



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

18. Mai 2012

DDIV Stellungnahme zur finanziellen Förderung von Energieeffizienz in Gebäuden

Stellungnahme an die EU-Kommission zum Konsultationspapier "Finanzielle Förderung von Energieeffizienz in Gebäuden"

Herausgeber:
Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.
Dorotheenstraße 35
10117 Berlin
Telefon: +49 (0)30 300 97 79-0
Telefax: +49 (0)30 300 96 79-21

E-Mail: info@ddiv.de
Internet: <http://www.ddiv.de>

Finanzielle Förderung von Energieeffizienz in Gebäuden

Inhalt

	Seite
1 Grundsätzliches	1
2 Im Einzelnen	1
3 Anlage Organisation und EU-Registrierung	8

Grundsätzliches

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter ist mit mehr als 1.550 Mitgliedsunternehmen die größte berufsständige Organisation für hauptberuflich tätige Immobilienverwalter in Deutschland. Die Unternehmen sind in 10 Landesverbänden organisiert und verwalten einen Bestand von ca. 1,9 Millionen Wohnungen mit 122 Millionen Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche. Der Wert der verwalteten Einheiten beträgt ca. 180 Mrd. EUR. Jährlich wenden die von den Unternehmen verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften etwa 3,1 Mrd. EUR für Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung auf.

Wohnungsgebäude verursachen in Deutschland ca. 24 % des Endenergieverbrauchs und ca. 15 % der CO₂-Emissionen für ihre Beheizung und die Warmwasserbereitung. Die energetische Sanierung von Wohngebäuden erfordert hohe Investitionen und ist in vielen Fällen aus wirtschaftlicher und sozialer Sicht schwierig durchzuführen. Die finanzielle Unterstützung der energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes hat deshalb eine große Bedeutung für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Die im Konsultationspapier geschätzten Gesamtinvestitionen für die energetische Gebäudesanierung in Höhe von 587 Mrd. EUR im Zeitraum 2011 bis 2020 bzw. etwa 60 Mrd. EUR pro Jahr sind jedoch aus unserer Sicht deutlich zu niedrig angesetzt. Allein in Deutschland müssen, sollte ein Ziel von 1 Mio. jährlich sanierter Wohneinheiten erreicht werden, jährlich 27 Mrd. EUR Investitionsmittel allein für den Anteil der energetischen Sanierung der Gebäude aufgebracht werden.¹ D. h., bereits die Hälfte der für Gesamteuropa veranschlagten Mittel müssten allein für die Wohngebäude in Deutschland aufgewandt werden.

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter als Spitzenverband der deutschen Verwalterwirtschaft fordert seit langem beim nationalen Gesetzgeber Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter. Bisher besteht lediglich die Pflicht zur Gewerbeanzeige – zu wenig um langfristig die energetischen Ziele hin zu einem klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Andere europäische Länder wie Großbritannien, Frankreich oder Österreich haben dies erfolgreich vor langer Zeit eingeführt. Kommt der nationale Gesetzgeber bspw. in Form eines Sachkundenachweises oder einer Versicherungspflicht dem nicht nach, können die Energieeffizienzziele nicht erreicht werden.

Wohnungseigentum liegt in Deutschland mittlerweile bei rund 20 Prozent des gesamten Wohnungsmarktes und ist daher von besonderer Bedeutung. Vor diesem Hintergrund werden die Zielgruppen der Wohnungseigentümer und der Immobilienverwalter bisher nur ungenügend in die praktischen Prozesse der Energieeffizienz eingebunden.

¹ Für die energetische Modernisierung einer Wohneinheit werden durchschnittlich 27.000 EUR für den energetischen Anteil angesetzt.

Im Einzelnen

(1) Bewältigung von Marktversagen

Aus Sicht der EU bestehen folgende Hemmnisse, die zu ungenutzten Energieeffizienzpotenzialen führen:

Fälle von Marktversagen wie

- unzureichende Berücksichtigung ökologischer und sozialer Kosten in den Energiemarktpreisen;
- verteilte Anreize oder die Prinzipal-Agent-Problematik;
- fehlende Informationen;
- fehlende angemessene Ausbildung und Kenntnisse im Bereich der Energieeffizienz bei vielen Akteuren des Gebäudesektors.

