

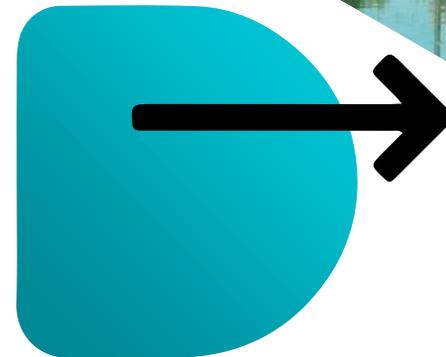
DENEFF – Die starke Stimme der Energieeffizienz.

Klimaneutrale Wirtschaft – was heißt das für das einzelne Unternehmen?

Düsseldorf | 7. November 2023



Foto von [pixabay](#) auf [pexels](#)



Energieeffizienz ist der Schlüssel für Klimaschutz und Energiewende – dafür setzt sich die DENEFF mit ihren 240 Mitgliedsunternehmen ein



(Stand 16.08.2023)



Klimaneutrale Wirtschaft – was heißt das für das einzelne Unternehmen?

Klimaschutz im Jahr 2023 – Drei Schritte vor, zwei zurück? Seitwärts?



Deutschland verpasst das zweite Mal in Folge die Klimaschutzziele laut Klimaschutzgesetz.



Weiterhin stagnieren die Sanierungsraten im Gebäudebestand – auch im laufenden Gebäudebetrieb liegt noch viel Potenzial brach.



Unsicherheiten durch volatile politische Entscheidungen, gepaart mit schwierigem Marktumfeld bremsen Investitionen aus



Aber: Der gesetzliche Rahmen bis 2030 steht – Deutschland bekommt erstmals verbindliche Energieeffizienzziele bis 2030!

Paragraf 4 Energieeffizienzgesetz im Überblick



Erstmals verbindliche Energieeffizienzziele bis 2030:

Senkung des Primärenergieverbrauchs um **39,3 Prozent ggü. 2008**

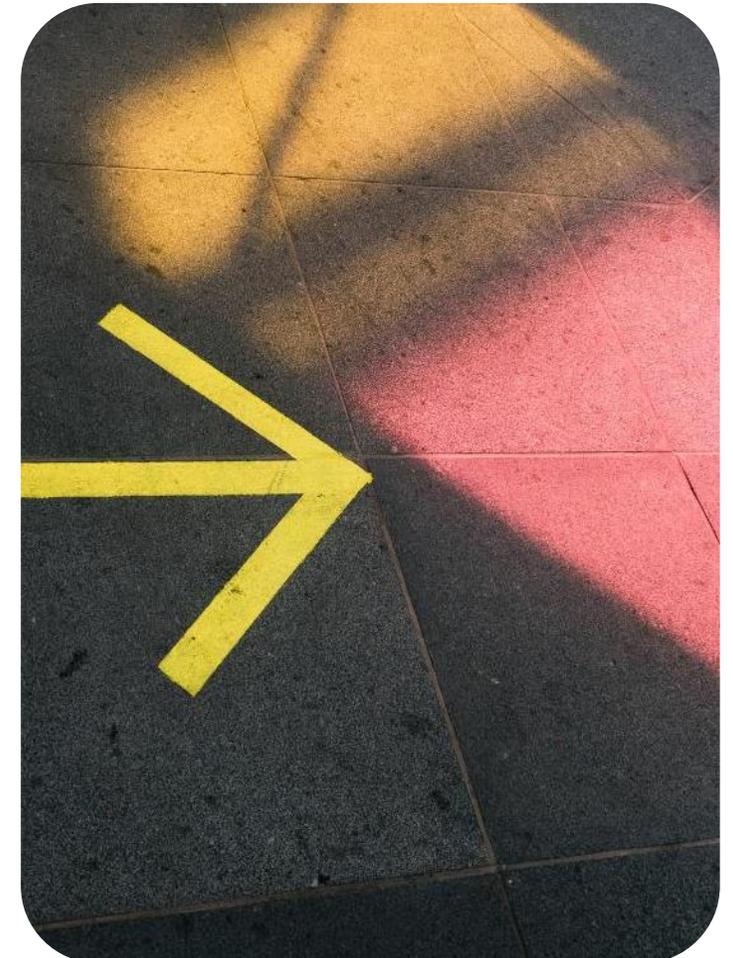
Senkung des Endenergieverbrauchs um **26,5 Prozent ggü. 2008**

Unverbindliches Endenergieeffizienzziel bis 2045:

Senkung des Endenergieverbrauchs um **45 Prozent ggü. 2008**



Das Primärenergieziel nach 2030 bis 2045 wurde auf den letzten Metern gestrichen. Energiekonzept 2010 sah Halbierung des PE bis 2050 vor.



