

POSITIONSPAPIER

Bewältigung der Corona-Krise: Wachstums- und Investitionsprogramme auf Klimaschutz und Zukunftstechnologien ausrichten

**Vorschläge der Immobilienwirtschaft, mit denen
sich konjunkturelle Impulse und Klimaschutz
verbinden lassen**

Stand: 27.04.2020

Kernforderungen

1. Steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung verbessern; Teilverwendung der Förder- und Konjunkturprogramme für energetische Sanierung

Stärkung der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für energetische Gebäudesanierung und Ausweitung auf alle Immobilienklassen (Wohn- und Wirtschaftsimmobilien) sowie analog dazu Erhöhung der Förderkulisse. Teilverwendung der geplanten Förder- und Konjunkturprogramme für die energetische Sanierung von Wohn- sowie Wirtschaftsimmobilien; Ausrichtung aller Förder- und Konjunkturprogramme auf effiziente Reduktion der CO₂-Emissionen bei Wahrung von Technologieoffenheit.

2. Erneuerbaren Energien in und für Gebäude, Mieterstrom und Sektorkopplung zum Durchbruch verhelfen

Beseitigung von steuerlichen und anderen Hemmnissen beim Ausbau von erneuerbarer Energieerzeugung in und für Gebäude und Quartiere und bei der Zurverfügungstellung von Strom, etwa im Rahmen von Mieterstrommodellen. Rahmenbedingungen für konjunkturwirksame Innovationsimpulse im Bereich der Sektorkopplung schaffen.

3. Green Deal als Wachstumsstrategie nutzen

Green Deal im Lichte der Corona-Pandemie neu betrachten, mit Konjunktur- und Investitionsimpulsen verzahnen und als Wachstumsstrategie für Europa nutzen.

4. Investitionen im gesamten Lebenszyklus mit Fokus auf Environmental, Social & Governance Kriterien

Beiträge weiterer Stakeholder im gesamten Lebenszyklus der Immobilien in Fördermöglichkeiten (Finanzierung, Nutzung und Versicherung von ESG-konformen Gebäuden/Investitionen) einbeziehen. Dabei muss allen drei Faktoren „E“, „S“ und „G“ Rechnung getragen werden.

Zusammenfassung

Konjunktur- und Investitionsprogramme zur Bewältigung der wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie sollten so konzipiert werden, dass insbesondere Investitionen in CO₂-arme, nachhaltige Energieerzeugung, energetisch und bzgl. des Ressourceneinsatzes optimierte Gebäude sowie digitale Technologien als Klimaschutzlösungen angeregt werden. Damit können nicht nur wirksame konjunkturelle Impulse gesetzt, sondern auch unsere Gesellschaft und Wirtschaft auf einen Zukunftspfad hin zu Klimaneutralität und Wettbewerbsfähigkeit gesetzt werden. Die Unternehmen der Immobilienwirtschaft stehen zu den Klimazielen von Paris und sind bereit, weiter am Ziel der Senkung der Treibhausgasemissionen des Sektors zu arbeiten und damit gleichzeitig zur Überwindung der Krise beizutragen. Dafür braucht es jetzt die richtigen Rahmenbedingungen. Dazu gehören die Ausweitung von steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten, die Erhöhung der Förderkulisse für energetische Gebäudesanierungen, die verstärkte Erzeugung und Nutzung von erneuerbaren Energien in Gebäuden und Quartieren, die Abschaffung steuerlicher Hemmnisse bei der Erzeugung von und der Zurverfügungstellung von Energie sowie das Voranbringen der Sektorkopplung. Es gilt, auf europäischer Ebene den Green Deal intelligent mit Konjunktur- und Investitionsimpulsen zu verzahnen und so als Wachstumsstrategie für Europa zu nutzen.

Begründung

Die Corona-Pandemie wird zu massiven wirtschaftlichen Einbrüchen führen. Über die unmittelbare Bewältigung der kurzfristigen Folgen hinaus, ist es notwendig, bereits jetzt darüber nachzudenken, wie eine nachhaltige und schnelle wirtschaftliche Wiederbelebung gelingen kann.