Finanzielle Hemmnisse wie

relativ hohe Anfangsinvestitionskosten;

- begrenzter Zugang zu Krediten (der sich aufgrund der aktuellen Wirtschafts- und Finanzkrise verschlechtert hat);
- verzerrte finanzielle Vorstellungen privater Investoren in Bezug auf die anfänglichen Kosten und Amortisierungszeiträume;
- fehlende Sensibilisierung und Kenntnisse bei den Geldgebern;
- relativ hohe Transaktionskosten wegen der geringen Größe energieeffizienter Projekte gegenüber sonstigen Investitionen und fehlender systematischer Ansatz für die Bündelung von Investitionen längerfristige Renditen für Investitionen in Energieeffizienz (und ihre aktuelle Illiquidität) in Verbindung damit, dass es keine Wertpapiere gibt, die auf Energieeinsparungen setzen.

Regulierungsrahmen, z. B.

- fehlende Durchsetzung von Gebäudeenergiekodizes;
- fehlende administrative Kapazitäten für die Ausarbeitung von Rechtsvorschriften im Bereich der Energieeffizienz (einschließlich Förderinstrumente);
- zu häufige Änderungen des Rechtsrahmens und der finanziellen Förderprogramme;
- vielfach dezentrale institutionelle Kompetenzen im Gebäude-sektor, wobei die nationalen, regionalen und lokalen Behörden unterschiedliche Funktionen hinsichtlich der Durchsetzung, Subventionsvergabe, Steuerpolitik usw. haben.

a) Sind die hier genannten Hemmnisse die wichtigsten?

Falls nicht, welche Hemmnisse fehlen und warum sind sie wichtig?

Hinsichtlich der Hemmnisse für energetische Modernisierungen muss zwischen den verschiedenen Eigentümerstrukturen unterschieden werden. Dies sind im Wesentlichen selbstnutzende Einzeleigentümer, Eigentümergemeinschaften sowie Kleinvermieter und professionelle Vermieter. Hinsichtlich der professionellen Vermieter (Wohnungsunternehmen) treffen eine Reihe der genannten Hemmnisse, die gleichwohl im Bereich der Kleineigentümer und Selbstnutzer eine Rolle spielen, **nicht** zu. Dies betrifft z. B. die Hemmnisse "fehlende Information", "verzerrte finanzielle Vorstellungen privater Investoren", "fehlende Sensibilisierung und Kenntnisse bei den Geldgebern", "relativ hohe Transaktionskosten wegen der geringen Größe energieeffizienter Projekte gegenüber sonstigen Investitionen" und "fehlende Durchsetzung von Gebäudeenergiekodizes". Die Investitionstätigkeit bei kommunalen Unternehmen, die knapp zwei Drittel der professionell-gewerblich bewirtschafteten Mietwohnungen in Deutschland repräsentieren, lag im Jahr 2010 bei rd. 9 Mrd. EUR.

Die beim DDIV organisierten Immobilienverwalter setzten dabei etwa im Auftrag ihrer Eigentümer 3,1 Mrd. EUR um.

Bedeutsame Hemmnisse für professionelle Immobilienverwalter sind aus unserer Sicht jedoch

- **Zu geringe Kenntnis der finanziellen Fördermöglichkeiten beim Immobilienverwalter. Einer aktuellen Studie zufolge, haben 60 Prozent der Immobilienverwalter keine bis wenig Kenntnisse der nationalen Förder-Programme. Mehr als die Hälfte der Befragten nutzen die Programme nicht und 60 Prozent halten das Antragsverfahren für zu aufwendig.²**
- die hohen Anfangsinvestitionskosten bei energetischen Sanierungen verbunden mit langen Amortisationszeiträumen sowie
- zu häufige Änderungen des Rechtsrahmens und der finanziellen Förderprogramme.

Nicht aufgeführt sind zwei weitere, für Wohnungseigentümer äußerst gravierende Hemmnisse für die energetische Sanierung:

- Beschränkungen bei der möglichen Mieterhöhung zur Refinanzierung der Investitionen (soziale Dimension) sowie
- fehlende Wirtschaftlichkeit mangels Refinanzierung über die erzielbare Miete.

Ein weiteres Hemmnis aus unserer Sicht sind die fehlenden Kapazitäten von Fachkräften des Baugewerbes zur Umsetzung des hohen Sanierungsvolumens auf hohem energetischem Standard.

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?

