



**Stellungnahme  
der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft  
(BSI)**

**zur Öffentlichen Anhörung "Energieeffizienz"  
des Ausschusses für Wirtschaft und Technologie am 05.03.2012**

27.02.2012

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

Mecklenburgische Str. 57  
14197 Berlin  
Tel.: +49 (0) 30 82403-151  
Fax: +49 (0) 30 82403-159  
E-Mail: presse@bsi-web.de

Ansprechpartner:

Ingrid Vogler  
Tel.: +49 (0) 30 82403-176  
Fax: +49 (0) 30 82403-189  
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 Immobilien-  
berater, Makler, Verwalter  
und Sachverständigen

BVI Bundesfachverband der  
Immobilienverwalter

Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher  
Pfandbriefbanken (vdp)

VGF  
Verband Geschlossene Fonds

## Zusammenfassung

Die Wohnungs- und Immobilienunternehmen benötigen für die wirtschaftliche und sozialverträgliche energetische Modernisierung des Gebäudebestandes maximale Unterstützung, jedoch keine Quoten- oder Technologievorgaben. Energiesparende Modernisierungsmaßnahmen müssen für die Mieter des modernisierten Gebäudes wirtschaftlich verträglich sein und dürfen nicht dazu führen, dass einkommensschwächere Haushalte in unsanierten Bestand umziehen müssen. Umweltschäden dürfen nicht zu Lasten des Sozialen adressiert werden.

Die im Antrag "Die europäische Energieeffizienzrichtlinie wirkungsvoll ausgestalten" der SPD-Bundestagsfraktion vorgeschlagene zusätzliche Aufnahme privater und gewerblicher Wohnungsgesellschaften in die Sanierungsquote des Vorschlags der EU-Richtlinie über Energieeffizienz ist gerade vor diesem Hintergrund unbegreiflich.

Vorgaben für eine Renovierungsrate sind für Wohngebäude nicht angemessen. Kommunale Wohnungsunternehmen, die unter "bodies governed by public law" fallen, können die Kosten der energetischen Sanierung oft nicht über Mieterhöhungen refinanzieren, und sie würden Mieter mit geringem Einkommen überfordern. Die Richtlinie muss eindeutig so formuliert werden, dass sich die Sanierungspflicht nur auf juristische Personen des öffentlichen Rechts beschränkt und für diese nur die Modernisierung von Nicht-Wohngebäuden erfasst wird.

Als besonders wichtig schätzen wir eine Verstärkung der Förderung ein. Es muss gelingen, diese über mehrere Jahre verlässlich und damit planbar zu gestalten. Die Kürzungen der bereits als nicht ausreichend eingeschätzten KfW-Mittel für energieeffizientes Bauen und Sanieren, die Kürzung bei der energetischen Stadtsanierung, bevor das Programm richtig anlaufen konnte, die fehlende steuerliche Förderung für Energieeffizienz und die gekürzten Städtebaumittel sind das falsche Signal.

## Stellungnahme im Detail

### Einleitung

Die Steigerung der Energieeffizienz ist bei der Bewirtschaftung und beim Neubau von Gebäuden ein wesentlicher Gesichtspunkt für die Gebäudeeigentümer. Dabei wurde bislang einerseits viel erreicht – der Neubau- und Sanierungsstandard hat ein hohes energetisches Niveau erreicht, in Teilen des Gebäudebestandes ist bereits ein hoher Sanierungsgrad erreicht und mit der Unterstützung von Fördermitteln werden hohe Energieeffizienzstandards im KfW-Effizienzhaus erreicht. Aber ebenso viel liegt insbesondere im Gebäudebestand für die weitere energieeffiziente Sanierung noch vor uns.