Da schon jetzt über Konjunktur- und Investitionsprogramme zur Überwindung der wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie nachgedacht wird, ist es aus Sicht der Immobilienwirtschaft notwendig, die großen Herausforderungen unserer Zeit, die bereits vor der Krise bestanden, konsequent mitzudenken.

Investitionen in CO₂-arme, nachhaltige Energieerzeugung, Gebäudesanierungen und Klimaschutzlösungen sowie digitale Technologien sind nicht nur ein wirksamer und effektiver Konjunkturmotor, sie bringen unsere Gesellschaft und Wirtschaft zudem auf einen Zukunftspfad hin zu Klimaneutralität und internationaler Wettbewerbsfähigkeit, ermöglichen regionale Wertschöpfung und machen uns widerstandsfähiger gegen andere Krisen. Auch ist es aus ökonomischer Sicht sinnvoll, ohnehin anstehende Investitionen zeitlich vorzulegen, damit diese ebenfalls kurzfristig zur wirtschaftlichen Erholung und gleichzeitig langfristig zur CO₂-Reduktion beitragen können.

Auch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) betont die konjunkturfördernde Wirkung von Investitionen in energie- und ressourceneffizientes Bauen und Sanieren. Laut BMWi werden wichtige Beschlüsse des Klimakabinetts umgesetzt und gleichzeitig Investitionen in Milliardenhöhe ermöglicht. Somit werde ein zentraler Beitrag zum Klimaschutz geleistet und u.a. mittelständische Handwerksbetriebe unterstützt.

Aus unserer Sicht sind vielversprechende konjunkturelle Anreize in folgender Form sinnvoll:

- Die steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung sollte deutlich gestärkt werden etwa durch Erhöhung des Anteils, der steuerlich abgeschrieben werden kann, kürzere Abschreibungszeiten und Erhöhung der maximalen Fördersumme. Insbesondere muss die steuerliche Förderung nicht nur, wie bislang, für selbstgenutztes Wohneigentum, sondern auch für vermietete Bestände und Wirtschaftsimmobilien möglich sein. Zudem muss die Frage dringend geklärt werden, wie die Kosten für CO₂-reduzierende Maßnahmen zwischen Nutzer und Investor bzw. Mieter und Vermieter aufgeteilt werden sollen. Die aktuelle Ungewissheit hinsichtlich des Verteilungsschlüssels wirkt investitionshemmend.
- Analog sollte die Förderkulisse für energetische Sanierungsmaßnahmen im Marktanzreizprogramm und bei der KfW (in der Bundesförderung effiziente Gebäude, BEG) großzügiger ausgestaltet werden. Die BEG sollte entsprechend erhöht und vorgezogen werden. Zudem sollte die gesamte Förderkulisse dringend harmonisiert werden, da die zahlreichen Förderprogramme schwer überschaubar sind, u. a. im Hinblick auf ihre unterschiedlichen Auswirkungen (z.B. Mietpreisbindung).
- Auch sollten verstärkt Investitionen in die energetische Sanierung von Bundesliegenschaften und anderen Gebäuden der öffentlichen Hand (z.B. Schulen) forciert werden.
- Nachhaltige Energieerzeugung ist ein wichtiges Element auf dem Weg zur Klimaneutralität 2050 und zudem ein wichtiger Wachstumsmotor. Notwendig ist ein beschleunigter und planbarer Ausbau der erneuerbaren Energieerzeugung sowie eine intelligente Integration in das Energiesystem. Dazu sind folgende Anpassungen erforderlich:
 - Der 52 GW-Förderdeckel für Photovoltaik muss umgehend gestrichen werden.
 - Dem Ausbau von erneuerbarer Energieerzeugung auf Dächern und in den Städten muss endlich zum Durchbruch verholfen werden.
 - Insbesondere müssen die bestehenden Hemmnisse bei der Erzeugung bzw. Zurverfügungstellung von Energie, insbesondere die Gewerbesteuerinfizierung, beseitigt werden. Dies gilt sowohl für (Mieter-)Strom aus erneuerbaren Energien (Photovoltaik), als auch für (Mieter-)Strom aus Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung (BHKW).
 - Es müssen energiewirtschaftliche Rahmenbedingungen für die Anwendung von intelligenten Stromlieferverträgen zur Direktvermarktung von regenerativem Strom geschaffen werden.
 - Das Bundesförderprogramm effiziente Wärmenetzsysteme muss schnell eingeführt werden.
- Durch eine grundlegende Reform des Steuer-, Abgaben- und Umlagensystems lässt sich nicht nur eine Entlastung der privaten und gewerblichen Energieverbraucher erreichen, sie bietet auch die Chance, das heutige, von Verzerrungen und Fehlanreizen geprägte System konsequent auf die Reduzierung und Vermeidung von CO₂ auszurichten.