Aufgrund der unterschiedlichen nationalen und regionalen Rahmenbedingungen kann Marktversagen nicht auf EU-Ebene adressiert werden. Vorschläge, die mangelnde Wirtschaftlichkeit durch Druck ausgleichen wollen, wie Vorgaben von Sanierungsraten im aktuellen Entwurf einer EU-Richtlinie über Energieeffizienz, sind ausgesprochen kontraproduktiv.

Wohnungseigentum liegt in Deutschland mittlerweile bei rund 20 Prozent des gesamten Wohnungsmarktes und ist daher von besonderer Bedeutung.

Auf nationaler Ebene ist es daher unabdingbar Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter einzuführen. Andere europäische Länder wie Großbritannien, Frankreich oder Österreich haben dies erfolgreich vor langer Zeit eingeführt. Kommt der nationale Gesetzgeber bspw. in Form eines Sachkundenachweises oder einer Versicherungspflicht nicht nach, können die Energieeffizienzziele nicht erreicht werden.

Hinzu kommt ein planbarer und stetiger ordnungsrechtlicher Rahmen für Energieeffizienz, d. h. Novellierungen von Gesetzen und Verordnungen im Markt wirken zu lassen und nicht bereits nach wenigen Jahren erneut zu novellieren. Eine kontinuierliche planbare und stetige Förderpolitik ist von großer Bedeutung, um die nichtrentablen Anteile der Investition in hohe energetische Standards zu finanzieren.

Nicht geeignet zur Reaktion auf Marktversagen ist ein immer höheres Ordnungsrecht. Die Grenzen des Ordnungsrechts sind aus unserer Sicht dort erreicht, wo eine Verschärfung der Anforderungen zu insgesamt weniger Modernisierungen – wenn auch auf einem energetisch höheren Niveau – führt und damit der Beitrag des Ordnungsrechts zur Erreichung der energie- und klimapolitischen Ziele insgesamt sinkt. Dies ist auch Folge zunehmender Grenzkosten besonders hoher energetischer Standards bei gleichzeitig abnehmendem Grenznutzen, d. h. zusätzlichen Einsparungen bei den warmen Betriebskosten.

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

² Vergleiche Umfrage Kreditanstalt für Wiederaufbau/Dachverband Deutscher Immobilienverwalter 2011.

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?

Verhaltensänderungen weisen eine hohe Bedeutung bezüglich der Energieeffizienz von Gebäuden auf. Verschiedene Studien gehen von Einsparpotenzialen durch ein geändertes Verbrauchsverhalten von 5 % bis 30 % im Strombereich und bis zu 25 % im Bereich Raumwärme aus, die ohne Komfortverluste erreicht werden könnten. Dabei kommt dem Stromverbrauch wachsende Bedeutung zu: Während der Raumwärmeverbrauch stetig sinkt, nimmt der Stromverbrauch der Haushalte weiter zu.

Das Nutzerverhalten hat insbesondere in Niedrigenergiegebäuden hohe Bedeutung, da es mit sinkendem Energiebedarf des Gebäudes zunehmenden Einfluss erhält. Nur bei "richtigem" Nutzerverhalten können die technischen Energieeinsparpotenziale auch ausgeschöpft werden. Besondere Probleme liegen in den zunehmend ausdifferenzierten Nutzungen unterschiedlicher Wohnungen. Der Nutzer muss sein Heiz- und Lüftungsverhalten auf unterschiedliche Fälle anpassen (z. B. dichte oder undichte Fenster, Lüftungsanlage oder freie Lüftung). Dies stellt gerade im Mietwohnungsbereich – sowohl bei Wohnungswechsel als auch bei energetischer Sanierung – ein großes Problem dar. Darüber hinaus gehen Eigentümer mit diesen Dingen wesentlich aktiver um als Mieter einer Wohnung. Nicht zuletzt kommen Prebound- und Rebound-Effekt hinzu: Durch Behaglichkeitsverzicht vor energetischer Sanierung (z. B. räumliche und zeitliche Teilbeheizung) und Behaglichkeitsverbesserungen nach energetischer Sanierung und höhere Inanspruchnahme (z. B. höheren Raumtemperaturen) fallen die tatsächlich erzielten Energieeinsparungen regelmäßig geringer aus als erwartet.

