

ENERGIEEFFIZIENZ VS. DEKARBONISIERUNG

AUSWIRKUNGEN AUF DIE RENDITE

imFokus

20.03.2025

Torsten Betz, Head of Sustainable Transformation

ENGIE Deutschland GmbH





„Der Fokus der EPBD auf Energieeffizienz sorgt dafür, dass finanzielle Ressourcen ineffizient im Sinne des Klimaschutzes eingesetzt werden.“



EPBD – Energy Performance of Buildings Directive

- letztmalig veröffentlicht am 24.04.2024, bis 14.05.2026 in deutsches Recht umzusetzen, letzte Fassung im aktuellen GEG integriert
- **Sanierungspflichten für die schlechtesten Nichtwohngebäude** (16 % bis 2030, weitere 10 % bis 2033)
- **Senkung des Primärenergiebedarfs von Wohngebäuden bis 2030 um 16 %**
- **Optimierung auf Basis von Energieeffizienz-KPIs**
- **Pflichten zur Installation von digitalen Systemen zur Energieerfassung, PV-Anlagen und Ladesäulen für Elektromobilität**
- stärkere Standardisierung der Energieausweise in Europa
- Schaffung einer nationalen Datenbank über die energetische Performance des Gebäudebestandes



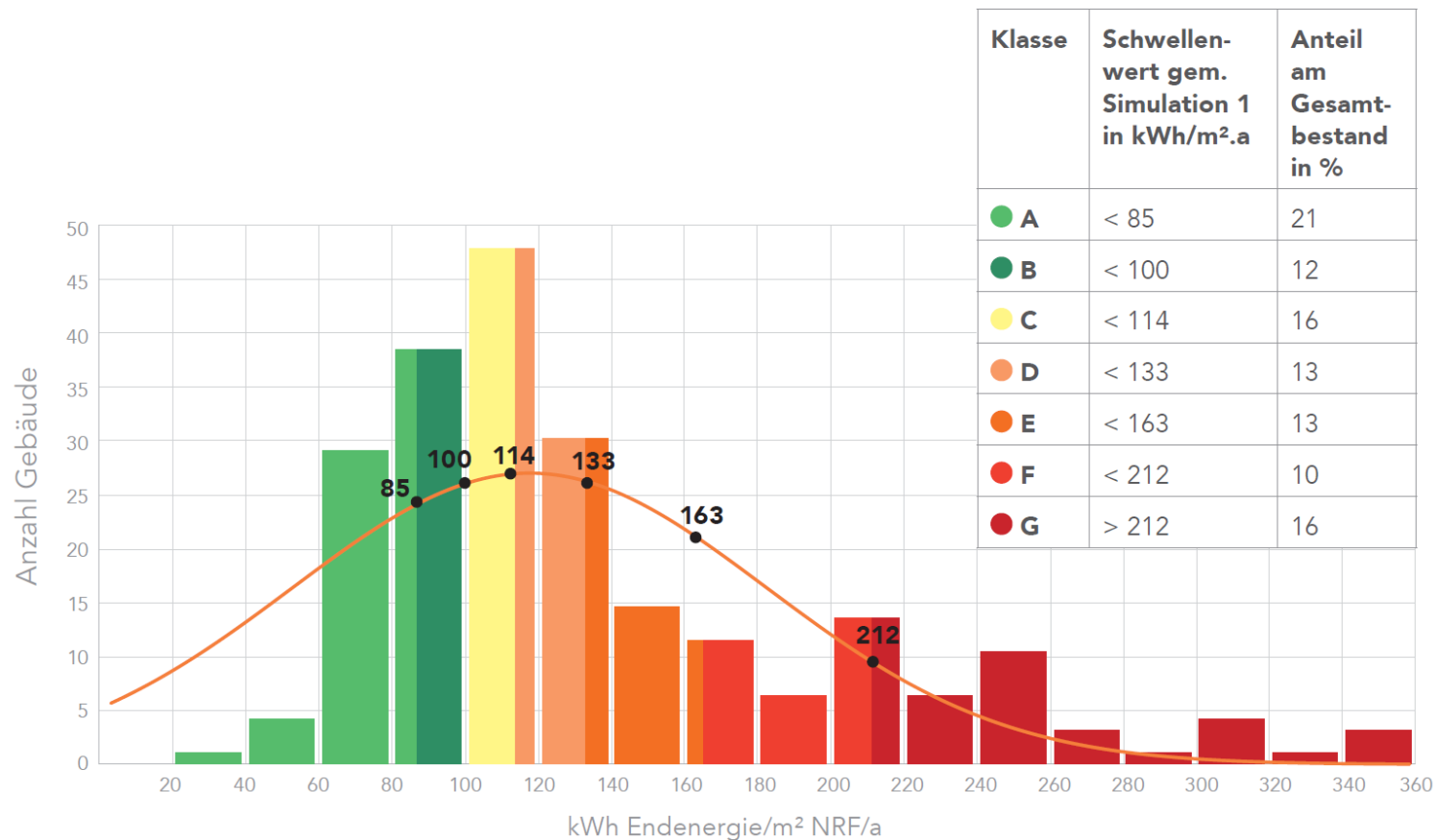
Case Study



**OFFICE
IMPACT
REPORT
2024/25**

Was bedeuten die Vorgaben der EPBD für den deutschen Gebäudebestand?

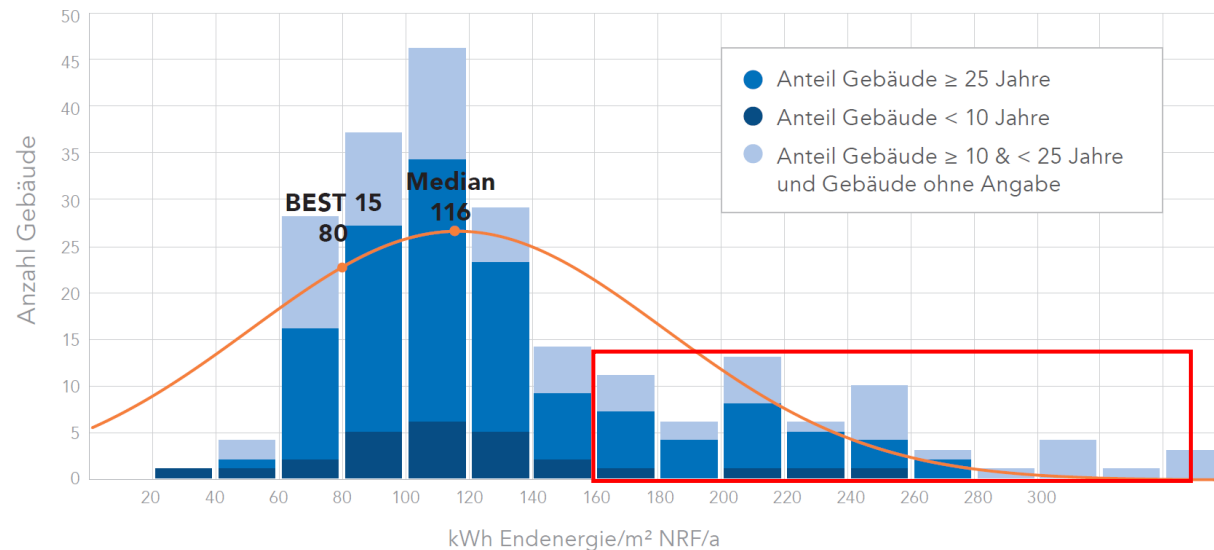
- Case-Study im Rahmen des NEO Office Reports 2024/2025
- Anwendung der Systematik der Schwellenwerte auf Datenbestand, Bildung von Energieeffizienzklassen



