

Deutscher Bundestag	Ausschussdrucksache 17(9)263
17. Wahlperiode	19. Oktober 2010
Ausschuss für Wirtschaft und Technologie	



Zur Anhörung am 21. Oktober 2010

Ausschuss für Wirtschaft und Technologie

BT-Drucksache 17/3049

Unterrichtung durch die Bundesregierung

**Energiekonzept für eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare
Energieversorgung und**

**10-Punkte-Sofortprogramm - Monitoring und Zwischenbericht der Bundes-
regierung**

BT-Drucksache 17/3050.

Antrag der Fraktion CDU/CSU und FDP

Energiekonzept umsetzen - Der Weg in das Zeitalter Erneuerbarer Energien

Berlin, 18. Oktober 2010

Herausgeber:

BFW Bundesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen e.V.

Kurfürstendamm 57

10707 Berlin

Telefon: +49 (0)30 32781-0

Telefax: +49 (0)30 32781-299

Brüsseler Büro des BFW

47 – 51, rue du Luxembourg

1050 Bruxelles

BELGIEN

Telefon: +32 2 5501618

Telefax: +32 2 5035607

E-Mail: office@bfw-bund.de

Internet: <http://www.bfw-bund.de>

© BFW 2010

Stellungnahme des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen zum Energiekonzept der Bundesregierung

Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. begrüßt als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, dass mit dem am 28. September 2010 beschlossenen Energiekonzept der Bundesregierung klare und verlässliche Rahmenbedingungen für Wirtschaft und Verbraucher auf dem Weg in das Zeitalter der erneuerbaren Energien geschaffen werden sollen. Nachdem der Entwurf des Energiekonzeptes vom 7. September noch die notwendige Balance zwischen Fordern und Fördern vermissen ließ, ist nach der Überarbeitung ein Konzept entstanden, welches sich weg vom System intensiver Kontrollen, steuerlicher Restriktionen und einer Einführung einer möglichen Energiepolizei hin zur Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebotes und Förderung der freiwilligen Umsetzung der energetischen Ziele für 2050 orientiert und damit Aussicht auf Akzeptanz bei Hauseigentümern, Vermietern und Mietern hat.

Nachfolgendes zum Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.

Dem BFW gehören derzeit über 1.600 Mitglieder und verbundene Unternehmen an. Die Mitgliedsunternehmen verwalten einen Wohnungsbestand von rund 3,1 Millionen Wohnungen, in dem 7,2 Millionen Menschen leben. Dies entspricht einem Anteil von rund 14 % des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in Deutschland. Zudem werden Gewerberäume von insgesamt 37,8 Millionen Quadratmetern Nutzfläche verwaltet. Damit arbeiten mehr als 1 Million Beschäftigte in den Büros, Einkaufszentren und Hotels der BFW-Mitgliedsunternehmen.

Im Jahr 2009 repräsentierten die Mitgliedsunternehmen ein Investitionsvolumen im Wohnungsbau einschließlich der Grundstücksinvestitionen und Maßnahmen im Bestand von ca. 12,7 Milliarden Euro. Insgesamt repräsentierten BFW-Mitgliedsunternehmen 2009 eine Wohnungsproduktion von ca. 26.550 Wohneinheiten. Hier reicht das Investitionsspektrum von Mehrfamilienhäusern über Reihenhäuser bis hin zu freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.

Das Energiekonzept steht richtigerweise auf den drei Säulen Abschöpfung der Gewinne aus der Laufzeitverlängerung, Förderung der erneuerbaren Energien und Steigerung der Energieeffizienz. Richtig ist die Erkenntnis, dass der Schlüssel zu mehr Energieeffizienz der Gebäudebereich ist und deshalb die Sanierungsrate von jährlich etwa 1 % auf 2 % verdoppelt werden muss. Die für den Gebäudesektor formulierten Ziele der Senkung des Wärmebedarfs um 20 % bis 2020 und der Minderung des Primärenergiebedarfs in der Größenordnung von 80 % bis 2050 sind dennoch sehr ambitioniert und daher die Betonung der Notwendigkeit geeigneter und verlässlicher rechtlicher Rahmenbedingungen, Zeit und Geld wichtig. Für die Erarbeitung eines auf diesen Erkenntnissen basierenden Sanierungsplanes kündigen wir bereits jetzt unsere Mitwirkungsbereitschaft an.

