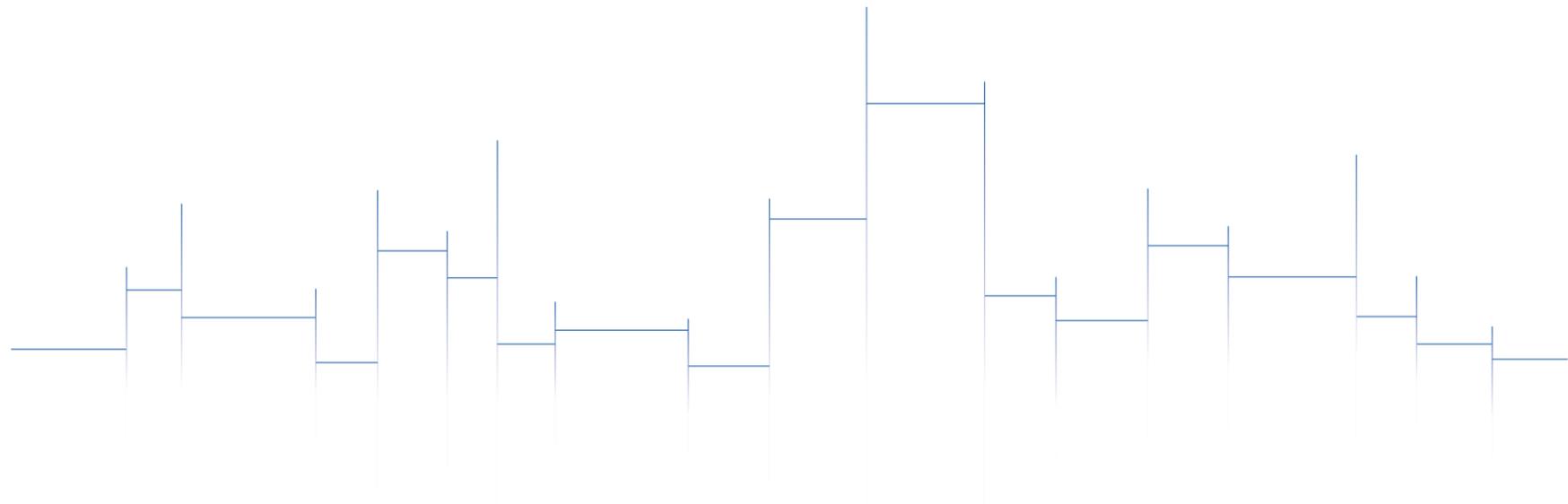


# Energetische Sanierung bei Gewerbeimmobilien in der Praxis

3. Sitzung der AG Gebäude des BMWi

Berlin, 21. April 2021



Das Finanzforum ist eine Marke der DENEFF



DENEFF

DEUTSCHE  
UNTERNEHMENSINITIATIVE  
ENERGIEEFFIZIENZ



**FINANZFORUM**  
energieeffizienz

ein Projekt der DENEFF

# Seit acht Jahren arbeitet das Finanzforum Energieeffizienz zu den Themen Energie und Klima in der Immobilien- und Finanzbranche



**Ziel des Finanzforums Energieeffizienz ist es, Klimaschutz durch attraktive und effektive Finanzierungsangebote und Investitionsoportunitäten voranzubringen.**

**Als Plattform für Immobilieneigentümer, Investoren und Finanzmarktakteure hat das Forum in den vergangenen Jahren wichtige Themen diskutiert und nützliche Tools entwickelt.**



## Netzwerk mit Praxiswerkstatt

Als Plattform ermöglicht das Finanzforum eine offene Diskussion der Immobilien- und Finanzakteure zum Thema Klimaschutz. Dabei werden aktuelle Herausforderungen und potentielle Lösungen (Tools) diskutiert, entwickelt und umgesetzt.



