

Stellungnahme des Zentralen Immobilien Ausschusses, Berlin, DE, (Reg.-Nr. 34880145791-74) an die EU-Kommission zum Konsultationspapier:

"Finanzielle Förderung von Energieeffizienz in Gebäuden"

(Mai 2012)

1) Bewältigung von Marktversagen

a) Sind die hier genannten Hemmnisse die wichtigsten? Falls nicht, welche Hemmnisse fehlen und warum sind sie wichtig?

Auf allen politischen Ebenen wurde in Ansehung des Klimawandels beschlossen, den Ausstoß von Treibhausgasen zu minimieren. Hierzu sollen die endlichen Ressourcen fossiler Brennstoffe durch Energieeffizienzmaßnahmen geschont werden und erneuerbare Energien verstärkt zum Einsatz kommen. Dem Gebäudebestand und damit auch der Immobilienwirtschaft wird aufgrund seines hohen Energiebedarfs eine Schlüsselrolle zugewiesen. Obwohl sich die Branche ihrer dem Gemeinwohl dienenden Aufgabe nicht nur zugunsten des Klimaschutzes, sondern auch der volkswirtschaftlich positiven Effekte einer energetischen Sanierung des Bestands bewusst ist, wird zu wenig in die Steigerung der Energieeffizienz investiert. Ursächlich hierfür sind grundsätzlich sämtliche von der EU benannten Hemmnisse, alle sind relevant und wichtig. Wichtig ist aber auch, zu erkennen, dass grundsätzlich derjenige die Kosten zu tragen hat, der die Ziele verwirklicht haben will, also die Staatengemeinschaft und das einzelne Mitglied, welches Ziele formuliert hat. Dies gilt vor dem Hintergrund, dass das Tempo zur Verwirklichung der klimapolitischen Ziele vor allem durch ordnungsrechtliche Maßnahmen, wozu auch die Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden gehört, erheblich gesteigert wurde. Ohne entsprechende Anreize können die Ziele nicht erreicht und die Markthemmnisse nicht überwunden werden, da sich energetische Maßnahmen für den Vermieter rechnen müssen. Bedingt durch das deutsche Mietrecht und die geringen steuerlichen Anreize sowie die sperrigen Förderprogramme sind energetische Sanierungen in Deutschland oftmals nicht wirtschaftlich.

Oftmals kann der Vermieter die entstandenen Sanierungskosten nicht auf den Nutzer umlegen, der aber aufgrund der eingesparten Energiekosten von der Maßnahme am meisten profitiert. Dieser Umstand wird in Deutschland auch als Investor-Nutzer-Dilemma bezeichnet, welches sich durch die Vorleistung des Vermieters noch verschärft.

Ein zentrales Markthemmnis ist in dem Informationsdefizit in Bezug auf Energieeffizienz in Gebäuden bei den Nutzern zu sehen.

b) Welche Fälle von Marktversagen müssten am dringlichsten angegangen werden? Auf welcher Ebene (EU-Ebene, nationale/regionale/lokale Ebene) könnte man am besten auf diese Fälle von Marktversagen reagieren?

Dringender Handlungsbedarf besteht bei den Punkten „fehlende Informationen“ sowie den „fehlenden Kenntnissen im Bereich der Energieeffizienz“ bezogen auf die nicht-gewerblichen Akteure im Immobiliensektor. Auf diese Fälle von Marktversagen sollte reagiert werden.

Zudem muss mehr in Forschung investiert werden, um 1. den Gebäudebestand zu analysieren und 2. die besten zielführenden Maßnahmen, auch im Hinblick auf ihre Wirtschaftlichkeit, zu identifizieren.