Nach unserer Einschätzung sind die wichtigsten Leitgedanken des Energiekonzeptes für den Gebäudebereich:

- Höhere Förderung statt höherer Anforderungen
- Wirtschaftlichkeitsgrundsatz ist und bleibt Grundlage energetischer Modernisierung
- Verlängerung der Laufzeiten finanziert Energieeffizienz und sollte als erste Aufgabe Fördermittel für den Gebäudebereich bereitstellen
- Effizienzsteigerung vor Einsatz erneuerbarer Energie: EEWärmeG in EnEV integrieren und Länderöffnungsklauseln schließen
- Ersatz-Neubau im Gebäudesanierungsprogramm fördern: wichtiger Ansatz, um Wahlfreiheit zwischen Teilmodernisierung, Vollsanierung und Ersatzneubau zu ermöglichen
- Monitoring im Gebäudeeffizienzbereich setzt Evaluierung des IEKP fort: Federführung beim BMVBS und der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Steuerliche Anreize von besonderer Bedeutung zur Erreichung der Ziele des Energiekonzeptes

- 500 Mio. Euro für Energieeffizienzfonds: Aussagekräftige Energieberatungen statt veränderter Energieausweise
- Mietrechtsreform, um Energieeffizienzpotentiale zu heben: Interessenausgleich von Mietern und Vermietern, um Klimaziele 2050 zu realisieren
- Energetische Städtebausanierung wichtige Begleitmaßnahme: langfristig und stetig anlegen
- Rechtssicheres Contracting: Contracting für Wohnungsbestände ermöglichen, für die keine Regelung besteht

Dies vorweggenommen nimmt der BFW e.V. zu den Schwerpunkten des Energiekonzepts der Bundesregierung im Gebäudebereich wie folgt Stellung:

B. 3. Energieeffizienzfonds

Die Bundesregierung wird aus dem Sondervermögen ab 2011 beim Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi) einen Energieeffizienzfonds nach Maßgabe des Wirtschaftsplans des Energie- und Klimafonds auflegen, in dem folgende für den Gebäudebestand Deutschlands relevante Maßnahmen finanziert werden:

- a) Verbraucher
 - Energie- und Stromsparchecks für private Haushalte
 - aussagekräftige Energieausweise für Gebäude

Der BFW begrüßt die Verbreitung von Verbraucherinformationen und Informationen zu Energie- und Stromsparchecks für private Haushalte. Die unternehmerische Immobilienwirtschaft stellt immer wieder fest, dass Nebenkosten im Bereich der Wärme durch falsches Lüftungsverhalten der Eigentümer und Mieter entstehen. Wir verweisen jedoch auch darauf, dass es in diesem Bereich schon viele Checklisten und Altbekanntes gibt. Daher sollten diese Themen durch Nutzung neuer Medien (Internet, TV etc.) verbreitet werden.

Der Finanzierung von aussagekräftigen Energieausweisen im Gebäudebereich sollte nach Ansicht des BFW ein Schritt vorausgehen und auch die umfassende Energieberatung sollte in die Finanzierung einbezogen werden. Der Energieausweis ist Ergebnis einer Energieberatung, ein Abstellen allein auf den Ausweis führt jedoch nicht zwangsläufig zu aussagekräftigen Energiekonzepten für Gebäude. Der Energieeffizienzfonds sollte daher unbedingt aussagekräftige Energieberatungen fördern statt veränderte Energieausweise zu unterstützen.

Energieausweise haben aufgrund ihres Bezugs zum Gebäude nur einen beschränkten Aussagegehalt für die Vermietung der einzelnen Wohnung. Darüber hinaus fehlt dem Energieausweis, insbesondere dem Bedarfsausweis, der Bezug zu den tatsächlichen Energiekosten. Die jetzt von der Europäischen Gebäuderichtlinie geforderte zukünftige Angabe von Energiekosten in Vermietungsanzeigen wird eher zur Verwirrung als zur Aufklärung des Verbrauchers führen.

E. Energetische Gebäudesanierung und energieeffizientes Bauen

Der BFW begrüßt, dass die Bundesregierung die Bedeutung des Gebäudebestandes und damit dessen Rolle für die Zielerreichung des Energiekonzepts anerkennt. Auch als Wirtschaftsmotor ist die deutsche Immobilienwirtschaft ein treibender Faktor, da sie 16 % des Bruttoinlandsproduktes ausmacht und mehr Arbeitsplätze in Deutschland sichert als die Automobilindustrie.

1. Reduzierung des Primärenergiebedarfes

Der BFW begrüßt die Anpassung der Zielsetzung vom ursprünglich angestrebten Nullemissions-Standard im gesamten Wohngebäudebestand hin zur Reduzierung des Primärenergiebedarfs in einer Größenordnung von bis zu 80 % bis 2050. Die damit verbundene Abkehr von der Definition von Anforderungen an einzelne Gebäude hin zu der Formulierung eines Sektorenziels entspricht vor dem Hintergrund der nicht abschätzbaren wirtschaftlichen und technischen Entwicklung dem Ansatz des

Aufzeigens eines Entwicklungspfades Wir halten dieses Reduzierungsvorhaben für immer noch sehr ambitioniert, aber weitaus realistischer als der ursprünglich angestrebte Nullemissionsstandard für Bestandsgebäude.

