

FAKTENCHECK ZUM KLIMASCHUTZPLAN 2050

VORWORT

Meine sehr verehrten
Damen und Herren,



Dr. Andreas
Mattner,
Präsident des ZIA

der Klimaschutz ist eines der wichtigsten, aber auch herausforderndsten Ziele der deutschen Immobilienwirtschaft. Wir, der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA), sind seit vielen Jahren ein verlässlicher Partner der Bundesregierung insbesondere beim

Thema Klimaschutz. Unsere Branche konnte in den letzten Jahren erhebliche Fortschritte bei der Verbesserung der Ökobilanz im Gebäudesektor erzielen. Und wir werden uns weiter steigern.

Um die Partnerschaft zu befruchten, haben wir den aktuellen Hausentwurf des Klimaschutzplans 2050 geprüft und kommentiert. Mit dem von uns als „Faktencheck“ bezeichneten Überblick über Verbesserungspotenziale im Maßnahmenkatalog wollen wir die Diskussion mit der Bundesregierung sowie allen am Dialogprozess beteiligten Parteien fortsetzen. Unsere Kritik darf nicht als destruktiv verstanden werden. Wir wollen und werden die Klimaschutzpolitik nicht konterkarieren, sondern unterstützen. Wir haben ehrgeizige Ziele im Klimaschutz und diese werden wir erreichen.

Doch eben dafür benötigen wir die passenden Rahmenbedingungen. Zwangsmaßnahmen und starre Auflagen führen zu Verunsicherung und Verteuerung. Das darf nicht das Ziel der Klimaschutzpolitik sein. Wir brauchen Flexibilität, Technologieoffenheit und Wirtschaftlichkeit. Nur dann werden wir gemeinsam erfolgreich sein.

Ihr Dr. Andreas Mattner



Foto: Thanapun (shutterstock.com)

Wirtschaftlichkeit, Machbarkeit, Technologieoffenheit

„In Deutschland wollen wir die weiteren Reduktionsschritte im Lichte der europäischen Ziele und der Ergebnisse der Pariser Klimaschutzkonferenz 2015 bis zum Zielwert von 80 bis 95 Prozent im Jahr 2050 festschreiben und in einem breiten Dialogprozess mit Maßnahmen unterlegen (Klimaschutzplan).“

(Auszug aus dem Koalitionsvertrag)

Bei der UN-Klimakonferenz in Paris haben sich Ende letzten Jahres alle Staaten dazu verpflichtet, ab 2020 nationale Beiträge mit dem Ziel der Treibhausgasneutralität zu erbringen. Auch die Immobilienwirtschaft sieht sich hier in der Verpflichtung. Leider hat der im Koalitionsvertrag angekündigte Dialogprozess zum Klimaschutzplan 2050 nur unter unzureichenden Bedingungen stattgefunden. Der jetzt vorliegende Hausentwurf des BMUB vom 06.09.2016 befindet sich bezeichnenderweise zeitgleich in der Abstimmung der Bundesministerien, der Länder, der Bundestagsfraktionen und der Verbände. Wir hätten uns hier mehr Kommunikation und Koordination gewünscht, denn Klimaschutz erfordert eine intensive und gut strukturierte Diskussion, in sich greifende Maßnahmen und eine breite Akzeptanz, sowohl bei den politischen und zivilgesellschaftlichen Akteuren wie auch bei den Bürgerinnen und Bürgern.

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) möchte daher mit diesem „Klimaschutzplan –

Faktencheck“ auf weiterhin bestehende Ungeheimheiten sowohl für die Immobilienwirtschaft als auch für die Gesamtgesellschaft kritische Aspekte hinweisen und so den Diskussionsprozess befruchten. Die geplante Verabschiedung des Klimaschutzplans im Bundeskabinett noch in diesem Jahr wird nur dann aus Sicht aller Beteiligten erfolgreich sein, wenn der bestehende Hausentwurf noch an mehreren Stellen nachgebessert wird.

Emissionen in den Handlungsfeldern (in Mio. t CO₂ Äq.)

Handlungsfeld	1990	2014
Energiewirtschaft	466	358
Gebäude	209	119
Verkehr	163	160
Industrie	283	181
Landwirtschaft	88	72
Teilsumme	1209	890

ELEKTRIFIZIERUNGSSTRATEGIE

Elektrifizierung der Volkswirtschaft

Zitat Hausentwurf vom 6.9.2016

„Der Stromerzeugung kommt eine Schlüsselstellung zu, weil die Dekarbonisierung der anderen Sektoren nur mit einem verstärkten Einsatz von Strom möglich sein wird.“ (S. 8, Absatz 6)

Kommentierung ZIA

Eine Elektrifizierung der Volkswirtschaft bedeutet, dass der Stromverbrauch in Deutschland auf bis zu 800 TWh ansteigen wird, der dann hauptsächlich durch PV- und Windstrom erzeugt werden soll. Dies bedeutet, dass wir in Deutschland zusätzlich für rund 600 TWh PV- und Windkraftwerke bauen müssen inklusive dem zusätzlichen Netzausbau und den entsprechenden Speicherkapazitäten. Die Kosten hierfür können heute nicht seriös abgeschätzt werden.

