

heizungsjournal

Fachmagazin für technologieoffene Energiesysteme und Erneuerbare Energien

Eins ist nicht gleich Eins...

Nichtwohngebäude brauchen branchenspezifische Lösungen

1

Seit 2015 hat sich die **Deutsche Energie-Agentur** intensiv mit Immobilien in den Bereichen Gewerbe, Handel und Dienstleistung befasst. Dabei wurden der energetische Zustand, die branchenspezifischen Rahmenbedingungen sowie zentrale Hemmnisse und Türöffner für mehr Energieeffizienz und Klimaschutz untersucht. Im Rahmen von vier branchenspezifischen Analysen zieht die dena folgendes Fazit: Das Nichtwohngebäude schlechthin gibt es nicht – entsprechend bedarf es angepasster Lösungen für die einzelnen Branchen.

In Deutschland gibt es rund drei Millionen Nichtwohngebäude. Dazu zählen Schulen, Hotels, Büros oder Handelsimmobilien. Diese Nichtwohngebäude umfassen nach ihrer Anzahl zwar nur etwa ein Achtel des bundesweiten Gesamtgebäudebestands, ihr Anteil nach Fläche (NGF = Netto-Grundfläche) beträgt jedoch rund ein Viertel – und mehr als ein Drittel am Endenergieverbrauch aller Gebäude (dena-Gebäudereport 2018). Dementsprechend steckt in der energetischen Modernisierung dieser Gebäude großes Potential, um Energie und CO₂-Emissionen einzusparen. Schließlich soll der gesamte Gebäudebestand Deutschlands bis 2050 nahezu klimaneutral sein. Auch wenn Nichtwohngebäude deutlich weniger im Fokus der öffentlichen und politischen Wahrnehmung zu stehen scheinen – die öffentliche Debatte dreht sich derzeit hauptsächlich um das Thema Wohnen und seine sozialpolitische Bedeutung –, sind sie unverzichtbar für das Erreichen der Klimaschutzziele.

Besonderheiten von Nichtwohngebäuden

Nichtwohngebäude weisen in Abgrenzung zum Wohngebäudebestand einige Besonderheiten auf: So wissen wir trotz verschiedener Pilotvorhaben und Datenerhebungsansätze noch zu wenig über Gebäudeanzahl, Flächen, Alter, Eigentümerstrukturen. Zudem bilden sie eine sehr heterogene Gebäudegruppe hinsichtlich Typologie, technischer Ausstattung, Nut-



Christian Müller
Teamleiter Energieeffiziente Gebäude
Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)
D-10115 Berlin
mueller@dena.de

1 Nichtwohngebäude weisen in Abgrenzung zum Wohngebäudebestand einige Besonderheiten auf: So weiß man trotz verschiedener Pilotvorhaben und Datenerhebungsansätze noch zu wenig über Gebäudeanzahl, Flächen, Alter, Eigentümerstrukturen. Zudem bilden sie eine sehr heterogene Gebäudegruppe hinsichtlich Typologie, technischer Ausstattung, Nutzung oder Eigentümer- und Betreiberstrukturen. (Quelle: shutterstock/hxdbzxy)

