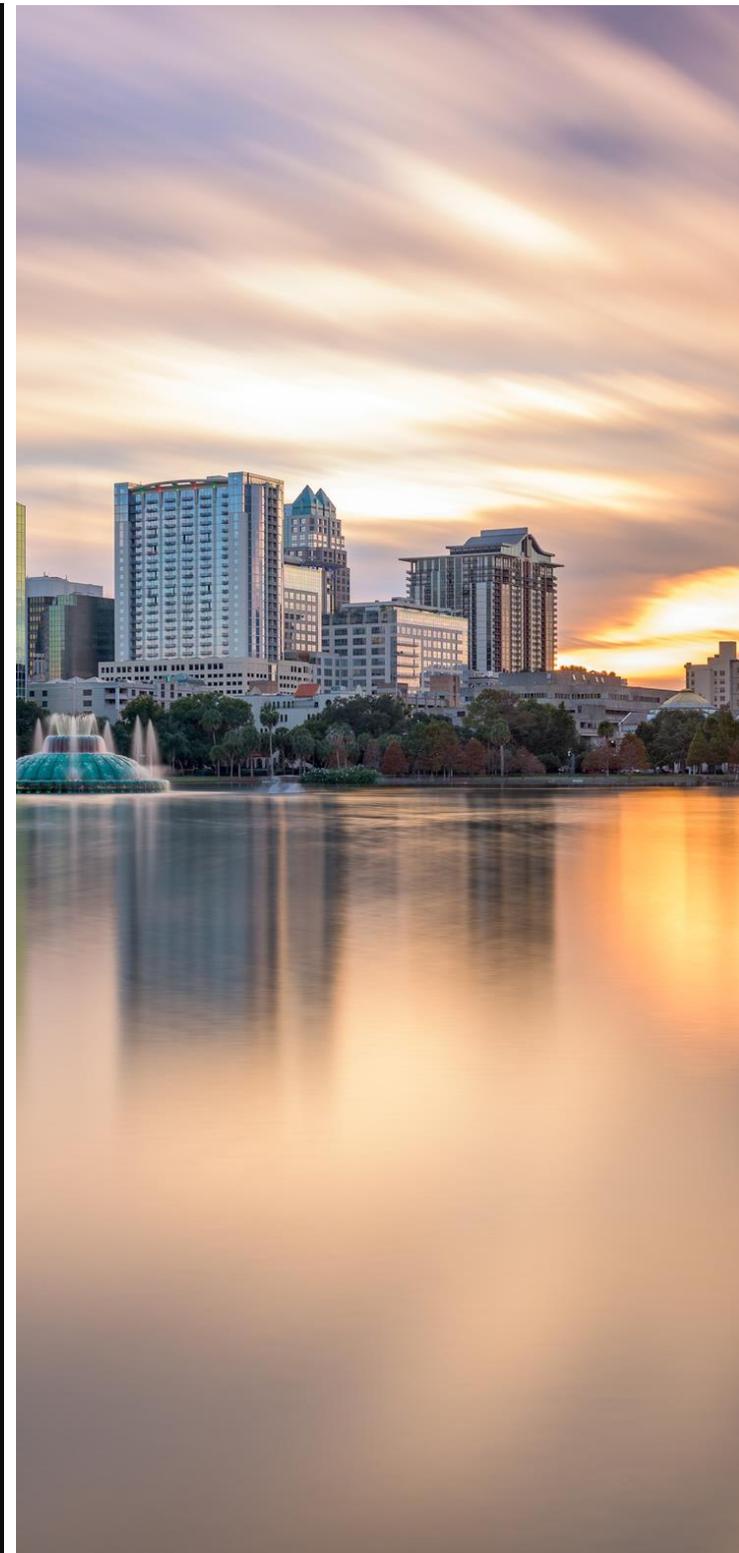


---

# Welchen Einfluss nimmt der Klimaschutz auf die Real Estate-Branche?

Baker Tilly Online-Seminar  
02. September 2021





# Agenda



- 01 Funktionsweise des Klimaschutzgesetzes**
- 02 Bedeutung der Gebäudewirtschaft für den Klimaschutz**
- 03 Bisherige Maßnahmen (Auszug) zur Zielerreichung im Gebäudesektor**
- 04 Chancen für die Gebäudewirtschaft**
- 05 Steuerliche Erleichterungen – Erhalt der Gewerbesteuer-Befreiung**
- 06 Ausblick**

An aerial photograph showing a dense, lush green forest on the left side, which meets a bright blue body of water on the right. The forest is composed of many small, rounded tree tops, creating a textured green canopy. The water is a vibrant, clear blue with subtle ripples on its surface. A semi-transparent grey rectangular box is overlaid on the left side of the image, containing the text.

# 01

## **Funktionsweise des Klimaschutzgesetzes**



# Ausgangspunkt des Klimaschutzes

## Das sog. CO<sub>2</sub>-Budget

- (Nahezu) linearer Zusammenhang zwischen dem globalen Temperaturanstieg und dem Anstieg der anthropogenen CO<sub>2</sub>-Emissionen in der Atmosphäre
- 1000 Gt anthropogene CO<sub>2</sub>-Emissionen → 0,27°C bis 0,63°C
- Emittiert im Zeitraum 1850-2019: ca. 2390 anthropogene Gt CO<sub>2</sub>-Emissionen (Temperaturanstieg bislang: ca. 1,07°C)
- Verbleibendes globales CO<sub>2</sub>-Budget:

Approximate global warming relative to 1850–1900 until temperature limit (°C)* <sup>(1)</sup>	Additional global warming relative to 2010–2019 until temperature limit (°C)	Estimated remaining carbon budgets from the beginning of 2020 (GtCO <sub>2</sub> )					Variations in reductions in non-CO <sub>2</sub> emissions* <sup>(3)</sup>
		Likelihood of limiting global warming to temperature limit* <sup>(2)</sup>					
		17%	33%	50%	67%	83%	
1.5	0.43	900	650	500	400	300	Higher or lower reductions in accompanying non-CO <sub>2</sub> emissions can increase or decrease the values on the left by 220 GtCO <sub>2</sub> or more
1.7	0.63	1450	1050	850	700	550	
2.0	0.93	2300	1700	1350	1150	900	

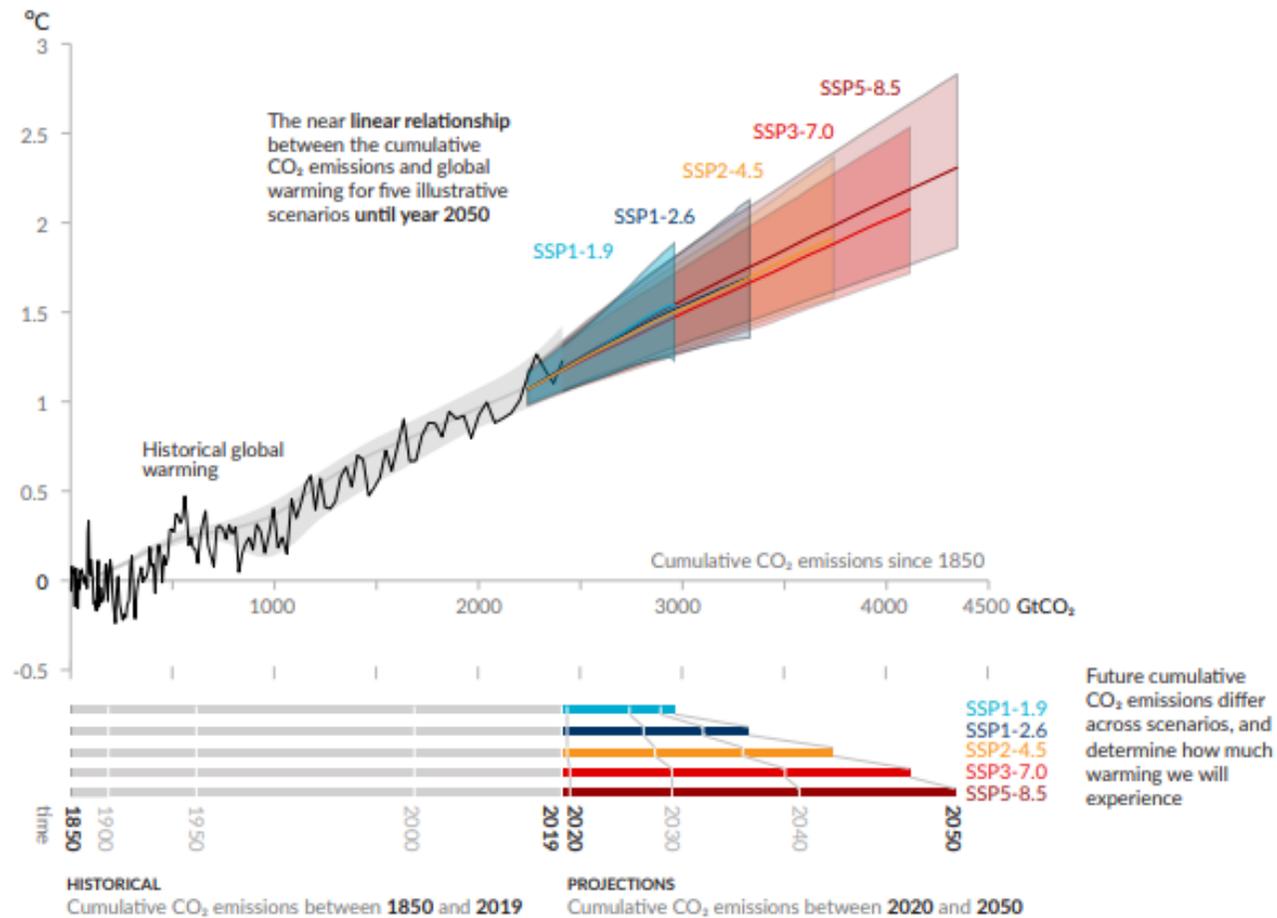
Quelle: IPCC, Climate Change 2021, Working Group I – Contribution to the Sixth Assessment Report, S. 41 (Stand: 7. August 2021)



# Ausgangspunkt des Klimaschutzes

## Every tonne of CO<sub>2</sub> emissions adds to global warming

Global surface temperature increase since 1850-1900 (°C) as a function of cumulative CO<sub>2</sub> emissions (GtCO<sub>2</sub>)



Quelle: IPCC, Climate Change 2021, Working Group I – Contribution to the Sixth Assessment Report, S. 38 (Stand: 7. August 2021)



# Ausgangspunkt des Klimaschutzes

## ► Umsetzung des nationalen CO<sub>2</sub>-Budgets im Klimaschutzgesetz (KSG)

### Zweck des Gesetzes

Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele und Einhaltung der europäischen Zielvorgaben