Das Energiekonzept bekennt richtigerweise, dass die energetische Sanierung des Gebäudebestands die wichtigste Maßnahme ist, um den Verbrauch an fossilen Energieträgern nachhaltig zu mindern und die Abhängigkeit von Energieimporten zu reduzieren. Es wird schlussgefolgert, dass die Umsetzung der energetischen Sanierung und Erhöhung der Sanierungsquote von 1 auf 2 % erhebliche Investitionen erfordert, die erst langfristig zu einer Kostenersparnis führen.

Damit sollte aber auch feststehen, dass die aus der Verlängerung der Laufzeiten entstehenden Mehreinnahmen zu einem wesentlichen Teil für die Förderung der Energieeffizienz in Gebäuden zur Verfügung gestellt werden und andere Maßnahmen mit geringeren Anreizen ausgestaltet werden müssen. Aufgrund der bereits mit der EnEV 2009 gestiegenen Anforderungen dürfte ein Fördervolumen von mindestens 3 bis 5 Mrd. Euro notwendig sein. Dieses wird bisher nicht ansatzweise erreicht.

Eine doppelte Sanierungsrate bei gleichzeitiger Sanierung auf KfW-55 Standards (technisch und wirtschaftlich für einen Teil der Bestandsgebäude nicht umsetzbar) würde für die Wohngebäude allein für den höheren Standard zusätzliche Investitionsmittel von ca. 15 Mrd. Euro jährlich bedeuten.

Eine Sanierung auf das für 2050 vorgesehene Ziel „nahezu klimaneutraler Gebäudebestand“ ist technisch und wirtschaftlich bisher nicht absehbar. Nach Auffassung des BFW lassen die bisherigen technischen und wirtschaftlichen Bedingungen nicht erkennen, dass die bis 2020 sanierten Gebäude überwiegend „Nahezu Nullemissions-Häuser“ sein werden, also ihren geringen Energiebedarf durch erneuerbare Energien decken werden. Damit stellt sich das Problem, dass zwischen 2020 und 2050 die bis 2020 bereits sanierten Gebäude in einem zweiten Schritt energetisch saniert werden müssen. Daraus ließe sich ableiten, dass die notwendige Sanierungsquote (mindestens hinsichtlich einer regenerativen Energieversorgung) nicht 2 %, sondern ab 2020 bis zu 4 % betragen müsste und in eine Zeit fällt, in der sich die Abschöpfung der Gewinne aus der Laufzeitverlängerung bereits dem Ende neigt.

Wir begrüßen es als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft außerordentlich, dass alle Maßnahmen im Rahmen des Energiekonzeptes dem obligatorisch vorgeschriebenen Wirtschaftlichkeitsgebot unterliegen. Wenn die Kosten der Effizienzsteigerung bzw. die damit einhergehenden Belastungen in einem zu hohem Maße stiegen, würde man vermiedene Knappheit bei der Energieversorgung gegen zu stark Knappheit an anderer Stelle tauschen, was weder einzel- noch gesamtwirtschaftlich sinnvoll wäre.

Nur bei Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebotes ist eine wirtschaftlich sinnvolle Gebäudesanierung möglich, die zusammen mit der technikoffenen Sanierung einen wichtigen Handlungsspielraum eröffnet, jedes Gebäude individuell zu betrachten und darauf die energetischen Maßnahmen abzustimmen.

2. Entwicklung eines langfristigen Sanierungsfahrplanes

Der BFW begrüßt es, dass die Bundesregierung den auf dem Immobilienmarkt tätigen Akteuren einen langfristigen Orientierungsrahmen in Form eines langfristigen Sanierungsfahrplans an die Hand gibt, um verlässliche rechtliche Rahmenbedingungen und damit auch Rechtssicherheit zu schaffen.

Gerne stellt sich der BFW als Ansprechpartner für die Entwicklung des Sanierungsfahrplans zur Verfügung. Der BFW hält in diesem Zusammenhang weiterhin für erforderlich, dass das in dem Energiekonzept verankerte Wirtschaftlichkeitsgebot bei der Umsetzung des Sanierungsfahrplans eingehalten wird.

Der BFW vertritt daher die Auffassung, dass ein 2012 festgelegter Sanierungsfahrplan für 2020 nur einen groben Eckpunkteleitfaden beinhalten kann, der bis 2020 mehrfach überarbeitet werden muss, um einen tatsächlich aussagekräftigen Orientierungsrahmen abzubilden.

