



Fokusthema 4:

Langfristige wirtschaftliche Betrachtung von klimaneutralen Maßnahmen

Die Entscheidung, ob in einer Quartiersentwicklung Klimaneutralität angestrebt wird, hängt von vielfältigen Rahmenbedingungen ab und ist üblicherweise zuerst einmal politisch motiviert. Der grundsätzliche Wunsch, ein möglichst nachhaltiges und klimaneutrales Quartier zu realisieren, wird vielfach auch bei Mehrkosten weiterverfolgt, wenn es sich um ein Pilot- oder Leuchtturmprojekt handelt. Alle anderen Quartiersentwicklungen stehen unter dem Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit aus Sicht der Investoren. Die wirtschaftliche Bewertung eines Vorhabens wird von den Investoren unterschiedlich durchgeführt, es kann jedoch festgestellt werden, dass die langfristigen Vorteile der Umsetzung eines klimaneutralen Quartiers in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen üblicherweise nicht ausreichend berücksichtigt werden. Die Bewertungsmethoden müssen also weiterentwickelt werden, um klimaneutrale Quartiere künftig in größerem Umfang umsetzen zu können.

Als Grundlage für die Entscheidung, in einer Quartiersentwicklung Klimaneutralität anzustreben, vergleichen die Projektentwickler und Investoren üblicherweise die Wirtschaftlichkeit eines klimaneutralen Quartiers mit der Wirtschaftlichkeit einer konventionellen Quartiersentwicklung. Das klimaneutrale Quartier

zeichnet sich dabei meist durch einen erhöhten Gebäudeeffizienzstandard, die Maximierung der lokalen Energieversorgung mit erneuerbaren Energien, ein integriertes Energiesystem und die ausschließliche Nutzung klimaneutraler Energiequellen aus. Im Vergleich dazu weist eine konventionelle Quartiersentwicklung ein konventionelles Energiesystem auf mit einer Gebäudeeffizienz entsprechend dem gesetzlichen Mindeststandard, einem Mindestanteil erneuerbarer Energien an der Wärmeversorgung nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) und dem Import von Strom ins Quartier. Auch in konventionellen Quartieren werden vermehrt Quartierswärmeversorgungen umgesetzt und bei Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung oder bei Installation von Photovoltaik-Anlagen wird auch innerhalb des Quartiers Strom erzeugt. Der Unterschied zu klimaneutralen Quartieren ist, dass diese Initiativen in der Verantwortung und damit unter der Kalkulation der Energieversorger oder der Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer und nicht der Projektentwickler liegen. Somit werden auch die Komponenten des Energiesystems wie Gebäudeeffizienzstandard und Versorgung mit erneuerbaren Energien nicht aufeinander abgestimmt.

Die angewandten Berechnungsverfahren weisen eine große Vielfalt auf. Grundsätzlich gibt es zwei Wege, um die Wirtschaft-

lichkeit eines Immobilienprojekts zu berechnen.¹ Bei der Bewertung mithilfe des Minimalprinzips soll mit einem möglichst niedrigen Aufwand ein bestimmter Ertrag erzielt werden. Das Maximalprinzip verfolgt das Ziel, mit einem feststehenden Aufwand einen möglichst hohen Ertrag zu erzielen. Eingesetzt werden dazu statische oder dynamische Berechnungsverfahren. Trotz der Vielfalt der Verfahren liegen den Berechnungen der Wirtschaftlichkeit von Immobilienprojekten üblicherweise typische Annahmen und Betrachtungszeiträume zugrunde, die die Entwicklung von klimaneutralen Quartieren benachteiligen, da deren langfristige Vorteile nicht berücksichtigt werden. Wirtschaftlichkeitsberechnungen beruhen auf Annahmen zu den Kosten für die Entwicklung und den Betrieb eines Quartiers, insbesondere den Kosten für das Grundstück, die Planung, den Bau, die Finanzierung und den Betrieb des Quartiers im angesetzten Abschreibungszeitraum. Dem gegenüber stehen die Erlöse aus dem Verkauf oder der Vermietung der Immobilien im betrachteten Zeitraum. Die Energiekosten spielen dabei meist eine untergeordnete Rolle. Zwar ist der Entwickler für die Bereitstellung einer Energieinfrastruktur verantwortlich, doch einerseits wird diese außerhalb der Gebäude üblicherweise von Energieversorgungsunternehmen auf eigene Kosten bereitgestellt und nur die Erstellung der technischen Gebäudeausrüstung liegt in der Verantwortung der Investoren und andererseits obliegt die Energieversorgung im Betrieb den Eigentümerinnen und Eigentümern oder den Mieterinnen und Mietern im Quartier und die Wärmeversorgung ist durch die Heizkostenverordnung reguliert. Somit spielt die Energieversorgung in der Wirtschaftlichkeitsberechnung von konventionellen Quartieren eine sehr untergeordnete Rolle. In klimaneutralen Quartieren müssen dagegen alle energierelevanten Investitionen berücksichtigt werden, um zu gewährleisten, dass sie umgesetzt werden.

