



Stellungnahme der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI)

**Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung des Deutschen Bundestages
am 28.09.2011**

Anfangsstatement

1) Ausgangslage:

Die Bundesregierung will die Mittel für die KfW-Förderprogramme „Energieeffizient Bauen und Sanieren“ und die Städtebaufördermittel weiter drastisch kürzen. Von den geplanten Sparmaßnahmen ist insbesondere die Förderung von Investitionen in die energiesparende Gebäudesanierung betroffen.

Das Hin und Her bei Fördergeldern und die damit verbundene Verunsicherung wirkt sich somit negativ auf die Wohneigentumsbildung sowie die Neubau- und ganz besonders die Sanierungstätigkeit in Deutschland aus. Wir haben in den letzten Jahren feststellen können, dass die KfW-Programme kleine Konjunkturprogramme für die einheimischen Handwerksbetriebe darstellen.

Im ersten Halbjahr 2011 ist die Nachfrage nach energetischen Sanierungen in höheren Standards stark eingebrochen. Dies zeigt, dass vor allem wieder eine Kontinuität der Rahmenbedingungen geschaffen werden muss. Um die Modernisierung in höheren Standards verlässlich zu ermöglichen, muss die Förderung auch über 2014 hinaus verstetigt werden. Die Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft weisen zudem nochmals darauf hin, dass zur Erreichung der im Energiekonzept der Bundesregierung geforderten Sanierungsrate in Höhe von zwei Prozent jährlich mehr Fördergelder als bislang geplant zur Verfügung gestellt werden müssten.

Eine herausragende Rolle spielt die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebotes bei den ordnungsrechtlichen Anforderungen. Auch für Mieter müssen energetische Sanierungsmaßnahmen wirtschaftlich und damit sozial verträglich bleiben. Sonst würden Umwelanliegen zu Lasten des Sozialen umgesetzt. Deswegen darf aus Sicht der BSI die Energieeinsparverordnung (EnEV) derzeit nicht verschärft werden.

Ein teilweiser Rückzug des Bundes aus der Städtebauförderung zieht eine Reduzierung der Länderbeteiligung nach sich. Hierdurch unterbleiben notwendige Investitionen in die Infrastruktur von Städten und Gemeinden. Damit treffen die Sparmaßnahmen die Städte und Gemeinden an ihrem empfindlichsten Punkt; das heißt, die Attraktivität der Innenstädte mit gut ausgebauter Infrastruktur und als attraktiver Lebensraum nehmen erheblich Schaden.

23.09.2011

Geschäftsführender Verband:
GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienun-
ternehmen e.V.

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:
RA Franco Höfling
Referent Recht und Energie

www.bsi-web.de

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Immobilienverband
Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilien-
berater, Makler, Verwalter
und Sachverständigen

Bundesfachverband
Wohnungs- und
Immobilienverwalter (BFW)

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher
Pfandbriefbanken (vdvp)

VGF
Verband Geschlossene Fonds



Die Städtebauförderung wurde von 535 Mio. Euro im Jahr 2010 auf 455 Mio. Euro für 2011 reduziert. Eine weitere Reduzierung ist nicht akzeptabel. Stattdessen fordern wir die Bundesregierung auf, die Städtebauförderung auf das Vorjahresniveau anzuheben und für die nächsten Jahre festzuschreiben.

2) Fakten:

Die Bundesregierung geht derzeit davon aus, dass der Primärenergiebedarf bis 2050 in der Größenordnung von 80 % reduziert werden kann. Die BSI hält dieses Ziel für außerordentlich anspruchsvoll und sieht die Notwendigkeit, kontinuierlich mit allen möglichen Mitteln energetische Sanierungen und deren Akzeptanz zu unterstützen. Das KfW-Gebäudesanierungsprogramm ist bis 2014 mit 1,5 Mrd. EUR jährlich ausgestattet. Im Jahr 2009 standen über 2 Mrd. EUR zur Verfügung, mit denen insgesamt ca. 18 Mrd. EUR an Investitionen angestoßen wurden.