3. Novelle der EnEV 2012

Durch die Novellierung der EnEV 2012 wird das „klimaneutrale Gebäude“ für Neubauten ab 2020 auf der Basis der primärenergetischen Kennwerte eingeführt. Für Bestandsgebäude soll der Sanierungsfahrplan, der an der EnEV 2012 ausgerichtet sein wird, ab 2020 beginnen und 2050 stufenweise zum Zielniveau der Minderung des Primärenergiebedarfs um 80 % führen. Die geforderte Festschreibung

der „Nahezu Nullemissions-Gebäude“ bis 2050 in der EnEV 2012 mit der Einführung eines Sanierungsfahrplanes ab 2020 kann nur eine Vision beschreiben.

Die Novelle der EnEV 2012 sollte als inhaltliche und zeitliche Umsetzungsnovelle der EU-Gebäuderichtlinie erfolgen und beachten, dass die technischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten für die Jahre 2018 und 2020 nicht vorausgesehen werden können und dass auch das in der EU Gebäuderichtlinie verankerte Wirtschaftlichkeitsprinzip sowohl Augenmaß bei der Festlegung des Neubaustandards als auch eine erst 2016 vorzunehmende Ausgestaltung des Referenzgebäudes zulässt.

Im Einklang mit der EU Gebäuderichtlinie und der im Energiekonzept postulierten Abkehr von immer höheren ordnungsrechtlichen Maßnahmen sieht der BFW für die Novelle der EnEV 2012 keinen Handlungsbedarf im Bereich des Gebäudebestandes. Der BFW ist daher der Auffassung, dass die Novelle der EnEV 2012 als inhaltliche und zeitliche Umsetzungsnovelle der EU-Gebäuderichtlinie gelten solle und zu höheren energetischen Anforderungen auch höhere Anreize gegeben werden müssen.

4. Sanierungsstandard 2020 – Wirtschaftlichkeitsgrundsatz ist die Grundlage energetischer Modernisierung

Das Energiekonzept geht davon aus, dass der Modernisierungsstandard 2020 moderat gewählt wurde und nur die energetisch schlechtesten Gebäude betroffen sind, die in der Regel auch bauphysikalisch saniert werden müssen.

Die Bauphysik ist in ihrer Bedeutung in den letzten Jahrzehnten erheblich gestiegen und umfasst die Wechselwirkungen zwischen Bauwerk und beispielsweise dem Wärmeschutz und dem Schallschutz. Umso wichtiger und bedeutender ist es, dass die Bundesregierung die Wahlfreiheit des Eigentümers im Rahmen der energetischen Maßnahmen als Prinzip verankert hat.

Der BFW begrüßt, dass die Aufzählung die vollumfängliche Wahlfreiheit zwischen den Maßnahmen umfasst und dass auch Einzelmaßnahmen wieder der Förderung unterliegen können. Einzelmaßnahmen sind gerade dann wichtig, wenn beispielsweise eine Reparatur an Dach oder Fenstern die energetische Überlegung offenhält, ein Mehr unter dem Gesichtspunkt der CO₂-Einsparung zu tun.

Wohnungs- und Immobilienunternehmen wie auch die privaten Vermieter können in Maßnahmen an Bestandsgebäuden nur investieren, wenn dies wirtschaftlich darstellbar ist. Zur Refinanzierung steht nur die Mieterhöhung oder die Abschmelzung eines möglichen Gewinns/Ertrags aus den bereits erzielten Mieten zur Verfügung. Auf der anderen Seite muss die Miete für den Mieter bezahlbar bleiben. Selbstnutzende Eigentümer können in ihre eigene Immobilie nur insoweit investieren, als dies im Rahmen ihrer Einkommens- und Vermögensverhältnisse tragbar ist.

Der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz ist Ausfluss der verfassungsrechtlich verankerten Eigentumsgarantie. Ein die Eigentumsgarantie angreifendes Sonderopfer für die deutsche Immobilien- und Wohnungswirtschaft, Mieter und Selbstnutzer bedeutet aufgrund des geringen Anteils Deutschlands an der weltweiten CO₂-Emission und dem Bevölkerungswachstum in den Entwicklungs- und Schwellenländern keinen spürbaren Effekt im Kampf gegen die weltweite Klimaerwärmung. Die deutsche Vorbildwirkung liegt eher im Aufzeigen der sozialen und wirtschaftlichen Machbarkeit eines ökologischen Umbaus der Gesellschaft.

Der BFW gibt in diesem Zusammenhang auch zu Bedenken, dass Sanierungspflichten nicht so umfassend sein sollten, dass die Überforderung von Selbstnutzern und Vermietern eintritt und dazu führt, dass sich Selbstnutzer und Vermieter vermehrt von Wohneigentum trennen. Bereits heute hat die Vermietung von Wohnungen für viele private Vermieter durch die weitreichende mietrechtliche Rechtsprechung und verschiedene andere Regelungen wie das Baurecht, Schallschutzrecht und Nachbarrecht starke Einschränkungen erfahren, die teilweise nicht mehr nachvollzogen werden können. Daher ist die Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots zur Erreichung der Klimaziele alternativlos.