Vor dem Hintergrund der Komplexität grundlegender energetischer Modernisierungen und der Anlastung der dadurch verursachten Kosten ist künftig verstärkt nach ergänzenden Ansätzen zu suchen, die mit weniger Kosten aber einer breiteren Wirkung zu insgesamt höheren Beiträgen zu den klimapolitischen Zielen führen. Dies können besonders energieeffiziente bauliche Einzelmaßnahmen, die Professionalisierung der Wärmelieferung, der verstärkte Einsatz erneuerbarer Energien, optimierter Anlagenbetrieb oder die Beeinflussung – insbesondere – des Verbraucherverhaltens sein.³

Die Entscheidung über energetische Modernisierungen ist – zumindest bei nachhaltig agierenden Wohnungsanbietern – eingebettet in längerfristige strategische Überlegungen zur Weiterentwicklung ihres Wohnungsbestandes. In diesem Entscheidungssystem spielt eine Vielzahl von Parametern eine Rolle: z. B. die Lage- und Objektqualität des Gebäude- und Wohnungsbestandes, die Eignung für unterschiedliche Zielgruppen, die Marktverfassung und die zu erwartende Marktentwicklung, das derzeitige und das zu erwartende wirtschaftliche Ergebnis. Die Vorteilhaftigkeit einer energetischen Modernisierung kann daher nicht isoliert, sondern nur im Zusammenhang mit ggf. erforderlichen weiteren Maßnahmen beurteilt werden, die notwendig sind, um eine dauerhafte Vermietbarkeit zu gewährleisten.

In diesem Kontext sind energetische Modernisierungen kein Selbstzweck, sondern ein Instrument, um den Wohnungsbestand den heutigen und zukünftigen Anforderungen an das Wohnen entsprechend weiter zu entwickeln. Eine umfassende Modernisierung der Wohnungsbestände auf einen hohen Effizienzstandard ist angesichts der Risiken vieler Märkte kaum umsetzbar, weil sich die Investitionen allein aus den Energieeinsparungen selbst dann nicht refinanzieren lassen würden, wenn der mietrechtliche Rahmen dahingehend verändert würde, dass Vermieter einen unmittelbaren Zugriff auf die Energieeinsparungen erhalten würden.

Aus unserer Sicht sollten neben der ökologischen Komponente auch die sozialen und ökonomischen Dimensionen der Nachhaltigkeit bei Investitionen im Gebäudebereich beachtet

³ vgl. Klimaschutz in der Deutschen Wohnungswirtschaft – Handlungsempfehlungen der Kommission Kurzbericht der Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, September 2009, S. 6

werden. Gerade die fehlende Beachtung der ökonomischen Komponente (Wirtschaftlichkeit) stellt ein Haupthemmnis für die energetische Sanierung dar.

(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?**

Finanzierungsinstrumente der EU für Energieeffizienz in Gebäuden spielen derzeit in Deutschland eine ungeordnete Rolle bzw. sind für Energieeffizienzmaßnahmen nicht relevant. Aus unserer Sicht sollten die allgemeinen Rahmenbedingungen für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen über Banken und Versicherungen verbessert werden.

Die Finanzierung hat in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft eine besondere Bedeutung: Wohnungswirtschaftliche Investitionen zeichnen sich – unabhängig davon, ob es sich um bestandserhaltende Maßnahmen oder Neubauinvestitionen handelt – dadurch aus, dass sehr große Investitionsvolumen bewältigt werden müssen, die nur mit einem geringen Anteil an Eigenkapital finanziert werden können und der komplementären Finanzierung mit Fremdmitteln bedürfen.

Die Finanzierungsstruktur von Wohnungsbauinvestitionen in Deutschland ist geprägt durch langfristige grundpfandrechtlich oder hypothekarisch gesicherte Kredite. Damit wurden in der Vergangenheit sehr gute Erfahrungen gemacht, da diese Langfriskultur einerseits den Investoren ein hohes Maß an Planungssicherheit gewährt, andererseits auch für die Mieter eine sichere Basis bietet, da Zinserhöhungen ansonsten Mieterhöhungen zur Wirkung haben können. Dieses System hat sich auch gerade in der Finanz- und Wirtschaftskrise bewährt. So war der deutsche Wohnimmobilienmarkt nicht von einer Immobilienkrise betroffen.