- Es sollten die Rahmenbedingungen für konjunkturwirksame Innovationsimpulse im Bereich der Sektorkopplung geschaffen werden. Dabei geht es beispielsweise um die stärkere Nutzung und Integration von erneuerbaren Energien im Gebäudesektor sowie eine funktionierende Sektorkopplung etwa in Form von Wärmepumpen, Power-to-X-Technologien, Fernwärme oder Elektromobilität.
- Konjunktur- und Wachstumsinvestitionen machen vor allem dann Sinn, wenn sie europäisch gedacht und angelegt werden. Die Europäische Kommission hat mit dem European Green Deal kürzlich eine Wachstumsstrategie für Europa vorgelegt. Daran sollte sie grundsätzlich festhalten. Der Green Deal muss jedoch im Lichte der Entwicklungen durch die Corona-Pandemie neu betrachtet und, wo notwendig, angepasst werden. Dies gilt insbesondere für noch ambitioniertere Klimaziele im Entwurf des Europäischen Klimagesetzes. Eine Chance ist sicherlich, den Green Deal und Konjunktur- und Wachstumsimpulse miteinander zu verzahnen.
- Die Bandbreite an förderfähigen Investitionen im Gebäudebereich sollte zudem über rein energetische Sanierungsinvestitionen hinausgehen und auch den Umweltschutz im weiteren Sinne, soziale Aspekte sowie eine verantwortungsvolle Unternehmensführung berücksichtigen. Die Corona-Krise zeigt, dass gerade in schwierigen Zeiten soziale Aspekte in den Vordergrund treten müssen. An dieser Stelle wären beispielhaft bezahlbares und generationsübergreifendes Wohnen zu nennen, um die wirtschaftlichen Auswirkungen der Krise auf Mieter und die gegenseitige Unterstützung (z.B. Besorgung und Betreuung) zu gewährleisten. Weiter wird es kurzfristig nach der Krise erforderlich sein, Bürogebäude und weitere Nutzungsarten auf neue Infektionsschutzanforderungen einzustellen und die Governance mit neuen Anforderungen sicherzustellen. Hier werden Investitionen erforderlich, die die Raumluft verbessern, Mindestabstände an Arbeitsplätzen sicherstellen, Hygienestandards sicherstellen und generell die Sicherheit der Arbeitnehmer gewährleisten. Zur Umsetzung all dieser Anforderungen werden Fördermittel für die notwendigen Investitionen erforderlich, um die teilweise ohnehin durch die Auswirkungen der Krise finanziell belasteten Unternehmen und Privatpersonen zu entlasten.

Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 28 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten 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

Judith C. Nikolay

Abteilungsleiterin Grundsatzfragen der Immobilienwirtschaft

Tel: +49 30 2021 585 - 25

E-Mail: Judith.Nikolay@zia-deutschland.de

Philipp Matzke

Senior Referent Energie- und Klimaschutzpolitik, Gebäudetechnik

Tel: +49 30 2021 585 - 47

E-Mail: Philipp.Matzke@zia-deutschland.de

Tim Röder

Referent Energie- und Klimaschutzpolitik

Tel: +49 30 2021 585 - 22

E-Mail: Tim.Roeder@zia-deutschland.de