Während die Kaufkraft seit Februar 2002 (Einführung der EnEV) nur noch um 4 % zunahm, stiegen die Preise für neue Wohngebäude um 16,5 %. Mit jeder weiteren gesetzlichen Verschärfung der energetischen Anforderungen geht die Schere immer weiter auseinander. Damit wird gerade Schwellenhaushalten der Zugang zum Wohneigentum verwehrt.

Die Steigerung der Monatsmiete nach einer energetischen Sanierung kann 2,30 EUR/m² und mehr betragen, die Mehrbelastung des Mieters nach Abzug der Fördermittel und der durch die Sanierung eingesparten Energiekosten 1,50 EUR/m² und mehr¹.

Im Neubaubereich ist es nicht mehr möglich, für alle Mietmärkte qualifizierten Neubau anzubieten (Schrumpfungregionen). Statt des Grundstückspreises sind die technischen Mindestanforderungen an Energie-, Brand- und Schallschutz so preisbestimmend, dass Neubaumieten auch in schwachen Regionen mit niedrigen Grundstückspreisen über 9 EUR/qm liegen müssen. Gerade für junge Familien ist damit die Anmietung einer Wohnung im Neubaubereich unerschwinglich.

Für Ballungsgebiete fordern wir, gezielt freie Flächen preisgünstig zur Bebauung auszuweisen, um so die Schaffung von Wohneigentum zu fördern und um den Mietermarkt zu entlasten.

47,2 % der Wohnungseigentümer sind älter als 55 Jahre. Die Lebenserwartung der 55 Jährigen lag 2008 bei 21,04 Jahren (Männer) bzw. 24,81 Jahren (Frauen). Refinanzierungszeiträume von bis zu 20 Jahren sind damit nicht praxistauglich. KfW-Mittel für die energetische Sanierung werden von dieser Altersklasse weniger abgerufen.

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Haus & Grund
Deutschland

Immobilienverband
Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilien-
berater, Makler, Verwalter
und Sachverständigen

Bundesfachverband
Wohnungs- und
Immobilienverwalter (BFW)

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher
Pfandbriefbanken (vdpb)

VGf
Verband Geschlossene Fonds

¹ Neitzel, Michael: Wege aus dem Vermieter-Mieterdilemma. Konzeptstudie, InWIS, 2011.

3) Ausblick

Neben dem bereits vorhandenen Gebäudebestand werden in den nächsten 40 Jahren errichtete Neubauten 20 % bis 30 % der Bausubstanz des Jahres 2050 ausmachen. Deshalb sind öffentliche Fördermaßnahmen durch Zuschüsse sowie Kredite mit niedriger Verzinsung wichtig, um die Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungen und des Neubaus zu verbessern.

Um das Ziel der Bundesregierung zu erreichen, den Primärenergiebedarf im Gebäudesektor bis 2050 um 80 % zu senken, sollen laut Energiekonzept jedes Jahr 2 % des Gebäudebestandes umfassend energetisch saniert werden. Das kann nur gelingen, wenn wirtschaftlich und sozialverträglich umsetzbare Sanierungen ausgeschöpft werden, die unrentierlichen Anteile für höhere energetische Standards über Förderung ausgeglichen werden, und ein positives Klima für energetische Sanierung durch Information, Beratung und Anreize, die zum Vorziehen von Investitionen führen, geschaffen wird.

Wir brauchen eine starke Städtebauförderung. Sie ist essenziell für die Bewältigung des demografischen und wirtschaftlichen Wandels. Zudem ist die Städtebauförderung keine Subvention, sondern die finanzielle Beteiligung des Staates bei der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben – nämlich der Entwicklung der Städte. Sie hat immense investive Effekte und damit volkswirtschaftlichen Nutzen. Die Städtebauförderung stärkt Gewerbetreibende und Hauseigentümer in den geförderten Quartieren und kommt damit vor allem dem Mittelstand zugute. Die BSI fordert die Bundesregierung auf, die Städtebauförderung mindestens auf das Niveau von 2010 - 535 Mio. Euro - anzuheben und dieses Niveau auch für die folgenden Jahre festzuschreiben.

Die konkreten Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung müssen verbessert werden. Deregulierung und Verwaltungsvereinfachung sind geboten. Es gibt genügend Investitionshemmnisse die dringend abgebaut werden müssen. Dies betrifft nicht nur den Wohnungsbestand, sondern insbesondere auch die Gewerbeimmobilien.

