

Potenzial von Nichtwohngebäuden nutzen

Bestehende Potenziale erkennen. Smarte Technologien nutzen.

12. April 2024

Zusammenfassung

In Deutschland gibt es zirka 1,9 Millionen Nichtwohngebäude mit einem Endenergieverbrauch von 330 TWh. Dem stehen zirka 19,4 Millionen Wohngebäude mit einem Endenergiebedarf von 577 TWh gegenüber. Es zeigt sich, dass beheizte Nichtwohngebäude lediglich 9 Prozent des Gesamtgebäudebestands ausmachen, jedoch für 36 Prozent des Endenergieverbrauchs verantwortlich sind. Dies liegt auch daran, dass über 60 Prozent der Nichtwohngebäude (1,15 Mio.) vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung errichtet und 86 Prozent vor der ersten Energieeinsparverordnung. Es besteht also ein großer Handlungsbedarf, welcher schnell und tatkräftig angegangen werden muss. Um das Energieeinsparpotenzial von Nichtwohngebäuden auch vor dem Hintergrund der heterogenen Gebäudetypen und vielfältigen Eigentümer-Betreiber-Mieter-Beziehungen stärker realisieren zu können, bedarf es passgenauer, ganzheitlicher Angebote und attraktiver Anreize für die Ertüchtigung von Gebäudehülle und -technik.

Die Energieeffizienz und Digitalisierung von Nichtwohngebäuden spielen in der neuen europäischen Gebäuderichtlinie (EPBD) eine Schlüsselrolle. Die Einführung von Minimum Energy Performance Standards, Smart Readiness Indicators (SRI) und einer Gebäudedatenbank für Nichtwohngebäude sind aus Sicht der deutschen Industrie wegweisende Entscheidungen, welche daher schnell vom Gesetzgeber in nationales Recht umgesetzt werden sollten.

Die 2023 verabschiedete Energy Efficiency Directive (EED) sieht vor, dass mindestens 3 Prozent der öffentlichen Gebäude pro Jahr, welche in der Regel Nichtwohngebäude sind, renoviert werden müssen. Es ist jedoch essenziell, dieser Vorbildfunktion konkrete Maßnahmen folgen zu lassen, um die Sanierungsrate zu steigern.

Forderungen im Überblick

1. Minimum Energy Performance Standards (MEPS) zügig einführen

- Die Bundesregierung wird aufgefordert, die MEPS für Nichtwohngebäude schnell einzuführen und umzusetzen, um den Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen effektiv zu reduzieren.

2. Digitalisierung mit dem Smart Readiness Indicator und Gebäudedatenbank voranbringen

- Der BDI drängt auf die schnelle Einführung des SRI für Nichtwohngebäude nach europäischem Vorbild. Praxisstudien sollen die Effekte des SRI untersuchen, und ein Online-Tool soll Investoren und Betreibern einen einfachen Zugang ermöglichen.
- Es wird gefordert, dass die Bundesregierung eine Gebäudedatenbank wie in der EPBD skizziert einführt, um gezielte Sanierungsmaßnahmen und Förderprogramme zur Erreichung der Klimaneutralität im Gebäudebestand zu ermöglichen.
- Durchführung von Praxisstudien zu den Effekten des Smart Readiness Indicators in verschiedenen Gebäudetypen für Nichtwohngebäude. Niederschwelliger Zugang zum SRI für Investoren und Betreiber von Nichtwohngebäuden mithilfe eines Online-Tools, das eine Einschätzung des SRI-Ergebnisses ermöglicht.

3. Erzeugung von erneuerbaren Energien auf Gewerbeimmobilien vereinfachen

- Maßnahmen wie der Ausbau von Stromnetzen und der Verzicht auf Gewerbesteuern für erneuerbare Energieerzeugung sollen die Nutzung des Potenzials von Gewerbeimmobilien, insbesondere durch Photovoltaik, erleichtern.

4. Mit gutem Beispiel vorgehen: Öffentliche Gebäude als Benchmark

- Die öffentliche Hand wird aufgefordert, eine Sanierungsoffensive zu starten, um die energetische Modernisierungsrate auf 5 Prozent im öffentlichen Nichtwohngebäudebestand zu steigern. Dabei sollten Gebäudehülle, Gebäudetechnik und Gebäudebetrieb zeitgemäß und effizient gestaltet werden.