Grundlage bildet die Pariser Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen aus dem Jahr 2015:

*Begrenzung des Anstiegs der globalen*

*Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius möglichst auf 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau*

Treibhausgasneutralität als langfristiges Ziel

### Mittel zur Zielerreichung

Festlegung eines Emissionsminderungspfads

Aufteilung dieses Pfads auf 6 Sektoren

Maßnahmen zur Verminderung von Emissionen bleiben Fachgesetzen vorbehalten

Regelmäßige Projektion, ob Ziele durch die Summe der Einzelmaßnahmen erreicht werden

### Grundlage: Budgetansatz

Das CO<sub>2</sub>-Budget dient als zentrale Messgröße für den Klimaschutz

Bereits im ursprünglichen KSG angelegt (wohl aber an einem Temperaturanstieg von 2 Grad Celsius orientiert)

Verschärft durch das BVerfG

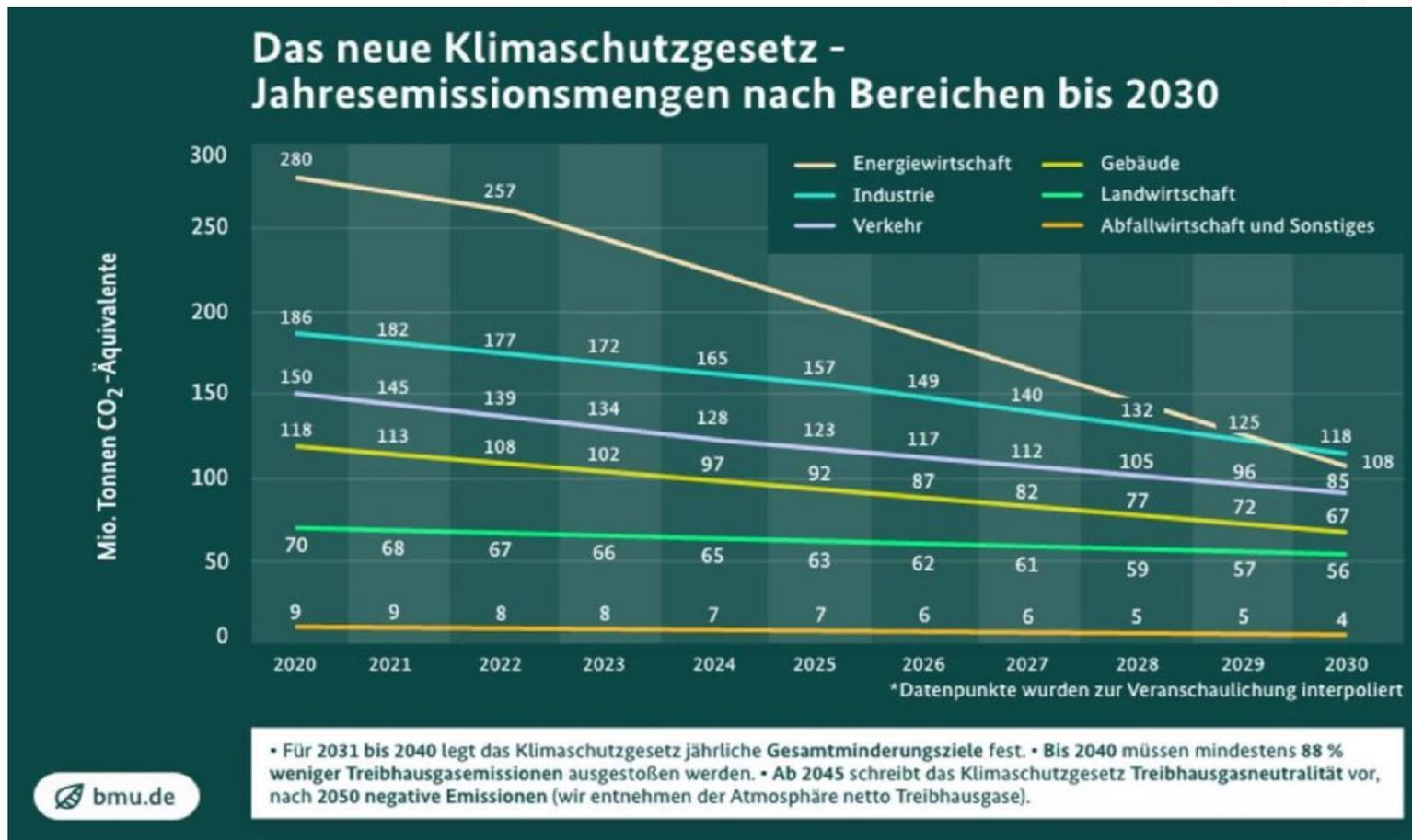
Folge: Novelle des KSG

Verbindlichkeit?



# Das Klimaschutzgesetz (KSG)

- ▶ Zulässige Jahresemissionsmengen (nach BVerfG-Entscheidung – novelliertes KSG)

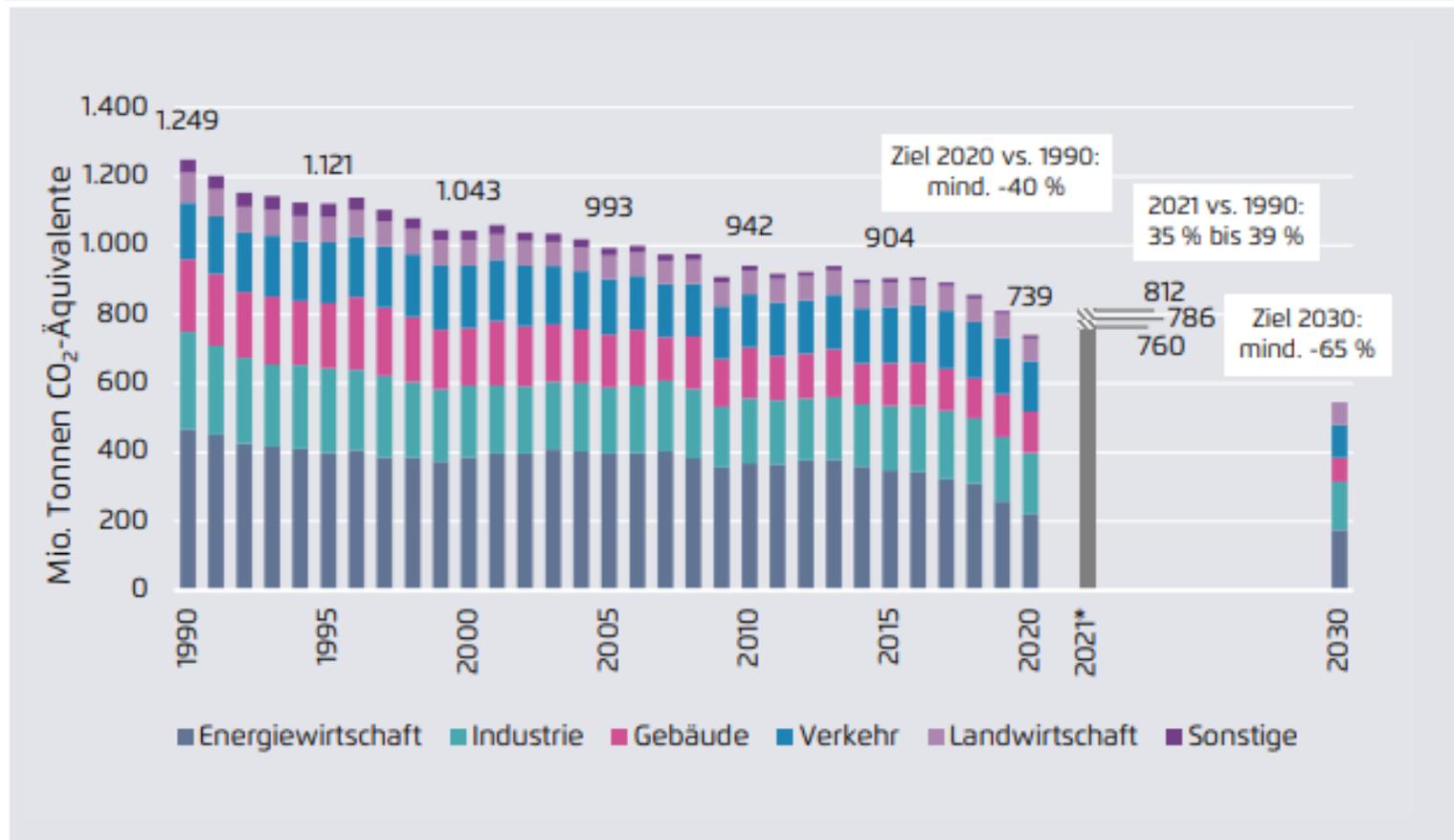


Quelle: Bundesumweltministerium



# Status der Zielerreichung

Abbildung 1: Treibhausgasmissionen in Deutschland nach Sektoren 1990 bis 2020, Schätzung für 2021 und Sektorenziele 2030



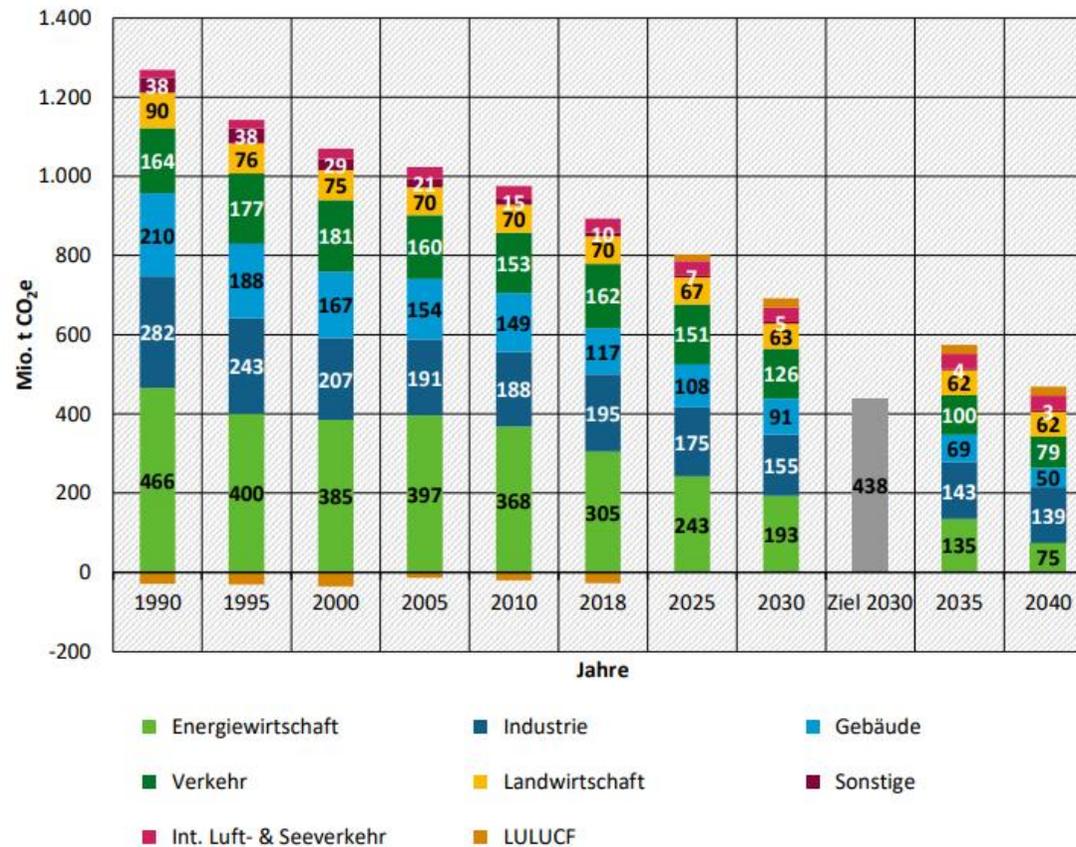
UBA (2021); Berechnung von Agora Energiewende auf Basis von AG Energiebilanzen (2021)<sup>1</sup>. Sektorenziele nach Klimaschutzgesetz.

