



## Stellungnahme der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI)

### zum Entwurf eines Gesetzes über Energiedienstleistungen und andere Energieeffizienzmaßnahmen (EDL-G) vom 24.03.2010

Die Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) vertritt als Zusammenschluss der wichtigsten Interessenverbände aus der Wohnungs- und Immobilienbranche bundesweit und auf europäischer Ebene gemeinsame Positionen gegenüber Politik und Öffentlichkeit. Ziel ist es, die herausragende volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilie in Deutschland im Bewusstsein von Politik und Öffentlichkeit zu verankern sowie die politischen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen der deutschen Immobilienwirtschaft zu verbessern.

Der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft gehören derzeit an:

#### **Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW):**

Dem BFW gehören derzeit rund 1.600 Mitglieder und verbundene Unternehmen an, die einen Bestand von ca. 3,2 Millionen Wohnungen verwalten.

#### **GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen:**

Der GdW repräsentiert bundesweit rund 3.000 Wohnungsunternehmen mit 6,2 Millionen bewirtschafteten Wohnungen, in denen rund 13 Millionen Menschen leben.

#### **Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen:**

Der IVD 2004 als Zusammenschluss aus dem Ring Deutscher Makler (RDM) und dem Verband Deutscher Makler (VDM) entstanden. Er repräsentiert rd. 6.000 Mitgliedsunternehmen aus dem Bereich der Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister, Bewertungs-Sachverständige, Bauträger und weiteren Immobilienberater.

#### **Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter (BFW):**

Dem BFW gehören derzeit rund 400 Unternehmen an. Die Mitgliedsunternehmen verwalten ca. 550.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtvermögen von rechnerisch etwa 45 Mrd. Euro."

#### **Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV):**

Der DDIV ist mit derzeit über 1.400 Mitgliedsunternehmen die größte berufsständige Organisation für hauptberuflich tätige Immobilienverwalter in Deutschland. Die Unternehmen sind in 10 Landesverbänden organisiert und verwalten einen Bestand von ca. 1,7 Millionen Wohnungen mit 84 Millionen Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche.

#### **Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp):**

Der vdp ist einer der Spitzenverbände der deutschen Kreditwirtschaft. Mit einem Marktanteil von über 60 % in der gewerblichen und 28 % in der Wohnimmobilien-Finanzierung sind die derzeit 36 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland

#### **Verband Geschlossene Fonds (VGF):**

Der VGF repräsentiert die Branche der geschlossenen Fonds, die ein jährliches Investitionsvolumen von rd. 23,1 Mrd. Euro kumuliert. Die 50 Mitglieder repräsentieren ein Marktvolumen von annähernd 11,6 Mrd. Euro. Damit vertritt der VGF mehr als 3/4 des Marktes der Anbieter geschlossener Fonds.

30.03.2010

Geschäftsführender Verband:  
BFW Bundesverband  
Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen

Kurfürstendamm 57  
10707 Berlin  
Telefon: 030/327 81-0  
Telefax: 030/ 327 81-299  
E-Mail: office@bfw-bund.de

Ansprechpartner:  
Christian Bruch

www.bsi-web.de

Europa-Büro der BSI  
47-51, rue du Luxembourg  
1050 Bruxelles, BELGIEN

BFW Bundesverband  
Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen

Immobilienverband  
Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilienberater,  
Makler, Verwalter  
und Sachverständigen

Bundesfachverband  
Wohnungs- und  
Immobilienverwalter (BFW)

Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher  
Pfandbriefbanken (vdp)

VGF  
Verband Geschlossene Fonds

## **1. Frist zur Stellungnahme**

Die BSI bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes über Energiedienstleistungen und andere Energieeffizienzmaßnahmen (EDL-G) vom 24.03.2010.

Wir bitten darum, zukünftig eine längere Frist für die Stellungnahmen vorzusehen. Vier Arbeitstage sind auch bei einer eilbedürftigen Vorlage unangemessen kurz für eine fundierte Stellungnahme. Die BSI legt großen Wert auf eine fachlich fundierte Beratung im Gesetzgebungsverfahren. Dazu bedarf es ausreichender Zeit zur Prüfung. Wir erlauben uns den Hinweis auf die gemeinsame Geschäftsordnung der Bundesministerien, die eine Frist von vier Wochen für Stellungnahmen empfiehlt. Die BSI wird ggf. eine Ergänzung zu dieser Stellungnahme liefern.

## **2. Zusammenfassung der Stellungnahme**

Die BSI begrüßt die vorgesehene marktwirtschaftliche 1:1 Umsetzung der Richtlinie 2006/32/EG über Endenergieeffizienz und Energiedienstleistungen.