## Pilotprojekte in Realumgebung und Verbreitung

Die Erprobung gemeinsam mit Projektpartnern in einer Pilotphase stellt die methodische Belastbarkeit, den echten Nutzen und die hohe Anwenderfreundlichkeit der Tools sicher. Dadurch wird die Akzeptanz und Verbreitung in der Branche gefördert.

Praxispartner im Rahmen unserer 8-jährigen Projektarbeit (Auswahl)



Gefördert durch



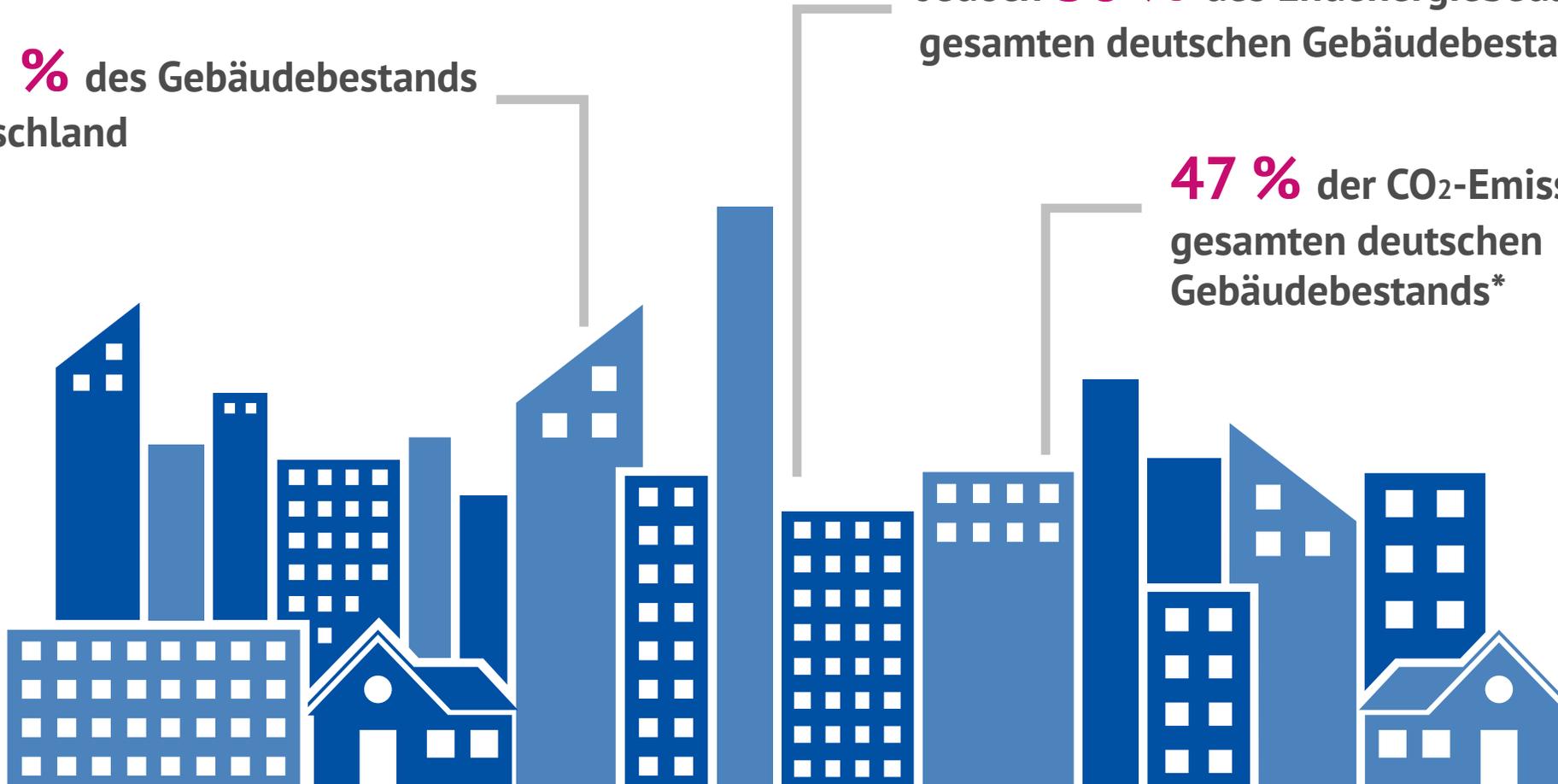


# Gewerbeimmobilien sind trotz geringer Anteile am gesamten Gebäudebestand kritisch für das Erreichen der Klimaschutz- und Energieziele der Bundesregierung