Bildquelle: Office Archiv Bilder

Große Aufgaben, starker Staat: Mit dieser Regulierung im Industriesektor ist zu rechnen

Was ist zu erwarten? (Verhandlungsstand)

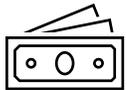
Was bedeutet das konkret?

EnEFG bereits verabschiedet,
EDL-G-Novelle voraussichtlich
Anfang 2024



Ordnungsrecht: Das Energieeffizienzgesetz (EnEFG) und die EDL-G-Novelle

- Pflicht-Energieaudits ab 2,5 GWh,
- Pflicht-Energiemanagement ab 7,5 GWh p.a. inkl. Kapitalwertbetrachtung
- Veröffentlichungspflichtige Umsetzungspläne ab 2,5 GWh
- Pflichten zur Abwärmevermeidung und -nutzung



Klassische Förderung: „Energie- und Ressourceneffizienz in der Wirtschaft“

- Fortlaufend, in 2023 etwa 1,5 Milliarden EUR Förderung, 30-65 % Förderquote
- Auch: Transformationskonzepte, Ressourceneffizienz; neu: Elektrifizierung



Neue Förderinstrumente: Carbon Contracts for Difference (CCfD) und Investitionsprämie

- Absicherung von Klimaschutzinvestitionen durch zwischen Staat und Unternehmen vereinbarten CO2-Preis; in 2023 zunächst Piloten geplant
- Investitionen in Energieeffizienz ab 2025 möglicherweise über Steuer gefördert



Energiebeihilfen (Spitzenausgleich, Industriestrompreis u.a.)

- Energieeffizienzmaßnahmen als Voraussetzung und Gegenleistung

Big Picture: Nationale & EU-Politiken für den Gebäudesektor im Prozess

ALLE ANGABEN OHNE GEWÄHR!

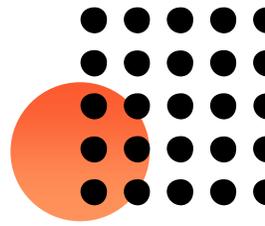


Foto von Simone Hutsch auf Unsplash



Gebäudeenergiegesetz (GEG) verabschiedet:

Prozess und Ergebnis führen zu Verunsicherungen → Neben der 65% EE-Regel, gibt es einige neue Vorgaben für die Betriebsoptimierung von Wohngebäuden mit ≥ 6 Wohneinheiten + **Energiemanagement für große NWG (Bestand!)**



Wärmeplanungsgesetz (WPG): Eng mit dem GEG und der Vorgabe 65% erneuerbare Energien bei neuen Heizungen zu nutzen verknüpft. Das WPG ist im Bundestag.



Neue BEG-Förderrichtlinie wird erwartet, aber Inhalte sind noch nicht final:

Im Januar soll eine neue BEG-Förderung Inkrafttreten. Wie genau sie ausgestaltet wird, ist noch nicht ganz klar.