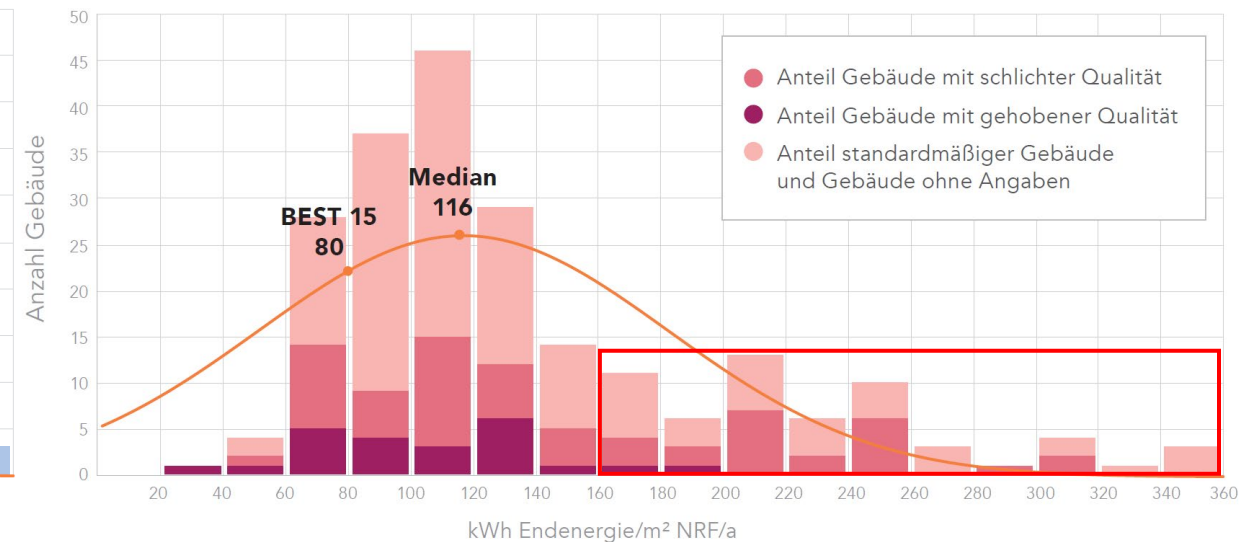
- **bis 2030** sind ca. **3,3 Millionen** Nichtwohngebäude von der Sanierungspflicht betroffen
- **bis 2033** müssen **weitere 2,1 Millionen** Gebäude saniert werden

Welche Art von Gebäude ist betroffen?

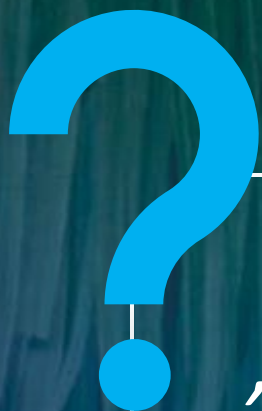
- Gebäude mit der schlechtesten Energieeffizienz müssen nicht zwingend alt oder schlecht ausgestattet sein
- die Auswertung der Case-Study zeigt ein besorgniserregendes Ergebnis



- ca. 2 % der sanierungspflichtigen Gebäude sind **jünger als 10 Jahre**
- das entspricht **mehr als 100.000 Gebäuden** in Deutschland



- ca. 5 % der sanierungspflichtigen Gebäude wird eine **gehobene Gebäudequalität** zugeordnet
- das entspricht **ca. 270.000 Gebäuden** in Deutschland



*„Wie wirken sich Energieeffizienz
und Dekarbonisierung auf die
Rendite aus?“*

Auswirkung auf die Rendite

Vorstellung Case Study:

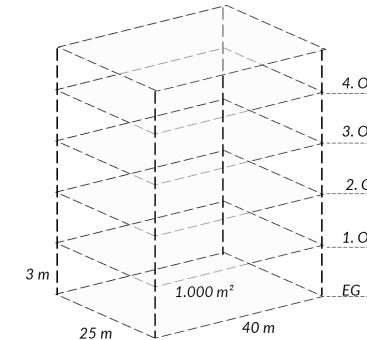
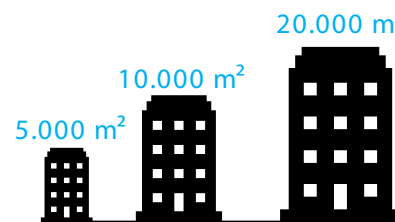
- Vergleich der Rendite einer Büro-Immobilie für die Ausführung reiner Energieeffizienzmaßnahmen und Dekarbonisierungsmaßnahmen
- Betrachtung unterschiedlicher Standorte, verschiedener Größen und mehrerer CO₂-Preise
- Verwendung von Referenzkosten des NEO Office Impact Reports 2024/2025 für Gebäude von Investoren
- weitere Referenzwerte u.a. aus ZIA Frühjahrgutachten und eigener Projekterfahrung