Unterschiedliche Märkte erfordern unterschiedliche Maßnahmen, insofern können Lösungen nicht allein auf EU-Ebene gefunden werden. Lösungsansätze müssen maßgeschneidert sein, da die regionalen Besonderheiten beträchtlich sind.

c) Wie könnten diese Fälle am besten angegangen werden? Beispiele: Wie könnten auf nationaler Ebene Verhaltensänderungen, die für eine schnellere Übernahme von Energieeffizienzmaßnahmen durch die Gesellschaft notwendig sind, angestoßen werden? Wie könnte die Entwicklung eines Energiedienstleistungsmarktes für Haushalte weiter angekurbelt werden? Was könnte unternommen werden, um für Energieeffizienz in Gebäuden zu sensibilisieren und diese zu fördern? Wie könnte die Wirtschaft (Bausektor, Energiedienstleistungsunternehmen, lokale Banken usw.) besser bei der Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in Gebäuden unterstützt werden? Wie könnte das Problem der verteilten Anreize am besten angegangen werden?

Wünschenswert wäre es, auf europäischer Ebene eine umfassende Informationskampagne durchzuführen, deren Inhalt eine verbraucher- und nutzerorientierte Darstellung von Möglichkeiten der Energieeffizienzsteigerung ist. Diese sollte zusätzlich von der nationalen Ebene nicht nur mitgetragen, sondern auch aktiv unterstützt werden. Ziel einer solchen Kampagne sollte sein, die Verbraucher/Nutzer über die Möglichkeiten der Energieeffizienzsteigerung aufzuklären. Den Bürgerinnen und Bürgern in der Europäischen Union muss bewusst werden, wie sich mit teils einfachen Mitteln die Energieeffizienz von Gebäuden steigern lässt. Ziel einer solchen sachorientierten, auf Fakten basierenden Kampagne kann demnach nicht sein, schlicht die Eigentümer von Immobilien mit allen Kosten zu belasten. Die Kampagne muss eine gleichermaßen sachliche wie auch zielgruppenrelevante Aufklärung (gerichtet an Eigentümer und Nutzer) betreiben. Teil der Kampagne könnten auch die Ergebnisse eines Monitoring von Energieeffizienzmaßnahmen und ein Sichtbarmachen von Verbräuchen im Sinne von „Transparenz schaffen“ sein. Die Eigentümer, aber vor allem die Verbraucher/Nutzer von Immobilien müssen für das Thema Energieeffizienz grundlegend sensibilisiert werden. Im Endergebnis muss die Informationskampagne darstellen, dass sich Energieeffizienzsteigerungen sowohl für Verbraucher/Nutzer wie auch für private und gewerbliche Eigentümer als Gewinn herausstellen und es sehr wohl eine Win-win-Situation geben kann.

Neben der Informationskampagne ist eine stärkere Forschung in der Europäischen Union zu den Themen „Energiespeicherung“ und „Energieeffizienz in Gebäuden“ wünschenswert. Da fortlaufend Energie erzeugt wird, kommt insbesondere der Forschung zur Speicherung von Energie eine Schlüsselrolle zu.

Es werden zunächst dringend belastbare Daten und Fakten aus allen Mitgliedsstaaten benötigt, um einen unionsweiten Vergleich des Stands der Energieeffizienzmaßnahmen sowohl bei Gewerbe- wie auch bei Wohnraumimmobilien zu ermöglichen und Hinweise darauf zu geben, an welcher Stelle, in welcher Form und in welchen Mitgliedsstaaten am stärksten und schnellsten gehandelt werden muss. Hierzu ist eine Bestandsaufnahme des Gebäudebestandes unverzichtbar. Ziel sollte ein europaweit einheitlich hoher Energieeffizienzstandard sein, für den in einigen Mitgliedsstaaten deutlich mehr investiert werden muss als in anderen, die den Weg der Energieeffizienzsteigerung bereits weit beschritten haben, wie bspw. Deutschland. Dabei sollte u. a. er-