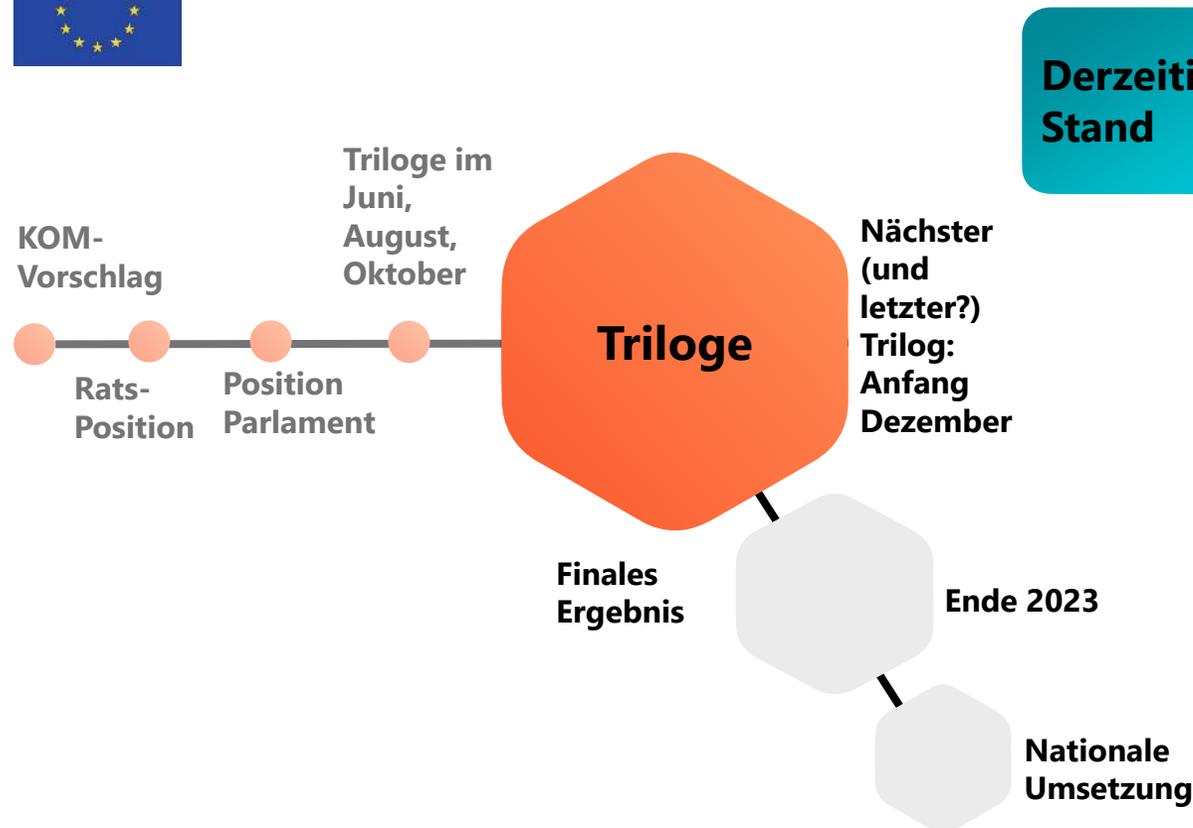


Die Novellierung der EU-Gebäuderichtlinie geht in die finale Runde. Die EPBD befindet sich im Trilog.

+ **Taxonomie-Feedback-Prozess, Umsetzung SFDR ...**

Deep Dive: Die Novelle der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) – der aktuelle Stand

ALLE ANGABEN OHNE GEWÄHR!



Derzeitiger Stand

Trilogverhandlungen am 10. Oktober

Entscheidungsmoment:

- Bei Fehlen einer Einigung wären die Gespräche ins kommende Jahr verschoben worden.

Positionierung Bundesregierung:

- Abkehr von der im Koalitionsvertrag festgelegten Unterstützung des Vorschlags der Europäischen Kommission.
- Offene Ablehnung von Mindeststandards für einzelne Wohngebäude durch BMWSB & BMWK.

Ergebnis des letzten Trilogs:

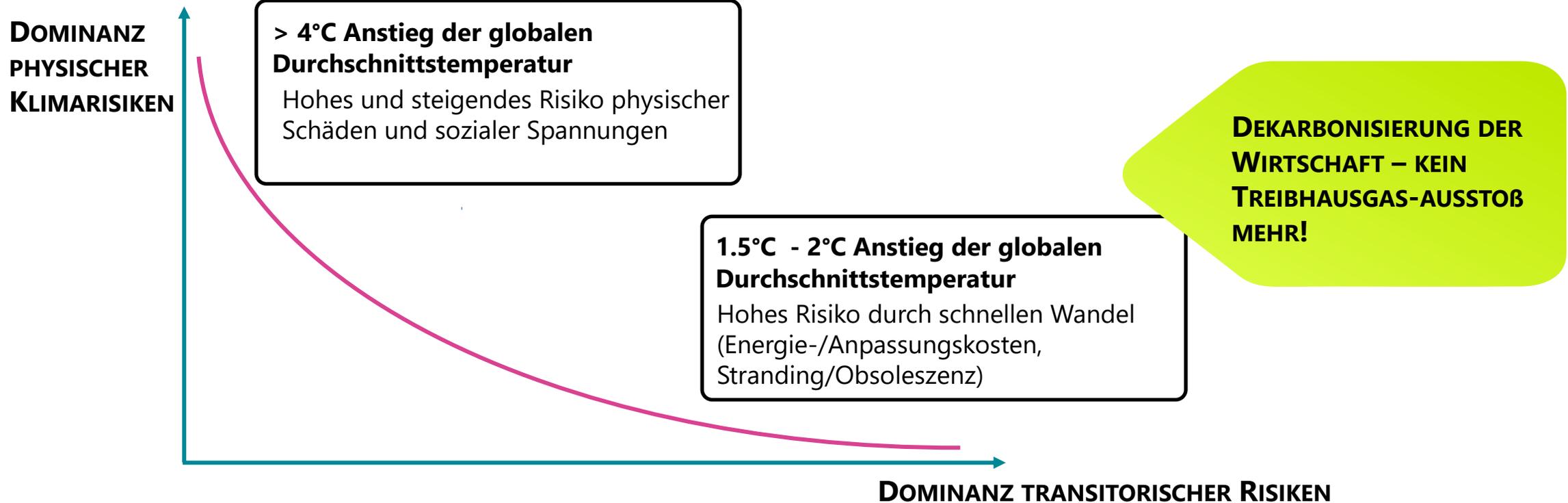
- Die Gespräche gehen weiter, aber das Parlament musste große Zugeständnisse machen.