Quelle: Agora Energiewende – Abschätzung der Klimabilanz Deutschlands für das Jahr 2021, August 2021



# Projektionen für die Zukunft (1/3)

Abbildung 47: Entwicklung der gesamten Treibhausgasemissionen nach KSG-Sektoren (1990–2040)



Quelle: Projektionsbericht 2021 für Deutschland, S. 324 – Stand: August 2021



# Projektionen für die Zukunft (2/3)

Tabelle 1: Entwicklung der Treibhausgasemissionen und Indikatoren für das Szenario MMS

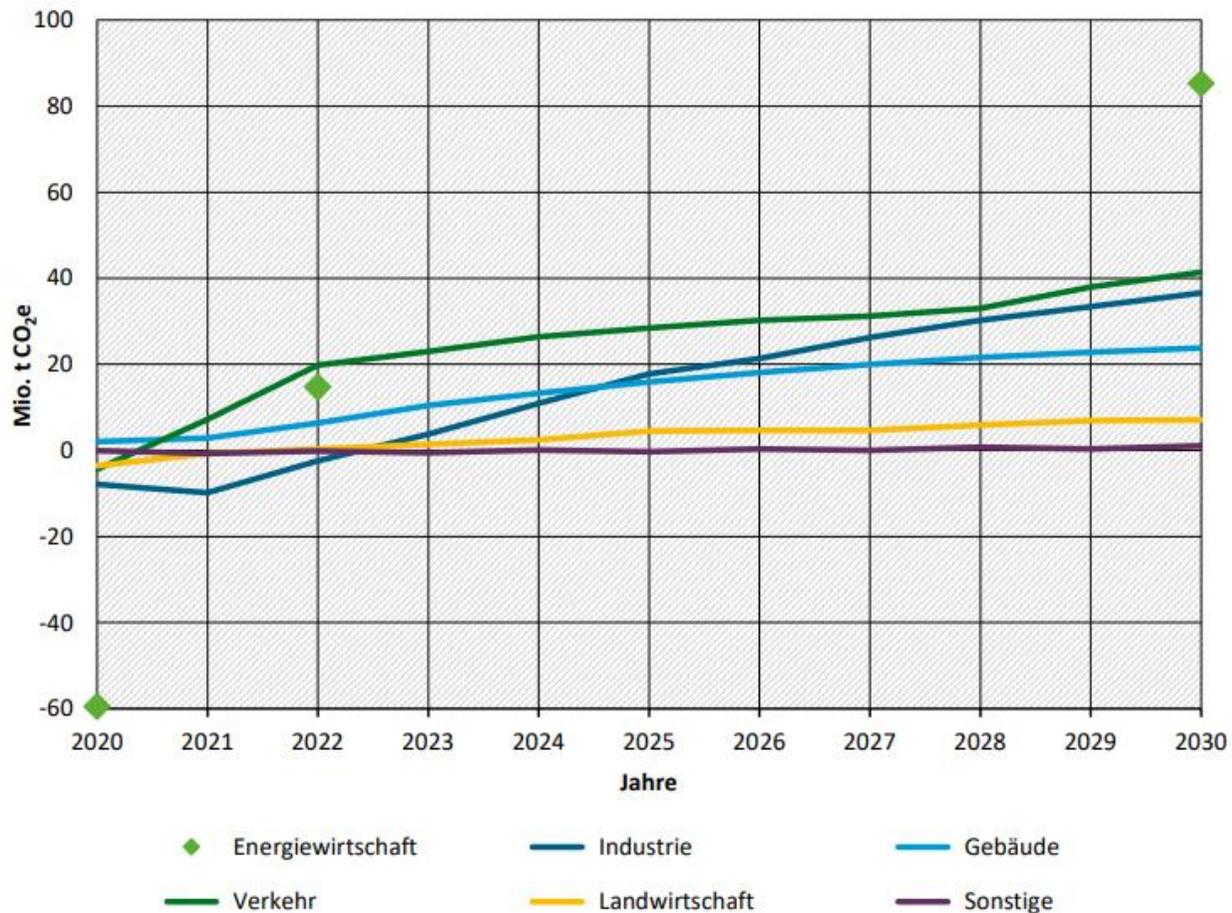
Indikator	Einheit	2018	2025	2030	2035	2040
<b>Treibhausgasemissionen</b>						
Energiewirtschaft (Minderung ggü. 1990)	Mio. t CO <sub>2</sub> - Äq %	305,1 -34,6 %	242,8 -47,9 %	193,2 -58,5 %	135,4 -71,0 %	74,9 -83,9 %
Industrie (Minderung ggü. 1990)	Mio. t CO <sub>2</sub> - Äq %	194,9 -30,8 %	174,8 -37,9 %	154,6 -45,1 %	143,2 -49,1 %	139,4 -50,5 %
Gebäude (Minderung ggü. 1990)	Mio. t CO <sub>2</sub> - Äq %	116,6 44,4 %	107,9 -48,6 %	90,9 -56,7 %	69,0 -67,1 %	50,2 -76,0 %
Verkehr (Minderung ggü. 1990)	Mio. t CO <sub>2</sub> - Äq %	162,3 -1,0 %	151,4 -7,6 %	126,4 -22,9 %	100,1 -38,9 %	78,7 -52,0 %
Landwirtschaft (Minderung ggü. 1990)	Mio. t CO <sub>2</sub> - Äq %	69,8 -22,3 %	67,3 -25,1 %	62,8 -30,2 %	62,4 -30,6 %	62,0 -31,0 %
Abfallwirtschaft & Sonstige (Minderung ggü. 1990)	Mio. t CO <sub>2</sub> - Äq %	9,7 -74,6 %	6,7 -82,4 %	5,0 -86,8 %	4,0 -89,7 %	3,4 -91,2 %
<b>Gesamt (ohne LULUCF)</b> (Minderung ggü. 1990)	<b>Mio. t CO<sub>2</sub>- Äq %</b>	<b>858,3 -31,3 %</b>	<b>750,9 -39,9 %</b>	<b>632,9 -49,3 %</b>	<b>514,0 -58,9 %</b>	<b>408,7 -67,3 %</b>
<b>Gesamt Sensitivität</b> <b>(deutlich höherer EUA-Preis</b> <b>für Stromsektor ohne</b> <b>LULUCF)</b> (Minderung ggü. 1990)	<b>Mio. t CO<sub>2</sub>- Äq %</b>	<b>858,3 -31,3 %</b>	<b>723,4 -42,1 %</b>	<b>608,9 -51,3 %</b>	<b>494,5 -60,4 %</b>	<b>408,2 -67,3 %</b>
Jahresemissionsmenge Bundes-Klimaschutzgesetz 2021	Mio. t CO <sub>2</sub> - Äq	---	---	438,0	---	---
Minderungsziel Bundes-Klimaschutzgesetz 2021	%	---	---	---	-77 %	-88 %

Quelle: Projektionsbericht 2021 für Deutschland, S. 26 – Stand: August 2021



# Projektionen für die Zukunft (3/3)

Abbildung 48: Abweichung der Treibhausgasemissionen pro Sektor von den Jahresemissionsmengen gemäß Klimaschutzgesetz 2021



