

Pressemitteilung

ZIA legt Alternativvorschläge für Verbesserung des Klimaschutzes im Gebäudesektor vor

- **Maßnahmen könnten CO₂-Ausstoß schätzungsweise um 56 Millionen Tonnen pro Jahr reduzieren – CO₂-Emissionen könnten somit um fast 50 Prozent gesenkt werden**
- **Nicht das schärfste Umweltrecht ist das beste Umweltrecht**
- **Neue Fördersystematik für Bestandsgebäude**
- **Konsequente Weiterentwicklung des Energieeinsparrechts**
- **CO₂-Emissionen erfassen, um intelligente Steuerung zu gewährleisten**

Berlin, 21.09.2017 – Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, hat insgesamt sieben Alternativvorschläge zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudebestands in Deutschlands sowie weitere Forderungen für den Neubau vorgelegt. Die Maßnahmen wurden von mehreren Experten aus Wirtschaft, Forschung und Wissenschaft innerhalb der Task Force Energie des ZIA erarbeitet. Laut Schätzung der Experten können die entwickelten Vorschläge den CO₂-Verbrauch des Gebäudesektors um nach ersten Schätzungen 56 Millionen Tonnen pro Jahr reduzieren. Das entspricht einer Senkung des im Klimaschutzplan 2050 festgestellten Ausstoßes im Sektor aus dem Jahr 2014 (119 Millionen Tonnen CO₂ pro Jahr) von fast 50 Prozent.

„Wir sind uns unserer Verantwortung bewusst und wollen den energiepolitischen Dialog mit dem Gesetzgeber in einem lösungsorientierten Umfeld führen um unsere Branche als Vorreiter zu positionieren. Nicht das schärfste Umweltrecht ist auf unserem Sektor das Beste für ökologische Lösungen sondern das Intelligenteste unter Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeit und Technologieoffenheit. Aus diesem Grund haben wir eigene Ideen entwickelt“, erklärt Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA.

Die Immobilienwirtschaft sei bereits seit vielen Jahren ein verlässlicher Partner der Bundesregierung bei der Erreichung der Klimaschutzpolitischen Ziele. Das werde sie auch in Zukunft sein.

„Mit den vorgelegten Alternativvorschlägen wollen wir den Dialog mit der Bundesregierung intensivieren und auf die Bedürfnisse der Immobilienwirtschaft hinweisen“, erklärt Thomas Zinnöcker, Vizepräsident des ZIA und Vorsitzender der Task Force Energie. „Wir können nicht zulassen, dass Regulierungen ohne Augenmaß das Wohl der gesamten Branche und ihrer Mieter gefährden.“

Hier lesen Sie die vollständigen Alternativvorschläge aus dem Positionspapier:

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 veröffentlicht¹. 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 Allgemeinstrom (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. 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.

¹ ZIA e.V., „Nachhaltigkeitsbenchmarking – Was und wie sollte verglichen werden?“, Berlin 2017.

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 – wohlgemerkt 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 gewerbsteuerlichen 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.

Das vollständige Positionspapier der Task Force Energie finden Sie inklusive Executive Summary und der Anlage mit der Prognose der Einsparergebnisse hier: <http://www.zia-deutschland.de/positionen/alternativvorschlaege-der-branche-zur-energiepolitik/>

Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er vertritt mit seinen Mitgliedern, darunter mehr als 25 Verbände, die gesamte 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.

Kontakt

Andy Dietrich
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Unter den Linden 42
10117 Berlin
Tel.: 030/20 21 585 17
E-Mail: andy.dietrich@zia-deutschland.de
Internet: www.zia-deutschland.de