



Bis 2030 soll der CO₂-Ausstoß des deutschen Gebäudesektors um 40% sinken. Wenn das klappt, wäre die hiesige Immobilienlandschaft ein ganzes Stück grüner. Quelle: © Jenny Sturm – stock.adobe.com

Wir schaffen auch das

Die Bundesregierung glaubt fest daran, dass die Klimaschutzziele für 2030 auch im Gebäudesektor erreicht werden können. Das erwartete Maßnahmenpaket ist umstritten. Doch Beispiele aus der Immobilienwirtschaft zeigen, dass heute schon vieles möglich ist und die erforderliche CO₂-Senkung gar nicht so unrealistisch ist.

Diesen Freitag will das Klimakabinett der Bundesregierung die Eckpunkte eines Maßnahmenpakets vorstellen, das gewährleistet, dass Deutschland seine Klimaziele für das Jahr 2030 erreicht. Dabei spielt der Gebäudesektor eine wichtige Rolle, auf den ganze 40% des Energieverbrauchs in Deutschland entfallen. Um die Klimaziele zu erreichen, müssten allein im Immobiliensegment die CO₂-Emissionen um 40% auf rund 72 Mio. t sinken.

Eines der vom Klimakabinett geplanten Instrumente ist eine CO₂-Bepreisung, die neben dem Verkehrssektor auch den Gebäudereich betreffen soll. Bei der Frage, wie diese umgesetzt werden soll, zeichnet sich allmählich ein Konsens für einen Handel mit Emissionszertifikaten ab, nachdem zunächst auch eine CO₂-Steuer auf fossile Brennstoffe diskutiert wurde. In ihrem am Montag vorgelegten Klimaschutzkonzept erklärt die im Klimakabinett u.a. durch Bundeskanzlerin Angela Merkel vertretene CDU, wie sie sich

ein solches Zertifikatsystem vorstellt. Demnach sollen nicht Hauseigentümer mit den Zertifikaten handeln, sondern Mineralölkonzerne. Diese würden dann von der Bundesregierung ein bestimmtes Verbrauchskontingent zugeteilt bekommen und müssten bei einem Mehrverbrauch zusätzliche Zertifikate erwerben oder durch Klimaschutzprojekte selbst erzeugen. Dieses Modell lässt allerdings erwarten, dass die Konzerne ihre Mehrkosten an die Verbraucher weitergeben. Heizöl und Gas würden also voraussichtlich auf diesem Wege teurer.

Die CDU plant deshalb im Gegenzug zur Entlastung der Bürger Maßnahmen, die dafür sorgen, dass die Strompreise sinken. Dazu will sie schrittweise die Umlage nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz senken bis abschaffen. Beginnen soll dieser Prozess mit der Umlage auf erneuerbare Energien und Eigenstromproduktionen. Kritik an der geplanten CO₂-Bepreisung kommt vom wohnungswirtschaftlichen Verband GdW. Sie sei in der Praxis nicht geeignet, bei vermieteten Mehrfamilienhäusern

eine Lenkungswirkung zu erzielen. Letztlich träfen höhere CO₂-Preise die Mieter, die aber nicht über energetische Maßnahmen entscheiden können. „Eigentümer, die die Betriebskosten der Mieter als rein durchlaufenden Posten sehen, wird eine Erhöhung der Heizkosten der Mieter nicht zu Investitionen motivieren“, heißt es in einem Positionspapier des GdW. In einer gemeinsamen Erklärung mit dem Deutschen Mieterbund (DMB) und dem Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV) betont der GdW zudem, dass eine CO₂-Bepreisung nicht die Frage löse, wie energetische Gebäudesanierungen zu finanzieren sind.