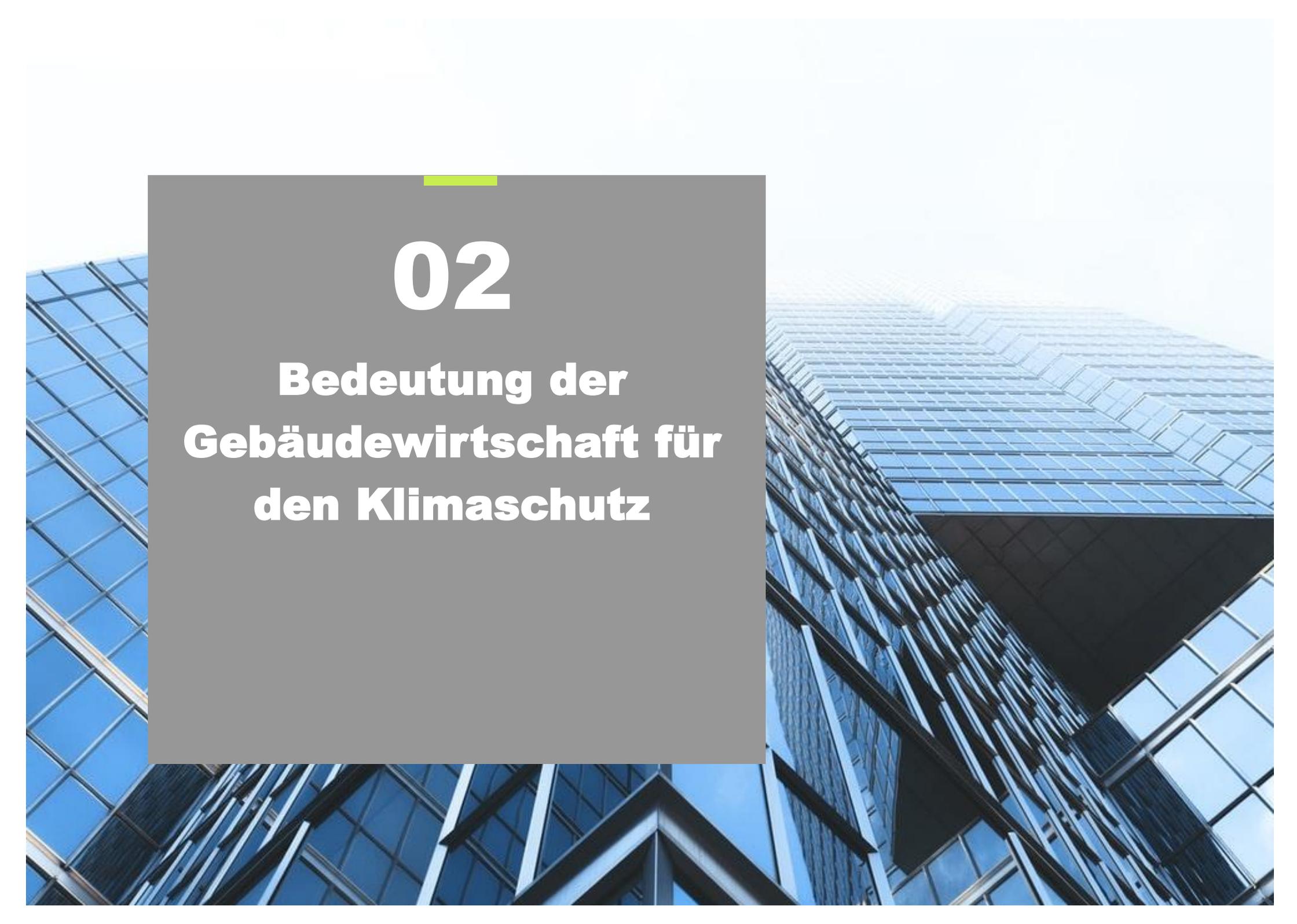
Quelle: Projektionsbericht 2021 für Deutschland, S. 327 – Stand: August 2021



## Zwischenfazit



- Vorgaben im Klimaschutzgesetz können nicht gelockert werden – im Gegenteil, es sind weitere Verschärfungen erforderlich, um die Ziele des Pariser Abkommens einzuhalten.
- Derzeitige Prognosen: Bereits die bisherigen Zielvorgaben des Klimaschutzgesetzes werden deutlich verfehlt!
- Zielverfehlung in allen Sektoren: Zielverfehlung im eigenen Sektor kann grundsätzlich nicht durch Zielerreichung in anderen Sektoren ausgeglichen werden.
- Der stärkste Druck lastet auf der Energiewirtschaft – Konsequenzen: Höhere Endverbrauchspreise? Verlagerung der Produktion in andere Sektoren?



# 02

## **Bedeutung der Gebäudewirtschaft für den Klimaschutz**



# Beitrag des Gebäudesektors an den anthropogenen CO<sub>2</sub>-Emissionen

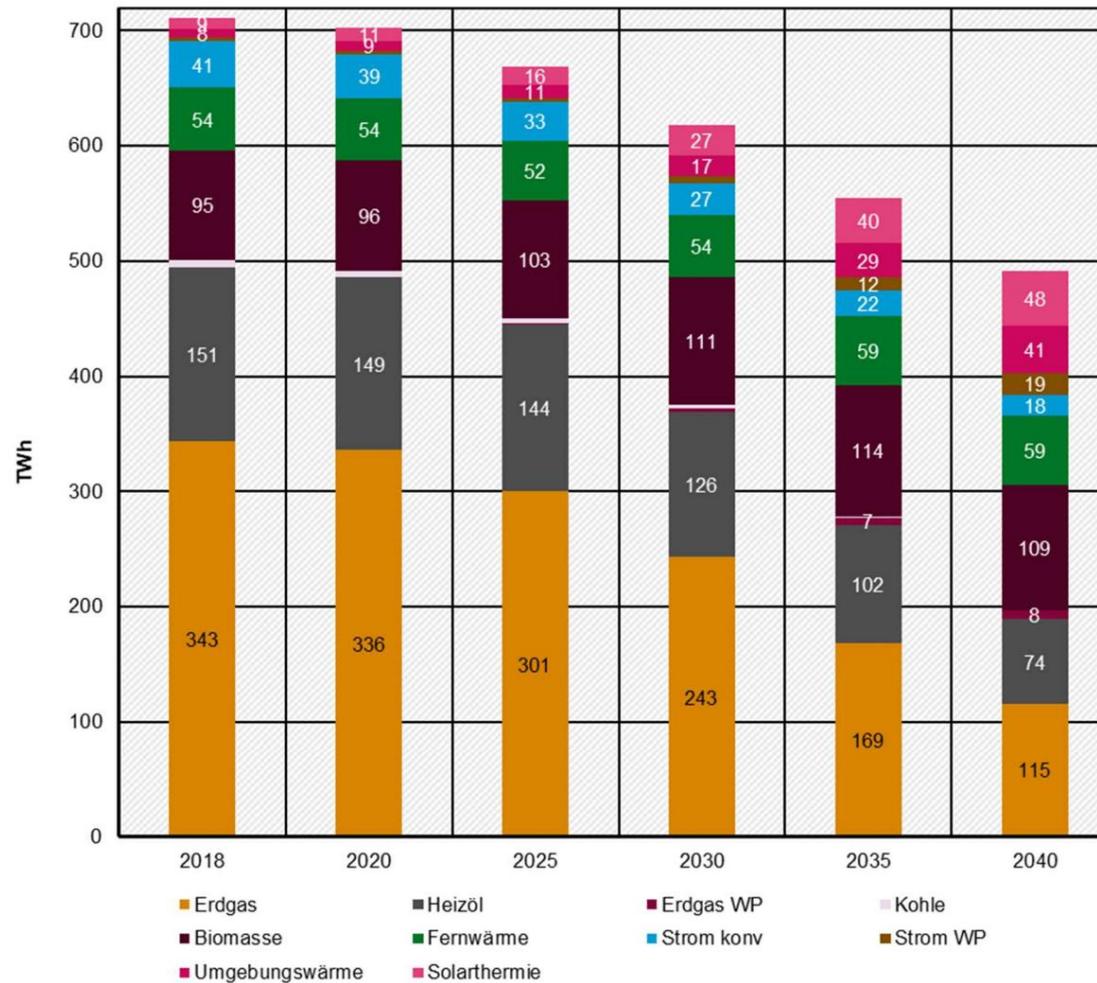


- Global betrachtet verursacht der Gebäudesektor ca. 40% der CO<sub>2</sub>-Emissionen (Quelle: UNO, 2020 Global Status Report for Buildings and Construction).
- Davon entfallen ca. 28 Prozentpunkte auf den Energieverbrauch in den Gebäuden und ca. 10 Prozentpunkte auf die Herstellung und Instandhaltung der Gebäude (Quelle: wie vorstehend).
- Das Klimaschutzgesetz verfolgt das Quellprinzip, d.h. die Emissionen des Gebäudesektors werden auf die Sektoren Energiewirtschaft, Gebäudewirtschaft und Industrie aufgeteilt.
- Der Gebäudewirtschaft werden grundsätzlich nur solche Emissionen zugeordnet, die der Gebäudewärme sowie dem Brennstoffeinsatz für die Warmwasserbereitung zuzuordnen sind.
- Folge hiervon ist, dass sich die Emissionen von einem auf den anderen Sektor verlagern können (z.B. durch den Einsatz von Fernwärme, wodurch die Emissionen der Energiewirtschaft und/oder Industrie zugeordnet werden würden).



# Entwicklung des Wärmebedarfs im Gebäudebereich

Abbildung 31: Entwicklung des Endenergiebedarfs für Raumwärme und Warmwasser in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden (GHD) im Szenario MMS



Quelle: Projektionsbericht 2021 für Deutschland, S. 208 – Stand: August 2021



# CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudesektor

**Tabelle 75: Entwicklung der Treibhausgasemissionen im Sektor Gebäude nach Quellgruppen zwischen 2020 und 2030 im MMS**

Kategorie	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	Mio. t CO <sub>2</sub> -Äq										
GHD und Sonstige	29,1	31,8	31,3	30,7	30,0	29,2	28,4	27,4	26,3	25,2	24,1
Haushalte	90,9	84,1	83,1	81,7	80,3	78,6	76,7	74,6	72,3	69,7	66,8
<b>Gesamt</b>	<b>120,0</b>	<b>115,9</b>	<b>114,3</b>	<b>112,4</b>	<b>110,3</b>	<b>107,9</b>	<b>105,1</b>	<b>102,0</b>	<b>98,6</b>	<b>94,9</b>	<b>90,9</b>
Sektorziel Bundes-Klimaschutzgesetz 2021	118	113	108	102	97	92	87	82	77	72	67
Abweichung vom Sektorziel	2,0	2,9	6,3	10,4	13,3	15,9	18,1	20,0	21,6	22,9	23,9

Quelle für die Jahre 2021-2030: Modellrechnungen Öko-Institut

Anmerkung: Die Werte für das Jahr 2020 wurden der Vorjahresschätzung der deutschen Treibhausgasemissionen (UBA 2021) entnommen.