5. Gesundheit und Wohlbefinden: Die Rolle effektiver Raumbelüftung im Nichtwohngebäude

- Die Anforderungen zu Indoor Environmental Quality (IEQ) und Indoor Air Quality (IAQ) aus der neuen EPBD sollten mit Bezug auf Nichtwohngebäude schnellstmöglich in das GEG übertragen werden. Die genauen Parameter sollten in Zusammenarbeit mit den Anwender- und Fachverbänden praxistauglich ausgewählt und definiert werden.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sollen nicht nur die Energieeffizienz und Digitalisierung vorantreiben, sondern auch den Beitrag des deutschen Gebäudesektors zur Reduzierung der CO₂-Emissionen verstärken. Der BDI sieht diese Veränderungen als wesentlichen Schritt in Richtung einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Entwicklung im Bereich der Nichtwohngebäude.

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung.....	1
Minimum Energy Performance Standards (MEPS) zügig einführen	4
Digitalisierung mit dem Smart Readiness Indicator und Gebäudedatenbank voranbringen	4
Erzeugung von erneuerbaren Energien auf Gewerbeimmobilien vereinfachen.....	5
Mit gutem Beispiel vorangehen: Öffentliche Gebäude als Vorbild	5
Gesundheit und Wohlbefinden: Die Rolle effektiver Raumbelüftung im Nichtwohngebäude	6
Impressum	7

Minimum Energy Performance Standards (MEPS) zügig einführen

Minimum Energy Performance Standards haben das Potenzial, den Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen aus dem Nichtwohngebäudesektor deutlich zu reduzieren. Die EU hat daher Ziele für die Sanierung der Nichtwohngebäude mit dem höchsten Energieverbrauch (sogenannte „worst performing buildings“) gesetzt.

Der BDI fordert die Bundesregierung daher nachdrücklich auf, die Mindestenergiestandards (MEPS) für Nichtwohngebäude rasch umzusetzen.

Der BDI fordert

- Schnelle Einführung der Minimum Energy Performance Standards für Nichtwohngebäude.

Digitalisierung mit dem Smart Readiness Indicator und Gebäudedatenbank voranbringen

Der Smart Readiness Indicator (SRI) bietet einen standardisierten Rahmen für die Bewertung der Smart Readiness von Gebäuden in Europa. Er ist klar und transparent und konzentriert sich auf zwei Schlüsselaspekte der Intelligenz von Gebäuden: Energieeffizienz und Nutzerkomfort. Der SRI kann zur Unterstützung von Politik und Investitionen eingesetzt werden und dazu beitragen, das Bewusstsein für die Vorteile von intelligenten Gebäuden zu schärfen.

Die Einführung einer Gebäudedatenbank, wie in der EPBD vorgesehen, stärkt die politischen Bemühungen im Hinblick auf Sanierung und Klimaneutralität, indem sie eine gezielte Identifizierung von Sanierungsbedarf und energetischen Schwachstellen in Gebäuden ermöglicht. Durch den Zugriff auf umfassende Daten können gezielt politische Maßnahmen oder Förderprogramme für energetische Sanierungen entwickelt werden, um den Gebäudebestand auf den Weg zur Klimaneutralität zu bringen. Dies fördert nicht nur den Klima- und Umweltschutz, sondern stärkt auch die Position Deutschlands im internationalen Kontext nachhaltiger Bau- und Sanierungspraktiken.

Der BDI fordert

- Zügige Einführung des Smart Readiness Indicators (SRI) für Nichtwohngebäude nach europäischem Vorbild.
- Es wird gefordert, dass die Bundesregierung eine Gebäudedatenbank nach europäischem Vorbild einführt, um gezielte Sanierungsmaßnahmen und Förderprogramme zur Erreichung der Klimaneutralität im Gebäudebestand zu ermöglichen.
- Durchführung von Praxisstudien zu den Effekten des Smart Readiness Indicators in verschiedenen Gebäudetypen für Nichtwohngebäude. Niederschwelliger Zugang zum SRI für Investoren und Betreiber von Nichtwohngebäuden mithilfe eines Online-Tools, das eine Einschätzung des SRI-Ergebnisses ermöglicht.

Erzeugung von erneuerbaren Energien auf Gewerbeimmobilien vereinfachen

Nichtwohngebäude wie Shoppingcenter, Bürogebäude oder Produktions-, Logistik- und Betriebsgebäude bieten ein erhebliches Potenzial für die Erzeugung erneuerbarer Energien. In der Praxis wird dieses Potenzial jedoch häufig durch verschiedene regulatorische Vorgaben oder lokale Netzbedingungen eingeschränkt. Es kommt oft vor, dass das Stromnetz des Netzbetreibers bereits ausgelastet ist, und es ist unklar, ob und wann eine Einspeisung überhaupt möglich ist. Dies begrenzt beispielsweise die Nutzung von Logistikimmobilien, obwohl sie beträchtliches Potenzial aufweisen.