5. Ersatz-Neubau

Im Energiekonzept wird die Förderung des Ersatz-Neubaus im Rahmen des Gebäudesanierungsprogramms manifestiert. Der BFW begrüßt, dass der Ersatz-Neubau und die Bedeutung des Abrisses einer alten nicht sanierten Immobilie und Ersatz durch einen energetisch hochmodernen und auch sonst modernen (Grundrisse, Stand der Technik, demografischer Wandel) Neubau durch das Energiekonzept herausgestellt wurde. Im Rahmen des Ausbaus der Erneuerbaren Energien ist das sog. Repowering von Windkraftanlagen aufgenommen worden. Umso sachgerechter erscheint es, auch

den Gebäudeeigentümern bei der energetischen Gebäudesanierung typenoffene, wahlfreie Bausteine zu einer energetischen Sanierung an die Hand zu geben und alle Bausteine gleichwertig nebeneinander zur Wahl zu stellen.

Etwa $\frac{3}{4}$ der Gebäudebestände sind vor der 1. Wärmeschutzverordnung 1979 errichtet worden. D.h. jedoch nicht, dass alle diese Gebäude abgerissen und durch Neubau ersetzt werden sollten. Nach einer Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen, Kiel¹ entstehen bei einer Komplettmodernisierung eines Bestandes annähernd Neubaukosten, ohne dass Neubaustandard erreicht wird. Aus diesem Grunde unterstützt der BFW die Förderung von Ersatz-Neubau im Gebäudesanierungsprogramm.

Der BFW ist der Auffassung, dass die Sicherstellung der bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten eines Ersatzes eines Bestandsgebäudes durch einen effizienten Neubau gleicher Kubatur durchaus einen Investitionsanreiz darstellt Wichtig ist es, den Bestandsschutz z.B. hinsichtlich möglicher Parkflächen zu gewährleisten und möglicherweise ein vereinfachtes, schnelleres Bauverfahren zum Anreiz für den Ersatzneubau einzuführen.

6. Steuerliche Anreize zur Sanierungsförderung

Der BFW begrüßt ausdrücklich die Abwendung von dem im Entwurf angedachten steuerlichen Bonus- und Malussystem und die Schaffung steuerlicher Anreize für die Förderung der Sanierung. Der BFW regt an, diese steuerlichen Anreize mit konkreten Regelungen zu unterlegen, damit das Ziel der Erhöhung der Sanierungsquote von 1 % auf 2 % jährlich umgesetzt werden kann.

Seit 2007 können die Anschaffungs- und Herstellungskosten von vermieteten Wohngebäuden linear mit lediglich 2 % über einen Zeitraum von 50 Jahren abgesetzt werden. Die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen im Bereich Wohnungsneubau ging bereits seit 1995 durch Streichung anderer Tatbestände stark zurück. Um dem Wohnungsmangel in Metropolregionen entgegenzuwirken, die Wohneigentumsquote zu steigern und die in dem Energiekonzept verankerten Klimaschutzziele, vor allem die Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden zu erreichen, schlägt der BFW verschiedene Möglichkeiten der steuerliche Anreizschaffung vor, die die Investitionstätigkeit und die damit einhergehenden Steuermindereinnahmen kompensieren:

- Anpassung der linearen Absetzung für Abnutzung gem. § 7 Abs. 4 Nr. 2a EStG in Höhe von 4 % entsprechend der angemessenen Nutzungsdauer einer Immobilie von 25 Jahren.

Laut einer Studie des Pestel-Instituts von Mai 2010 würde diese Maßnahme bereits ab einer Neubautätigkeit von 4.600 Wohneinheiten zu staatlichen Mehreinnahmen führen, die die verursachten Steuermindereinnahmen durch Erhöhung der Abschreibungssätze übersteigen.

- Zusätzlich zur Anpassung der linearen Abschreibung für Wohngebäude schlägt der BFW die Einführung einer Klimaabschreibung in Höhe von ca. 6 – 8 % in den ersten acht Jahren bei energetischer Vollsanierung einer Immobilie vor. In diesem Bereich sollten auch Nichtwohngebäude einbezogen werden, da in Handels- und Industriegebäuden sowie in deutschen Büroimmobilien hohe Einsparpotentiale liegen.
- Für Selbstnutzer wäre die Schaffung einer Regelung parallel zum alten § 82a EStDV möglich, der im Bereich der energetischen Sanierung bestimmte Kosten der energetischen Sanierung zum Werbungskostenabzug zulässt.

Die Konzentration auf eine steuerliche Abschreibungslösung ist jedenfalls folgerichtig, zumal es konsequent wäre, eine Parallelität zwischen angestrebter Sanierungsquote und Abschreibung herzustellen.

