



Dr. Ernesto Garnier ist CEO und Gründer von Einhundert Energie. (Bild: EINHUNDERT)

Nachhaltigkeit & ESG

09. Juni 2021 | Teilen auf:

Gebäudebestand: Kraftanstrengung Klimaneutralität

Was genau ist eigentlich ein klimaneutrales Gebäude? Und welche Rolle spielen digitale Lösungen bei der Energiewende? Prof. Dr. Claudia Nagel hat mit Dr. Ernesto Garnier von Einhundert Energie gesprochen.

Die Bundesregierung hat gerade die Gesetzgebung nachbessern müssen. Klimaneutralität soll nun in Deutschland bis 2045 erreicht werden. Gebäude spielen hier eine wichtige Rolle, da auf die Themen Heizen und Strom bis zu 35 Prozent des gesamten deutschlandweiten Energieverbrauchs entfallen. Die meisten Gebäude werden wir jedoch bis 2045 nicht abreißen und neu bauen können, zumal dabei noch viel mehr CO₂ anfallen würde. Daher geht es neben der Frage, wie wir erneuerbare Energien stärker einsetzen können, insbesondere auch um die Frage, wie wir im Bestand die Energieeffizienz substantiell steigern können. "Efficiency first", der Fokus auf Energieeffizienz, ist dabei die zentrale Säule bei der Erreichung der Pariser Klimaziele. Der Bestand steht aufgrund seiner sehr großen Anzahl von Immobilien verglichen mit dem Neubau, stark im Fokus der Politik.

Prof. Dr. Claudia Nagel spricht dazu in einem Interview mit dem Gründer und Geschäftsführer von Einhundert Energie, Dr. Ernesto Garnier, über die Erreichbarkeit der Ziele, den möglichen Beitrag seines Unternehmens und die Herausforderungen im Gebäudebestand sowie die Frage, was den Bestand nachhaltiger machen kann.

Herr Garnier, was ist Ihrer Meinung nach ein klimaneutrales Gebäude?

Klimaneutralität kann man unterteilen in die Bereiche Bau und Betrieb. Im Bestandsmanagement geht es ja vor allem um den Betrieb. Die meisten Gebäude haben zunächst durch den Bau eine CO₂-Hypothek aufgebaut. Im Betrieb heißt klimaneutral dann, die gesamte Energieversorgung zu betrachten, also dass Wärme, Strom und Mobilität gesamthaft CO₂-frei sind. Das inkludiert ausdrücklich den Stromverbrauch der Mieter und Bewohner. Aktuelle Kennzahlen und Parameter wie der Energieverbrauch pro Quadratmeter reichen nicht für eine richtige Auswertung der CO₂-Bilanz.

Sehen Sie die einseitige Ausrichtung auf „Efficiency first“ der Bundesregierung als zielführend an? Welche weiteren Strategien kann es geben, Stichwort: Gebäude als Kraftwerk?

Man sollte nicht Effizienz gegen Stromerzeugung ausspielen, man braucht beides. Also erstens: Effizienz durch den Shift beim Heizen von Gas oder gar Öl auf Strom durch Wärmepumpen und innovative Heizpaneele in den Wohnungen. Hier braucht es innovative Anbieter und starke Anreize zum Umrüsten. Zweitens: Breitflächiger Photovoltaik-Rollout im Mieterstrommodell. Beim Mieterstrommodell ist der Vorteil, dass neben dem nachhaltigen Strom aus PV auch der restliche Strombezug aus dem Netz in der Regel Ökostrom ist. Drittens: Transparenz für den Verbraucher und die somit die Chance den eigenen Energieverbrauch zu steuern.

Welche Instrumente und Anreize können aus Ihrer Sicht zu einem energieeffizienteren Gebäude führen? Wann lohnt es sich CO2 zu sparen?