Bezahlbarkeit von Energieträgern

Zitat Hausentwurf vom 6.9.2016

„Auch die Bezahlbarkeit von Strom und anderen Energieträgern ist Voraussetzung für wirtschaftliche Entwicklung und soziale Teilhabe.“ (S. 7, Absatz 3)

Kommentierung ZIA

Dies ist die falsche Sicht, insbesondere unter Berücksichtigung der Investitionskosten, die für Energieeffizienz aufgebracht werden müssen. Richtig wäre die Forderung nach bezahlbaren Energiedienstleistungen, wie z.B. gut temperiertem Wohn- oder Büroraum.

Restwärmebedarf von Gebäuden

Zitat Hausentwurf vom 6.9.2016

„Wir werden in Zukunft voraussichtlich [...] mit Strom [...] den geringen Restwärmebedarf von hocheffizienten Gebäuden decken.“ (S. 8, Absatz 6)

Kommentierung ZIA

Restenergiebedarf bedeutet, dass hocheffiziente Gebäude vorhanden sind. Es ist also davon auszugehen, dass die Standards an die Gebäudehülle doch verschärft werden, was auch so formuliert wird. Bereits mit dem aktuellen Gebäudeeffizienzstandard werden die Grenzen der technischen Machbarkeit und der Wirtschaftlichkeit in weiten Teilen erreicht, partiell sogar für einzelne Immobilientypen überschritten. Das wurde kürzlich durch ein Gutachten von Prof. Norbert Fisch nachgewiesen.

TECHNOLOGIEOFFENHEIT

Einsatz von Energieträgern für Wärme

Zitat Hausentwurf vom 6.9.2016

„Die Bundesregierung wird daher die Austauschförderung für fossile Heiztechniken zum Jahr xxx [konkreter Wert wird im Rahmen der Ressortabstimmung unter Berücksichtigung der Beschlüsse zur Effizienzstrategie Gebäude ermittelt] auslaufen lassen und gleichzeitig die Förderung für erneuerbare Wärmetechnologien verbessern, mit dem Ziel, dass ab dem Jahr xxx [konkreter Wert wird im Rahmen der Ressortabstimmung unter Berücksichtigung der Beschlüsse zur Effizienzstrategie Gebäude ermittelt] erneuerbare Heizsysteme deutlich attraktiver als fossile sind.“ (S. 36, Absatz 2)

Kommentierung ZIA

Die Technologieoffenheit ist im Entwurf des Klimaschutzplans nicht gewahrt, sondern wird seitens der Verfasser falsch, nämlich eingeschränkt, verstanden und dargestellt. Um in 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, ist tatsächliche Technologieoffenheit aber ein maßgeblicher Pfeiler. Die Benachteiligung von Gas und Ölheizungen, mittelfristig auch von Pelletheizungen führt zu einer Einschränkung der Auswahlmöglichkeiten für Investoren ohne die Langfristigkeit und die Klimaschutzwirkung der Investition zu berücksichtigen. Auch wird die Nutzung von Biogas so bereits mittelfristig ausgeschlossen.

Einschränkung Wahl der Baustoffe

Zitat Hausentwurf vom 6.9.2016

„Um den Einsatz nachhaltiger, allerdings im Ankauf zum Teil noch teurerer, Bau- und Dämmstoffe stärker anzureizen, wird die Bundesregierung hier ihre Förderbemühungen verstärken.“ (S. 36, Absatz 4)

Kommentierung ZIA

Die Förderung soll in Abhängigkeit zu den verwendeten Baustoffen erfolgen. Es macht keinen Sinn, energieeffizienten Neubau und die Wirtschaftlichkeit durch diese regulatorische Beschränkung zu verhindern. Die Folge wird nicht die Entspannung der Märkte, sondern vielmehr ein Sanierungsstau sein. Die Wahl der Baustoffe muss in erster Linie der Entscheidung des Investors obliegen.

Abbau fossiler Strukturen

Zitat Hausentwurf vom 6.9.2016

Vermeidung von „stranded assets“ (S. 8, Absatz 4), weshalb keine Investitionen in „fossile Strukturen“ (S. 8, Absatz 4, Absatz 5; S. 10, Absatz 3) mit einer Nutzungsdauer über 2050 hinaus akzeptiert werden.