Dabei benötigen die Wohnungs- und Immobilienunternehmen maximale Unterstützung, jedoch keine Quoten- oder Technologievorgaben. Maßnahmen an Bestandsgebäuden können nur durchgeführt werden, wenn diese wirtschaftlich darstellbar sind. Dabei spielt die Wohnkostenbelastung der Mieter eine entscheidende Rolle. Eine modernisierungsbedingte Mieterhöhung in Höhe der zum Zeitpunkt der Maßnahme eingesparten Energiekosten (warmmietenneutrale Gestaltung) bietet in den allermeisten Fällen keine Refinanzierung der Investitionen.<sup>1</sup>

Wird die Kaltmiete in der Weise erhöht, dass die Refinanzierung der Investitionen gegeben ist, ist die damit verbundene Warmmietenerhöhung in vielen Fällen am Markt aufgrund der realen Mietzahlungsfähigkeit nicht durchsetzbar.<sup>2</sup>

In dem Forschungsvorhaben "Energieeffizienz mit städtebaulicher Breitenwirkung"<sup>3</sup> wurden die Faktoren identifiziert, die eine hocheffiziente energetische Sanierung im Bestand wirtschaftlich wie sozialverträglich durchführbar machen.

Dazu gehören die wirtschaftlichen Faktoren

- Kostengünstige Lösungen für die wesentlichen Kostenfaktoren energetischer Modernisierung, Wanddämmung, Fenster und Lüftungstechnik

---

<sup>1</sup> Siehe Siemons, Harald; Baum, Ulrich, Peischl, Alexander: Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen im Berliner Mietwohnungsbestand, Studie von LUWOGÉ consult und empirica im Auftrag der IBB Berlin, 2010. <http://www.ibb.de/desktopdefault.aspx/tabid-78/#20>

<sup>2</sup> Siehe Pfnür, Andreas: Die Klimaschutzpolitik der Bundesregierung und der Europäischen Union - Auswirkungen auf die Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V, Oktober 2009

<sup>3</sup> Neitzel, Michael; Schulze-Darup, Burkhard: Energieeffizienz mit städtebaulicher Breitenwirkung. Abschlussbericht zum Forschungsvorhabens, März 2011 (siehe [www.gdw.de](http://www.gdw.de))

Seite 3 von 8

- Mieterhöhungspotenzial deutlich über die bisherige Bruttowarmmiete hinaus
- Senkung der Leerstandsquote durch die energetische Modernisierung
- Wiederholung geeigneter Lösungen in größeren städtebaulichen Strukturen
- Guter bis durchschnittlicher Standort, bei dem eine Vermietbarkeit über den Investitionszyklus gesichert ist
- Höhere städtebauliche Qualität und Verbesserung des Standortes durch Aufwertung einzelner Objekte im Quartierszusammenhang

und die technischen Faktoren

- Eignung der Konstruktion des Gebäudes und seiner wesentlichen Bauteile für eine weitere Nutzung von 30 bis 50 Jahren
- es ist keine Grundrissänderung notwendig
- Raumhöhen, Gebäudegeometrie, Belichtung, Ausrichtung usw. müssen nicht verändert werden, um das Gebäude auf einen aktuellen Standard zu bringen
- Brandschutz, Schallschutz und Feuchteschutz erfordern keinen übermäßigen Kostenaufwand
- Möglichkeit einer Dämmung der Außenwand von außen und ausreichende Kellerhöhe für eine Dämmung unterhalb der Kellerdecke.

Die unterschiedliche individuelle Ausprägung dieser Faktoren entscheidet mit darüber, ob und wie ein Gebäude energetisch modernisiert wird.

Wir befinden uns also in einer Situation, in der wirtschaftliche und soziale Gründe den Umfang und die Tiefe der politisch gewünschten energetischen Modernisierung begrenzen. Einige der in den Vorschlag für eine Richtlinie zur Energieeffizienz von der Europäischen Kommission vorgeschlagenen Maßnahmen lassen sich im Rahmen der energetischen Modernisierung nicht sozialverträglich und wirtschaftlich umsetzen. Dies betrifft vor allem **Artikel 4 Absatz 1** des Richtlinienentwurfs.