Die lineare AfA von 2 % entspricht schon lange nicht mehr der Lebenszyklenbetrachtung der Gebäude. Daher sollte für den Neubau ein weiterer finanzieller Anreiz durch die Anhebung der steuerlichen Abschreibungsbedingungen für Wohngebäude von derzeit linear 2 % auf mindestens 4 % erfolgen.

Des Weiteren sind denkmalgerechte Sanierungsmaßnahmen und Baumaßnahmen zur Schaffung von altersgerechtem und barrierefreiem Wohnraum auch zukünftig zu fördern.

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Haus & Grund
Deutschland

Immobilienverband
Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilien-
berater, Makler, Verwalter
und Sachverständigen

Bundesfachverband
Wohnungs- und
Immobilienverwalter (BFW)

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher
Pfandbriefbanken (vdpb)

VGF
Verband Geschlossene Fonds

Frage 1: Was sind aus Sicht der Immobilienwirtschaft die wesentlichen Eckpunkte für die gesetzliche Ausgestaltung von energetischen Sanierungen?

1) Sicherstellung der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit und der Sozialverträglichkeit staatlicher Anforderungen

Bei energiesparenden Maßnahmen muss immer die wirtschaftliche Umsetzbarkeit für den Gebäudeeigentümer und im Vermieter-Mieter-Verhältnis beachtet werden. Die Maßnahmen sind nur dann wirtschaftlich, wenn ihre Kosten über entsprechende Mieteinnahmen refinanziert werden können. Dies ist oft nicht möglich. Überzogene politische und administrativ verursachte Anforderungen werden deshalb zum Hemmnis, weil Maßnahmen gar nicht mehr ausgeführt werden. Technische und energetische Anforderungen dürfen nicht überhöht sein. Das geltende Wirtschaftlichkeitsgebot ist einzuhalten. Auch für Mieter müssen energetische Sanierungsmaßnahmen wirtschaftlich und damit sozial verträglich bleiben.

2) Technikoffene Ansätze / Konsolidierung

Die Überschaubarkeit der technischen und energetischen Regelungen im Gebäudereich ist mittlerweile nicht mehr gegeben. Eine Konsolidierung der Regelungen und Klimaschutzkonzepte ist daher wünschenswert. Anforderungen sind technologieoffen zu gestalten.

Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und Energieeinsparverordnung (EnEV) sollten in der in der EnEV zusammengeführt werden. Auf Einzelregelungen der Länder im Bereich der energieeffizienten Gebäudesanierung und des Einsatzes erneuerbarer Energien ist zu verzichten; Bundesregelungen sollten abschließend sein.

Durch Technologieoffenheit wird gewährleistet, dass alle Baumaterialien und Techniken, die zur Verfügung stehen, je nach regionalen Unterschieden und Baualterklassen verwendet werden können.

3) Förderung

Als besonders wichtig schätzen wir eine Verstetigung der Förderung ein. Es muss gelingen, diese über mehrere Jahre verlässlich und damit planbar zu gestalten, insbesondere weil die Planung energetischer Maßnahmen bei Immobilienunternehmen mit einem Portfolio üblicherweise ein mehrjähriger Prozess ist. Kurzfristige Änderungen der Förderkonditionen führen zu Attentismus oder Abwarten. Um die Modernisierung in höheren Standards verlässlich zu ermöglichen, muss deshalb die Förderung auch über 2014 hinaus verstetigt werden. Die ab 2015 geplante Umstellung der Fördermittel auf haushaltsunabhängige Mittel schafft erneut starke Unsicherheit. Damit verbunden ist die Befürchtung, dass diese Umstellung auf Kosten einer weiteren Energiepreissteigerung erfolgen könnte.

Die BSI weist nochmals darauf hin, dass zur Erreichung der im Energiekonzept der Bundesregierung geforderten Sanierungsrate in Höhe von 2 % jährlich mehr Fördergelder als bislang geplant zur Verfügung gestellt werden müssten und ausreichende Förderanreize notwendig sind.