Andreas Mattner, Präsident des Zentralen Immobilienausschusses (ZIA) hält eine CO₂-Bepreisung für keine per se schlechte Idee. „Wenn sie richtig gemacht ist, ist sie ein besseres Instrument als ordnungsrechtliche Zwangsmaßnahmen.“ Die Politik müsse dabei aber auf eine soziale Verträglichkeit achten. „Es dürfen keine Mieter mit geringen Einkommen belastet werden“, betont Matt-

ner. DMB-Präsident Lutz Siebenkotten warnt in diesem Zusammenhang: „Schon eine einfache energetische Modernisierung zum Effizienzhaus-100-Standard führt zu einer Mieterhöhung von mindestens 2 Euro/m² pro Monat, die nicht ansatzweise durch eingesparte Heizkosten refinanzierbar ist.“

Eine mögliche Lösung für dieses Vermieter-Mieter-Dilemma hat der Verband Haus & Grund gefunden. Er fordert, dass die Einnahmen, die der Staat aus der Bepreisung von CO₂ erzielt, zu zwei Dritteln wieder als Kopfpauschale an die Bürger zurückgezahlt werden. Das verbleibende Drittel solle in Maßnahmen zur Förderung des Klimaschutzes, insbesondere im vermieteten Gebäudebestand, fließen. „Wir sind davon überzeugt, dass ein Preis für Treibhausgas das richtige Instrument sein kann, wenn er nicht zusätzlich, sondern alternativ zu den bisherigen Maßnahmen eingeführt wird“, sagt Haus-&Grund-Präsident Kai Warnecke. » Seite 8

Der CO₂-Emissionshandel ist umstritten

Mehr zum Klimaschutz finden Sie auf den Seiten 9 und 11

Wir schaffen auch das

Im Frankfurter Eurotheum (Mitte) wird die Abwärme eines Rechenzentrums für die Heizung genutzt.

Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Lars Wiederhold

» Fortsetzung von Seite 1

Dass der Einsatz von Klimaschutzzertifikaten bereits heute auf freiwilliger Basis und ohne den Umweg über die Mineralölindustrie funktioniert, zeigen Beispiele aus der Immobilienwirtschaft. So hat der Betriebskostenmanager Argentus für HIH Property Management (HPM) die Verträge der Gasversorgung für den von HPM verwalteten Bestand optimiert. Dabei kommen CO₂-Minderungszertifikate zum Einsatz, die die Gasversorgung klimaneutral stellen. Die Zertifikate werden allerdings nicht von der Bundesregierung, sondern von einer privaten Institution ausgegeben. Ein unabhängiger Prüfer, z.B. vom TÜV, bestätigt dann, dass dadurch wirklich Klimaneutralität erreicht wird. Trotz des Einsatzes der Minderungszertifikate fallen durch die Änderung der Vertragsstruktur die Kosten der Gasversorgung 15% niedriger aus als zuvor. Der Immobilienentwickler Aquila Capital nutzt ebenfalls Klimaschutzzertifikate, um seine Immobilien zumindest temporär auf CO₂-Neutralität zu bringen (siehe „Grüne Lager reizen Investoren, IZ 36/19, Seite 27). „Das ist kein Ablasshandel“, betont Rolf Zarnekow, Head of Real Estate bei Aquila.

Andere Investoren stellen die Stromversorgung ihrer Gebäude auf Ökostrom um. Mit dieser Methode spart z.B. Patrizia bei einem Portfolio im Wert von 14 Mrd. Euro jährlich rund 26.000 t CO₂ ein. Auch hier sind keine Mehrkosten entstanden. Vielmehr hat das Beratungsunternehmen Westbridge Advisory durch die Optimierung der Energieverträge eine jährliche Einsparung von 1 Mio. Euro erreicht.

Derartige Maßnahmen können allerdings nur ein Teil der Lösung sein, da sie nicht die Gebäude selbst verbessern, findet Thorsten Huff, Head of Sustainability bei CBRE. Zusätzlich seien energetische Maßnahmen direkt an der Immobilie erforderlich. „Das Problem ist, dass sich viele Investitionen nicht gegenrechnen lassen.“ Wegen des aufgeheizten Immobilienmarkts profitierten die Eigentümer energetisch optimierter Gebäude auch im Verkauf nicht zwingend von einem erhöhten Immobilienwert. „Es wird nicht unbedingt mehr gezahlt.“

Die Förderung von energetischen Sanierungen hat das Klimakabinett ebenfalls aufs Tapet gebracht. Bundesbauminister Horst Seehofer (CSU), ebenfalls Mitglied des Gremiums, will dazu die Abschreibungsmöglichkeiten verbessern. Davon muss er zunächst noch Bundesfinanzminister Olaf Scholz



(SPD) überzeugen. Dabei ist die Maßnahme bereits seit 2011 geplant und im Koalitionsvertrag verankert.