7. CO₂-Gebäudesanierungsprogramm

Die Erhöhung der Fördermittel für das CO₂-Sanierungsprogramm auf 936 Mio. Euro für 2011 ist ein wichtiges Signal, dass die Belange der Hauseigentümer, Vermieter und Mieter ernst genommen werden.

¹ Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen, Kiel 2010

Der BFW begrüßt auch, dass nach dem Energiekonzept der Bundesregierung das bewährte CO₂-Gebäudesanierungsprogramm fortgeführt und im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten besser ausgestattet werden soll. Wir gehen davon aus, dass Fördermittel in Höhe von 4,7 Milliarden Euro notwendig sind, um die angestrebte energetische Sanierungsrate von jährlich zwei % zu erreichen, so dass ab 2012 eine wesentlich höhere Ausstattung der Programme angestrebt werden sollte.

8. Weiterentwicklung der erneuerbaren Energien

Das Energiekonzept stellt auf die Ausstattung mit zusätzlichen Mitteln für das Marktanreizprogramm ab, um die Weiterentwicklung der erneuerbaren Energien im Gebäudebestand voranzutreiben.

Damit steht fest, dass die aus der Verlängerung der Laufzeiten entstehenden Mehreinnahmen zu einem wesentlichen Teil für die Förderung der Energieeffizienz in Gebäuden zur Verfügung stehen müssen. Der BFW regt an, die Zweistufigkeit der Sanierung, zunächst Steigerung des Effizienznieveaus und sodann weitere Einsparung von Primärenergie, durch Einsatz der bis 2020 fortentwickelten und marktfähigen erneuerbaren Energien anzuerkennen.

Der BFW vertritt die Auffassung, dass es nicht der haushaltsunabhängigen Förderung durch ein Anreizsystem für erneuerbare Wärme innerhalb des Marktes bedarf. Die Anreizwirkungen sollten bei den einzelnen Eigentümern eingesetzt werden, um nicht Marktverzerrungen und Reibungsverluste zu erzeugen.

9. Förderprogramm „Energetische Städtebausanierung“

Das Energiekonzept beinhaltet das Förderprogramm „Energetische Städtebausanierung“, welches über die KfW aufgelegt werden soll und umfassende und lokal angepasste Investitionen in Energieeffizienz und erneuerbare Energien darstellen soll.

Der BFW befürwortet ein solches Programm, da es eine wichtige und notwendige Begleitmaßnahme für die energetische Sanierung darstellt. Hinsichtlich der langen Planungszeiträume für Quartiersentwicklungen ist ein langfristig und stetig verfügbar angelegtes Programm unbedingt erforderlich. Es sollte in diesem Programm auch möglich sein, dass private und kommunale Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie private Eigentümer zeitgleich in das Programm eingebunden und Fördermittelberechtigte sind.

10. Mietrechtsreform

Der im Energiekonzept verfasste Vorschlag zur ausgewogenen Novellierung des Mietrechts greift den Koalitionsvertrag auf. Der BFW begrüßt das Vorhaben, mietrechtliche Hürden bei energetischen Maßnahmen zu beseitigen. Klima- und umweltfreundliche Modernisierungen werden durch das geltende Mietrecht so nachhaltig behindert, dass sie nur unter erheblichem personellen, finanziellen und zeitlichen Aufwand realisiert werden können. Die Installation umweltfreundlicher Technik, wie beispielsweise von Solaranlagen, wird durch das Mietrecht gar ausgeschlossen. Um klima- und umweltfreundliche Modernisierungen in vermieteten Wohnungen zu ermöglichen, ist es notwendig, das Mietrecht zu novellieren. Andernfalls kann der Gebäudebestand nicht in der vom Gesetzgeber erwarteten Weise saniert werden.

Der BFW schlägt folgende Gesetzesänderungen vor, um die größten Hindernisse für klima- und umweltfreundliche Modernisierungen aus dem Mietrecht zu beseitigen:

1. Novellierung des § 536 BGB

Die Beeinträchtigungen während der Durchführung einer klima- oder umweltfreundlichen Modernisierung eines Bauwerkes sind mietrechtliche „Mängel“. Gesetz und Rechtsprechung sind insofern eindeutig: Kraft Gesetz wird die Miete für die Zeit der Beeinträchtigung zwischen 50 und 100 % gemindert. Energetische Baumaßnahmen entziehen dem Vermieter finanzielle Mittel, die dem Klimaschutz nicht mehr zugute kommen können. Wir regen daher an, die Mietminderung kraft Gesetz für Beeinträchtigungen während der Durchführung von klima- und umweltfreundlichen Modernisierungen auszuschließen.

Dazu ist folgende Änderung des § 536 Abs. 1 BGB notwendig:

Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.