Neben der notwendigen Weiterentwicklung der Verfahren zur Wirtschaftlichkeitsberechnung zur fachgerechten Integration von Energiekomponenten sind für eine fundierte Bewertung auch die üblichen Annahmen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Denn folgende Herausforderungen führen zu einer systematischen Unterschätzung der ökonomischen Vorteile von klimaneutralen Quartieren und damit zu Fehlentscheidungen der Investoren:

1. Wirtschaftlichkeitsberechnungen werden auf Basis des heutigen regulativen Umfeldes durchgeführt. Aufgrund des Bestandsschutzes können Eigentümerinnen und Eigentümer nicht oder nur sehr begrenzt gezwungen werden, ihre Immobilien und Anlagen zu verändern, wenn sie den künftigen energetischen Standards nicht mehr entsprechen. Verpflichtungen werden in der Regel nur bei Austausch von Technologien ausgesprochen, zum Beispiel die Austauschpflicht für 30 Jahre alte Heizkessel im GEG oder die Solarinstallationspflicht bei Dachsanierung im Hamburger Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG). Wenn nun allerdings die nationalen und internationalen Klimaschutzziele (die Bundesregierung strebt die Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 an) mit der vorhandenen energetischen Qualität der Quartiere (Gebäudeeffizienz und Versorgung) nicht erreichbar sind, müssen entweder die Nutzerinnen und Nutzer motiviert oder gezwungen werden, klimaneutrale Energiequellen zu nutzen, oder die Immobilieneigentümer müssen gezwungen werden, den Effizienzstandard ihrer Immobilien zu erhöhen. Letzteres ist ins-

besondere dann notwendig, wenn erneuerbare Energien nicht ausreichend zur Verfügung stehen, um ineffiziente Gebäude zu betreiben. Dass die Bundesregierung rechtzeitig geeignete Maßnahmen zur Erreichung der gesetzten Klimaschutzziele treffen muss und mögliche Emissionsminderungslasten nicht künftigen Generationen übermäßig aufbürden darf, hat das Urteil des Bundesverfassungsgerichts zum Klimaschutzgesetz vom 24. März 2021 gezeigt.² Vor diesem Hintergrund sollte bei der wirtschaftlichen Bewertung von Quartieren künftig auch das Risiko einkalkuliert werden, dass zusätzliche Kosten für die Durchführung energetischer Verbesserungsmaßnahmen an den Immobilien zu tragen sind.

2. Die Einnahmeseite der Wirtschaftlichkeitsberechnung wird wesentlich von den künftig zu erzielenden Mieteinnahmen geprägt. Sie werden von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst und ihre langfristige Entwicklung ist somit nur schwer vorherzusagen. Üblicherweise liegen den Wirtschaftlichkeitsberechnungen Prognosen auf Basis der bisherigen Entwicklungen zugrunde. Es liegt in der Natur der Sache, dass die Prognosen umso unsicherer sind, je weiter sie in die Zukunft reichen, auch weil (ungeplante) Veränderungen bei den Mieteinnahmen vor allem bei Mieterwechseln auftreten und diese bei langfristig vermieteten Immobilien nur selten sind. In den kommenden Jahren ist vor dem Hintergrund des Klimawandels, dessen Folgen immer deutlicher spürbar werden, allerdings zu erwarten, dass einerseits die Vermietbarkeit von Immobilien bzw. die erzielbaren Mieterlöse deutlich stärker davon abhängen, inwieweit eine Immobilie den Kriterien Nachhaltigkeit und Klimaneutralität genügt. Andererseits werden die Mieterlöse in nachhaltigen und klimaneutralen Immobilien höher liegen, da die Energiekosten für die Mieterinnen und Mieter von Immobilien mit einem hohen Energiebedarf bzw. mit Heizsystemen auf Basis von fossilen Energieträgern überproportional steigen (z. B. aufgrund des steigenden CO₂-Preises auf fossile Energien) und damit Abschläge auf den Mietpreis erfolgen müssen. Auch diese Risiken sind bislang in der Wirtschaftlichkeitsberechnung von Quartiersentwicklungen nicht eingepreist und sollten künftig berücksichtigt werden.

Fazit

In den üblichen Wirtschaftlichkeitsberechnungen von konventionellen und von klimaneutralen Quartieren werden die Vorteile der klimaneutralen Quartiere bislang systematisch unterschätzt, da die Berechnungsverfahren energierelevante Investitionen bislang nicht angemessen berücksichtigen und zur Erreichung der Klimaneutralität weiterentwickelt werden müssen. Die Immobilienwirtschaft erkennt vielfach auch die ökonomischen Vorteile von klimaneutralen Quartieren deshalb nicht, weil die Annahmen mögliche Zusatzkosten oder Mindereinnahmen aufgrund des Klimawandels und der Klimaschutzpolitik der Bundesregierung nicht enthalten, da diese mit einem Politikwechsel verbunden sind, für den keine Erfahrungswerte vorliegen. Da die künftige Entwicklung von großen Unsicherheiten auch in der ökonomischen Bewertung von Immobilienentwicklungen geprägt ist, wäre es sehr wünschenswert, dass die Bundesregierung Empfehlungen zur angemessenen Berücksichtigung dieser Risiken in den Wirtschaftlichkeitsbewertungen der Immobilienwirtschaft entwickeln lässt und herausgibt, um zu einer fairen Bewertung zu kommen und die systematische Benachteiligung der klimaneutralen Quartierskonzepte zu überwinden.

¹ Calcon (2021): Wirtschaftlichkeitsberechnung Immobilien, Download: <https://www.calcon.de/glossar/wirtschaftlichkeitsberechnung/> (letzter Zugriff am 28. April 2021).

² Download: <https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2021/bvg21-031.html> (letzter Zugriff am 30. April 2021).