#### **Artikel 4 Absatz 1**

Die im Antrag "Die europäische Energieeffizienzrichtlinie wirkungsvoll ausgestalten" (Drs. 17/8159) der SPD-Bundestagsfraktion vorgeschlagene Aufnahme privater und gewerblicher Wohnungsgesellschaft in die Bestimmungen des Richtlinienentwurfes ist unbegreiflich. Der Vorschlag wird damit begründet, Wettbewerbsverzerrungen auf dem Mietwohnungsmarkt zu vermeiden und vermeintliche Benachteiligungen von Wohnungsgesellschaften im öffentlichen Eigentum zu verhindern. Die Fragen der Verfassungsrechtlichkeit und Ungleichbehandlung wurden in der Stellungnahme des GdW zum Vorschlag für eine Richtlinie zur Energieeffizienz im Juli 2011 beschrieben. Dieses berechnete Argument kann

Seite 4 von 8

nicht in der Art und Weise entkräftet werden, dass weitere Teilbestände am Markt in Sanierungsquoten einbezogen werden und damit einer Ungleichbehandlung unterzogen werden.

Darüber hinaus darf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Wohnungs- und Immobilienunternehmen nicht überfordert werden. Dies wird an folgendem Beispiel illustriert: Ein Wohnungsunternehmen investiert typisch durchschnittlich 22 EUR pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr, davon 10 EUR für Modernisierungsmaßnahmen. Bezogen auf die Mieteinnahmen betragen die Investitionen in den Bestand 37 % bei Mieteinnahmen von 59 EUR pro m<sup>2</sup> und Jahr. Müssten die Investitionen in die Modernisierung auf durchschnittlich 30 EUR pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr verdreifacht werden, entspräche das über den gesamten Bestand betrachtet einer durchschnittlichen Investition von 42 EUR pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr. Bezogen auf die Mieteinnahmen wären das 70 %. Dies wäre offensichtlich wirtschaftlich nicht leistbar.

In diesen Investitionen ist berücksichtigt, dass die modernisierten Gebäude insgesamt einen modernen Standard erhalten. Eine Verminderung der Modernisierungsinvestitionen auf rein energetische Modernisierung kann nicht die Lösung sein, weil diese ohne Verminderung von Barrieren, moderne Sanitär- und Elektrostandards usw. nicht zukunftsfähig sind.

Anmerkung: Das von der Kommission veröffentlichte SEC-Dokument 779/2011 geht von durchschnittlichen jährlich notwendigen zusätzlichen Gesamtinvestitionen (energetisch und nicht energetisch) aufgrund der geplanten Sanierungspflicht der öffentlichen Hand von 5,1 Mrd. EUR aus<sup>4</sup>. Dieser Wert dürfte um Größenordnungen zu niedrig liegen, allein die deutschen kommunalen und öffentlichen Unternehmen müssten bei einer Verdreifachung ihrer Modernisierungsinvestitionen über 2,5 Mrd. EUR pro Jahr zusätzlich investieren, was nicht leistbar ist.

Den Notwendigkeiten der Praxis, die Modernisierungen sozial und wirtschaftlich verträglich umzusetzen, wird das EEWärmeG gerecht, indem durch die dortigen Definitionen nur Nichtwohngebäude der öffentlichen Hand von der Vorbildfunktion für Klimaschutz und Energieeffizienz erfasst werden.

Der Richtlinienvorschlag dagegen wird diesen Notwendigkeiten aber nicht gerecht, weil nach Art. 4 Abs. 1 alle (!) Gebäude "öffentlicher Einrichtungen" erfasst werden und nicht, wie im EEWärmeG, nur die Nichtwohngebäude und weil

---

<sup>4</sup> SEC (2011) 779 final. COMMISSION STAFF WORKING PAPER, IMPACT ASSESSMENT, Accompanying the document DIRECTIVE OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL on energy efficiency and amending and subsequently repealing Directives 2004/8/EC, Seite 47

Seite 5 von 8

die Definition des Art. 2 Ziff. 4 öffentliche Einrichtungen durch den Verweis auf das Vergaberecht nicht so rechtssicher definiert, dass Wohnungsunternehmen, die sich im Eigentum von Kommunen und Staat befinden, von der Pflicht ausgenommen sind.