Nur **13 %** des Gebäudebestands in Deutschland

Jedoch **38 %** des Endenergiebedarfs des gesamten deutschen Gebäudebestands\*

**47 %** der CO<sub>2</sub>-Emissionen des gesamten deutschen Gebäudebestands\*



\*Raumwärme, Warmwasser, Beleuchtung Klimatisierung

Quelle: BMVBS (2013), dena (2012; 2015), BSSR (2009), BEI (2011), Fraunhofer ISI (2015), Statista, Gebäudestrategie (2015)

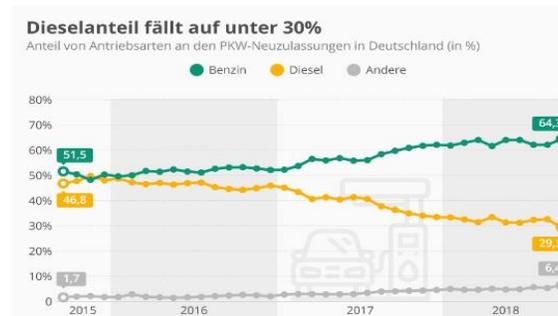
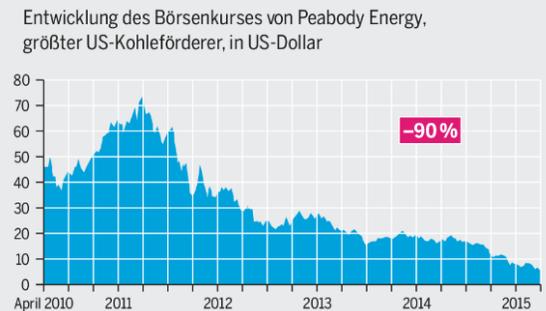
# Das Gute vorweg: beim Thema Daten und Transparenz sowie Förderung und Umsetzbarkeit kommen wir voran, aber wohin führt das alles?



AUSGANGSSITUATION	HERAUSFORDERUNG	STATUS QUO BEI NICHTWOHNGBÄUDEN
Ohne Daten können keine Investitionsentscheidungen getroffen werden	<ul style="list-style-type: none"> <li>? Keine Transparenz über Energie- &amp; CO2-Bilanz von Gewerbeimmobilien</li> <li>? Keine einheitliche Vergleichsgrundlage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Erste Übersicht NWG-Bestand liegt vor</li> <li>✓ Initiativen und Projekte mit und aus der Branche heraus für einheitliche Datenstandards</li> <li>✓ Handlungsleitende Aufarbeitung in Kennzahlen für Top-Management</li> <li>? Öffentlich zugängliche Daten, z.B. Energieausweise</li> <li>? Passung zu europäischen Normen, z.B. Reporting nach Energieausweis-Klassen auch für NWG</li> </ul>
Energetische Sanierungen müssen technisch umsetzbar und bezahlbar sein	<ul style="list-style-type: none"> <li>? Hohe Heterogenität des Bestands</li> <li>? Komplexe technische Zusammenhänge bei Nichtwohngebäuden</li> <li>? Hohe Investitionsbedarfe bei zielkonformen Sanierungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Technische Machbarkeit in den meisten Fällen gegeben</li> <li>✓ Ab 7/2021 attraktive Fördermittel, NEU: Beihilfefreistellung für NWG</li> <li>✓ Niedrige Kapitalkosten &amp; großes Interesse des Finanzmarkts an „grünen“ Immobilien</li> </ul>
Klare Leitplanken und Orientierung für Entscheidungen und Investitionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>? Unternehmen: Mangelnde Zielorientierung des gesetzlichen Rahmens incl. Zwischenziele &amp; Sanktionsmechanismen</li> <li>? Politik: Bestehende Instrumente stoßen ggf. an ihre Grenzen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>? GEG vs. Klimaschutzgesetz vs. EU-Ziele vs. Pariser Klimaschutzabkommen</li> <li>? Vorreiter beim Thema heute eher die Benachteiligten</li> <li>? Ggf. unzureichende Risikovorsorge, u.a. für Finanzmarkt (Finanzmarktstabilität!)</li> </ul>