2 Verteilung der Endenergiebedarfe – Wohn- und Nichtwohngebäude. (Quelle: dena-Gebäudereport 2018)

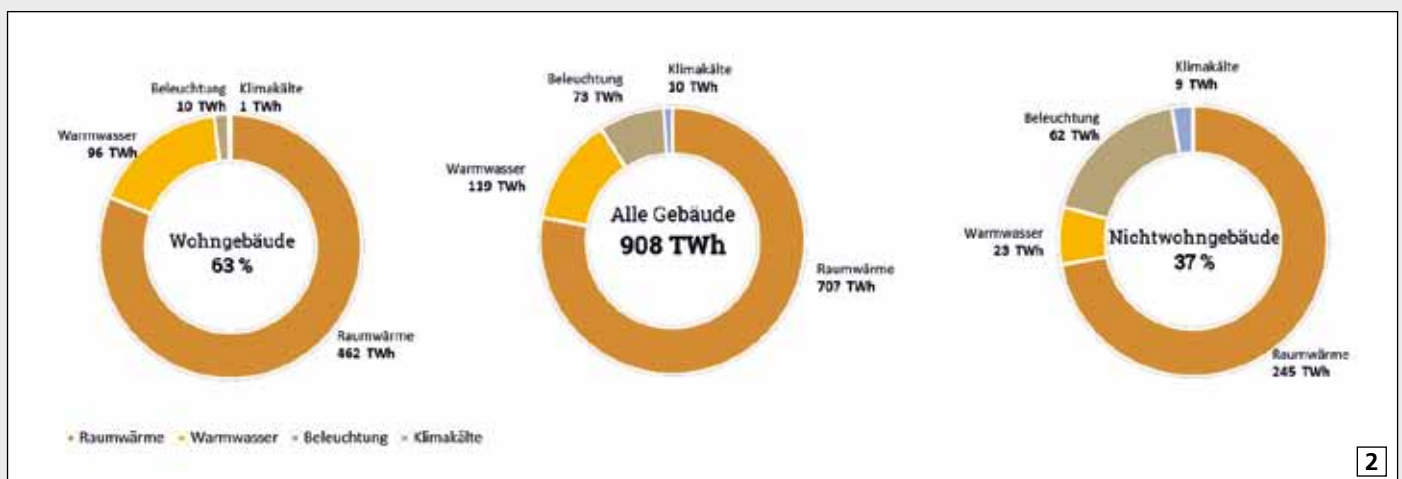
zung oder Eigentümer- und Betreiberstrukturen. Hinzu kommt: Die energetische Modernisierung ist in der Regel komplexer als bei Wohngebäuden. Deshalb gibt es andere Herausforderungen an Energieberatung, Planungs- und Bauprozesse. Und schließlich: Die Gebäude sind in der Regel nicht Teil des Kerngeschäfts der Nutzer, weshalb das Interesse an Energieeffizienz zum Teil gering ist. Zudem sind die Wirtschaftlichkeitserwartungen der Vermietenden und der Mietpersonen an Investitionen hoch. Die Herausforderungen für mehr Energieeffizienz und Klimaschutz sind also entsprechend groß.

Die Besonderheiten enden jedoch nicht bei der Abgrenzung vom Wohn- zum Nichtwohngebäude. Vielmehr weist jede Branche eigene Spezifika auf, die es bei der weiteren Ansprache und der Weiterentwicklung von Förderung und Rahmenbedingungen zu beachten gilt: So herrscht im Einzelhandel ein hoher Konkurrenzdruck und viele Händler agieren als Mietpersonen mit ihrem Unternehmen. Im Bürosegment dominiert nach wie vor die Lage einer Immobilie die Bewertungsmatrix und gerade im Bereich der professionellen

Immobilienvermietenden fehlt es an Bewertungskriterien, um Energieeffizienz positiv einschätzen zu können. Die Hotelbranche ist geprägt von kleinen, eigentümergeführten Hotels, die wiederum mit einer Vielzahl an existentiellen Aufgaben belastet sind. Fehlendes Know-how und wenig Zeit in Kombination mit schwierigen Finanzierungsbedingungen zeichnen diese Branche im Bereich Energieeffizienz aus. Die öffentliche Hand und insbesondere die Kommunen stehen vor der Herausforderung, ihre Vorbildrolle für Energieeffizienz und Klimaschutz wahrzunehmen, zugleich fehlen aber vor allem personelle Ressourcen zur Umsetzung von Maßnahmen.