forscht werden, wie sich mit relativ geringem Mitteleinsatz die besten Effizienzsteigerungen erzielen lassen und wie sich auch die Kosten möglicher Sanierungen entwickeln. Forschungen zu Best-Practice-Beispielen und Grundlagenforschung zur energetischen Sanierung sollten stärker als bisher gefördert werden. Mehr Informationen über die Kostenentwicklungen bei energetischen Sanierungen, auch von Baumaterialien, wären zusätzlich wünschenswert. Gleichfalls sollte eine stärkere Forschung vorausschauend gestaltet werden. Eine stärkere Förderung der Forschung hinsichtlich neuer, die Energieeffizienz steigernder Techniken wäre ebenso erstrebenswert.

Petition:

Aus Sicht des ZIA sollten neben der ökologischen Komponente auch ökonomischen Aspekte der Nachhaltigkeit bei Investitionen im Gebäudebereich beachtet werden. Gerade die oftmals fehlende Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen stellt ein Haupthemmnis für energetische Investitionen dar.

Informationsdefizite sind grundsätzlich nur im nicht-professionellen Bereich auszumachen. Sinnvoll wäre deswegen eine Informationskampagne vor allem für private Nutzer und Kleinvermieter.

Weiterhin erforderlich sind Forschungsmaßnahmen zur Verbesserung der Datenlage hinsichtlich der energetischen Beschaffenheit des Gebäudebestandes. Zudem bedarf es mehr Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten für Gebäudeeffizienz unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit. Bereits vorliegende und erzielte Ergebnisse sollten zudem zugänglich gemacht werden.

2) Verbesserung des Zugangs zu Finanzierungsmöglichkeiten

a) Sind die derzeitigen Finanzierungsinstrumente der EU für Energieeffizienz in Gebäuden wirksam? Wie könnte die Akzeptanz der EU-Finanzierung von Energieeffizienzmaßnahmen (einschließlich der Fördermittel der Kohäsionspolitik) verbessert werden? Welche Rolle könnten in diesem Zusammenhang zentral verwaltete Finanzierungsinstrumente ergänzend zu maßgeschneiderten nationalen oder regionalen Finanzierungsinstrumenten (z. B. in Verbindung mit einem Beitrag aus Mitteln der Kohäsionspolitik) spielen?

Bei allen Finanzierungsinstrumenten ist darauf zu achten, dass sie nicht zu komplex und bürokratisch sind, da sich in der Umsetzung und Anwendung das Risiko der Unwirtschaftlichkeit erhöht. Förderinstrumente müssen effizient gestaltet werden sowie deren Abfluss sinnvoll und gerecht auf die Mitgliedsstaaten aufgeteilt werden.

b) Wie könnten mehr private Gelder (sowohl von institutionellen Anlegern als auch von Gebäudeeigentümern) für Energieeffizienzprojekte mobilisiert werden? Welche Rolle würde in diesem Zusammenhang der öffentlichen Finanzierung (sowohl der EU als auch der Mitgliedstaaten) zukommen? Ist der Zugang zu technischer Hilfe (für die Projektentwicklung) ein Problem, und wie könnte er am effizientesten auf nationaler, regionaler und lokaler Ebene gewährt werden? Wie könnten Finanzierungssysteme der Mitgliedstaaten wie auch der EU verbessert werden, um alle Marktsegmente (Wohngebäude, Gewerbegebäude, öffentliche Gebäude usw.) am besten abzudecken?