### **2.1 Klarstellungen**

Wie wir bereits in der BSI-Stellungnahme vom 30.03.2009 dargestellt haben, besteht aus Gründen der Rechtssicherheit die Notwendigkeit, die Rolle des Vermieters im Zusammenhang mit dem Gesetz klarzustellen. Des Weiteren bedarf es einer erläuternden Klarstellung zur Wirkung des Gesetzes hinsichtlich der Mieter in Dingen, die die Gebäude betreffen, deren Eigentümer der Mieter nicht ist. Die Notwendigkeit von Klarstellungen betrifft somit

- die Begriffsbestimmung des Energieverteilers nach §2,
- die Begriffsbestimmung des Energielieferanten nach §2,
- die Begriffsbestimmung des Endkunden nach §2,
- die Informationspflichten im Hinblick auf Endkunden nach §4.

Die Vorschläge der BSI sind im Kapitel 3 dargestellt.

### **2.2 Fördermittel**

Entsprechend Begründung wird mit dem Umsetzung des Gesetzentwurfes wegen der verbesserten Information erwartet, dass in verstärktem Maße auch bestehende öffentliche Fördermöglichkeiten im Bereich der Energieeffizienz in Anspruch genommen werden.

Im Bundeshaushalt werden 2010 deutlich weniger Mittel für die Förderung energieeffizienter Maßnahmen an Gebäuden bereitstehen, als im Jahr 2009. Die Planung für 2011 weist einen weiteren Rückgang aus. Über eine Verstetigung von Fördermitteln über 2011 hinaus wurde noch nicht beraten. Bereits ohne Verbesserte Information ist zu erwarten, dass die zur Verfügung stehenden Fördermittel für die Nachfrage nicht ausreichen werden.

Die BSI bittet dringend darum, die erwartete zusätzliche Nachfrage nach Fördermitteln im Haushalt 2011 und den folgenden zu berücksichtigen.

### 3. Stellungnahme im Einzelnen

#### 3.1 Begriffsbestimmung des Energieverteilers und Energielieferanten

Die Begründung zum Gesetz sagt zur Rolle des Vermieters:

„... ein Vermieter, der das vermietete Objekt mit Wärme oder Brennstoff versorgt, (ist) schon deshalb kein Energielieferant, weil es sich dabei um keinen „Verkauf“ handelt. Ebensovienig ist beabsichtigt, Vermieter als Energieverteiler zu behandeln. In den Fällen, wo die Heizkostenverordnung gilt, bezieht der Vermieter Wärme oder Brennstoff vom Energielieferanten. Die Verteilung der Heizkosten nach der Heizkostenverordnung stellt keine Energielieferung dar, sondern erfolgt im Rahmen der Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung zur Beheizung des Gebäudes gegenüber den Mietern.“

Wir bitten darum, diese in der Begründung dokumentierte Absicht in den Gesetzestext aufzunehmen. Es könnte sonst zu Rechtsunsicherheiten z.B. in den Fällen kommen, wo entsprechend §11 Heizkostenverordnung Ausnahmen bestehen und beispielsweise eine Warmmiete vereinbart wird.

Eindeutig wären Einfügungen in §2:

13. Energieverteiler: eine natürliche oder juristische Person, die für den Transport von Energie zur Abgabe an Endkunden und an Energielieferanten verantwortlich ist, ausgenommen Verteilernetzbetreiber gemäß Nummer 14; **Vermieter und Wohnungseigentümergemeinschaften sind keine Energieverteiler;**
15. Energielieferant: eine natürliche oder juristische Person, die Energie an Endkunden verkauft, und deren Umsatz dem Äquivalent von 75 Gigawattstunden an Energie pro Jahr entspricht oder darüber liegt oder die zehn oder mehr Personen beschäftigt oder deren Jahresumsatz und Jahresbilanz 2 Millionen Euro übersteigt; **Vermieter und Wohnungseigentümergemeinschaften sind keine Energielieferanten;**

#### 3.2 Begriffsbestimmung des Endkunden

Der Vermieter ist zwar kein Energielieferant oder Energieverteiler, kann im Sinne des Gesetzes jedoch Endkunde sein. Typischerweise ist der Vermieter Vertragsnehmer gegenüber dem Energieversorger. Gegenüber dem Mieter erfüllt der Vermieter die vertragliche Nebenpflicht der Beheizung des Wohnraumes. Entsprechend Heizkostenverordnung werden die Kosten der Beheizung und der Warmwasserbereitung auf den Mieter als Betriebskosten umgelegt. Insofern ist der Vermieter derjenige, der die Energie für den eigenen Endverbrauch erwirbt und dazu einen Kaufvertrag mit dem Energieversorger abgeschlossen hat. Der Vermieter erfüllt seine vertragliche Verpflichtung zur Beheizung des Gebäudes gegenüber dem Mieter.