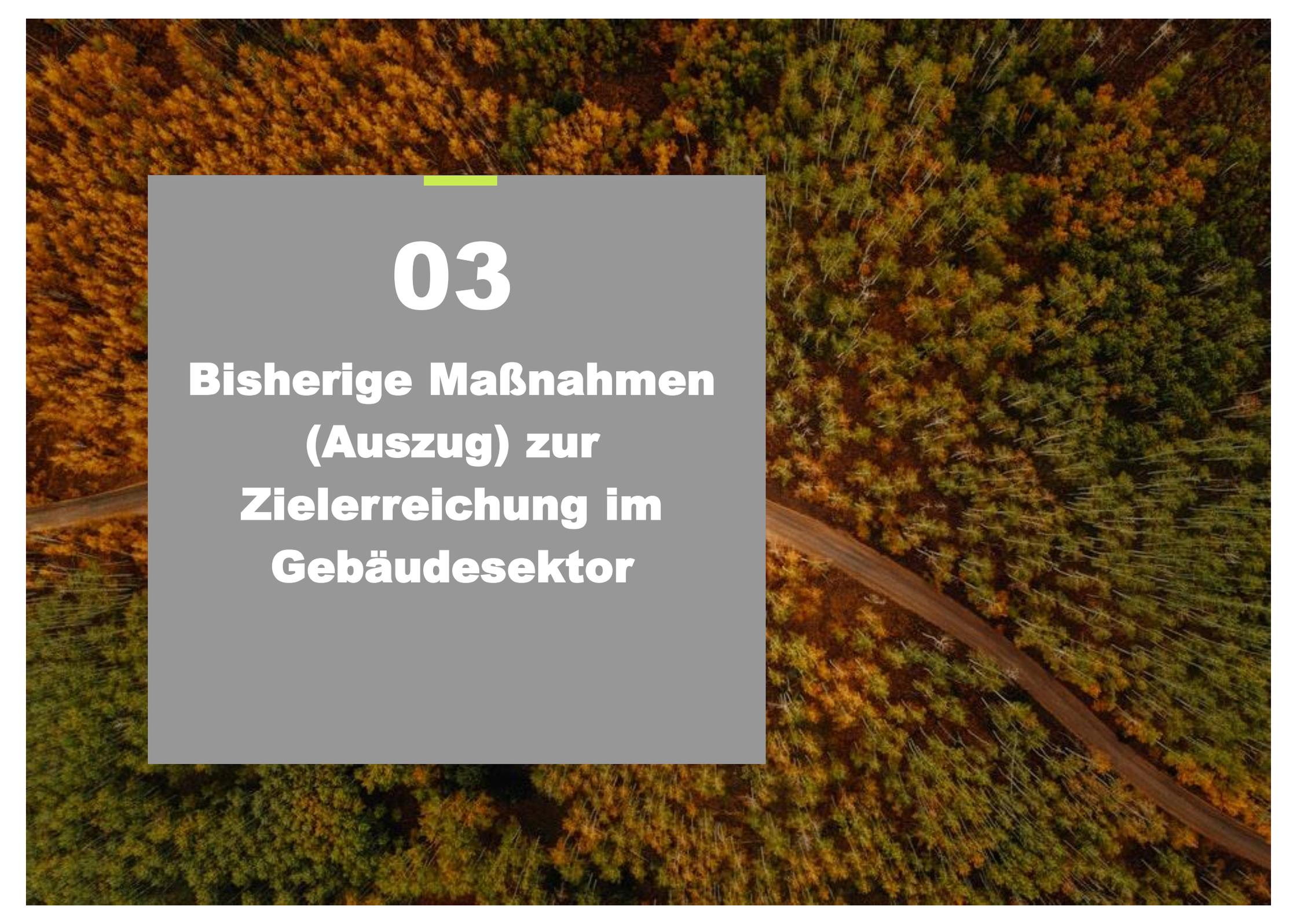
Anmerkung: Die Emissionen in der Sektorzuordnung nach CRF-Quellgruppen sind in Anhang A.2 zu finden.



## Zwischenfazit



- Auch im Gebäudebereich droht eine massive Zielverfehlung!
- Es besteht akuter Handlungsbedarf, da es bereits in 2020 eine Überschreitung gab und in den kommenden Jahren weitere Überschreitungen prognostiziert werden.
- Aufgrund Quellprinzip helfen dem Gebäudesektor jedoch nur bestimmte Maßnahmen, um die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu senken, z.B. durch Effizienzmaßnahmen und regenerative Wärmeerzeugung.

An aerial photograph of a forest with a dirt road winding through it. The trees are in various stages of autumn, with some showing vibrant yellow and orange foliage, while others are still green. A grey rectangular text box is centered over the image, containing the number '03' and the title of the section. A small green horizontal line is positioned above the number '03'.

# 03

## **Bisherige Maßnahmen (Auszug) zur Zielerreichung im Gebäudesektor**



# Zielerreichung im Gebäudesektor

## Bisherige Maßnahmen



- CO<sub>2</sub>-Bepreisung in den Sektoren Wärme und Verkehr
- Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)
  - CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm
    - Energieeffizient Sanieren
    - Energieeffizient Bauen
  - Anreizprogramm Energieeffizienz (APEE)
  - Marktanzreizprogramm (MAP)
- Steuerliche Förderung Gebäudesanierung
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) - Energieeinsparungsgesetzes (EnEG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)

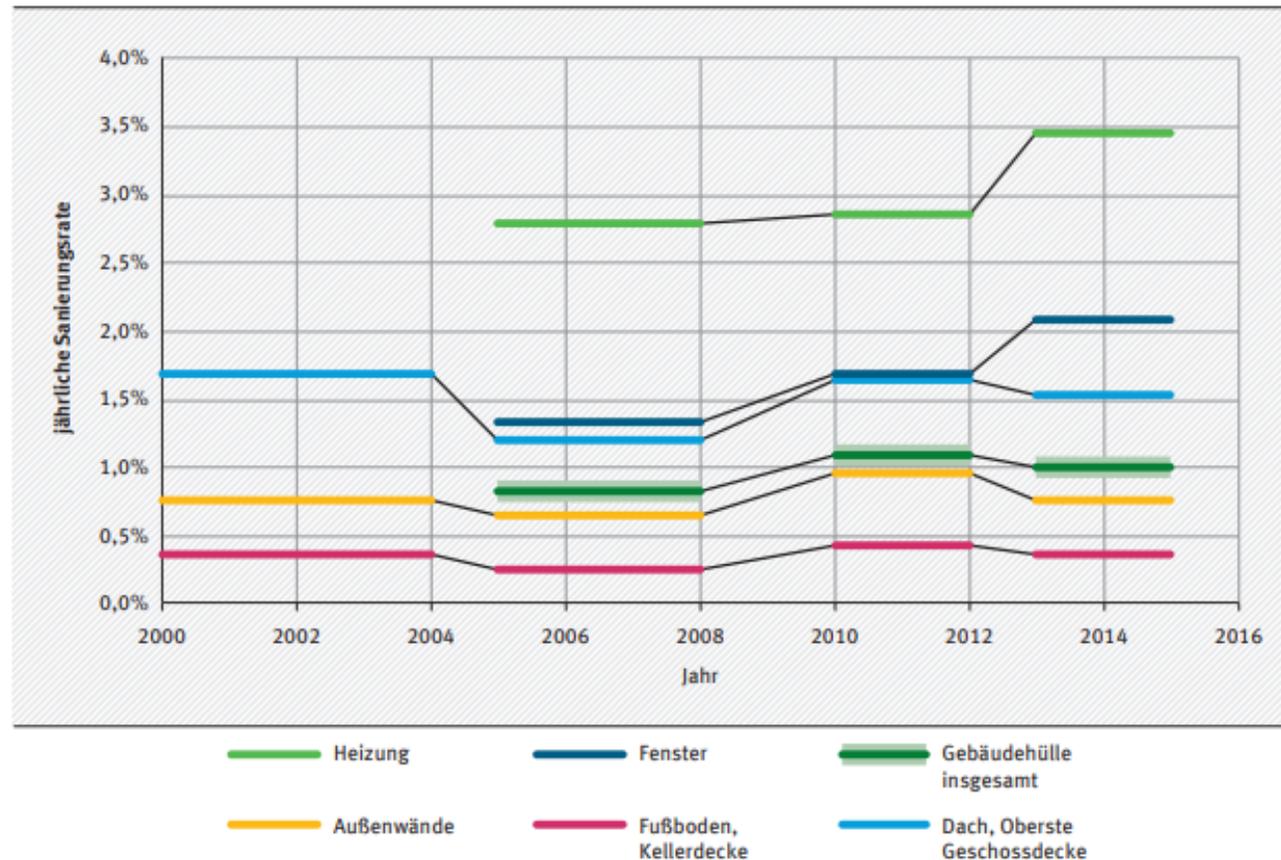


# Entwicklungen der Sanierungsraten

Abbildung 4

## Mittlere Sanierungsraten

Entwicklung der Gebäudehülle insgesamt und einzelner Bauteile bei Wohngebäuden in den angegebenen Zeiträumen



Quellen: N. Diefenbach et al., Datenbasis Gebäudebestand, Darmstadt, Dezember 2010.  
H. Cischinsky et al., Datenerhebung Wohngebäudebestand 2016, Darmstadt, April 2018

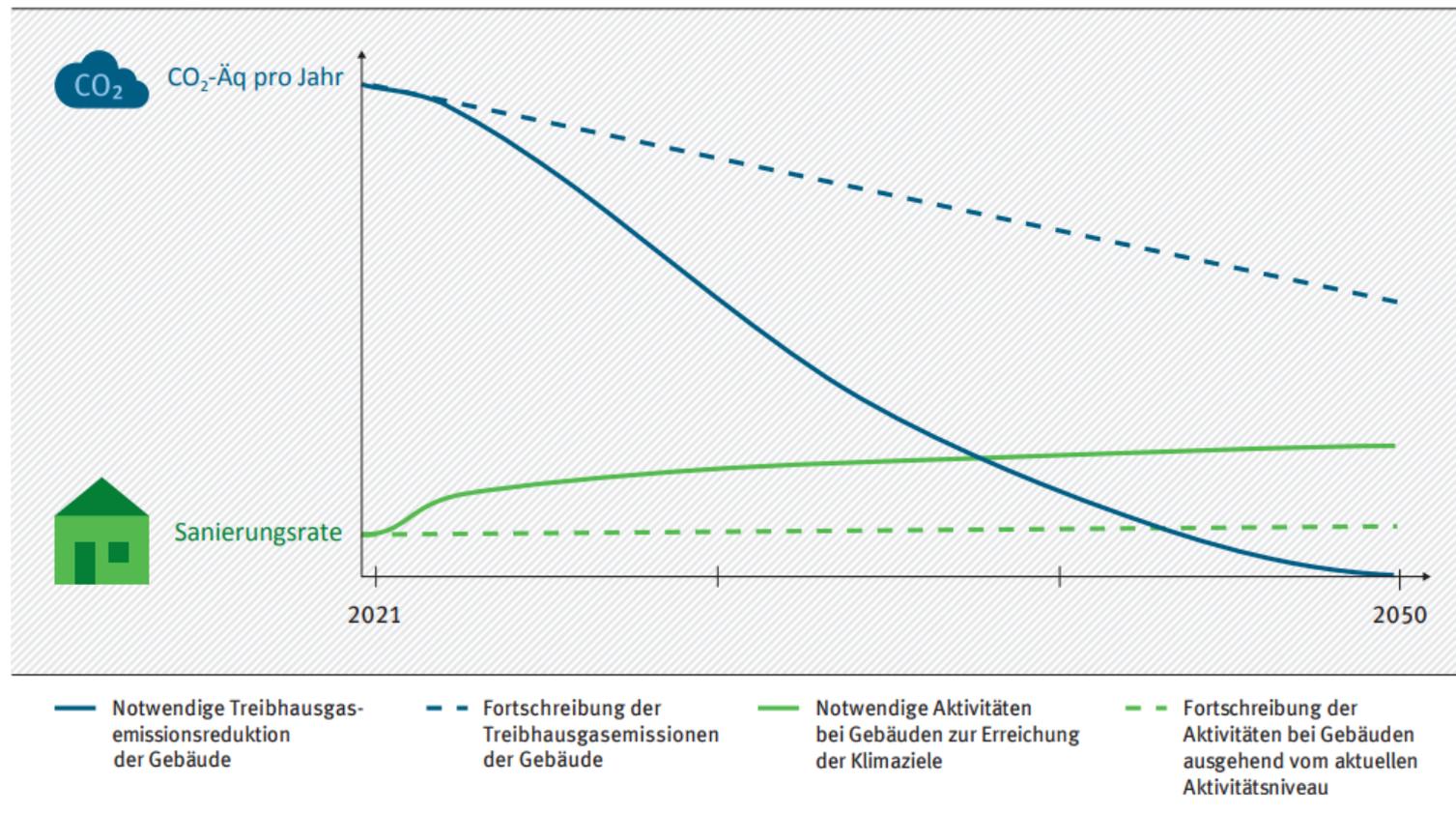
Quelle: Umweltbundesamt, Positionspapier – 13 Thesen für einen treibhausgasneutralen Gebäudebestand – Drängende Herausforderungen der Wärmewende (Stand: Oktober 2020).

