

Den Gamechangern fehlt das Back-up

Durch den Ausbau erneuerbarer Energien sollte bis Ende 2020 der CO₂-Ausstoß im deutschen Gebäudebestand gegenüber 1990 um 40 Prozent zurückgegangen sein. Das Zwischenziel hat der Gebäudesektor verfehlt. Die Bereiche Energie, Industrie, Landwirtschaft, Abfall und Verkehr senkten ihre Emissionen hingegen zielkonform.

Die Klimaschutz- und Energiepolitik sowie der Kapitalmarkt selbst erhöhen nun den Druck auf die Immobilienbranche. Regulierungen und Auflagen werden kontinuierlich verschärft. Seit Einführung des ESG-Pflichtreportings im März müssen Immobilienunternehmen, die am Finanzmarkt agieren, auch nachweisen, wie nachhaltig ihre Produkte sind. Neben erneuerbaren Energien könnten Speichertechnologien zum Schlüsselfaktor für weniger CO₂ im Gebäudesektor werden. Sie speichern überschüssige Energie, die aus Windkraft oder Solar gewonnen wurde, und geben sie an Gebäude ab, wenn der Bedarf höher ist als die Produktion. Während sie bei Wohnimmobilien schon häufig zum Einsatz kommen, werden sie für Gewerbeimmobilien bislang kaum eingesetzt. Warum eigentlich?

Das hohe Lastenprofil großer Immobilien mindert ihr Speicherpotenzial

„Durch die sehr spezifischen Nutzungsprofile von Gewerbeimmobilien rechnet sich der Einsatz von Speichertechnologien oft nicht“, weiß Stefan Hinz, Nachhaltigkeits-Experte der ECE, die deutschlandweit Einkaufszentren betreibt und Logistikzentren, Bürogebäude und Hotels entwickelt. „Die für große Gebäude nutzbaren Speicher müssen sehr groß

sein. Gleichzeitig bieten ihre Dächer nur begrenzt Platz für Photovoltaik-Anlagen und können daher nur einen Bruchteil des benötigten Stroms produzieren. Durch das hohe Lastenprofil der Immobilien am Tag verringert sich das Speicherpotenzial, die Technologie ist aber sehr kostenintensiv. Wirtschaftlichkeit ist somit kaum darstellbar.“ Vergleichbar sei dies mit der Batterie-Technologie von Fahrzeugen, die in kleineren PKWs wirksam verbaut wird, in schweren LKWs aber bisher nicht zum Einsatz kommt.

Anders im Logistiksektor. Laut dem „Logistik und Immobilien 2020“-Bericht von Bulwiengesa könnten 50 bis 60 Prozent der Foliendächer Photovoltaik-Anlagen tragen und eine erhebliche Menge an Strom produzieren, die aufgrund der Nutzungsart nur bedingt direkt verbraucht würde. „Hier bedarf es intelligenter Lösungen, wie der produzierte Strom gespeichert und bei Bedarf abgegeben werden kann. Wasserstoffspeicher scheinen eine Lösung zu sein. Mittels Elektrolyse wird elektrischer Strom in Wasserstoff verwandelt, eingelagert und später abgegeben“, weiß Till Meister, Senior Projektmanager bei der auf Unternehmens- und Logistikimmobilien spezialisierten Bright Industrial.

Auch für Unternehmensimmobilien, in denen produziert, geforscht und gelagert wird, sind Speichertechnologien „kostenintensiv und wirtschaftlich teilweise nicht darstellbar, da durch sie keine Mehrmiete generiert werden kann“. Am Ende stünde die Frage, wer die Investitionskosten trägt und von den Einsparpotenzialen profitiert, so Meister.

„Hinzu kommt, dass der Betrieb von PV-Anlagen und Speichermedien, die Durchleitung und der Verkauf von Strom an Mieter schnell zur gewerblichen Prägung führt. Denn nicht nur die Erträge aus dem gewerblichen Stromverkauf werden besteuert. Auch die vormals befreiten Er-



Oben: Am Spreeufer in Berlin entstehen derzeit die CO₂-neutralen BERLIN DECKS der BEOS AG.

Unten: „Durch die sehr spezifischen Nutzungsprofile von Gewerbeimmobilien rechnet sich der Einsatz von Speichertechnologien oft nicht“, sagt Stefan Hinz, Nachhaltigkeits-Experte der ECE.