Branchenanalysen zu Handel, Hotellerie, Büro und Kommunen

Vor diesem Hintergrund hat sich die dena im Rahmen der vom **Bundeswirtschaftsministerium** geförderten Modellvorhaben „Nichtwohngebäude“, „Energieeffizient Handeln“ und „Check-in Energieeffizienz“ und im engen Austausch mit den



2

3



3 Im Rahmen von vier branchenspezifischen Analysen hat die dena folgendes Fazit gezogen: Das Nichtwohngebäude schlechthin gibt es nicht – entsprechend bedarf es angepasster (Energie-)Lösungen für die einzelnen Branchen. (Quelle: dena)

verschiedenen Branchen intensiv mit den Rahmenbedingungen und Entscheidungskriterien für Energieeffizienz-Investitionen befasst. Und auf dieser Grundlage vier Analysen erstellt, die zeigen, wie der spezifische Status quo und die Herausforderungen der energetischen Bestandssanierung von Nichtwohngebäuden lauten und mit welchen Ansätzen mehr Sensibilität und mehr Investitionen in Energieeffizienz und Klimaschutz generiert werden können.

Dabei gibt es trotz aller Besonderheiten drei Themenfelder, die alle Branchen gleichermaßen als Herausforderungen betreffen:

- Nutzer-Investor-Dilemma
In Büro- und Handelsimmobilien tritt ein großer Teil der Nutzenden als Mietpersonen der jeweiligen Immobilie auf. In der Hotellerie ist die Eigentümerquote deutlich höher, aber gerade die Hotel-Ketten sind häufig die Mietpartei. Inwieweit ist dies ein Hemmnis für Energieeffizienz? Das Dilemma besteht in zweifacher Hinsicht: Zum einen profitiert der Nutzende von Energieeffizienzmaßnahmen, während die Investieren-

den nur indirekt die positiven Effekte einer energetischen Sanierung erfahren. Zugleich ist der Maßnahmenkatalog, den der Nutzende selbst ergreifen kann, begrenzt. Spätestens bei Planungen zur Gebäudehülle benötigt sie/er die Zustimmung des Investors. Auch Contracting-Lösungen haben es vor diesem Hintergrund schwer.

Einen möglichen Lösungsansatz für diese Herausforderung stellen grüne Mietverträge dar, ein auf Nachhaltigkeit hin ausgerichteter Mietvertrag. Es gibt dazu zwar schon vielversprechende Ansätze, jedoch spielen sie am deutschen Markt noch eine untergeordnete Rolle. Auch vor diesem Hintergrund sollte sich die Politik in den Diskurs um die Potentiale grüner Mietverträge einbringen, damit Lösungen entwickelt werden, die nicht nur in einzelnen Leuchtturmprojekten, sondern in der Breite des Markts zur Anwendung kommen.

Schub in die Thematik könnte auch eine Ausweitung der gesetzlichen Grundlage für eine Umlagefähigkeit der energieeffizienzbedingten Mehrkosten bei Sanierungen auf den Gewerbebereich oder weitere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten bringen – ähnlich wie sie für den Wohnbereich existieren bzw. seit langem diskutiert werden.

Positive Beispiele im Handel und in der Hotellerie zeigen, dass Mietpersonen und Vermietende auch gemeinsam Lösungen finden können, um den Energieverbrauch der Immobilie zu senken, und zwar so, dass beide Seiten etwas davon haben. Drängt der Mietende auf Effizienzmaßnahmen, ist eine Finanzierung mithilfe eines Baukostenzuschusses durch den Vermietenden denkbar. Denn von Effizienzmaßnahmen profitiert auch der Vermietende: Seine Gebäude werden aufgewertet, die Mieterzufriedenheit bzw. Mieterbindung gestärkt. Dieser Aspekt ist natürlich sehr unterschiedlich und je nach Region bzw. Marktlage zu bewerten.