# Trends der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudesektor



Abbildung 1

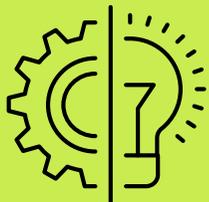
Trendentwicklung und notwendiger Verlauf der Aktivitäten und Treibhausgasemissionen im Gebäudebestand



Quelle: Umweltbundesamt, Positionspapier – 13 Thesen für einen treibhausgasneutralen Gebäudebestand – Drängende Herausforderungen der Wärmewende (Stand: Oktober 2020).

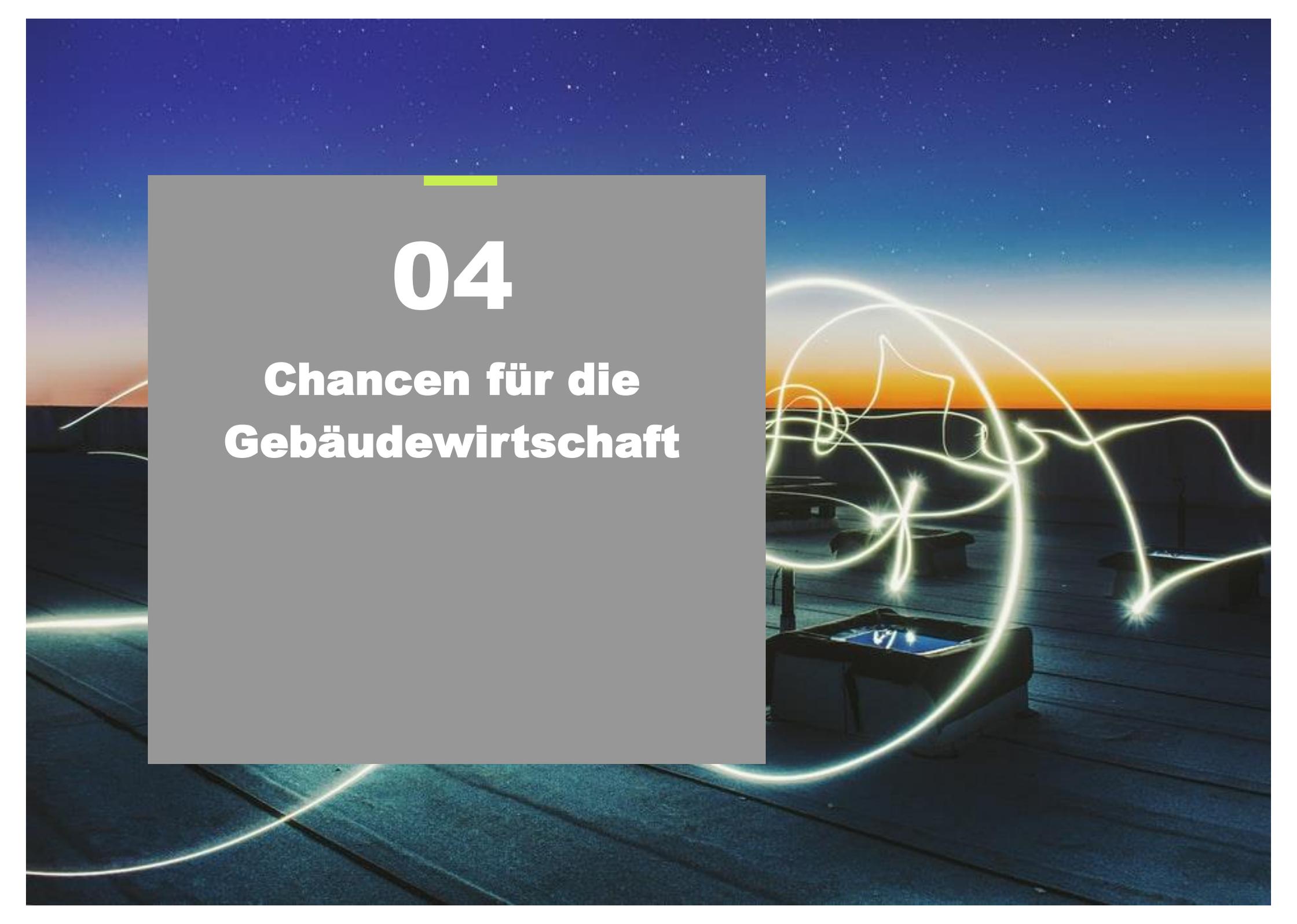


## Sonstige Empfehlungen auf Basis des Bundesumweltamt



- Anhebung der Gebäudeenergiestandards (Neubau: Effizienzhaus 40 – Sanierungen: Effizienzhaus 55)
- Wirksame CO<sub>2</sub>-Bepreisung zur Stärkung des Wettbewerbs der Erneuerbaren gegenüber fossilen Brennstoffen
- Gebäude-Klimaabgabe und Verwendung der Einnahmen aus der Abgabe für die energetische Gebäudesanierung
- Individuelle Sanierungsfahrpläne
- Kommunale Wärmepläne





# 04

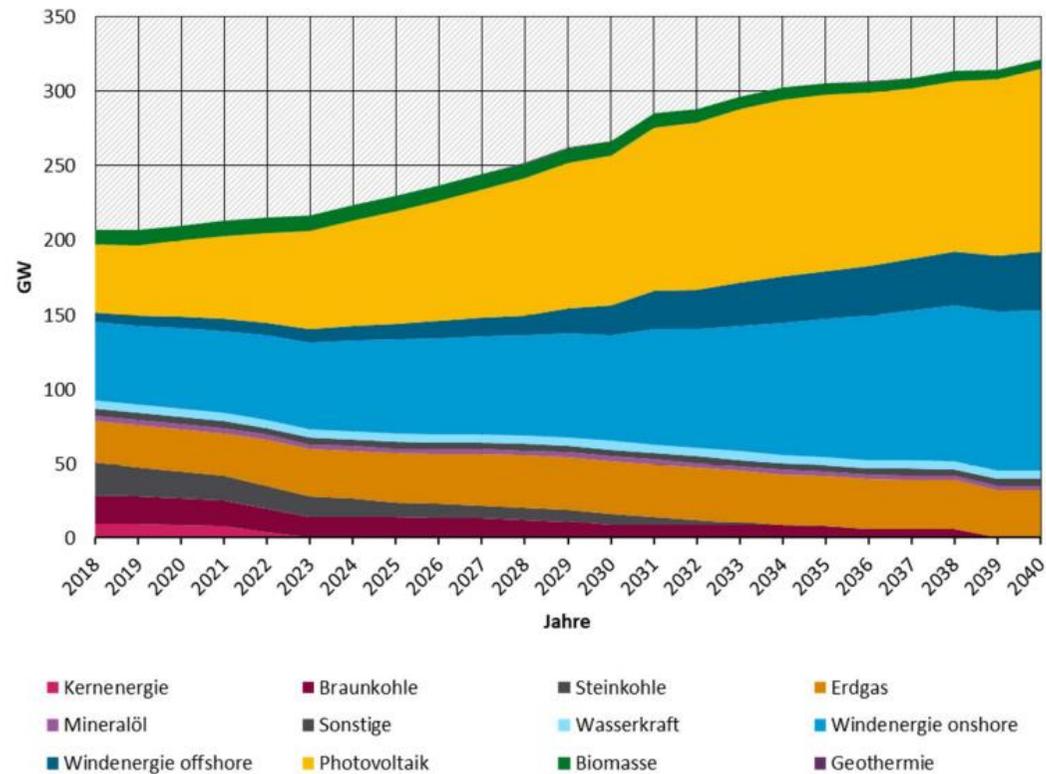
## **Chancen für die Gebäudewirtschaft**



# Die Gebäudewirtschaft als Energieversorger?

- Erzeugung wird zunehmend dezentral:

Abbildung 13: Entwicklung der installierten Leistung im MMS



Quelle: Berechnungen Öko-Institut, Daten für 2018 basierend auf Bundesnetzagentur (2020c), BMWi (2021b)