Nach derzeitiger Rechtslage fallen für den Betrieb einer Photovoltaikanlage auf einer vermieteten Immobilie Gewerbesteuern an. Dies auch der Fall, wenn Photovoltaikanlage primär der Bewirtschaftung der Immobilie dienen. Eine steuerrechtliche Einstufung als Tätigkeit im Rahmen der Vermögensverwaltung oder unschädliche Tätigkeit würde PV-Installationen auf Dächern für Eigentümer und Betreiber erleichtern.

So könnte der Strom zur Versorgung der Allgemeinflächen (Beleuchtung, Klimatisierung), Versorgung von Ladesäulen oder zur Weitergabe an Mieter genutzt werden. Speziell bei Logistik-Immobilien ist es auch denkbar, die Stromerzeugung direkt mit einer Wasserstoffproduktion zu verbinden, da die Produktionsfaktoren gut mit den Verbraucherstrukturen vor Ort verzahnt sind. Produktions-, Logistik-, Betriebs- und Bürogebäude könnten somit stärker als Prosumer und in die Sektorkopplung einbezogen werden.

Der BDI fordert

- Schnellerer Ausbau und Ertüchtigung von Stromnetzen, damit höhere Einspeisungskapazitäten aus Gewerbeimmobilien möglich sind.
- Verzicht auf Gewerbesteuer für die Erzeugung erneuerbarer Energie bei vermieteten Gebäuden, insofern die Erzeugung primär der Bewirtschaftung dient, um den Ausbau von Photovoltaik zu erleichtern.

Mit gutem Beispiel vorangehen: Öffentliche Gebäude als Vorbild

Die öffentliche Hand verfügt über den größten Nichtwohngebäudebestand. Davon sind viele Nichtwohngebäude in einem schlechten Zustand. Die europäische Energieeffizienzrichtlinie (EED) fordert seit Jahren eine mindestens 3-prozentige Sanierungsrate für Bundesbauten. Diese wurde mit der Reform der EED 2023 auf alle Nichtwohngebäude in öffentlicher Hand erweitert. Deutschland hat die Vorgaben der EED bisher noch nicht erreicht.

Dafür aber hat sich die Bundesregierung mit dem im August 2021 verabschiedeten Energieeffizienzergänzungsgesetz die Aufgabe gestellt, die Sanierungsrate bei Bundesgebäuden von einem Prozent im Jahr 2022 sukzessive auf 5 Prozent ab 2030 zu steigern. Bei Sanierungen soll dabei das EH55-Niveau erfüllt werden. Entsprechend der Vorbildwirkung des Bundes ist es sinnvoll, im Rahmen der energetischen

Modernisierungen sowohl die Gebäudehülle und die Heiztechnik zu optimieren als auch innovative Technologien zu integrieren und die Energieeffizienzmaßnahmen zu monitoren.¹

Der BDI fordert

- Eine Sanierungsoffensive des Bundes, um die energetische Modernisierungsrate im Gebäudebestand perspektivisch auf 5 Prozent zu steigern.

Gesundheit und Wohlbefinden: Die Rolle effektiver Raumbelüftung im Nichtwohngebäude

Die Verankerung der Innenraumqualität (IEQ) im Geltungsbereich der neuen EPBD ist richtig und wegweisend. IEQ bezieht sich auf die Bedingungen innerhalb eines Gebäudes, die sich auf die Gesundheit und den Komfort der Nutzer auswirken; essenziell ist hier auch die Raumlufthqualität (IAQ). Die Anforderungen zu IEQ und IAQ für neue Nullenergie-Nichtwohngebäude und solche, die einer Vollsanierung unterzogen werden, sollten schnellstmöglich in das GEG übertragen werden.

Der BDI fordert

- Aufnahme von Indoor Environmental Quality (IEQ) und Indoor Air Quality (IAQ) in die nationale Gesetzgebung in Bezug auf Nichtwohngebäude. Basierend auf wissenschaftlich-technischen Forschungs- und Praxiserkenntnissen sind in Zusammenarbeit mit den Anwender- und Fachverbänden praxistaugliche Parameter auszuwählen und zu definieren.

¹ Bundesregierung (2021): Energieeffizienzfestlegungen für klimaneutrale Neu-/ Erweiterungsbauten und Gebäudesanierungen des Bundes: Energieeffizienzfestlegungen für klimaneutrale Neu-/ Erweiterungsbauten und Gebäudesanierungen des Bundes, S. 1 & 8

Impressum

Bundesverband der Deutschen Industrie e.V. (BDI)
Breite Straße 29, 10178 Berlin
www.bdi.eu
T: +49 30 2028-0

Lobby-Registernummer R000473

Redaktion

Michael Wolfram
BDI-Initiative „Energieeffiziente Gebäude“

Wilko Specht
Geschäftsführer
BDI-Initiative „Energieeffiziente Gebäude“
T: +49 30 2028-1599
w.specht@ieg.bdi.eu

BDI Dokumentennummer: D1899