- Berlin
- Frankfurt
- München

Ausgangsdaten & Annahmen:

- Büro-Immobilie
- 25 Jahre alt
- vermietet: 1 Mieter oder mehrere Mieter mit gleichem Mietzins
- Wärmeversorgung durch den Vermieter
- Standardlage in der jeweiligen Stadt
- Energiebedarfe, Energiepreise und CO₂-Äquivalente konstant
- Immobilienwert konstant
- die Maßnahme führt zu einer Mieterhöhung in Höhe der Einsparung der Energiekosten plus marktübliche 6 %

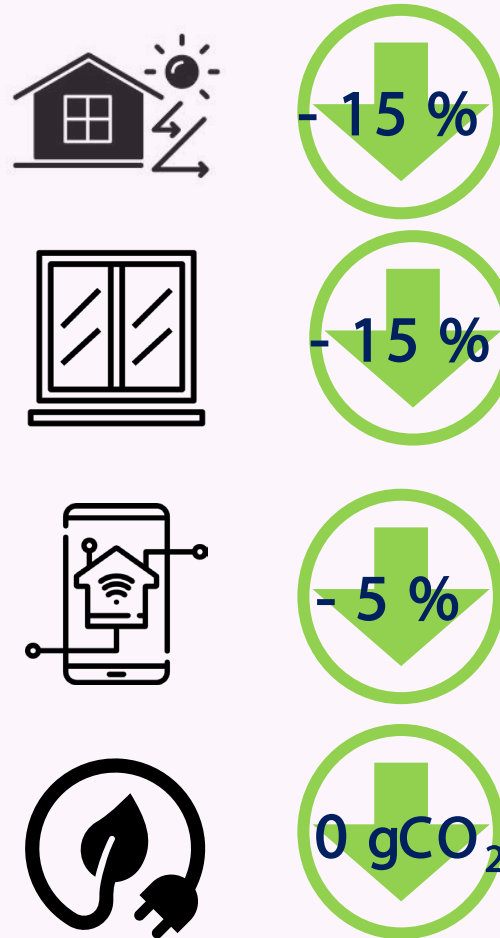


Gesamtfläche	5.000 m ²
Geschossfläche	1.000 m ²
Fassadenfläche	60 % der Außenfläche = 1170 m ²
Fensterfläche	40 % der Außenfläche = 780 m ²

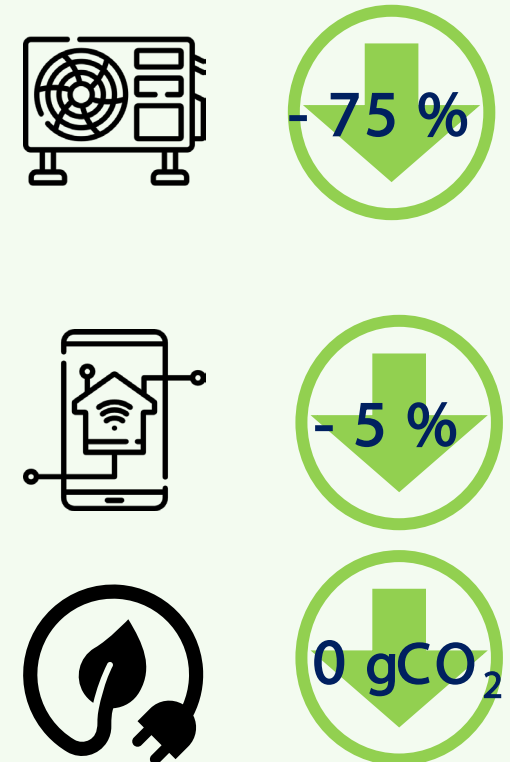
Case-Study – Maßnahmenvergleich „CO₂-Reduktion“



