

# „Macht die Regulierung einfach“

**Energieeffizienz.** Obwohl sich die Umrüstung der Immobilien zunehmend in deren Wert niederschlägt, bleibt sie schleppend. Deepki-CEO Bryant sieht ein Problem in der erratischen Regulierung.

Deepki, ein Software- und Datenunternehmen für die Messung und Überprüfung von Energieeffizienz in Gebäuden, hat seinen jährlichen Nachhaltigkeitsindex vorgelegt. Demnach ist die Energieintensität des gewerblich investierbaren Gebäudebestands in Europa im Vergleich zum Basisjahr 2022, in dem der Index das erste Mal erhoben wurde, deutlich gesunken. Logistikgebäude verringerten ihren Endenergieverbrauch, gemessen in kWh/qm, im Schnitt um 20%, Büros um 16%, Gesundheitsimmobilien um 13% und Wohngebäude um 12%. Es gebe aber keinen Grund, bei den Bemühungen um mehr Nachhaltigkeit nachzulassen, findet Vincent Bryant, Mitgründer und CEO von Deepki.

Einsparungen sind oft konjunkturell getrieben

„Wir haben unseren jährlichen Deepki-Index nun zum vierten Mal veröffentlicht“, sagt Bryant. „Der Energieverbrauch von Gebäuden ist zwar rückläufig, aber das hat vor allem ökonomische Gründe. So sind etwa die Büroleerstände in größeren Städten in Deutschland im Jahresvergleich um 27% gestiegen.“ Das führe logischerweise zu einem niedrigeren Endenergieverbrauch in dieser Nutzungsart. „Die Haushalte sind zwar etwas vorsichtiger, was den Energieverbrauch angeht, weil die Heizkosten gestiegen sind. Es gibt aber immer noch viel zu tun, vor allem in Bezug auf die technischen Verbesserungen der Gebäude.“ Einsparungen, die nur auf einer wirtschaftlichen Schwächephase beruhen, könnten schnell wieder zunehmungsmacht werden. Der Hotelsektor etwa habe seinen Verbrauch im Vergleich zu 2022 schriftweise um 18% ausgeweitet, passend zur Erholung der Belegungsrate nach dem Ende der Corona-Pandemie.

Wie sich die energetische Ertüchtigung von Gebäuden wirtschaftlich auszahlt, hat der Berater und Bewerter Wüest Partner in einer Anfang Oktober veröffentlichten Studie empirisch untersucht. Demnach erzielen energieeffiziente Gebäude im Vergleich zum Median einen Wertaufschlag von bis zu 4,7%. Emissionsintensive Objekte müssen hingegen entsprechende Abschläge hinnehmen. Für die Studie hat Wüest Partner 766 Immobilientransaktionen von Berliner Mehrfamilienhäusern in den Jahren 2022 bis 2025 analysiert. Diese Anzahl beinhaltet keine Wohngebäude ebenso wie gemischt genutzte Objekte.

Bei allen 766 Liegenschaften wurden Energiebedarfsberechnungen durchgeführt und die CO2-Emissionen simuliert. Um deren Einfluss auf den Wert der Immobilie möglichst genau zu ermitteln, rechneten die Studienverfasser Faktoren wie Lage, Baujahr und Zustand des Gebäudes heraus, ebenso wie das jeweilige Zins- und Mietniveau. Es ergab sich, dass jedes zusätzliche Kilogramm CO2-Emission pro Quadratmeter und Jahr im Schnitt zu einem Preisabschlag von rund 2 Euro/qm führt. Bezogen auf einen Median-Kaufpreis von 2.672,85 Euro/qm ergeben sich merkliche Wertzuwächse für effiziente Gebäude und deutliche Nachteile für ineffiziente Objekte.

Das ökonometrische Modell, das für die Untersuchung eingesetzt wurde, weist auf Basis des statistischen Bestimmtheitsmaßes eine Erklärungskraft von rund 71% auf. Damit ist sichergestellt, dass die Preisvariationen im Berliner Markt in hohem Maß abgebildet werden. Zudem zeigt sich, dass sich der statistische Zusammenhang im Zeitablauf verfestigt. Während im Jahr 2022 der Zusammenhang zwischen Emission und Kaufpreis statistisch kaum messbar war (Korrelationskoeffizient -0,08), war er schon zwei Jahre später deutlich sichtbar (Korrelationskoeffizient -0,36).



Das verdeutlicht, dass CO2-Emissionen zunehmend in die Preisbildung am Immobilienmarkt einfließen.

Deepki-Chef Bryant nennt fünf Faktoren für mehr Energieeffizienz, die innerhalb eines Gebäudes beeinflusst werden können. „Richtige Wartung spart rund 5% des Energieverbrauchs, die richtige Einstellung der Anlagen-technik fügt nochmal 15% bis 20% an Einsparungen hinzu“, rechnet er vor. „Ein vollständiger Austausch von Heiz- und Kühlsystemen bringt nochmals bis zu 30% und die Isolation kann 40% beisteuern.“ Der schwerste Teil bleibe allerdings die Änderung in den Verhal-tensmustern der Gebäudenutzer. „Dadurch lassen sich manchmal 5% einsparen, manch-mal aber auch bis zu 40%.“

Eine wichtige Erkenntnis der Deepki-Untersuchungen ist, dass ein verlässlicher

Deepki-Chef Vincent Bryant ist überzeugt, dass gute Regulierung dabei hilft, Gebäude nachhaltiger zu machen. Quelle: Deepki

regulatorischer Rahmen den grünen Über-gang erleichtert. „Die Politik sollte allerdings langfristige Ziele setzen und nicht die Fristen und Zulassungskriterien ständig verändern“, findet Bryant. „Macht die Regulierung ein-fach – und lässt dann Unternehmen und Märkte reagieren und sich organisieren.“ Die technischen Lösungen seien da. „Energieeffizienz ist auch nicht Teil einer grünen Utopie, sondern notwendig um unsere Ökonomien anpassungsfähig und widerstandsfähig zu machen und um die Abhängigkeit von Dritt-ländern zu verringern.“ **Ulrich Schüppler**