Häufig werden energetische Sanierungen nur dann vorgenommen, wenn zugleich andere ohnehin notwendige Sanierungen vorgenommen werden, um die Kosten gering zu halten. In Deutschland spielt die öffentliche Kreditförderung über die KfW-Bankengruppe eine entscheidende Rolle bei der energetischen Sanierung (vergünstigte Darlehen mit Tilgungszuschüssen). Zur Mobilisierung weiterer Gelder wäre es auf Deutschland bezogen hilfreich, wenn Banken Investitionen in Kombination mit Angeboten der staatlichen KfW-Bankengruppe nicht nur formal bereitwilliger ermöglichen, sondern auch de facto umsetzen würden (KfW-Mittel sind nur über die Hausbank zugänglich). Zugleich müssen die Finanzierungsmöglichkeiten für private Investitionen im Wohngebäudebereich einfach, unbürokratisch und für den Laien durchschaubar sein und dadurch Planungssicherheit ermöglichen. Die Programme ändern sich zu häufig und sind administrativ sehr anspruchsvoll. Förderprogramme müssen Kontinuität zur langfristigen Planbarkeit und Umsetzung sowie zur Beibehaltung der Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen aufweisen. Auch der - in den Mitgliedsstaaten bisher heterogene - Abruf von EFRE-Fördermitteln allein kann hier nicht ausreichen. Es müssen belastbare Zahlen zum Abruf aus allen Mitgliedstaaten gesammelt und verbindliche Leitlinien für die Vergabe im Rahmen der energetischen Sanierung geschaffen werden.

Private Investoren ziehen sich bei mehr und mehr Vorschriften tendenziell zurück, anstatt Investitionen zu realisieren. Den Investoren müssen angesichts der hohen Investitionskosten zinsgünstige Kredite zur Verfügung stehen, die zugleich über einen langen Refinanzierungszeitraum zurückgezahlt werden können. Was für die Wohnimmobilie gilt, muss auch für die Nicht-Wohnimmobilie gelten. Auch im Bereich der Gewerbeimmobilien sind klare und administrierbare Förderprogramme erforderlich. Die Potenziale sind beträchtlich. Neben vergünstigten Darlehen wären grundsätzlich auch gezielte Zuschüsse erforderlich, da aufgrund des Alters des Eigentümers und/oder dessen Bonität oftmals kein Darlehen gewährt werden kann. Der demographische Wandel muss hinsichtlich der Eigentümerstruktur bei Immobilien stärker beachtet werden. Hier bedarf es intelligenter Programme.

Zudem sind steuerliche Instrumente zur Förderung der energetischen Gebäudesanierung wünschenswert und notwendig. In Deutschland wird derzeit ein Gesetz beraten, welches erhöhte Absetzungen für Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden vorsieht, wenn ein bestimmter Energieeffizienzstandard erreicht wird. Hiervon würden insbesondere Klein-/Amateurvermieter und selbstnutzende Eigentümer profitieren.

c) Wird ein Garantiesystem für Investitionen in die Effizienz von Gebäuden benötigt? Falls ja, welche Garantiesysteme für Energieeffizienzinvestitionen wären notwendig und wie sollten diese konzipiert sein? Werden andere Fördermechanismen (z. B. Risikoteilung, Investmentgesellschaften) benötigt?

Das beste Garantiesystem für Investitionen in die Energieeffizienz von Gebäuden ist eine gesicherte Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen für die Investitionen.

d) Wie könnten Kapazitäten, Kenntnisse und Risikowahrnehmung in Bezug auf Energieeffizienzinvestitionen sowohl bei den Finanzinstituten als auch bei privaten Investoren und den Verwaltungen auf allen Ebenen verbessert werden?

Wichtig wäre für Investoren, gleich ob gewerblich oder privat, für einen mittel- oder besser noch langfristigen Zeitraum abschließend zu wissen, welche Auflagen zur Energieeffizienzsteigerung noch folgen werden. Dies würde die Planungs- und Investitionssicherheit erheblich erhöhen und auch die Finanzierung mancher Investitionsvorhaben erheblich vereinfachen.

Für institutionelle Investoren ist wichtig, dass der Regulierungsrahmen nicht zu eng wird. Projekte wie Solvency II und Basel III sind nur einige Beispiele, die ein Investment in und eine Bewirtschaftung von Immobilien erschweren. Mit einem Verlust der Attraktivität des Immobilieninvestments könnte sich auch die Bereitschaft zu energetischen Sanierungsmaßnahmen reduzieren.

e) Gibt es Beispiele für gute Praktiken auf nationaler oder regionaler Ebene (mit Daten zu Kosten und Nutzen), die umfassender angewendet werden könnten?