**Warum Abwarten
keine Option ist
oder sein sollte!**

Durch den Klimawandel verändert sich das Risikoprofil von Gebäuden. Markt und Politik haben diese Risiken mehr und mehr im Blick

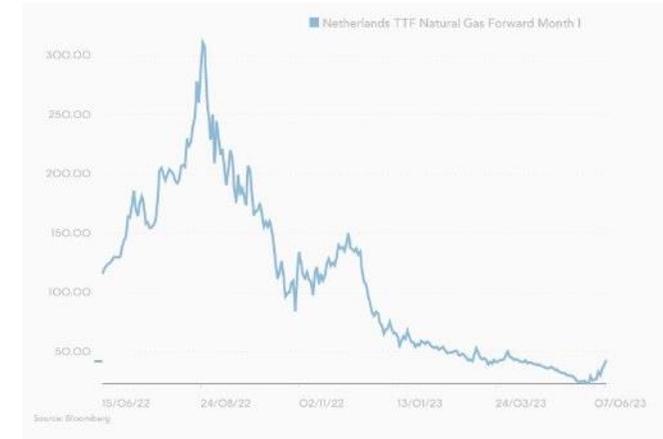
Differenzierung des Begriffs Klimarisiken:

KLIMARISIKEN = PHYSISCHE RISIKEN + TRANSITORISCHE RISIKEN



Rückblick 2022: die Entwicklung des Gaspreises hat uns gezeigt, wie vulnerabel das System ist

- Zunehmender politischer Druck auf die Immobilienbranche und steigende Energiepreise wirken sich teilweise gravierend auf Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser aus – vor allem in Märkten mit Angebotsüberhang
- Zunehmende Regulierung und ggf. Sanktionsmechanismen können Wert von Immobilien erheblich beeinflussen (z.B. Nachrüstpflichten)
- Einfluss auf den Immobilienwert auch für selbstnutzende Gebäudeeigentümer von Relevanz, u.a. als Sicherheit



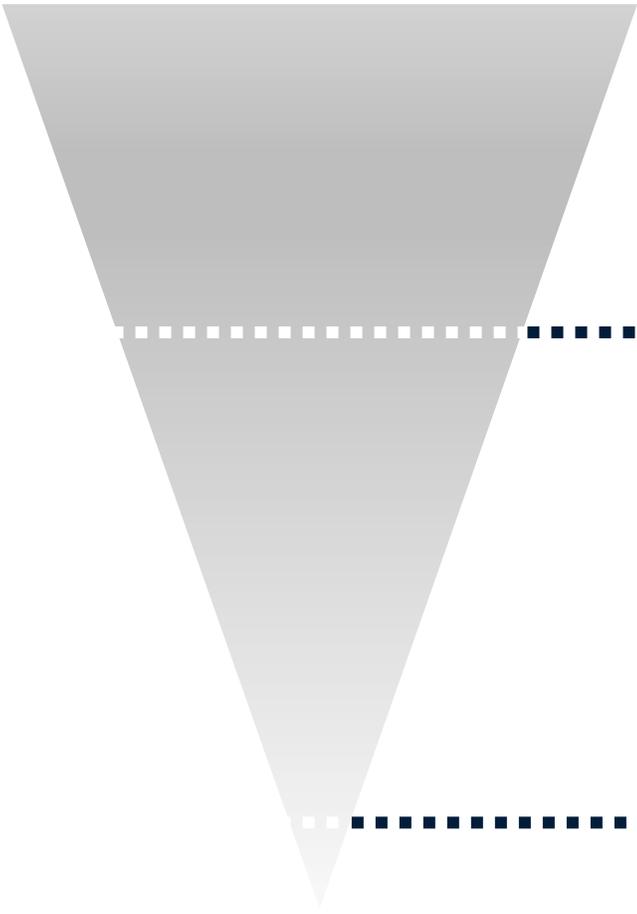
Preisabschläge nach Energieeffizienzklassen

Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser
im Vorjahresvergleich und nach Marktsituation

Energie- standard	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2022	bei Angebots- überhang
B	-5,6 %	-11,8 %	-
C	-9,7 %	-16,7 %	-
D	-13,7 %	-19,9 %	-
E	-15,1 %	-22,0 %	-18,0 %
F	-18,2 %	-23,5 %	-23,4 %
G	-24,3 %	-28,4 %	-33,8 %
H	-30,2 %	-32,9 %	-48,9 %

Nichtstun ist immer häufiger die schlechteste aller Optionen, denn auch die Immobilienwirtschaft ist sich der Risiken zunehmend bewusst – wohl dem, der sie bereits einpreist.

Zur Erinnerung: Der nahezu klimaneutrale Gebäudebestand fußt maßgeblich auf zwei Säulen: Energieeffizienz & Erneuerbare Energien



Suffizienz & Effizienz: Energieeinsatz optimieren und Energieverschwendung verhindern

Ziel: Halbierung des Endenergieverbrauchs im Gebäudesektor

Erneuerbare Energien: Notwendiger Energieeinsatz für Wärme und Strom aus erneuerbaren Energien decken

Ziel: Anteil der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien am Bruttostromverbrauch soll bis 2030 auf 65 Prozent steigen

Restliche THG-Emissionen kompensieren

Was ist also zu tun: Was geltend ist, umsetzen – was kommen wird, frühzeitig antizipieren



Effizienzmaßnahmen umsetzen

- Neubaustandard EH 55 seit 2023 incl. EE-Nutzungspflichten
- Nachrüstpflichten bei Bestandsbauten wie Dämmung obere Geschossdecke, Heizungsrohre etc.
- Heizungsoptimierung, Hydr. abgleich
- Einhalten bestimmter Mindeststandards bei freiwilligen Sanierungen



Energieversorgung dekarbonisieren

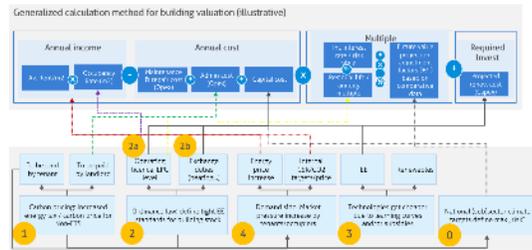
- Außerbetriebnahme veralteter Heizkessel etc. & 65%-EE Pflicht bei neuen Heizungen
- Teilweise bereits Solardachpflicht Neubau bzw. bei Sanierung
- Verpflichtende Kommunale Wärmeplanung als Leitbild für eine klimaneutrale Wärmeversorgung



Förderung & Finanzierung nutzen

- Umfangreiche Förderung von EM & Komplettsanierungen plus Beratung plus Umsetzungsbegleitung
- NEU: Erleichterung bei steuerlicher Behandlung von Einnahmen aus Mieterstromanlagen
- NEU: Sonderabschreibung (degressive AfA) für Neubauten (Wohnen) ab EH 55

Schritt 1: Kennen Sie potenzielle Klimaschutzbezogene Risiken in Ihrem Bestand? Und welche Handlungsoptionen haben Sie?



Building Parameters	Regulatory Simulation	Result: Change in Value of Property (%)
Office building • Floor: 4100m ² /year • Discount rate: 3.5%	CO ₂ -Price Introduction of a CO ₂ price on the heating-related emissions of the building. The CO ₂ price starts at 80 Euro/t CO ₂ and increases to a max. price of 120 Euro/t CO ₂ .	-1.7% -1.4% -0.8%
Higher energy usage • Energy consumption: 210 kWh/m ² p.a.	Consumption Restrictions In order to avoid a restriction of use, it will be necessary according to 2025 (100 kWh/m ²) requirements. This regulation comes into force in 2025.	-33.6% -26.0% -0.0%
Medium energy usage • Energy consumption: 175 kWh/m ² p.a.	Climate Strategy Restriction Simulation the point of time when the building has the interaction with the national regulatory pathway. The building is renovated in line with 2025 requirements (100 kWh/m ²) in that year.	-40.2% -29.2% -0.0%
Low energy usage • Energy consumption: 99 kWh/m ² p.a.	Change in Demand Private buildings are in greater demand, which is changing rental income (high energy usage: -15%, medium energy usage: -5%, low energy usage: +5%).	-8.7% -4.3% +4.3%