Kommentierung ZIA

Der Begriff „fossile Strukturen“ ist unklar und nicht zielführend in diesem Zusammenhang. Sind Brennkessel, BHKWs oder Erdgasautos fossile Strukturen oder Technologien? In diesen Anlagen können auch Biogas oder regenerativ erzeugter Wasserstoff eingesetzt werden. Die gleiche Aussage gilt für Erdgaspipelines. Eine kluge Strategie würde auf Energieeffizienz, regenerative Energieträger, Elektrifizierung im Rahmen einer Systemoptimierung sowie Erdgas setzen. Dabei kann Erdgas beim Atom- und Kohleausstieg Versorgungssicherheit garantieren, ist sowohl im Strom-, Wärme/Kältebereich und in der Mobilität einsetzbar, und bietet eine gute Brücke auch zur Verwendung von regenerativen Energieträgern.

VERSCHÄRFUNG NEUBAUSTANDARDS

Absenkung der Gebäudestandards

Zitat Hausentwurf vom 6.9.2016

„[...]im Jahr 250 der gesamte (Wohn)Gebäudebestand im Durchschnitt nur noch knapp 40 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (kWh/m²a) benötigt. Für Nichtwohngebäude liegt dieser auf Primärenergie bezogene mittlere Zielwert bei rund 52 kWh/m²a. Diese sind als Mindestanforderung zu sehen.“ (S. 32, Absatz 1)

Kommentierung ZIA

Die im Entwurf des Klimaschutzplans 2050 vorgeschlagenen Ziele mit 40 kWh/m²a für Wohngebäude und 52 kWh/m²a für Nichtwohngebäude als Mindestanforderung für Primärenergiebedarf bedeuten nicht nur einen wirtschaftlich kaum darstellbaren Kraftakt für die Immobilienwirtschaft. Sie haben, zumindest im Nichtwohngebäudebereich, teilweise die Grenzen des technisch Machbaren überschritten und ist damit auch nicht zielführend im Hinblick auf den Klimaschutz. Der heute gültige Standard der EnEV 2016 im baulichen Wärmeschutz stellt bereits den Niedrigstenergiegebäudestandard dar. Es fehlt immer noch eine Ausdifferenzierung nach Art und Nutzung der Gebäude. Beispielsweise bei Spezialimmobilien, wie Shopping-Centern, ist es schon mit dem aktuellen EnEV 2016-Standard technisch nicht immer möglich, einen Neubau zu realisieren.

Keine Bezahlbarkeit des Wohnens

Zitat Hausentwurf vom 6.9.2016

„Für die bis 2030 zu errichtenden Neubauten bedeutet dies, dass das energetische Anforderungsniveau bezogen auf den Endenergiebedarf für Wohngebäude auf einen Wert unterhalb von xxx kWh/m²a [konkreter Wert wird im Rahmen der Ressortabstimmung unter Berücksichtigung der Beschlüsse zur Effizienzstrategie Gebäude ermittelt] weiterzuentwickeln ist.“ (S. 33, Absatz 4)

Kommentierung ZIA

Die hier vorgeschlagenen Verschärfungen des Neubaustandards auf den Endenergiebedarf für Wohngebäude können nur unter Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten, gerade auch aus dem Blickwinkel der Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen heraus, geschehen.

SANIERUNG IM GEBÄUDEBESTAND

Wegfall der 140-Prozent-Regel

Zitat Hausentwurf vom 6.9.2016

„Um langfristig einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, muss deutlich mehr und deutlich schneller in die energetische Optimierung des heutigen Bestands investiert werden. Spätestens im Jahr 2030 darf die energetische Güte nach der Sanierung nur noch in Ausnahmefällen den Neubaustandard um 40 Prozent überschreiten.“ (S. 33, Absatz 3)

Kommentierung ZIA

Der Wegfall der sogenannten „140-Prozent-Regel“ würde eine massive mittelfristige Anhebung der Anforderungen an energetische Sanierungen bedeuten und das Gegenteil von dem bewirken, was eigentlich angestrebt wird: Sanierungsanstrengungen würden erlahmen.

SANIERUNGSZWANG

Anteilige Bereitstellung der Wärme

Zitat Hausentwurf vom 6.9.2016

„Parallel zur deutlichen Erhöhung der Energieeffizienz ist der Anteil erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch im Bereich Gebäude im Jahr 2030 auf mindestens 25 bis 30 Prozent auszuweiten.“ (S. 33, Absatz 7)

Kommentierung ZIA

Bei der Verpflichtung zur Nutzung von Erneuerbaren Energien im Bestand bzw. von verpflichtenden Sanierungsfahrplänen droht bei Wärme und Kälte ein Sanierungszwang durch die Hintertür. Was angesichts der angespannten Immobilienmärkte in Deutschland gebraucht wird, ist bezahlbares Wohnen und Bauen. Jedoch wird der dringend benötigte Neubau von Wohn- und Wirtschaftsimmobilien unter dem aktuellen Entwurf des Klimaschutzplans 2050 leiden. Die Ideen, die wir gemeinsam mit der Politik im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen erarbeitet haben, sind hier nicht ausreichend repräsentiert.