Energieeffizienz

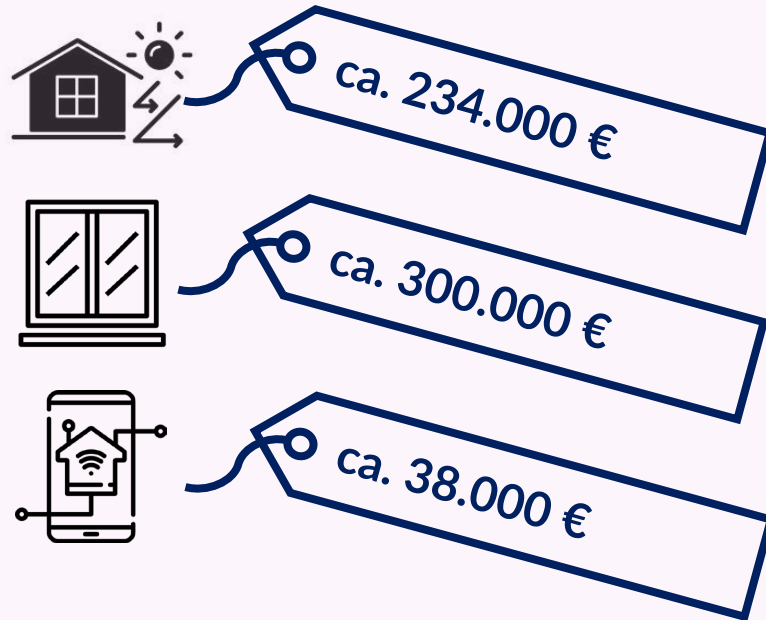


Dekarbonisierung

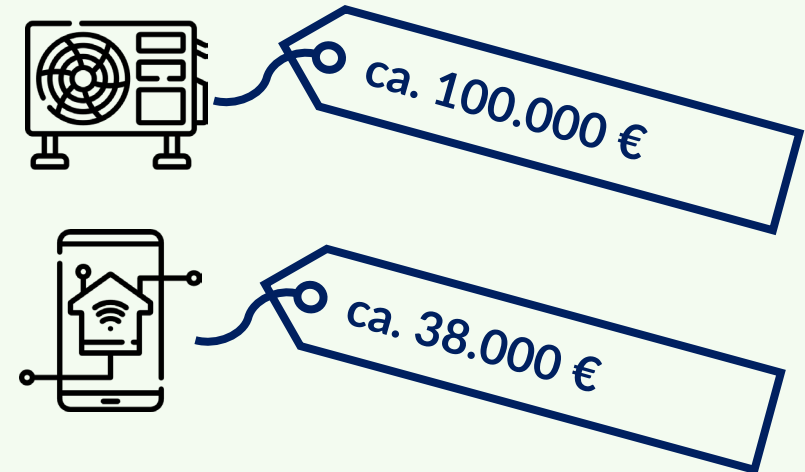


Case-Study – finanzielle Annahmen

Energieeffizienz



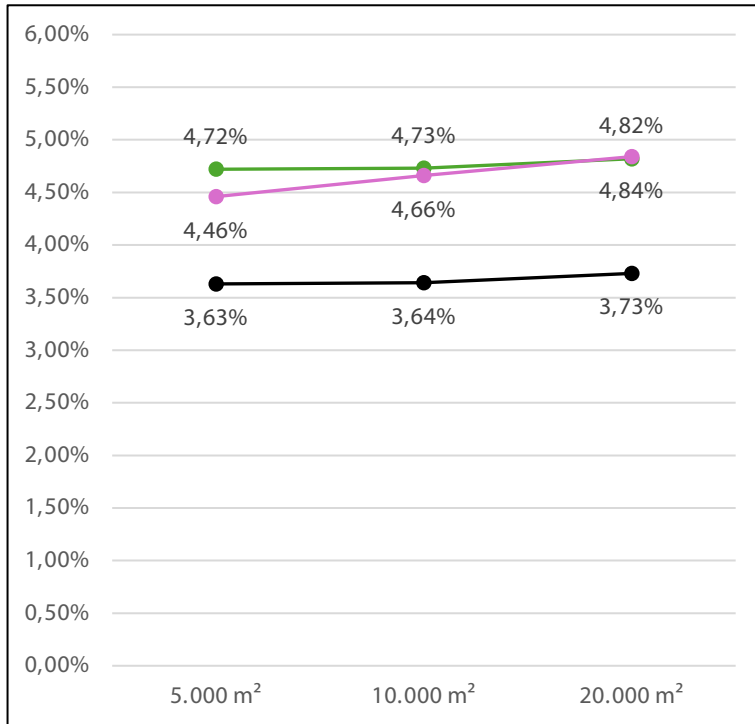
Dekarbonisierung



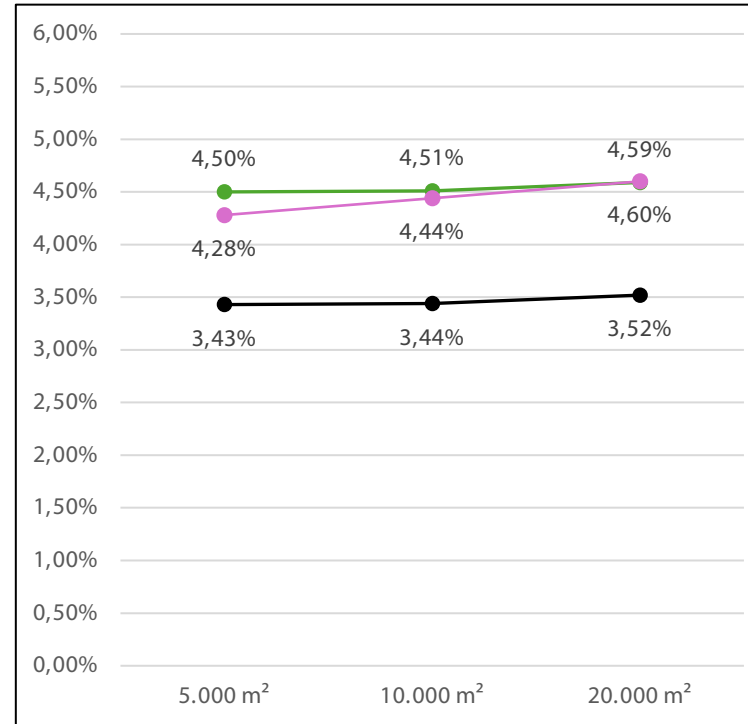
Case-Study: Ergebnisse – Rendite

65 €
pro Tonne
CO₂

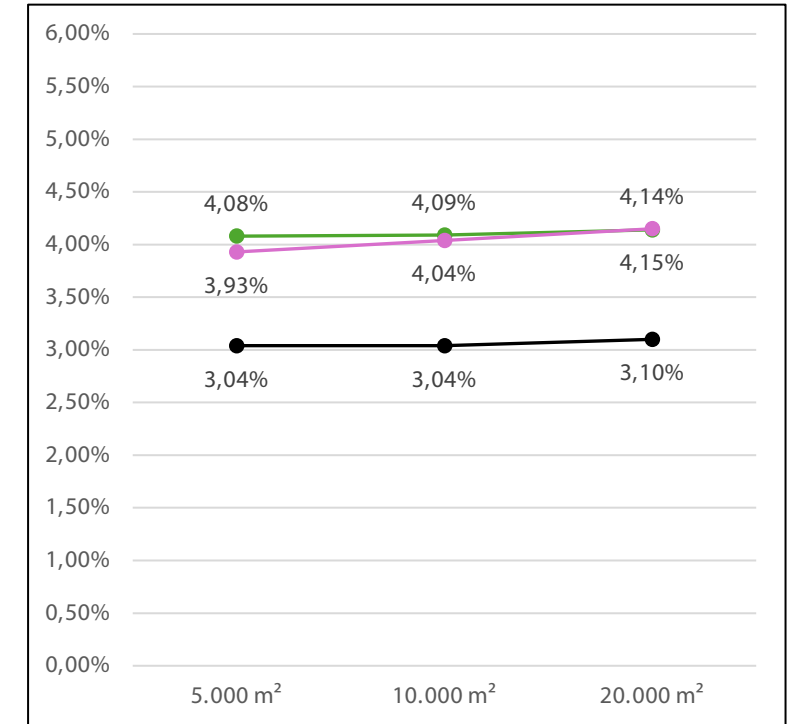
Berlin



Frankfurt



München

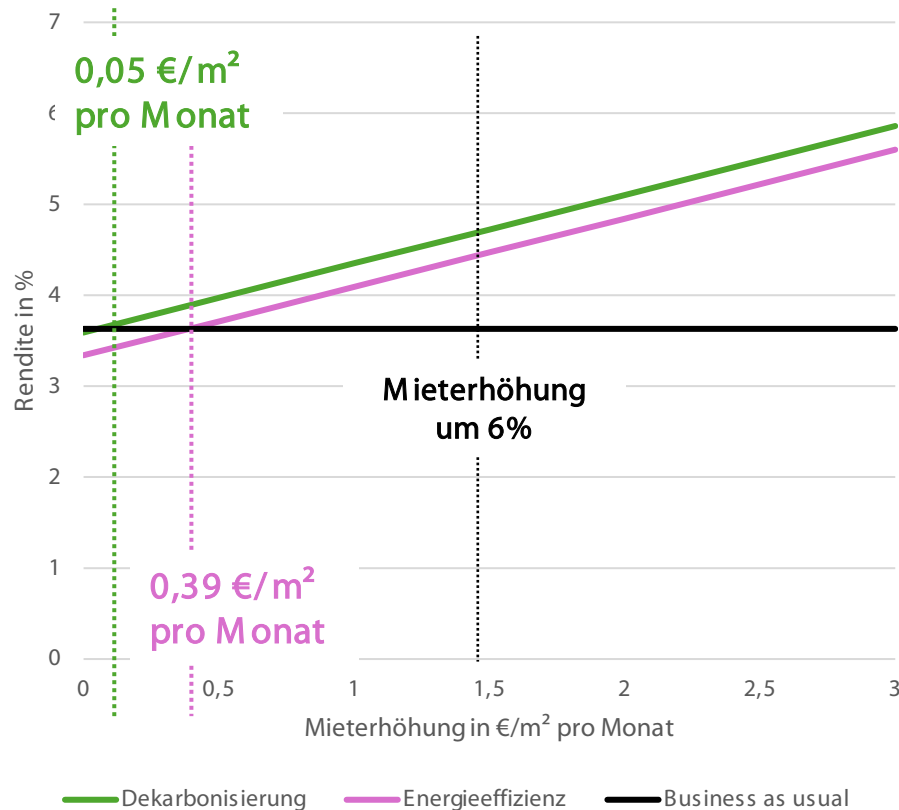


—●— Business as usual
—●— Dekarbonisierung
—●— Energieeffizienz

Case-Study: Ergebnisse – Break-Even & Amortisation