Projektziel und Vorgehen

Um unterschiedliche Gebäude miteinander vergleichen zu können, muss man sich auf die gleichen Datenstandards einigen können. Die DENEFF und PwC gingen noch einen Schritt weiter: sie müssen auch für verschiedene Rollen im Immobilienunternehmen entscheidungsrelevant sein! Ergebnis: ein Tool, das für konkrete Objekte Auf- und Abwertungspotenziale szenarioabhängig errechnet.

Key Achievements

- Mit mehr als **40** Immobilienexperten entwickelt
- Mit **mehreren hundert** Immobilien getestet
- Bis heute mehr als **900X** heruntergeladen
- **~600 Teilnehmer** in den 3 Tool-Webinaren

Beteiligte

Förderer: DBU, REDEVCO

Mitwirkende & Anwender (Auswahl):



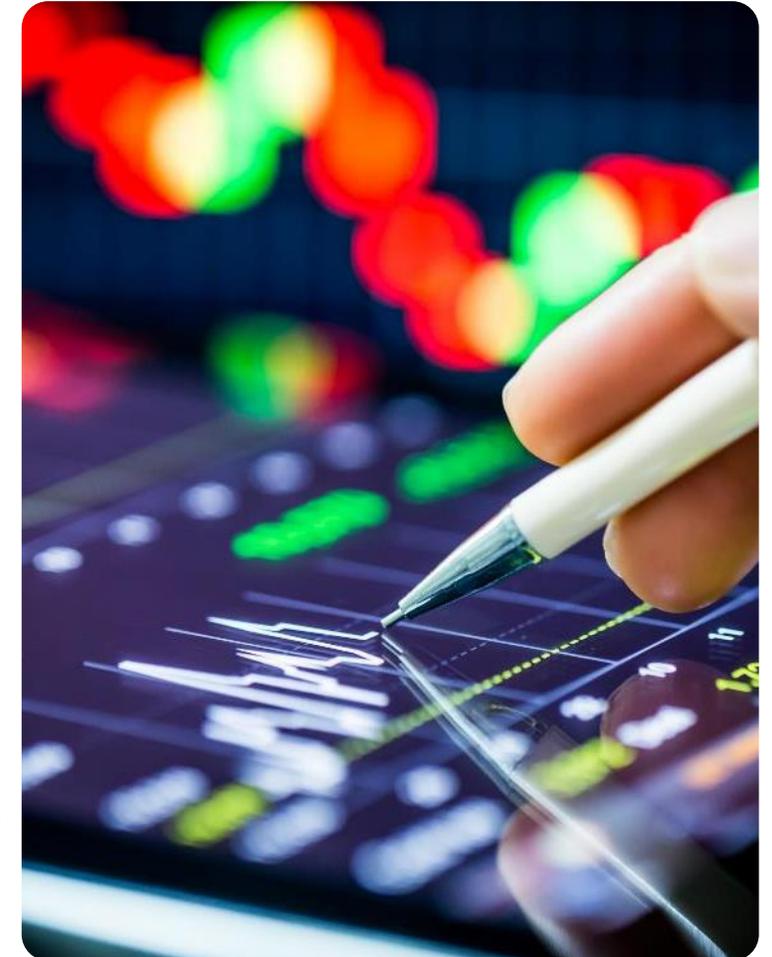
Pilot-User: REDEVCO, Berlin Hyp, Union Investment, TLG IMMOBILIEN

Ein Modellierungstool, welches aufzeigt, wie sich der Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen von Gebäuden auf den Immobilienwert auswirken können:

- Klimaschutzperformance finanziell bewerten
- 2045-Klimaschutzziele als Benchmark
- Transparente Berechnungen
- Wenige Dateninputs & einfaches Handling
- Ergebnisse Ihrer Analyse als kompakter PDF-Export

Schritt 2: 10% gehen immer! – aber nur als Einstieg in die Dekarbonisierungsstrategie