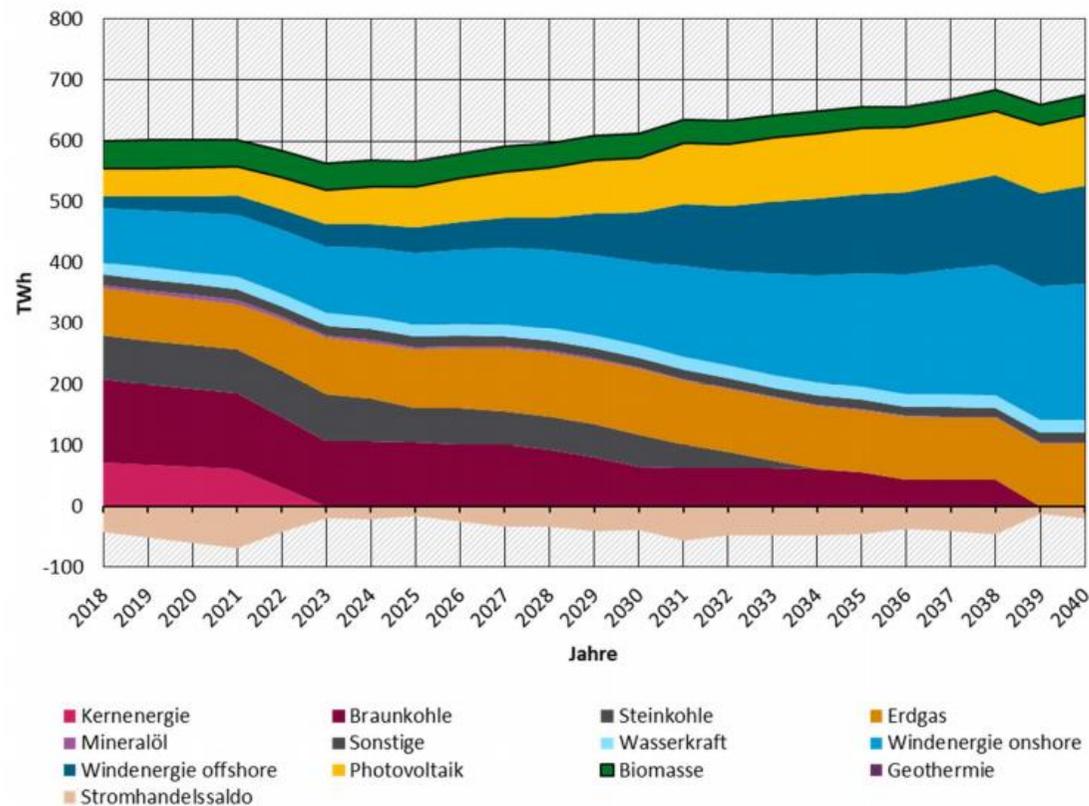
Quelle: Projektionsbericht 2021 für Deutschland, S. 88 – Stand: August 2021



# Die Gebäudewirtschaft als Energieversorger?

- Ein nicht unerheblicher Teil des benötigten Strom wird zukünftig auf den Gebäuden erzeugt werden müssen.

Abbildung 14: Nettostromerzeugung im MMS, 2018-2040

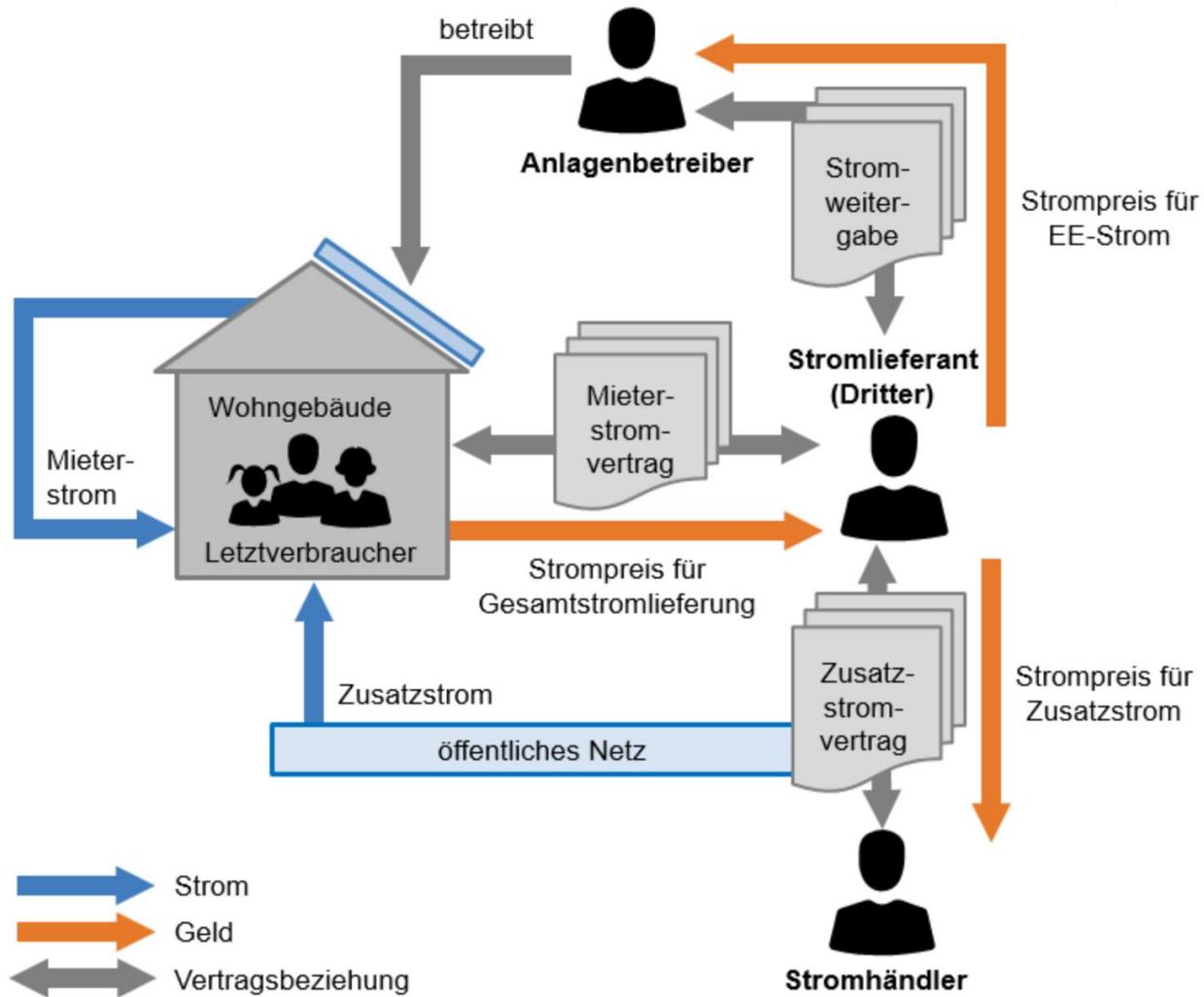


Quelle: Berechnungen Öko-Institut

Quelle: Projektionsbericht 2021 für Deutschland, S. 90 – Stand: August 2021



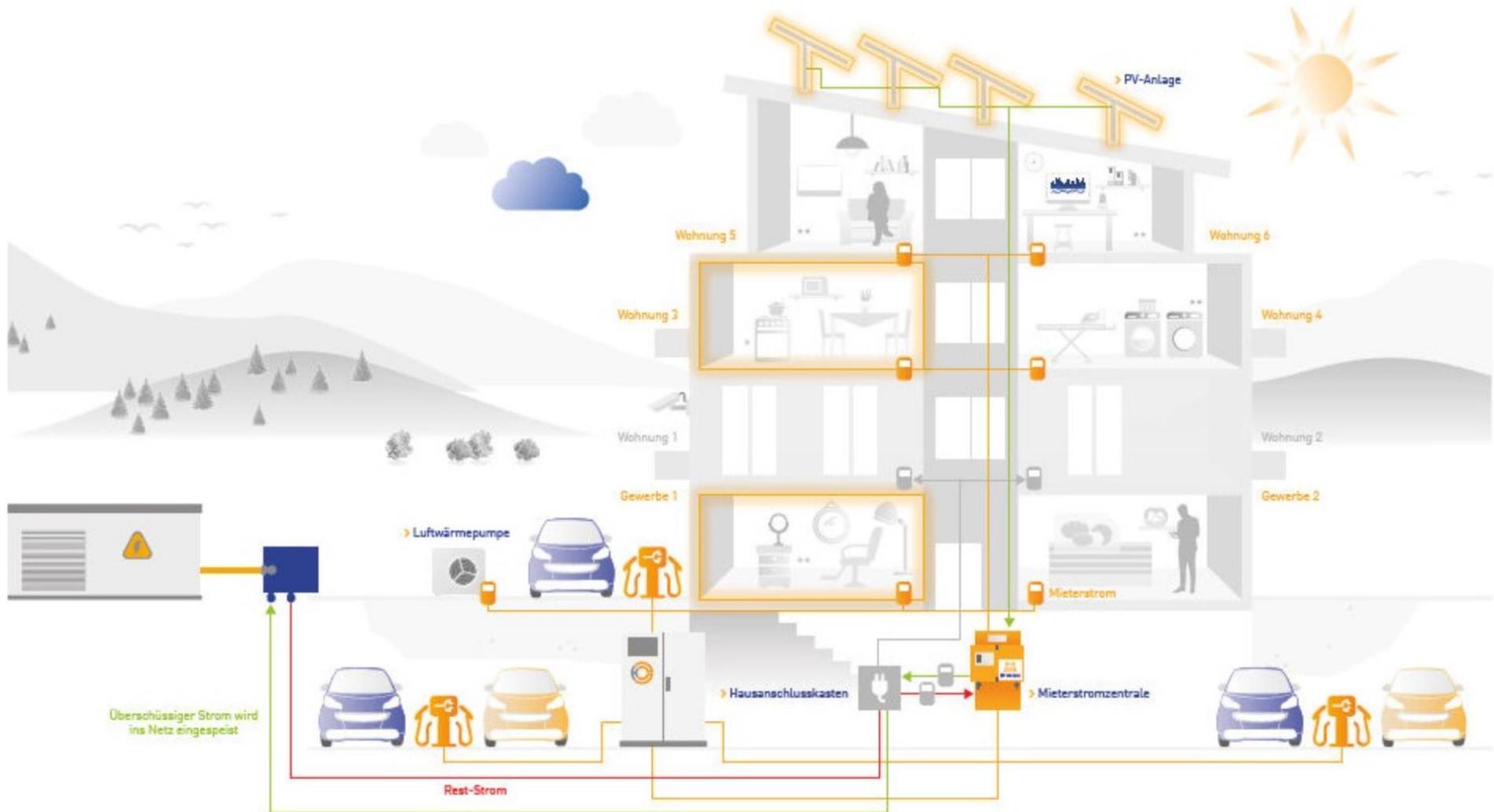
# Umsetzung von Mieterstrommodellen



Quelle: Bundesnetzagentur



# Aufbau von Ladeinfrastruktur



Quelle: Treffpunkt Kommune, abrufbar unter <https://www.treffpunkt-kommune.de/ladeinfrastruktur-clevere-kombination/>