Zumindest in den jüngst ergangenen Klimabeschluss der CDU hat eine geplante Förderung nun wieder Einzugs gefunden. Diese spricht von einer „niedrigschwelligen, unbürokratischen und technologieoffenen Förderung“. Neben Eigentümern von selbst genutzten Gebäuden sollen auch Vermieter in den Genuss eines sofortigen steuerlichen Abzugs von Investitionskosten kommen. Weiterhin plant die CDU eine Abwrackprämie in Höhe von mehreren Tausend Euro für den Austausch alter Ölheizungen. Zudem sollen steuerliche Hemmnisse für Energiespeicher und Nutzungsentgelte für Power-to-Heat-Technologien abgeschafft werden.

Allerdings ist der erforderliche finanzielle Aufwand für eine Förderung energetischer Maßnahmen enorm. Mindestens 14 Mrd. Euro müssten jährlich allein für Wohngebäude an Fördermitteln freigegeben werden,

um die Klimaziele der Bundesregierung zu erreichen, stellen die Verbände GdW, DMB und DV fest. Selbst wenn nur die vermieteten Wohneinheiten herangezogen werden, wäre aus Sicht der Verbände eine jährliche Förderung von mindestens 6 Mrd. Euro erforderlich. Sie beziehen sich dabei auf Berechnungen der dena-Studie „Integrierte Energiewende“ und der BDI-Studie „Klimapfade für Deutschland“. „In den kommenden zehn Jahren müssten je nach Tiefe der Sanierung mehr als zwei von drei Wohngebäuden energetisch saniert werden, um die Klimaziele zu erreichen“, rechnet GdW-Präsident Axel Gedaschko vor.

Doch auch mit einem überschaubaren Investitionsaufwand lassen sich im Gebäudesegment CO₂-Senkungen von bis zu 40% erzielen, schätzt Konrad Jerusalem, Geschäftsführer des Beraters Argentus. Neben dem Austausch von Heizanlagen oder Transformatoren seien z.B. durch die Optimierung des Gebäudebetriebs nennenswerte Effekte

zu erzielen. Dazu zählt Jerusalem u.a. den hydraulischen Abgleich der Heizungen oder die Abstimmung der Heiz- mit den Klimaanlagen (siehe „Steigendes Interesse am grünen Facility-Management“, Seite 11 dieser Ausgabe). Durch solche Maßnahmen ließen sich „Low hanging Fruits“ ernten, bevor eine teure Gebäudedämmung angegangen werde.

Einen teils geringinvestiven Ansatz verfolgt Commerz Real.

Die Fondsgesellschaft arbeitet stark mit ihren Mietern zusammen. Im Frankfurter Eurotheum wird z.B. die Abwärme der Server des Mieters Cloud & Heat zu bis zu 90% in den Heizwasserkreislauf des Hochhauses eingespeist. Zudem wertet das Unternehmen im Einverständnis mit den Mietern Verbrauchsdaten aus, um ihnen Live-Verbrauchsinfos und einen CO₂-Fußabdruck zu liefern. „Über Verbote geht es nicht, wir müssen Angebote schaffen, die Spaß machen“, betont Jens

Böhnlein, Global Head of Office bei Commerz Real.

Letztlich wird wohl nur eine Mixtur von vielen privaten und öffentlichen sowie kleinen und großen Maßnahmen dem Gebäudesektor helfen, die Klimaziele zu erreichen. Diverse klimaneutrale Quartiere hierzulande belegen, was gegenwärtig schon technisch möglich ist (siehe „Klimaneutral ist möglich“, Seite 9 dieser Ausgabe).

Dass die Vorgaben der Bundesregierung prinzipiell erreichbar sind, glaubt nicht nur diese selbst. Die Allianz für Gebäude-Energie-Effizienz (GEEA), ein Zusammenschluss von Vertretern aus Industrie, Forschung, Handwerk, Handel, Energieversorgung und Finanzierung, hat mehrere realistische Szenarien ermittelt, nach denen die erforderliche CO₂-Einsparung machbar ist. Nur ein einziges Szenario führt demnach nicht zum Ziel: ein bloßes „Weiter so“. law

Die Klimaziele sind erreichbar