



FACILITY UND PROPERTY MANAGEMENT

FRAGE AN KONRAD JERUSALEM: WIE KÖNNEN DIE KLIMAZIELE IM GEBÄUDESEKTOR ERREICHT WERDEN?

Die Deutsche-Energie-Agentur Dena zeigt auf: Insgesamt 21 Millionen Gebäude zählen wir in Deutschland, und auf sie entfallen 35 Prozent der Endenergie im Verhältnis zum gesamten deutschen Energieverbrauch. Damit bieten sie einen enormen Hebel bei der Energiewende. Es ist daher wenig verwunderlich, dass die Bundesregierung dort ansetzt: Der immobilienbezogene Verbrauch soll so weit wie möglich reduziert und der verbleibende Bedarf mittels erneuerbarer Quellen gedeckt werden. Mit Blick auf die erneuerbaren Quellen liegt das Zwischenziel der Bundesregierung bei einem Anteil von 14 Prozent bis zum Jahr 2020. Dieser Wert wurde schon 2017 fast erreicht.

Ein langes Jahrhundert noch?

Was die Reduzierung des Verbrauchs angeht, sieht es hingegen schlecht aus. Die größte Position ist die Heizenergie – Zwischenziel war eine Reduzierung bis 2020 gegenüber 2008 von 20 Prozent, jedoch dürften beim Wärmebedarf nicht einmal zehn Prozent erreicht werden. Ein Grund ist die zu geringe Sanierungs- und Modernisierungsquote in Deutschland. Nur etwa ein Prozent der Wohn- und Gewerbegebäude wird pro Jahr energetisch aufgewertet. Bei diesem Tempo brauchen wir rein rechnerisch noch 100 Jahre. Ein langes Jahrhundert also noch, bis wir die Klimaziele erreichen? Der Ansatz muss meiner Meinung nach lauten, die Modernisierungsquote auf zehn Prozent zu erhöhen. So wäre der Immobilien-Klimahebel schon im

Jahr 2030 umgelegt. Aber wie kann eine solche Quote erreicht werden?

Die marktwirtschaftlichen Mechanismen genügen hierfür nicht. Selbst in einem Umfeld wie dem aktuellen mit einer attraktiven Zinslandschaft rentieren sich Investitionen in die energetische Sanierung nur über sehr lange Zeiträume. Die Dämmung von Dach und Fassade beispielsweise amortisiert sich trotz gegenwärtiger Verhältnisse häufig erst nach mehr als zehn Jahren. Um die Klimaziele zu erreichen, braucht es zusätzliche staatliche Unterstützung. Wir benötigen Anreize, die deutlich effektiver sind: Sie müssen möglichst rasch große Einspareffekte bewirken, und dies mit möglichst überschaubaren staatlichen Mitteln.

So haben wir beispielsweise rund zwölf Millionen alte Heizungen in Deutschland. Würden diese gegen moderne Modelle ausgetauscht, ließen sich bis zu 40 Prozent der Heizenergie einsparen. Für andere technische Anlagen wie Pumpen zur Verteilung des warmen Wassers oder Kälteaggregate gilt ähnliches. Vor diesem Hintergrund wäre eine staatliche Abwrackprämie meiner Meinung nach ein effektiver Weg. Die Mittel wären gut investiert. Und natürlich tun die Eigentümer von Wohnungen und Gewerbeimmobilien gut daran, mehr auf die Nachhaltigkeit ihrer Gebäude zu achten. Dies gilt nicht nur, aber besonders für die Eigentümer von vermieteten Beständen. Denn: Die Nachfrage nach Mietflächen ist momentan zwar beachtlich hoch, aber bei vielen Eigentümern verschwinden Energieverbräuche und Betriebskosten nach der Vermietung vom Radar. Und dies kann sich schnell rächen, sobald eines Tages die Nachfrage wieder zurückgeht. Doch das ist momentan anscheinend nicht Anreiz genug.

Auch bei der Reduzierung von Energieverbräuchen kann der Gesetzgeber nachhelfen. In diesem Fall schon allein dadurch, dass er bestehende Restriktionen lockert. Maximal acht Prozent der Kosten einer Modernisierung darf der Vermieter auf den Mieter umlegen. Dabei profitiert bei energetischen Sanierungen in erster

Linie Letzterer von den sinkenden Heizkosten und dem gestiegenen Wohnwert, während Ersterer fast die gesamten Kosten trägt. Kostet die Sanierung beispielsweise 15.000 Euro, dürfen maximal 1.200 Euro pro Jahr auf alle Mieter gemeinsam umgelegt werden.

Eine zweite Steuerungsmöglichkeit wäre ein höherer CO₂-Preis. Nach den Plänen der Bundesregierung soll eine Tonne Kohlenstoffdioxid ab 2021 zehn Euro kosten. Dieser Preis soll bis 2025 auf 35 Euro steigen. Um die Ziele des Pariser Klimaabkommens zu erreichen, müsste der Preis für eine Tonne CO₂ jedoch ab 2020 bei 50 Euro starten und bis 2025 auf 80 Euro steigen. Das haben Forscher der Klimaforschungsinstitute „Mercator Research Institute on Global Commons and Climate Change“ (MCC) und das „Potsdamer Institut für Klimafolgenforschung“ (PIK) berechnet. Selbst wenn im Klimapaket der Bundesregierung kein höherer CO₂-Preis vereinbart wurde, sollten Vermieter sich spätestens jetzt die Zeit nehmen, um eine Strategie für einen nachhaltigen Immobilienbetrieb zu entwickeln und umzusetzen.

Investitionen alleine reichen nicht aus

Empfehlenswert ist, im ersten Schritt die Energieverbräuche regelmäßig zu messen und systematisch zu analysieren. Im zweiten Schritt können daraufhin entsprechende Nachhaltigkeitsziele quantifiziert und umgesetzt werden. Hierbei wird oft übersehen, dass es nicht genügt, nur in moderne Technik zu investieren. Die Technik muss darüber hinaus auch effizient betrieben werden: Es gilt, die Heizung richtig einzustellen oder auch die Kälteanlage regelmäßig warten zu lassen. Hier gibt es noch erhebliches Verbesserungs- und Einsparpotenzial.

Insgesamt gilt: Eigentümer investieren so nicht nur in eine bessere CO₂-Bilanz, sondern ganz wesentlich auch in den Erhalt der Attraktivität ihrer Immobilien. Denn Nachhaltigkeit wird bei der Vermietbarkeit von Gebäuden eine immer größere Rolle spielen.

DER AUTOR

DR. KONRAD JERUSALEM

Geschäftsführer,
Argentus GmbH,
Düsseldorf