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Haus & Grund
Deutschland

Immobilienverband
Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilien-
berater, Makler, Verwalter
und Sachverständigen

Bundesfachverband
Wohnungs- und
Immobilienverwalter (BFW)

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher
Pfandbriefbanken (vdpb)

VGF
Verband Geschlossene Fonds

Auch zukünftig müssen Einzelmaßnahmen gefördert werden. Gebäudeeigentümer führen aus verschiedenen Gründen mehrerer energiesparende Einzelmaßnahmen in zeitlichem Abstand aus, z.B. in Kopplung an Instandsetzungsmaßnahmen oder wenn sie nicht in der Lage sind, umfassende Modernisierungen zu finanzieren.

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Haus & Grund
Deutschland

Immobilienverband
Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilien-
berater, Makler, Verwalter
und Sachverständigen

Bundesfachverband
Wohnungs- und
Immobilienverwalter (BFW)

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher
Pfandbriefbanken (vdp)

VGF
Verband Geschlossene Fonds

Frage 2: Was bedeutet Planungssicherheit und Rechtssicherheit bei der Diskussion um energierechtliche Auswirkungen für die Immobilienwirtschaft?

1) Kontinuität

Die BSI ist als verlässlicher Partner der Politik daran interessiert, dass gesetzliche Vorgaben für energetische Baumaßnahmen nicht permanent geändert werden.

Es ist wichtig, dass die Nachhaltigkeit und Langfristigkeit der Maßnahmen mehr in den Fokus der Förderung gerückt wird. Gerade die immer schnelleren Änderungen der EnEV- Anforderungen in den letzten 5 – 10 Jahren und die ständige Diskussion um kurzfristige weitere Verschärfungen zeigen, dass eine Planungssicherheit für die Investoren kaum noch gewährleistet ist. Die Immobilienbewirtschaftung kann nicht auf die energetischen Gebäudesanierungen allein bezogen werden. Es müssen baurecht- und nachbarrechtliche Implikationen (Feuerschutz, Schallschutz, technische Anforderungen, Barrierefreiheit und ähnliches) ebenso berücksichtigt werden, wie Fragen einer zukunftsfähigen Wohnqualität, sodass es hier wünschenswert wäre, durch stetige EnEV-Anforderungen eine Planungssicherheit für die Maßnahmen zu erhalten

Es müssen transparente und verlässliche Rahmenbedingungen (siehe hierzu auch die Ausführungen zu Frage 1) geschaffen werden. Die Förderprogramme müssen verstetigt werden, da nur so eine sichere Planung durch die Investoren möglich ist. Auch die Höhe der zur Verfügung stehenden Fördermittel und der Förderanreiz besitzen erhebliche Bedeutung.

Um die Klimaschutzpotenziale auszuschöpfen, werden zusätzlich noch weitere Fördersegmente notwendig sein, siehe folgende Punkte.

2) Steuerliche Anreize im Bestand

Das Gesetz zur steuerlichen Förderung energetischer Modernisierung ist ein richtiger und wichtiger Schritt, um auch bei privaten Hauseigentümern Anreize zu setzen. Nicht nur die Komplettsanierung eines Hauses sollte steuerlich förderbar sein, sondern auch Teilmaßnahmen, die auf ein Gesamtziel hin erfolgen. Die steuerliche Förderung sollte eine Breitenwirkung entfalten, und daher ab dem Ziel EnEV 100 – also Neubauniveau – gewährt werden.

Private Immobilieneigentümer erhalten Anreize, das Eigenheim energetisch zu sanieren. Ein kurz vor der Rente stehender Hauseigentümer wird kaum KfW-Mittel für eine energetische Gebäudesanierung abrufen. Insofern wären steuerliche Anreize sowie partielle Zuschüsse ein probates und effizientes Mittel, um die energetische Sanierung auf breiter Basis voranzubringen.

3) Ersatzneubau

Die Förderung von Ersatzneubauten ist sinnvoll, wenn ein energetisch nicht saniertes Gebäudes aufgrund der Wirtschaftlichkeitsberechnung und aufgrund von anderen Faktoren (Grundrisse, Barrierefreiheit) nicht mehr sinnvoll umgebaut werden kann.

Möglich wäre hier zum Beispiel eine Gleichstellung für Ersatzneubauten mit der Förderung für energetische Modernisierung, da damit auch bei nicht sanierungswürdigen Gebäuden ein Anreiz zur CO₂-Vermeidung geschaffen wird.