Als absolute Priorität in der gesamten Gesetzgebung muss der Faktor Primärenergie (inkl. der Primärenergiefaktoren für Heizarten) durch den Faktor CO2 ersetzt werden, inklusive des gesamten Stromverbrauchs der Gebäude inklusive Nutzeinheiten zusätzlich zur Wärme. Dies ist auch der Ansatz der EU-Taxonomie, aber er gilt so noch nicht im deutschen Gebäudeenergiegesetz. Damit laufen deutsche Immobilienunternehmen Gefahr, sich auf eine Regulierung zu fokussieren, die bald obsolet ist. Der CO2-Preis muss dann übergreifend für Strom und Wärme gelten, sodass man sektorübergreifend optimiert. Und vor allem: Der CO2-Preis muss schneller und klarer auf über 50 Euro steigen und sich mittelfristig eher in Richtung der echten Kosten von über 100 Euro entwickeln. Damit wird der Switch zur Wärmepumpe schnell wirtschaftlich. In einer nächsten Stufe sollte dann die CO2-Hypothek der Bestandsgebäude, die durch den Bau mit Zement et cetera entstanden ist analog zu einem Capex betrachtet werden, den es erstens bei Renovierungen und Neubauten zu minimieren gilt und der zweitens über die Lebenszeit durch Klimapositivität - anstelle von Klimaneutralität zurückzuzahlen ist.

Im Gebäudesektor wird die energetische Sanierung vom Vermieter geleistet und der Mieter profitiert von der Reduktion der Kosten für die Wärmeversorgung, also das klassische Investor-Nutzer-Dilemma. Wie erreichen wir eine fairere Verteilung?

Die beste Lösung ist ein All-In-Warmmietmodell inklusive Strom und Wärme. Schweden hat so etwas in der Art. Dann liegt der gesamte Umsatz, Opex und Capex, direkt bei Vermieter und er kann sich durch Konzepte wie Mieterstrom oder Heizsanierung optimieren. Wichtig ist natürlich, dass auch hier keine unbegrenzte Mietsteigerung möglich sein sollte, sondern dass es zum Beispiel Effizienzbenchmarks für die angesetzten Wärme- und Stromsätze gibt. Interessant ist daran auch, dass der Vermieter profitiert, wenn er den Mieter zum Energiesparen motiviert. Klima und Vermieter sitzen dann im selben Boot.

Ohne Digitalisierung keine Nachhaltigkeit. Aus meiner Sicht kann die Energiewende ohne den Beitrag der Digitalisierung nicht gelingen. Welche Rolle spielen digitale Lösungen aus Ihrer Sicht?

Eine fernausgelesene hochfrequente Messwerterfassung für Strom, Wärme und Wasser ist die Basis für eine effiziente Versorgung der Gebäude und für eine echte CO2-Bilanzierung. Hier muss schleunigst dereguliert werden und der Smart Meter Rollout vereinfacht werden, damit Messwert-IoT im Gebäudebestand zum Standard wird. Neben Deregulierung braucht es eine Pflicht zur Freigabe der Breitbandanschlüsse von Telkos in den Technikräumen von Gebäuden für die Nutzung von IoT-Playern. So kann das Gebäude an sich zügiger digitalisiert werden. Entscheidend ist darüber hinaus, dass PV, Smart Meter, Wärmepumpen, Ladesäulen etc. mit hoher Geschwindigkeit tatsächlich installiert werden. Danach kann Digitalisierung bei der Optimierung helfen. Damit der Ausbau stattfindet, braucht es dringend Entbürokratisierung und Deregulierung auf der Ebene der Verteilnetzbetreiber, bei den Gesetzen (EEG, Heizkostenverordnung, ...) und eine absolute Fokussierung bei Anreizen und Regeln auf das Thema CO2.

Zum Abschluss ein Wunschkonzert für Sie: Was muss sich in der Politik verändern damit ich Ihre Vision erfüllt?

- Gebäudeenergiegesetz komplett auf CO2 basiert (Strom und Wärme inkl. Haushalte) mit Etappenzielen 2030 und 2035 sowie dem Ziel CO2 = 0 bis 2045, dabei technologieoffen
- Warmmietmodell inklusive Strom, Wärme und CO2-Verantwortung beim Vermieter
- 1-zu-1 Umsetzung der europäischen Vorgaben in deutsche Gesetze (z.B. Energy Efficiency Directive), ohne Verkomplizierung und Einbau von Fallstricken
- Entbürokratisierung und bundesweite Vereinheitlichung der der Meldeprozesse und Bilanzierungsprozesse bei PV und Smart Metering und E-Mobilität gegenüber der Verteilnetzbetreiber. Am besten mittels digitaler Schnittstellen über die Bundesnetzagentur
- Solarpflicht im Neubau und bei Dachsanierung
- Smart Metering Pflicht und Regelvereinfachung für Kostensenkung und Technologieoffenheit



Das Gespräch führte Prof. Dr. Claudia Nagel, Geschäftsführerin bei High Rise Ventures, einem Company Builder im Real Estate Bereich.