Neu: Die Arbeiten, die der Mieter gemäß § 554 Abs. 1 BGB zu dulden hat, sind kein Mangel der Mietsache und mindern deren Tauglichkeit nicht.

2. Duldung der Umbaumaßnahmen - § 554 BGB

Nach herrschender Meinung in Literatur und Rechtsprechung ist Klimaschutz für die Duldungspflicht des Mieters hinsichtlich energetischer Sanierungen i. S. d. § 554 BGB unbeachtlich. Darüber hinaus besteht nach § 554 BGB keine Duldungspflicht für den Einbau umweltgerechter Technologien, wie beispielsweise von Solaranlagen. Angesichts jahrelanger Verzögerungen durch Mieter ist es zweckmäßig, sämtliche klima- und umweltfreundlichen Modernisierungen als grundsätzlich duldungspflichtige Maßnahmen zu definieren.

Daher empfiehlt der BFW folgende Änderung des § 554 Abs. 1 BGB:

*Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind. **Gleiches gilt für klima- oder umweltfreundliche Modernisierungen.** Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, **zur Einsparung von Energie oder Wasser** oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden.*

Im Rahmen der Gesetzesbegründung ist der Begriff „klima- oder umweltfreundliche Modernisierungen“ zu definieren. Zur Verdeutlichung, was Maßnahmen sind, die zu einer Einsparung von Primärenergie führen, kann auf die Arbeiten an den Bauteilen bzw. technischen Anlagen verwiesen werden, die in der „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 26. Juli 2007 aufgezählt sind. Weitere klimafreundliche Maßnahmen, wie die Einsparung von Wasser, sind ergänzend zu definieren.

3. §§ 559, 559b BGB – Formalien der Mieterhöhung

§ 559 Abs. 1 3. Alt. BGB ermöglicht Modernisierungsmieterhöhungen wegen nachhaltiger Einsparung von Energie oder Wasser. Die Auslegung dieses Tatbestandsmerkmals im Mietrecht führt dazu, dass strittig ist, ob die Kosten für Windkraftwerke, Fotovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren Gegenstand einer Mieterhöhung sein können. Deswegen bedarf es der Klarstellung, dass alle klimafreundlichen Modernisierungen erfasst sind. Darüber hinaus ist die formell wirksame Modernisierungsmieterhöhung eine faktisch nicht zu meisternde Herausforderung.

Der BFW schlägt daher folgende Änderungen der §§ 559 ff BGB vor:

*Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder **der klima- oder umweltfreundlichen Modernisierung dienen (Modernisierung)**, oder hat er andere bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat, so kann er die jährliche Miete um 11 vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Die Mieterhöhung nach § 559 ist dem Mieter in Textform zu erklären. Die Erklärung ist nur **insoweit** wirksam, **als** in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet **und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a erläutert wird. Im Falle einer klima- oder umweltfreundlichen Modernisierung ist es ausreichend, wenn die Verbesserung der modernisierten Bauteile mittels Pauschalwerten nachgewiesen wird.***

4. Streichung der gesetzlichen Ausschlussstatbestände

Im Rahmen einer ausgewogenen Novellierung des Mietrecht darf eine Mieterhöhung infolge einer Modernisierung für einen Großteil der Mietwohnungen nicht ausgeschlossen sein. Dies gilt zum einen für Staffelmietvereinbarungen, zum anderen für Indexmieten. Der Ausschluss einer Mieterhöhung in Folge einer energetischen Modernisierung kann unseres Erachtens leicht aufgehoben werden, indem die entsprechenden Regelungen in § 557a Abs. 2 Satz 2 BGB sowie § 557b Abs. 2 Satz 2 BGB ersatzlos gestrichen werden.

5. Umlage der Betriebskosten – § 556 BGB

Betriebskosten, die infolge einer energetischen Modernisierung entstehen, kann der Vermieter nicht auf den Mieter umlegen, da eine Vereinbarung im Mietvertrag erforderlich ist. Dies ist regelmäßig nicht der Fall, da die Betriebskostenverordnung, auf die in fast allen Mietverträgen verwiesen wird, moderne Anlagen zur Energiegewinnung nicht kennt (beispielsweise Solaranlagen).

Die BFW schlägt daher vor, sowohl die Umlage von durch energetische Modernisierungen neu entstandenen Betriebskosten durch einseitige Erklärung des Vermieters zuzulassen als auch die Betriebskostenverordnung für die Zukunft entsprechend – beispielsweise um die Kosten eines Energiemanagements – zu ergänzen.