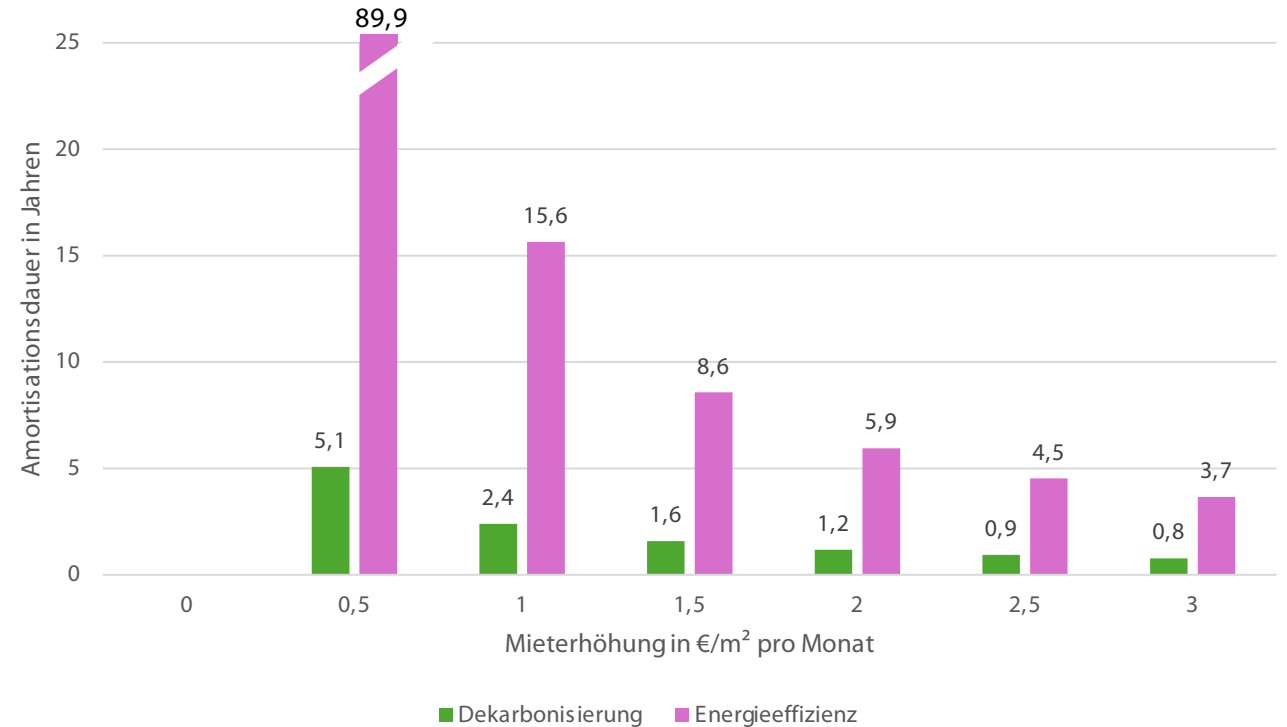
Break-Even

- Rendite in Abhängigkeit von der Mieterhöhung
- Beispiel: Berlin, 5.000 m², 65 €/Tonne CO₂



Amortisation

- Amortisationsdauer in Abhängigkeit von der Mieterhöhung
- unter der Annahme, dass die Mieterhöhung vollständig zur Deckung der Investition verwendet wird
- Beispiel: Berlin, 5.000 m², 65 €/Tonne CO₂



Case-Study: Ergebnisse - KPIs

- Beispiel: Berlin, 5.000 m², 65 €/Tonne CO₂

Energieeffizienz

572.000 €

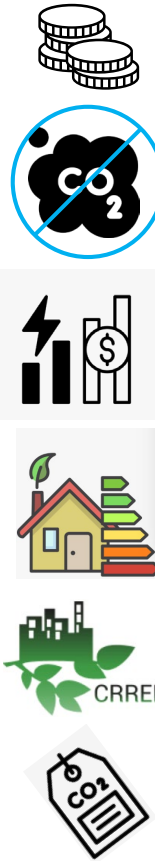
ca. 169 Tonnen CO₂ eingespart