Aus Sicht der deutschen Wohnungswirtschaft haben die Vorgaben von Basel III und Solvency II große Bedeutung. Jede Verteuerung der Kredite durch höhere Eigenkapitalunterlegung der Banken hat Auswirkungen auf die Investitionsfähigkeit der Unternehmen sowie die Wirtschaftlichkeit der Investitionen. Aufgrund der Finanzmarktkrise der letzten Jahre hat diese Bedeutung sogar zugenommen, da sich Banken vielfach als Finanzierungspartner der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aus strategischen Gründen zurückgezogen haben.

Wir sehen deshalb die vorgesehenen Regelungen in Solvency II (Durchführungsverordnung) für Versicherungsunternehmen als zu eng gefasst. Besonders die risikoarmen Hypothekendarlehen an Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie sämtliche Darlehen oberhalb von 1 Mio. EUR werden dem Spreadrisiko-Submodul für Bonds ohne Rating zugeordnet. Die Verschlechterung der Rahmenbedingungen für risikoarme, breit diversifizierte Anlagen konterkariert damit auch die Ziele von Solvency II nach einer angemessenen und überprüfbaren Risikoorientierung von Versicherern mit der Folge, dass Versicherungsunternehmen faktisch nicht mehr als Finanzierer für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zur Verfügung stünden.

Von großer Wirksamkeit sind in Deutschland die nationalen Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) (Kombination aus Finanzierung mit Förderung des unwirtschaftlichen Teils höherer energetischer Anforderungen). Die Programme stehen sämtlichen Anbietern zur Verfügung, sind etabliert und werden gut nachgefragt. Aufgrund der Finanzierung über Drittbanken ist für den Fördermittelgeber auch gewährleistet, dass die Fördermittel wirtschaftlich eingesetzt werden. Die Sicherung der Finanzierungen erfolgt im Regelfall über Grundpfandrechte.

Wohnungseigentümergeinschaften kommen aber nur über ein umfangreiches Procedere an die KfW-Förderkredite, was viele Immobilienverwalter abschreckt diese Kredite zu beantragen. Hier sollten perspektivisch für Wohnungseigentümergeinschaften eigene Programme gestaltet werden. Um neue Anreize zu setzen, sollte zudem erwogen werden, dass die Bundesländer

Landesbürgschaften für Wohnungseigentümergeinschaften ausreichen, da diese auch als kreditausfallsicher gelten.

- 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?**

Energieeffizienzprojekte sind in den allermeisten Fällen schwer in die Wirtschaftlichkeit zu bringen und haben sehr lange Amortisationszeiten. Es erscheint illusorisch, für derartige Projekte Gelder institutionalisierter Anleger zu gewinnen.

Von größter Bedeutung ist eine Energieberatung, die nicht nur die entsprechenden energetischen Berechnungen für ein Gebäude durchführt, sondern diese mit dem Verbrauch abgleicht (siehe Prebound- und Rebound-Effekt) und gleichzeitig Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchführt sowie über Finanzierungs- und Förderinstrumente informiert ist und beraten kann.

Nach wie vor bestehen Unsicherheiten über die tatsächlichen Energieeinsparungen der entsprechenden Maßnahmen. Eine Rolle spielt dabei die Erkenntnis, dass mit gängigen Rechenmethoden die erzielbaren Energieeinsparungen oft überschätzt werden. Gebäude vor energetischer Sanierung verbrauchen üblicherweise weniger Energie, nach energetischer Sanierung mehr Energie als berechnet wurde. Ein weiteres Instrument, das den Markt günstig beeinflussen könnte, ist die Übernahme von Erfolgs- bzw. Einspargarantien durch Planer und Ausführende. Dafür müssten Planer und Ausführende entsprechende Sicherheiten stellen bzw. sich selbst rückversichern können.

- 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 größte Hemmnis für eine energetische Sanierung ist, wie unter (1) a) beschrieben, die fehlende Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen für den Investor. Ein Garantiesystem für Investitionen in die Effizienz von Gebäuden würde aus unserer Sicht dazu führen, dass Maßnahmen durchgeführt werden, die ein Investor unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht durchführen würde. Der Garantiegeber würde daher ein erhebliches Risiko der Inanspruchnahme eingehen.

- 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?**

Mittels standardisierter Investitionsrechenmodelle kann das Risiko einer Investition transparent dargestellt werden. Die Risiken einer energetischen Investition liegen vor allem in der Unsicherheit zukünftiger Mieten- und Energiepreisentwicklungen.