1. **Temperaturgrenzen anpassen:** Heizgrenzaußentemperatur nutzen & Raumtemperatur absenken
2. **Betriebszeiten überprüfen:** Später ein-, früher aus-, zwischendurch abschalten, Restenergie nutzen
3. **Nutzerverhalten beeinflussen:** Mieter nach Fläche kategorisieren und sensibilisieren, Verbräuche analysieren, Maßnahmen transparent machen
4. **Gebäudeautomation überprüfen:** Funktionsfähigkeit und Plausibilität angezeigter Sensorwerte überprüfen
5. **Heiz- und Kühlsollwerte prüfen:** auf 26 Grad erhöhen / auf 19 Grad absenken
6. **Volumenstrom anpassen:** Reduktion nach Bürobelegung, stundenweises abschalten
7. **Heizkörperthermostat richtig bedienen:** konstant regulieren, fein nachregulieren, smarte Lösungen einsetzen
8. **Lastganganalyse durchführen:** Grundverbrauch analysieren, Spitzen identifizieren und reduzieren
9. **Smart Metering & Sub-Metering einführen:** Abweichungen erkennen und Ziele überprüfen
10. **Hydraulischen Abgleich durchführen:** Neue Ventile mit automatisiertem hydraulischem Abgleich



ÜBERBLICK EINSARPOTENZIAL VON EFFIZIENZ- UND SUFFIZIENZSOFORTMAßNAHMEN¹

Einsparpotenzial einzelnen Ø	Maßnahme	Effizienz	Suffizienz
7%	Heiz-Kühlgrenztemperatur anpassen	5%	2%
16%	Betriebszeiten überprüfen	12%	4%
8%	Gebäudeautomation überprüfen	8%	0%
7%	Raum: Heiz- und Kühlsollwerte anpassen, inkl. Nachtabsenkung	1%	6%
3%	Luftvolumenstrom anpassen	3%	1%
3%	Heizkörperthermostat richtig bedienen (Nutzerverhalten)	3%	0%
5%	Hydraulischen Abgleich durchführen	5%	0%
Überprüfung der Gebäudetechnik			
7%	Sensorfunktionalität sicherstellen		
4%	Aktorfunktionalität sicherstellen		
12%	Regelungsfunktionalität sicherstellen		

Überraschend?

- **Durch Effizienzmaßnahmen können bis zu 40%**
- **Zusätzlich 6-11% je Grad Celsius**
- **Und 25% durch Suffizienz gehoben werden.**

Schritt 3: Heute schon an morgen denken – Zielbild dekarbonisierter Gebäudebestand bis 2045 ist erreichbar

Exemplarische
Investitionshorizonte

Laufende
Betriebsführung

Modernisierung

Tiefensanierung

5-20%
Energieeinsparung

20-40%
Energieeinsparung

>40%
Energieeinsparung

Optimierter
Betrieb

Gebäude-
ausstattung mit
niedrigerem
Energieverbrauch

Gebäude-
energieeffizienz

Investitionskosten

Nicht- bzw. geringinvestiv

Geringinvestiv

Investiv

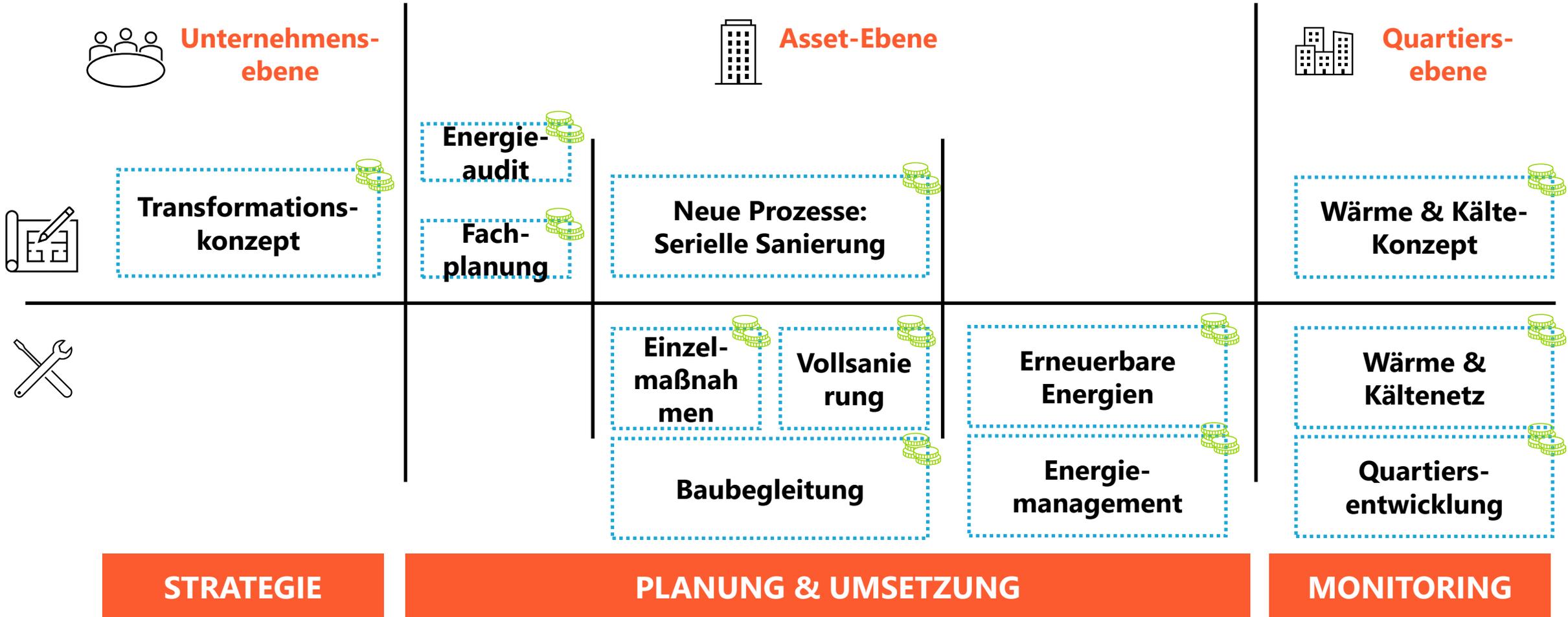
Dekarbonisierungs- und Sanierungsfahrpläne auf Portfolioebene