# Aus Sicht der Unternehmen: Ein klarer politischer Rahmen schafft Vertrauen und ist die Basis unternehmerischer Planung und Risikovorsorge



## Professionelle Immobilienhalter betrachten regulatorische Vorgaben nüchtern

... schaffen Verbindlichkeit und sorgen für unternehmerische und finanzielle Planbarkeit.

... eröffnen neue Geschäftsmodelle, z.B. Finanzieren.

... Ermöglichen Risikovorsorge, v.a. dem verbundenen Kapitalmarkt.

... gelten für alle und machen Klimaschutz zum Level Playing Field.

Andere europäische Länder sammeln bereits erste positive Erfahrungen, so zum Beispiel die Niederlande

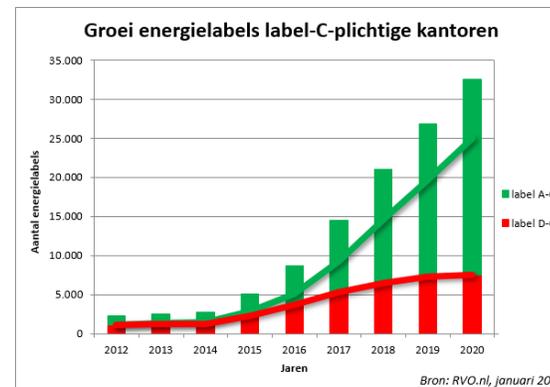


## Politik agiert: Mindeststandards im Bestand

- Wann angekündigt: 2018
- Tritt in Kraft: 2023
- Betrifft: Büroimmobilien über 100qm
- Anforderung: Energieeffizienzklasse C oder besser (ca. 255 kWh/qm)
- Sanktion: Vermietungsbeschränkung
- Ausblick: Steigende Anforderungen in 2030

## Markt reagiert: Effizienzmaßnahmen & Produkte

### Anstieg Anteil EPC-Klassen in Büroimmobilien (2021)



### Mit Carrot & Sticks Kreditportfolien dekarbonisieren (Beispiele)



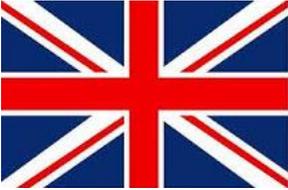
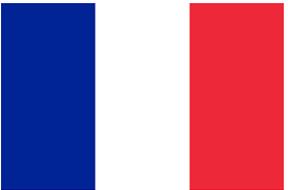
- Proaktive Kundenansprache
- Vertriebs- und Beratungstools
- Attraktive Produkte
- Klare Bedingungen & Vorgaben („keine Refinanzierung ohne Nachhaltigkeitsfahrplan“)
- ✓ Risikomanagement
- ✓ Wettbewerbsvorteil (Aktiv- & Passivgeschäft, z.B. Refinanzierung Green Bonds)

# BACKUP



# Some of Germany's neighbours are already implementing these minimum energy efficiency standards, for example the Netherlands



	Intro	Enforced	Sector	Regulation	If non-compliant
	2015	2018/2020	Residential buildings (rented out)	Any properties that are rented out must meet energy label E or better.	May not let domestic properties on to tenants
	2019	2025	Residential buildings	Any properties with EPC label G and F must be renovated.	Cannot be sold from 2030 onwards.
	2018	2023	Office buildings	All office buildings will have to comply at least with energy label C.	No license to operate