Verpflichtender Sanierungszwang

Zitat Hausentwurf vom 6.9.2016

„Die Bundesregierung wird für den Gebäudebestand eine Systematik von Klimaschutzklassen entwickeln, die Gebäudeeigentümern eine energetische Einordnung des jeweiligen Gebäudes ermöglicht und den Sanierungsbedarf hin zu einem klimaneutralen Gebäude aufzeigt.“ (S. 35, Absatz 4)

Statements unserer Experten



Thomas Zinnöcker,
Vorsitzender der
ZIA-Task Force
Energie

„In den vergangenen Jahren haben sich zahlreiche, auch neue Technologien in der Immobilienwirtschaft zur Verbesserung der Ökobilanz von Gebäuden bewährt. Der Klimaschutzplan 2050 sollte den Rahmen schaffen, diese Technologien konsequent einzusetzen und weiter zu entwickeln.“



Stephan Kohler,
Geschäftsführer der
EnergyEfficiency-
Invest-Eurasia GmbH
und ehemaliger
Vorsitzender der
Geschäftsführung der
Deutschen Energie-Agentur:

„Die aktuelle Klimaschutzpolitik der Bundesregierung muss vom Kopf auf die Füße gestellt werden. Wir brauchen Technologieoffenheit, Innovation und gemeinsam erarbeitete Standards und keine willkürlich formulierten Vorschriften.“



Prof. Dr.-Ing. Kunibert
Lennerts, Institut
für Technologie
und Management
im Baubetrieb /
Fachbereich Facility
Management des
Karlsruher Instituts für
Technologie (KIT):

„Die klimaschutzpolitischen Vorschläge müssen praxistauglich sein. Wir brauchen eine zielorientierte Technologieoffenheit, um nachhaltige Herangehensweisen voranzutreiben.“



Rolf Buch,
Vorsitzender des ZIA-
Ausschusses Wohnen:

„Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft steht hinter den Klimazielen der Bundesregierung. Der gegenwärtige Entwurf des Klimaschutzplanes 2050 schießt jedoch über das Ziel hinaus. Wir brauchen einen sinnvollen Maßnahmenmix sowie die notwendige Freiheit bei der Gestaltung des Weges. Eine weitere Verteuerung des Wohnens durch noch strengere Vorschriften ist dagegen nicht zielführend.“



Reinhard Müller,
Initiator des
EUREF-Campus

„Bereits heute gibt es Beispiele, dass die Klimaziele der Bundesregierung für 2050 schon heute erreicht werden können und die wirtschaftlich sinnvolle Lösungen auch ganz ohne regulatorische Eingriffe darstellen. Die Immobilienwirtschaft benötigt mehr Freiheiten und Technologieoffenheit um Strategien für eine bessere Ökobilanz unserer Branche umzusetzen.“

Lösungsansätze der Immobilienwirtschaft

Quartier: Es setzt sich zunehmend die Idee durch, die Klimaziele nicht auf der Gebäude- sondern auf der Quartiersebene zu erreichen. Bereits mit einer kleinen Bundesförderung konnte ein respektables Ergebnis in der CO₂-Vermeidung erzielt werden. In diesem Zusammenhang sind verstärkt dezentrale Lösungen in Quartieren anzustreben.

Grüner Strom: Zur Erreichung der mittelfristigen CO₂-Ziele im Gebäudesektor muss auch der Anteil Erneuerbarer Energien in der ganzheitlichen Betrachtung berücksichtigt werden. Neben dem Energieverbrauch sollte deshalb auch der CO₂-Ausstoß einberechnet werden.

Steuerliche Hemmnisse: Die Erzeugung Erneuerbarer Energien am Gebäude kann für professionelle Vermieter zu steuerlichen Problemen führen. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung dürfen nicht durch gewerbsteuerpflichtige Erträge aus eigener Stromerzeugung infiziert werden.



Klaus-Peter Hesse
Geschäftsführer

Tel.: +49 30 2021 585 14
klaus-peter.hesse[at]zia-deutschland.de



Thies Grothe
Abteilungsleiter Grundsatzfragen
der Immobilienpolitik

Tel.: +49 30 2021 585 12
thies.grothe[at]zia-deutschland.de



Dr. Daniel Feser
Referent Energie- und Klimaschutzpolitik,
Gebäudetechnik

Tel.: +49 30 2021 585-47
daniel.feser[at]zia-deutschland.de