Man sollte die bestehenden Datensammlungen, wie z.B. die Jahresberichte der KfW, und vorhandene Gutachten zum Aufbau einer europäischen Datenbank nutzen. Diese Datenbank würde der Transparenz dienen; ebenso wäre eine Basiserhebung mit verlässlichen Daten wünschenswert. In Deutschland selbst wurden positive Erfahrungen mit dem Förderprogramm der KfW gemacht.

Petition:

Aus Sicht der Branche sollten verlässliche Rahmenbedingungen für institutionelle Investoren geschaffen werden. Eine Verschärfung der Anforderungen durch Basel III für Banken und Solvency II für Versicherungen sollte vor diesem Hintergrund überprüft werden.

Zudem sind verlässliche und administrierbare Förderprogramme auf nationaler Ebene erforderlich, um den lokalen Besonderheiten Rechnung zu tragen.

3) Stärkung des Rechtsrahmens

a) Sind weitere Rechtsvorschriften auf EU-Ebene zur Förderung von Investitionen in die Energieeffizienz von Gebäuden über den Kommissionsvorschlag für eine neue Energieeffizienzrichtlinie hinaus notwendig? Falls ja, was sollten diese Maßnahmen beinhalten?

Nein. Der durch die EU vorgegebene ordnungsrechtliche Rahmen ist ausreichend. Die Umsetzung von Richtlinien durch die Mitgliedsstaaten ist grundsätzlich, auch vor dem Hintergrund des Subsidiaritätsprinzips, der richtige Weg. Weitere Rechtsvorschriften oder gar Zwangsmaßnahmen sind unnötig.

b) Welche spezifischen Maßnahmen könnten auf nationaler Ebene getroffen werden, um den EU-Rechtsrahmen für Energieeffizienz so wirksam wie möglich umzusetzen und zu ergänzen?

Auf nationaler Ebene sollten die Vorgaben unter beständiger Berücksichtigung des Wirtschaftlichkeitsgebotes bei Investitionsvorhaben umgesetzt werden. Die Notwendigkeit ergänzender Maßnahmen sollte auf nationaler Ebene diskutiert werden.

c) Welche strategischen Orientierungshilfen und welche Sensibilisierungsmaßnahmen benötigen die verschiedenen Gruppen von Akteuren?

Siehe hierzu die Antwort zu Frage (1) (c).

Petition:

Vor allem die Vielzahl und Komplexität der ordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen hemmen Investitionen. Dies gilt in gleichem Maße für die der EU, wie auch für die der nationalen Ebene. Die EU sollte so wenig wie möglich von ihrer Rechtsetzungskompetenz Gebrauch machen. Jedes Handeln sollte nur unter strenger Berücksichtigung des Wirtschaftlichkeitsgebotes erfolgen. Von EU-Verordnungen sollte ganz abgesehen werden.

Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) hat sich zum Ziel gesetzt, der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung zu geben, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmerverband verleiht er seinen Mitgliedern, die zu den bedeutendsten Unternehmen ihrer Branche gehören, eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

Ansprechpartner im ZIA

Hauptstadtbüro

Herr Thies Grothe
Herr Christian Osthus

Wallstraße 16
10179 Berlin
Deutschland | Germany

Tel : (+49) 30 2021 585-13
Fax: (+49) 30 2021 585-29

Europabüro

Frau Nadine Rossmann

Rue du Commerce 31
B-1000 Brüssel | Belgium

Tel.: (+32) 2 792 1005
Fax: (+32) 2 792 1010

info@zia-deutschland.de
www.zia-deutschland.de

Registrierungsnummer des bei der EU-Kommission

34880145791-74