- Breites Förderangebot – wenig Übersicht

In jeder der untersuchten Branchen spielt die Förderung eine ganz zentrale Rolle, um Effizienzpotentiale zu heben. Entsprechend umfangreich sind die vorhandenen Angebote: von Zuschüssen, Bürgschaften hin zu zinsgünstigen Krediten reicht die Palette. Allein der Handel kann rund 80 Förderangebote von Bund und Ländern für Energieeffizienz und erneuerbare Energien nutzen. Ein Mangel an Angeboten herrscht also nicht. Die Vielzahl der Förderprogramme erschwert jedoch die Übersichtlichkeit und Auffindbarkeit der verschiedenen Programme. Dabei scheint unter den potentiellen Nutznießenden der Förderung eine förderkritische Grundstimmung zu herrschen. Hier wird häufig damit argumentiert, dass der Aufwand für die Fördermittelsuche und -beantragung die Fördersumme auffresse. Dabei kommt es weniger darauf an, ob der Aufwand bei allen Förderangeboten wirklich so hoch ist. Entscheidender erscheint aktuell, dass die Förderung in der Branche so wahrgenommen wird. Entsprechend wichtig ist eine kontinuierliche Kommunikation der Förderangebote durch die För-

dermittelgeber, die auch auf diese Argumente eingeht und zugleich das geringe Zeitkontingent vieler Unternehmer berücksichtigt.

- Besondere Situation des Mittelstands

Und schließlich bedarf es Lösungsvorschlägen, um den Mittelstand (KMU) besser in die Lage zu versetzen, das Zukunftsthema Klimaschutz aktiv anzugehen. Denn die KMU-Händler, -Hoteliere oder -Büroeigentümer, aber auch die kleinen und mittleren Kommunen in Deutschland bilden das Rückgrat der Wirtschaft und Verwaltung in Deutschland. Für eine erfolgreiche Energiewende und die Erreichung der Klimaschutzziele wird diese Akteursgruppe benötigt. Erste Ansätze über vertiefende Informationsangebote, wie sie bei der Klimaschutzoffensive des **Handelsverbands Deutschlands** angeboten werden, sind vorhanden. Hier sind weitere regionale Beratungs- und Informationsangebote erforderlich. Den KMUs fehlt es an Wissen und Zeit, sich mit dem Thema Energieeffizienz zu befassen, es gibt immer drängendere Aufgaben. Um Expertise zu vermitteln, sollten Informationsangebote wie Flyer oder Checklisten sinnvoll durch Veranstaltungsreihen vor Ort und persönliche Ansprechpartner ergänzt werden. Auch ein Einstieg in die Förderung von Personal, wie es sie in Gestalt der Klimaschutzmanager im kommunalen Bereich schon seit längerem gibt, könnte ein Ansatz sein, um mehr Umsetzungsschwung zu erzeugen. Denn personelle Ressourcen bzw. die Etablierung eines „Kümmerers“ kann ein ganz wichtiger Türöffner im Mittelstand sein.

Ausblick

Die Gruppe der Nichtwohngebäude ist für einen erheblichen Anteil der gebäudespezifischen Energieverbräuche und CO₂-Emissionen verantwortlich. Dass die Bundesregierung mit dem Nationalen Aktionsprogramm Energieeffizienz (NAPE) 2014 bekräftigt hat, sich verstärkt mit dieser Gebäudekulisse zu befassen, war ein wichtiges Signal. Gut vier Jahre danach müssen wir feststellen, dass der Stellenwert von Energieeffizienz im Nichtwohngebäudebereich noch deutlich ausbaubar ist. Dabei werden gerade Technikmaßnahmen im Bereich der größeren Unternehmen schon mit und ohne Förderung umgesetzt, weil deren Refinanzierung sich für die Unternehmen darstellen lässt. Für einen klimaneutralen Nichtwohngebäudebestand reicht das aber nicht aus. Hier gilt es, Angebote zu entwickeln, die sowohl die Besonderheiten der Branchen an sich als auch innerhalb der verschiedenen Branchen berücksichtigen. Das erfordert viel an Kommunikation und an Dialogangeboten, erlaubt aber zugleich die Entwicklung marktspezifischer Lösungen. ■

Weitere Informationen unter:
www.effizienzbaeude.dena.de