenommen die Hälfte der vermieteten Bürogebäude bauen Photovoltaikanlagen auf das Gebäudedach, bedeutet das umgerechnet: 30% x 323.700 = ca. 100.000 Gebäude.
- 100.000 x 20.000 KW/h = 2.000.000.000 KW/h
- Durch die Erzeugung des grünen Stroms (aktuelle Emission 560g/CO₂ pro KW/h) werden 560g/CO₂ x 2.000.000.000 = 1.200.000.000.000 g/CO₂ weniger emittiert.
- Umrechnung in t CO₂ = ca. 1.000.000 t CO₂ / Jahr

Zu 5. Steuerliche Förderung von energetischen Gebäudesanierungen:

Einsparpotenzial:

6,5 Mio. t CO₂-Äquivalente können durch die steuerliche Förderung von energetischen Sanierungen von Gebäuden eingespart werden.

Rechnung:

- Zahlen aus dem NAPE: 500.000t CO₂ Einsparungen / pro Jahr. Auf 13 Jahre bis 2030 gerechnet können 6,5 Mio. CO₂ t eingespart werden.
- 500.000t CO₂ x 13 Jahre = 6,5 Mio. t CO₂

Zu 6. Prüfung der Förderung für Bestandsgebäude auf EnEV-Standard

Zurzeit ist noch keine fundierte Abschätzung erfolgt. Diese muss in Zusammenarbeit mit der KfW ermittelt werden.