

CO₂-Bepreisung als Klimaschutzinstrument

Wirkungen und Potenziale der Abgabe auf dem Weg zur Reduktion von Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor

Börsen-Zeitung, 4.6.2022 Immobilien verursachen laut eines Status Reports der Vereinten Nationen knapp 30% der gesamten globalen energiebedingten CO₂-Emissionen. Dies lässt sich auch auf Deutschland übertragen: Hier ist der Gebäudereich ebenfalls für fast ein Drittel des energiebedingten Gesamtausstoßes verantwortlich. Dazu zählen sowohl direkte Emissionen, die durch die Verbrennung von Energieträgern wie Gas entstehen, als auch

indirekte Emissionen, die durch die Bereitstellung von Strom und Wärme anfallen. Klimaschädliche Treibhausgase fallen jedoch nicht nur im Betrieb einer Immobilie bei der Verbrennung von fossilen Energieträgern zur Wärmegewinnung und Stromerzeugung an. Der Kohlendioxid ausstoß verteilt sich auf alle Phasen des Lebenszyklus eines Objekts – vom Bau über die Nutzung und Renovierung bis hin zum Abriss.

Im internationalen Referenzjahr 1990 war der Gebäudesektor in Deutschland nach Angaben des ZIA Zentraler Immobilienausschuss noch für den Ausstoß von 210 Mill. Tonnen CO₂-Äquivalenten verantwortlich. Bis 2021 sanken die Emissionen auf 115 Mill. Tonnen. Das entspricht einem Rückgang um mehr als 40%. Erreicht werden konnte dies im Wesentlichen durch energetische Sanierungen, den Austausch von alten Heizungen und die Nutzung erneuerbarer Energien. Dennoch gibt es noch ausreichend Potenzial, um die Treiber des Klimawandels auf ein Minimum zu reduzieren. Das Ziel des Green Deals der Europäischen Kommission ist es, als erster Kontinent weltweit bis 2050 klimaneutral zu werden.

Deutschland möchte die Treibhausgasneutralität schon fünf Jahre eher erreichen. Bis dahin soll zum Beispiel die Energieeffizienz von Gebäuden verbessert werden. Ursprung dieser Überlegungen ist das Pariser Abkommen aus dem Jahr 2015, in dem die Klimaziele festgelegt wurden. Seit dem 1. Januar 2021 wird daher als Lenkungsanreiz zur Klimaverbesserung ein zusätzlicher Preis erhoben. Dieser Aufschlag gilt für Brenn- und Kraftstoffe, bei deren Verbrennung Treibhausgase entstehen. Dazu zählen insbesondere Benzol, Diesel, Heizöl, Flüssiggas, Erdgas und ab 2023 auch Kohle. Unternehmen, die diese herstellen – sogenannte „Inverkehrbringer“ – kaufen Emissionsrechte in Form von Zertifikaten. Diese Kosten geben sie an die Endverbraucher weiter. Auf dem Immobilienmarkt wurde diese Abgabe in einem ersten Schritt allein von Mietern und Eigentümern einer selbstgenutzten Immobilie getragen. Um auch die Vermieter in die Verantwortung zu nehmen, wurde im April dieses Jahres ein Stufenmodell verabschiedet: Je schlechter die Energiebilanz des Hauses, desto höher soll der Anteil des Eigentümers sein.

Bei Wohnungen mit einer besonders schlechten Energiebilanz müssen Vermieter 90% und Mieter 10% der CO₂-Kosten übernehmen. In den weiteren Stufen nimmt der Anteil für Vermieter sukzessive ab. Damit wurde ein Instrument mit Lenkungswirkung geschaffen, das nicht nur auf Investitions- oder Sanierungsentscheidungen abzielt, sondern auch auf das Verhalten der Nutzer. Die neuen Regelungen sollen zum Januar 2023 in Kraft treten.

Bei Gewerbeimmobilien werden die CO₂-Kosten vorerst noch hälftig zwischen Vermieter und Mieter aufgeteilt. Perspektivisch soll auch hier ein Stufenmodell eingeführt werden. Derzeit fehlt aber noch die Daten-

grundlage. Die Gebäudearten unterscheiden sich stark in Größe, Nutzung und somit auch im Verbrauch. Ziel ist, dass die Daten in zwei bis drei Jahren zur Verfügung stehen. Bei Gebäuden, die teils zu Wohnzwecken und teils gewerblich genutzt werden, wird hingegen das bereits beschlossene Stufenmodell angewendet.