Der Gesetzesentwurf übernimmt die Begriffsbestimmungen der EG- Richtlinie über Endenergieeffizienz und Energiedienstleistungen. In der Begründung wird auch darauf hingewiesen, dass die Begriffsbestimmungen lediglich dem EDL-G und den auf seiner Grundlage ergangenen Rechtsverordnungen, nicht aber in anderen Zusammenhängen zugrunde gelegt werden können. Im deutschen Energiewirtschaftsrecht findet der Begriff des Endkunden keine Anwendung, es wird vom Anschlussnehmer bzw. Anschlussnutzer gesprochen.

Da die Begriffsbestimmungen im Gesetzesentwurf also keine bereits bekannten und eingeführten sind, ergibt sich die Notwendigkeit der Ergänzung, um eventuelle Rechtsunsicherheiten zu vermeiden. Zur Klarstellung schlägt die BSI daher folgende Einfügung in §2 vor:

12. Endkunde: eine natürliche oder juristische Person, die Energie für den eigenen Endverbrauch kauft; **Vermieter und Wohnungseigentümergeinschaften sind im Anwendungsbereich der Heizkostenverordnung Endkunde.**

### **3.3 Information und Beratung von Mietern hinsichtlich der Mietsache**

Es wäre verfehlt, Mieter über Energieeffizienzmaßnahmen an einem Gebäude bzw. einer Heizungsanlage, deren Eigentümer sie nicht sind, zu informieren. Damit würde bei den Mietern erhebliche Verwirrung ausgelöst, was zu Nachfragen und nachfolgend Erklärungsbedarf durch den Vermieter führen wird. Auch Informationen über Anbieter von Energieaudits (das sind im Sinne des Gesetzes u.a. systematische Verfahren zur Erlangung ausreichender Informationen über das bestehende Energieverbrauchsprofil eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe) sind an den Eigentümer eines Gebäudes zu richten und nicht an den Mieter. Dies trifft auch auf Informationen zu Anbietern von Energieeffizienzmaßnahmen und Energiedienstleistungen zu, soweit sie die Mietsache betreffen.

In den Fällen, wo der Mieter den Energieliefervertrag für die Beheizung geschlossen hat (d.h. im Allgemeinen bei dezentraler Beheizung, z.B. durch Gasetagenheizung) ist der Mieter Endkunde im Sinne des EDL-G.

**Zu §4 sollte deshalb klargestellt werden, dass die Pflicht zur Information von Endkunden über die Wirksamkeit von Energieeffizienzmaßnahmen und über die Anbieter von Energieeffizienzmaßnahmen, Energiedienstleistungen und Energieaudits nicht in den Fällen zutrifft, in denen Mieter zur Wärmeversorgung ihrer gemieteten Wohnung als Endkunden direkt Verträge mit dem Energielieferanten geschlossen haben, sich die Information jedoch auf das nicht im Eigentum des Mieters befindliche Gebäude bzw. die Heizungsanlage bezieht.**

### **3.4 Fördermittel**

Entsprechend Begründung wird mit dem Umsetzung des Gesetzentwurfes wegen der verbesserten Information erwartet, dass in verstärktem Maße auch bestehende öffentliche Fördermöglichkeiten im Bereich der Energieeffizienz in Anspruch genommen werden:

„Im Zuge der durch den vorliegenden Gesetzentwurf zu verbessernden Information der Endkunden werden Wirtschaft und Privathaushalte voraussichtlich in verstärktem Maße auch bestehende öffentliche Fördermöglichkeiten im Bereich der Energieeffizienz in Anspruch nehmen. Dies führt jedoch nicht zwingend zu Mehrkosten, sondern zu einem raschen und vollständigen Abruf der aufgelegten Fördermittel und gewährleistet so eine bessere Erreichung des Förderzwecks.“

Im Bundeshaushalt werden 2010 deutlich weniger Mittel für die Förderung energieeffizienter Maßnahmen an Gebäuden bereitstehen, als im Jahr 2009. Die Planung für 2011 weist einen weiteren Rückgang aus. Über eine Verstetigung von Fördermitteln über 2011 hinaus wurde noch nicht beraten. Bereits ohne Verbesserte Information ist zu erwarten, dass die zur Verfügung stehenden Fördermittel für die Nachfrage nicht ausreichen werden.

**Die BSI bittet dringend darum, die erwartete zusätzliche Nachfrage nach Fördermitteln im Haushalt 2011 und den folgenden zu berücksichtigen.**