Im deutschen Vergaberecht wird nämlich die Frage, wann ein Wohnungsunternehmen, das sich im mehrheitlichen Eigentum einer Kommune oder des Staates befindet, ein öffentlicher Auftraggeber ist, seit Jahrzehnten kontrovers diskutiert und entschieden. Die Gleichsetzung der Definition von öffentlicher Einrichtung und öffentlicher Auftraggeberschaft ist also in hohem Maße streitanfällig und damit nicht geeignet, ein sachlich treffendes Abgrenzungskriterium für die Pflicht nach Art. 4 Abs. 1 (3 %-Quote) zu sein.

Energiesparende Modernisierungsmaßnahmen müssen für die Mieter des modernisierten Gebäudes wirtschaftlich verträglich sein und dürfen nicht dazu führen, dass einkommensschwächere Haushalte in unsanierten Bestand umziehen müssen. Umweltsanierungen dürfen nicht zu Lasten des Sozialen adressiert werden.

### **Unterstützung der energetischen Sanierung**

Auch im Entwurf der Energieeffizienzrichtlinie wird auf die Notwendigkeit von Förderinstrumenten hingewiesen. In den aktuellen Entwürfen zur Strukturfondsförderung ab 2014 geht die Kommission einen ersten Schritt und schließt die Förderung von Wohnen nicht mehr aus. Im Gegenteil, mit der Vorgabe 20 % der nationalen EFRE-Mittel in die CO<sub>2</sub> Ausstoßverringerung, darunter auch in Energieeffizienz, zu investieren, werden die Fördermöglichkeiten für energetische Sanierungen gestärkt. Dies ist vor allem im Sinne der integrierten Stadtentwicklung zu begrüßen, da eine zu enge Beschränkung von förderfähigen Handlungsfeldern und ein Ausschluss von Investitionen in den Wohngebäudebestand für die nachhaltige Aufwertung von Quartieren eher kontraproduktiv ist.

Als besonders wichtig schätzen wir aber eine Verstetigung der Förderung auf nationaler Ebene 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 Fördermittelsumme in Höhe der ursprünglich vereinbarten 1,5 Mrd. EUR bereitgestellt werden und 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.

Seite 6 von 8

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.

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.

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 Städtebauförderung mindestens auf das Niveau von 2010 – 535 Mio. EUR – anzuheben und dieses Niveau auch für die folgenden Jahre festzuschreiben.



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 Immobilienbranche 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 über 1.600 Mitglieder und verbundene Unternehmen an. Die Mitgliedsunternehmen verwalten einen Wohnungsbestand von rund 3,1 Millionen Wohnungen, was einem Anteil von rund 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in Deutschland entspricht. Zudem werden Gewerberäume von insgesamt 37,8 Millionen Quadratmetern Nutzfläche verwaltet.

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

Der GdW repräsentiert bundesweit rund 3.000 Wohnungsunternehmen mit 6,0 Millionen bewirtschafteten Wohnungen, in denen rund 13 Millionen Menschen leben.

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

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

**BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter:**

Dem BVI 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 berufstätige 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 102 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 Prozent in der gewerblichen und 28 Prozent in der Wohnimmobilien-Finanzierung sind die derzeit 36 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland.

**Verband Geschlossene Fonds (VGF):**

Der Verband Geschlossene Fonds e.V. ist die Interessenvertretung der Anbieter geschlossener Fonds in Deutschland. Derzeit vertritt der VGF insgesamt 54 Mitglieder, darunter 39 Anbieter geschlossener Fonds und 15 Fördermitglieder. Die im Verband organisierten Anbieter verwalten zusammen ein Investitionsvolumen von rund 155 Mrd. Euro. Bezogen auf den Gesamtmarkt in Deutschland mit einem verwalteten Fondsvolumen von 198 Mrd. Euro repräsentiert der VGF damit rund 80 Prozent des Marktes geschlossener Fonds. Die Mitglieder des Verbands haben im Jahr 2010 Fonds mit einem Volumen von rund 7,5 Mrd. Euro aufgelegt. Bezogen auf das Gesamtemissionsvolumen von 10,8 Mrd. Euro entspricht dies einem Anteil von rund 70 Prozent.