- Gesamtanalyse des Bestand und Priorisierung der Gebäude („Worst First“)
- Identifikation von Clustern für Bündelung und ggf. portfolioweite Ausschreibungen mit z.B. Energiedienstleistern



Schritt 4: Fördermittel nutzen auf allen Unternehmensebenen

Haben Sie Interesse an der Förderübersicht?
Bitte kontaktieren Sie mich!



Schritt 5.1: Im Juni 2024 verleiht die DENEFF wieder den RealGreen Award – jetzt Projekte screenen und ab Dezember einreichen

Der RealGreen Award zeichnet die besten Ideen, Investitionen und Strategien zur Reduktion der Energieverbräuche und CO₂-Emissionen in professionell betriebenen Immobilien in Deutschland aus.

Im Dezember startet die nächste Bewerbungsphase. Mehr unter

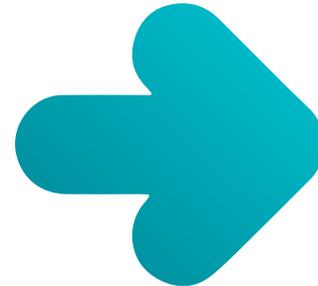
www.realgreenaward.de

Medienpartner



Schritt 5.2: Mehr Insights und Austausch bei Immo2.Zero – das Netzwerk für Klimaschutzvorreiter der Immobilienwirtschaft

Die Herausforderung: HANDELN! CO₂-Emissionen müssen maßgeblich und nachweisbar in ALLEN Gebäuden reduziert werden



Die Lösung: Nur gemeinsam können wir es schaffen. Immo2.Zero bringt Immobilieninvestoren, Projektentwickler und Lösungsanbieter auf Augenhöhe zusammen.

- Von einzelnen Leuchtturm-Projekten zur umfassenden Transformation
- Zielorientiert und pragmatisch – auch wenn (noch) nicht alles in Stein gemeißelt ist
- Eingehende Prüfung aller internen Prozesse – Klimaschutz ist eine Querschnitts-Aufgabe

- **Politische Regulation voraussehen:** Übersetzung und Interpretation zukünftiger Entwicklungen auf nationaler und europäischer Ebene
- **Lösungen testen und anwenden:** Case Studies, Fördergelder, Betriebserprobung
- **Tools & Insights:** Interner Kompetenzaufbau und öffentliche Kommunikation des eigenen Commitments
- **Netzwerk:** Austausch mit anderen Vorreitern und technologisch neutraler Zugang zu Lösungsanbietern



Auch die DENEFF freut sich über neue Mitglieder – und ich mich auf Ihre Fragen und Anregungen!

Senden Sie mir gerne auch eine E-Mail!



Susann Bollmann

**Mitglied der Geschäftsleitung
& Leiterin Projekte**

susann.bollmann@deneff.org