§ 556 Abs. 1 Satz 1 BGB

*Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt. **Auch ohne Vereinbarung kann der Vermieter Betriebskosten auf den Mieter umlegen, die in Folge von energetischen Modernisierungen neu entstehen.***

11. Energie-Contracting

Das Energiekonzept legt fest, dass die Möglichkeiten des Energie-Contracting erweitert werden sollen, damit auch im Mietwohnungsbereich bestehende Einsparpotentiale realisiert werden können. Die Vorschläge zum Energie-Contracting greifen den Koalitionsvertrag auf, nachdem die bestehenden Möglichkeiten der gewerblichen Wärmelieferung erweitert werden sollen. Das Energieeffizienz-Contracting ist zurzeit aufgrund der Rechtsprechung des BGH für ab März 1989 abgeschlossene Mietverträge mit entsprechender Vereinbarung unkompliziert möglich. Für Mietverträge, die vor März 1989 abgeschlossen wurden oder die keine entsprechende Formulierung im Mietvertrag enthalten, muss Rechtssicherheit für die Umstellung auf ein Wärmecontracting durch eine gesetzliche Regelung geschaffen werden. Diese neue Regelung darf die Möglichkeit des unkomplizierten Contracting, die bisher durch den BGH gegeben ist, nicht gefährden.

Der BFW unterstützt den geplanten rechtlichen Rahmen für ein Energie-Contracting insofern, als dass die o.g. Altregelungen unberührt bleiben. Es ist anzumerken, dass Energie-Contracting nur eine Form von Finanzierung von energetischen Maßnahmen ist. Unwirtschaftliche Maßnahmen werden nicht durch Energie-Contracting plötzlich wirtschaftlich. Ohne Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots wird sich auch dieser Wirtschaftszweig nicht weiter entwickeln.

12. EEWärmeG – Effizienzsteigerung vor Einsatz erneuerbare Energie

Es soll geprüft werden, ob in den EEWärmeG die bestehenden Anforderungen an die Nutzung erneuerbarer Energieträger stärker technologieoffen gestaltet werden kann.

Der BFW begrüßt es, dass die Anforderungen effizienten Energieeinsatzes technologieoffen gestaltet werden können. Der BFW legt aber besonderen Fokus auf die Zweistufigkeit der Sanierung – zunächst Steigerung des Effizienznieaus und anschließend weitere Einsparung von Primärenergie durch Einsatz der bis 2020 fortentwickelten und marktfähigen erneuerbaren Energien. Vor diesem Hintergrund sollte mit der EnEV 2012 nicht nur das EEWärmeG in die EnEV integriert werden. Sollte das nicht möglich sein, ist nach Auffassung der Immobilienwirtschaft unbedingt erforderlich, die Länderöffnungsklausel und landesrechtlichen Regelungen zu schließen. Die Bundesregierung hat durch das vorgelegte Energiekonzept langfristige Planungssicherheit gewährleistet, die durch einen langfristigen Sanierungsfahrplan noch untermauert wird. Wenn die Bundesländer durch bundesrechtliche Regelungen oder Lücken in der EnEV oder im EEWärmeG die Möglichkeit erhalten, selbstständige Regelungen zu erlassen (Baden-Württemberg, Hamburg und Berlin in Planung), wird das bundesrechtliche Ziel der Schaffung verlässlicher Rahmenbedingungen konterkariert. Um Rechtssicherheit für die Vermieter, Selbstnutzer und Mieter zu erhalten, sollten die landesrechtlichen Öffnungsklauseln abgeschafft werden.

13. Energiesteuern

Es ist nicht verhältnismäßig, eine mittelfristige Ausrichtung der Energiesteuern an fossilen Energien zu verlangen. Derzeitig ist der Stand der Technik und Forschung noch nicht dahingehend ausgereift, dass völlig auf regenerative Energien umgestellt werden kann. Die Bundesregierung sollte die For-

schung soweit antreiben, dass das beabsichtigte Vorhaben wirtschaftlich tragbar für die Steuerpflichtigen ist.

14. Monitoring im Gebäudeeffizienzbereich

Mit dem Monitoring schreibt das Energiekonzept den bereits in der Umsetzung befindlichen Auftrag des Koalitionsvertrages zur Evaluation der EnEV 2009 für alle Maßnahmen verbindlich vor.

Der BFW regt an, bei diesem Monitoring darauf zu achten, dass dies im Gebäudeeffizienzbereich unter Leitung des BMVBS und unter Beteiligung der wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Verbände stattfindet, denn dieser Wirtschaftszweig steht nicht nur vor einer energetischen, sondern auch noch vor weiteren Herausforderungen wie z.B. der Anpassung an demografischen Wandel, welche nur durch diese Akteure mitbedacht werden können. Wohnraumversorgung, altersgerechtes Wohnen und energetische Ertüchtigung der Gebäude müssen Hand in Hand gehen. Die Federführung des BMVBS und die Mitarbeit der wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Verbände müssen aus den gleichen Gründen wie für die Entwicklung des langfristigen Sanierungsfahrplanes gelten.