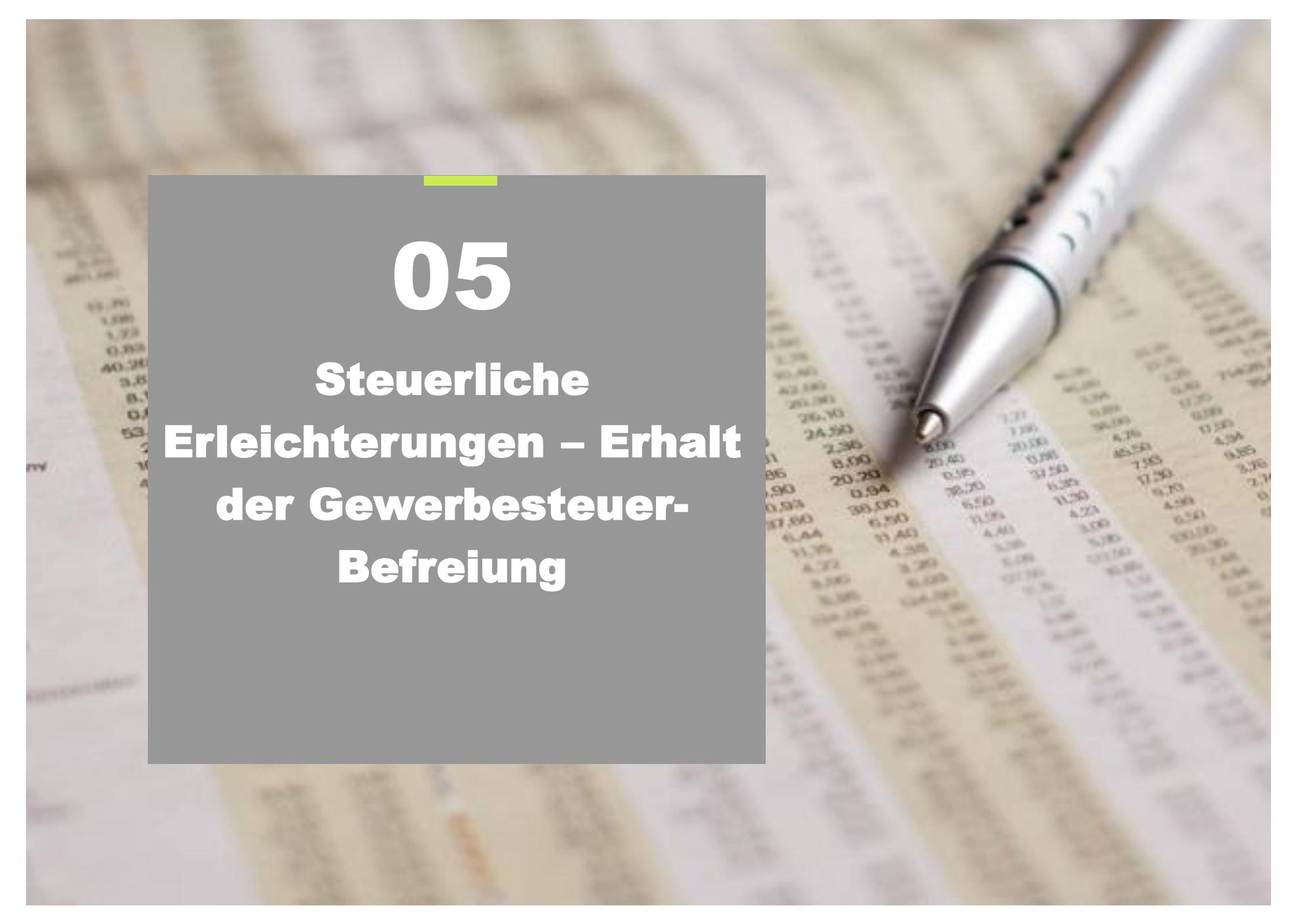
# Weitere Herausforderungen



**Lastenteilung bei der Umsetzung von Effizienzmaßnahmen**



**Zukünftige Deckung des Wärmebedarfs**

The background of the slide is a blurred image of a silver pen resting on a yellowed tax table. The table contains various numerical columns and rows, typical of a tax calculation sheet. A semi-transparent grey box is overlaid on the left side of the image, containing the main text.

# 05

## **Steuerliche Erleichterungen – Erhalt der Gewerbesteuer- Befreiung**

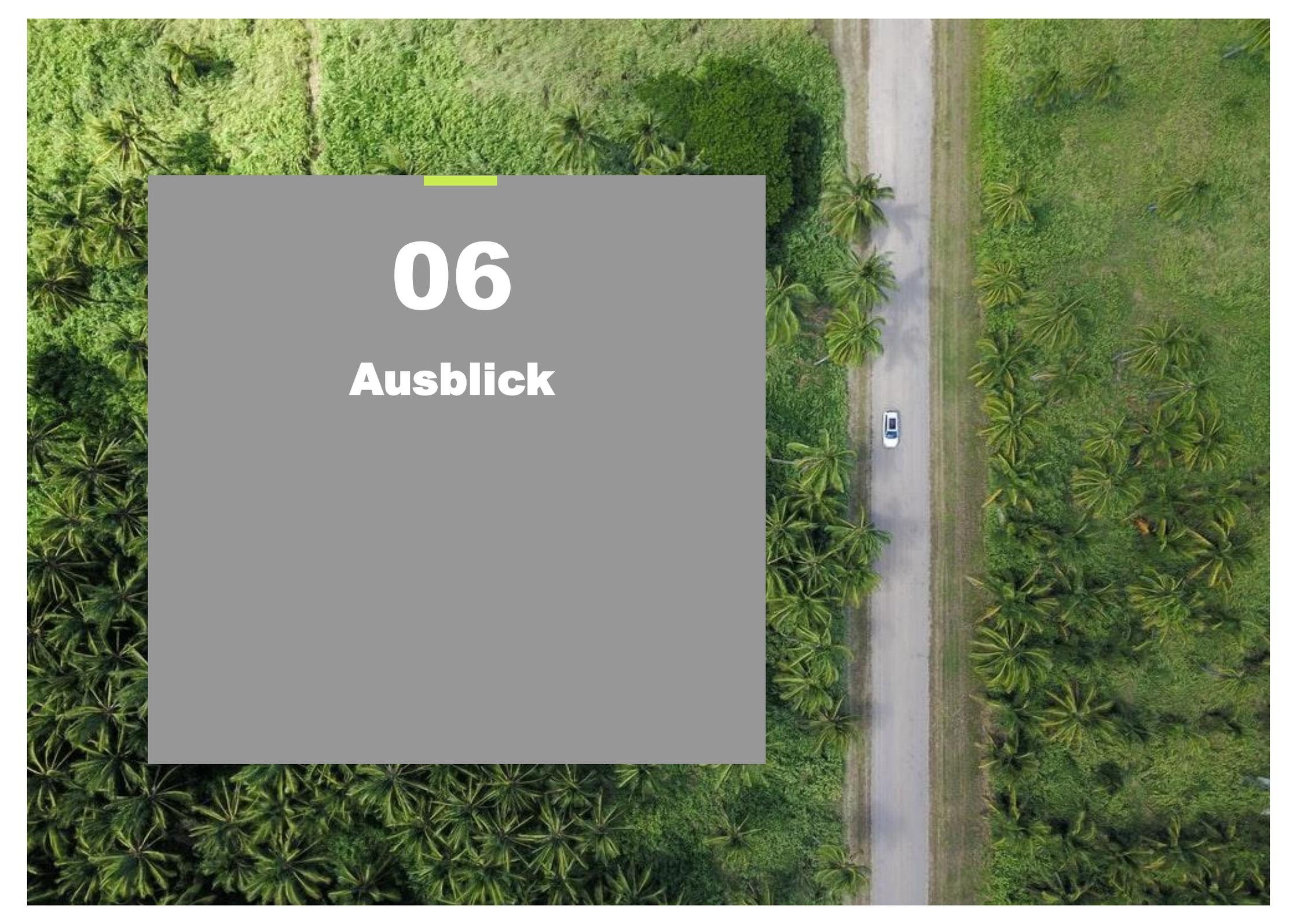


# Erweiterte Grundstückskürzung

## Die Summe des Gewinns und der Hinzurechnungen wird gekürzt um

1. 1,2 Prozent des Einheitswerts des zum Betriebsvermögen des Unternehmers gehörenden und nicht von der Grundsteuer befreiten Grundbesitzes; maßgebend ist der Einheitswert, der auf den letzten Feststellungszeitpunkt (Hauptfeststellungs-, Fortschreibungs- oder Nachfeststellungszeitpunkt) vor dem Ende des Erhebungszeitraums (§ 14) lautet. 2An Stelle der Kürzung nach Satz 1 tritt auf Antrag bei Unternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz oder neben eigenem Grundbesitz eigenes Kapitalvermögen verwalten und nutzen oder daneben Wohnungsbauten betreuen oder Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser oder Eigentumswohnungen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung, errichten und veräußern, die Kürzung um den Teil des Gewerbeertrags, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt. 3Satz 2 gilt entsprechend, wenn

- a) in Verbindung mit der Errichtung und Veräußerung von Eigentumswohnungen Teileigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes errichtet und veräußert wird und das Gebäude zu mehr als 66 2/3 Prozent Wohnzwecken dient,
- b) in Verbindung mit der Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes Einnahmen aus der Lieferung von Strom
  - aa) im Zusammenhang mit dem Betrieb von Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien im Sinne des § 3 Nummer 21 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes oder
  - bb) aus dem Betrieb von Ladestationen für Elektrofahrzeuge oder Elektrofahrräder, erzielt werden und diese Einnahmen im Wirtschaftsjahr nicht höher als 10 Prozent der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes sind; die Einnahmen im Sinne von Doppelbuchstabe aa dürfen nicht aus der Lieferung an Letztverbraucher stammen, es sei denn, diese sind Mieter des Anlagenbetreibers, oder
- c) Einnahmen aus unmittelbaren Vertragsbeziehungen mit den Mietern des Grundbesitzes aus anderen als den in den Buchstaben a und b bezeichneten Tätigkeiten erzielt werden und diese Einnahmen im Wirtschaftsjahr nicht höher als 5 Prozent der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes sind.

An aerial photograph of a paved road winding through a lush green landscape. The road is flanked by rows of palm trees. A white car is visible on the road, moving away from the viewer. The overall scene is bright and verdant.

**06**

**Ausblick**



## Ihre Experten im heutigen Dialog



**RA/StB Andreas Griesbach**  
Partner, Head of Real Estate

T: +49 211 6901-1228

F: +49 211 6901-1250

[andreas.griesbach@bakertilly.de](mailto:andreas.griesbach@bakertilly.de)



**RA Dr. Steffen Knepper**  
Partner

T: +49 211 6901-2303

F: +49 211 6901-1250

[steffen.knepper@bakertilly.de](mailto:steffen.knepper@bakertilly.de)

Baker Tilly  
Cecilienallee 6-7  
40474 Düsseldorf

Baker Tilly  
Cecilienallee 6-7  
40474 Düsseldorf



## Now, for tomorrow

Follow us:      

Baker Tilly  
Cecilienallee 6-7, 40474 Düsseldorf  
T +49 211 6901-01  
info@bakertilly.de  
www.bakertilly.de

© 2021 Baker Tilly