4) Auswirkungen für Mietverhältnisse

Bedeutsam ist, dass für die energetische Sanierung aus Sichtweise der Mieter, Vermieter und Eigenheimbesitzer keine weiteren Erhöhungen der Energieeinsparverordnung in 2012 vorgenommen werden. Dabei ist besonders wichtig, Fördertatbestände und EnEV-Anforderungen langfristig planbar auszugestalten. Dies ist gerade bei Immobilieninvestments eine wichtige Grundlage, um Investitionsanreize zu setzen.

Wir sehen heute, dass im 1. Halbjahr 2011 viele energetische Sanierungsmaßnahmen zurückgestellt worden sind, weil Planungssicherheit fehlte, unter anderem da die Bundesregierung die steuerliche Abschreibung nicht auf den Weg bringt.

5) Beratungsstrukturen

Wichtig ist, dass aufgrund der regionalen Unterschiede die vielfältigen energetischen Sanierungsmöglichkeiten offen genutzt werden können. Im Bereich der quartiersbezogenen Lösungen ist es wichtig und sinnvoll, die privaten Eigentümer bereits von der Konzepterstellung an einzubinden.

Frage 3: Wie sollen aus Ihrer Sicht die ordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen modifiziert werden, um energetische Baumaßnahmen voranzubringen?

Die ordnungsrechtlichen Anforderungen sind derzeit bereits hoch. Die BSI lehnt jegliche Verschärfung der ordnungsrechtlichen Anforderungen ab und glaubt, dass dadurch die weitere energetische Gebäudesanierung nicht vorangebracht werden kann, sondern neue Hemmnisse geschaffen werden. Sanierungspflichten wiederum kämen enteignungsgleichen Eingriffen gleich, die nicht dazu führen, dass die Eigentümer innovativ an den Klimaschutzziele der Bundesregierung mitarbeiten. Die BSI plädiert dafür, dass das Ordnungsrecht weiter vereinfacht wird und langfristige Planungssicherheiten mit ausreichenden Fördertatbeständen gegeben werden.

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Haus & Grund
Deutschland

Immobilienverband
Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilien-
berater, Makler, Verwalter
und Sachverständigen

Bundesfachverband
Wohnungs- und
Immobilienverwalter (BFW)

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher
Pfandbriefbanken (vdpb)

VGf
Verband Geschlossene Fonds

Frage 4: Wie lauten zusammengefasst Ihre Kernforderungen?

Unsere Kernforderungen lauten:

- 1) Die Anforderungen der EnEV 2009 dürfen nicht durch die EnEV 2012 verschärft werden.
- 2) Das geltende Wirtschaftlichkeitsgebot ist bei allen ordnungsrechtlichen Anforderungen einzuhalten.
- 3) Die Förderung energetischer Gebäudesanierung muss verlässlich und in ausreichender Höhe sichergestellt werden. Über 2014 hinaus müssen Mittel planbar zur Verfügung stehen. Unter Berücksichtigung der politisch angestrebten Sanierungsrate von 2% ist eine Ausweitung der Fördermittel notwendig.
- 4) Die lineare AfA von 2 % entspricht schon lange nicht mehr den Lebenszyklenbetrachtung der Gebäude. Daher sollte für den Neubau ein weiterer finanzieller Anreiz durch die Anhebung der steuerlichen Abschreibungsbedingungen für Wohngebäude von derzeit linear 2 % auf mindestens 4 % erfolgen.
- 5) Energiesparende Modernisierungsmaßnahmen müssen für die Mieter des modernisierten Gebäudes wirtschaftlich verträglich sein.
- 6) Energetische Modernisierung kann dazu führen, dass einkommensschwächere Haushalte in unsanierten Bestand umziehen müssen. Umwelthanliegen dürfen nicht zu Lasten des Sozialen adressiert werden.

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Haus & Grund
Deutschland

Immobilienverband
Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilien-
berater, Makler, Verwalter
und Sachverständigen

Bundesfachverband
Wohnungs- und
Immobilienverwalter (BFW)

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher
Pfandbriefbanken (vdpb)

VGf
Verband Geschlossene Fonds