ca. 9,3 % Reduktion der Energiekosten

Verbesserung der Energieeffizienzklasse
von **G** auf **F**

Stranding Point bis 2032 verschoben

3.400 € pro eingesparte Tonne CO₂



Dekarbonisierung

138.000 €

ca. 232 Tonnen CO₂ eingespart

ca. 6,5 % Reduktion der Energiekosten

Verbesserung der Energieeffizienzklasse
von **G** auf **E**

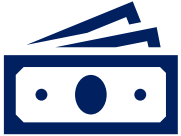
Stranding Point bis 2038 verschoben

592 € pro eingesparte Tonne CO₂

Case-Study: Take-Aways



Energieeffizienzmaßnahmen allein reichen unter Umständen nicht aus, um die regulatorischen Anforderungen zu erfüllen



Die Dekarbonisierung erreicht mit weniger Investitionen einen größeren Impact für den Klimaschutz und setzt die begrenzten Ressourcen zielgerichteter ein.



Die Dekarbonisierungslösung ist schneller wirtschaftlich tragfähig und verbessert die langfristige Werterhaltung deutlicher (CRREM-Stranding).



Dekarbonisierungslösungen machen Gebäude widerstandsfähiger gegenüber CO₂-Preisänderungen

Sprechen wir über Ihre „ESG-Fitness“!

Torsten Betz

Ella-Barowsky-Str. 44 | 10829 Berlin

M: +49 173 622 0079

torsten.betz@engie.com

engie-deutschland.de