Einnahmen als Investition

Neben der CO₂-Bepreisung als Lenkungsinstrument versucht die Europäische Kommission seit 2019 im Rahmen des Green Deals, eine europaweite Sanierungs- und Modernisierungswelle für öffentliche und private Gebäude zu initiieren. Ziel ist es, die jährliche Sanierungsquote mindestens zu verdoppeln. Hierfür müssen valide Argumente geliefert und finanzielle Anreize gesetzt werden, damit Eigentümer und Vermieter bereit sind, nennenswerte Beträge in die Energieeffizienz ihrer Immobilien zu investieren. Gleichzeitig führen die neuen Steuerabgaben für Heizöl und Gas bereits zu einer finanziellen Mehrbelastung.

Dem Anspruch der Europäischen Kommission stehen die Gesamteinnahmen aus dem Europäischen Emissionshandel (EU-ETS) und dem nationalen Emissionshandelssystem (nEHS) gegenüber, die sich für 2021 auf rund 12,5 Mrd. Euro belaufen. Diese Einnahmen fließen in den Energie- und Klimafonds (EKF). Sie eröffnen Möglichkeiten zur staatlichen Unterstützung von Klimaschutzmaßnahmen und werden genutzt, um anteilig die Stromkosten in Deutschland zu stabilisieren.

Eine zielgerichtete Rückführung der Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung in den Immobilienmarkt erfolgt – anders als in anderen europäischen Ländern – derzeit noch nicht. In der Schweiz fließen die Einnahmen beispielsweise zu etwa zwei Dritteln zurück an die Bevölkerung sowie Unternehmen. Etwa ein Drittel wird in ein Programm zur Förderung energetischer Gebäudesanierung eingebracht.

Auch ohne Rückführung der Mittel aus dem Emissionshandel stehen den Eigentümern auf Bundesebene zahl-

reiche finanzielle Förderprogramme zur Verfügung, um die Energieeffizienz ihrer Gebäude zu erhöhen. Die Angebote der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) reichen von Krediten und Zuschüssen für Wohngebäude und Nichtwohngebäude, über Klimaoffensiven für den Mittelstand bis hin zu verschiedenen Krediten für Energie- und Ressourceneffizienz oder nachhaltige Mobilität. Dazu zählen auch Zuschüsse für innovative Energiegewinnung, wie beispielsweise für Brennstoffzellen, Wasser, Wind, Fotovoltaik, Biogas oder Tiefengeothermie.

Das Klimapaket der Bundesregierung sieht zudem vor, dass von 2026 an Ölheizungen nur noch im Rahmen von Hybridlösungen verbaut werden dürfen. Dann müssen neue Öl-Brennwertthermen in Kombination mit

verschiedenen Wärmeerzeugern wie beispielsweise einer Solarthermieanlage oder Wärmepumpe betrieben werden. Des Weiteren hat das Bundeskabinett erst kürzlich das „Effizienzhaus-55“ als Standard für Neubauten verabschiedet und eine entsprechende Anpassung des Energiewirtschaftsrechts beschlossen.

Als eine führende Immobilien- und Pfandbriefbank in Deutschland ist die DZ Hyp in der Verantwortung, den Green Deal und das damit verbundene Ziel zu unterstützen und diesen Wandel aktiv mitzugestalten. Durch die Emission von grünen Pfandbriefen geht die Bank einen wichtigen Schritt auf diesem Weg und bietet ihren Investoren die Möglichkeit, gezielt in die nachhaltige Transformation des Immobiliensektors zu investieren. Die Erlöse, die

durch die Emission von grünen Pfandbriefen erzielt werden, finden ausschließlich zur Finanzierung und Refinanzierung von Assets Verwendung, die einen eindeutigen ökologischen Nutzen aufweisen. Bei diesen geeigneten Assets handelt es sich um Darlehen, die für den Bau, den Erwerb oder die energetische Sanierung von energieeffizienten Wohn- und Gewerbeimmobilien bestimmt sind. Dafür werden standardmäßig Nachhaltigkeitsnachweise und Zertifikate im Rahmen des Firmenkundengeschäfts angefordert. Mit der Emission des ersten grünen Pfandbriefs im Februar dieses Jahres hat die DZ Hyp einen wichtigen Meilenstein erreicht. Die nachhaltige Refinanzierung wird auch zukünftig fester Bestandteil des Geschäftsmodells sein.



Von
Stefan Heckerodt

**Nachhaltigkeits-
beauftragter der
DZ Hyp AG**