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

Die KfW veröffentlicht jährliche Förderberichte.⁴

Das EU-Projekt "Tackobst" (gefördert über das EU-Programm Intelligente Energie Europa) hat sich ausführlich mit den Hemmnissen für energetische Sanierung auseinandergesetzt (www.tackobst.eu) Ergebnisse zur Umsetzung von Maßnahmen zur Anlagenoptimierung sind verfügbar.

⁴ Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt, Bremer Energie Institut: Monitoring der KfW-Programme "Energieeffizient Sanieren" 2010 und "Ökologisch / Energieeffizient Bauen" 2006 - 2010, 23.11.2011

Die Forschungsberichte "Wege aus dem Vermieter-Mieter-Dilemma" (siehe <http://www.gdw.de/uploads/files/Service/InWIS%20-%20Wege%20aus%20dem%20Vermieter-Mieter-Dilemma.pdf>) und "Energieeffizienz mit städtebaulicher Breitenwirkung" (siehe http://web.gdw.de/uploads/pdf/Energieeffizienz_Breitenwirkung_Abschlussbericht.pdf) analysieren ausführlich Kosten und Energieeinsparungen sowie die Wirtschaftlichkeit energetischer Maßnahmen anhand konkreter Projekte und aus Sicht des Investors.

Das Projekt Power House Nearly Zero Challenge (gefördert durch die EU) wird beginnend ab Mai 2012 in den nächsten drei Jahren Kosten und Nutzen von Niedrigstenergiegebäuden analysieren.

Die EU sollte alle Ergebnisse aus Forschungsergebnissen, z. B. des Programmes "Intelligente Energie Europa", zentral zugänglich machen.

Aus unserer Sicht sollten neben einer Förderung von Energieeffizienzmaßnahmen die Rahmenbedingungen für Finanzierungen durch Banken und Versicherungen verbessert werden. Eine Verschärfung der Anforderungen durch Basel III und Solvency II gerade bei mittelständischen Finanzierungen sollte vor diesem Hintergrund überprüft werden.

Die Finanzierungsstruktur durch langfristige grundpfandrechtlich oder hypothekarisch gesicherte Kredite sollte erhalten bleiben. Darüber hinaus sind mehr Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten für Gebäudeeffizienz im Gebäudebereich notwendig, z. B.:

- für effizientere Dämmstoffe,
- für Wärmedämmverbundsysteme,
- für hervorragende architektonische und bauphysikalische Lösungen,
- für cradle to cradle-Lösungen von Dämmsystemen.

Weiterhin sollte die EU die Ergebnisse aus Forschungsprojekten zu Kosten und Nutzen veröffentlichen und zentral zugänglich machen.

(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?

Energieeffizienzmaßnahmen sind auf EU-Ebene in einer Vielzahl von Rechtsvorschriften ausreichend und umfassend geregelt. Regelungen für Gebäude sind in

- der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden,
- der Richtlinie zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen,
- den Richtlinien über Anforderungen an die umweltgerechte Gestaltung energieverbrauchsrelevanter bzw. energieverbrauchender Produkte,
- der Bauproduktenrichtlinie (wesentliche Anforderung Energieeinsparung und Wärmeschutz)

enthalten. Alle diese Richtlinien führen bereits zu sich überschneidenden Anforderungen hinsichtlich der Energieeffizienz von Gebäuden. Zuletzt hat die Kommission am 22.06.2011 den Vorschlag für eine Richtlinie zur Energieeffizienz vorgelegt. Mit diesem Vorschlag soll eine Reihe von Aspekten des Energieeffizienzplanes vom 08.03.2011 in verbindliche Maßnahmen überführt werden. Es bestehen aus Sicht des GdW eine Reihe Änderungsnotwendigkeiten, um die energetische Modernisierung auch weiterhin sozial verträglich und wirtschaftlich umsetzen zu können. Diese sind in einer Stellungnahme des GdW umfassend erläutert.

Insbesondere würden sich alle Formen von Sanierungspflichten, z. B. in Form von Sanierungsraten, kontraproduktiv auswirken.

Die Komplexität europäischer Richtlinien stellt ein Hemmnis für energetische Sanierung dar; sie darf nicht durch weitere Rechtsvorschriften erhöht werden.

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

Über die spezifischen Maßnahmen zur Umsetzung des EU-Rechtsrahmens für Energieeffizienz auf nationaler Ebene entscheiden die Mitgliedstaaten. Die nationale Umsetzung berücksichtigt neben den technischen Anforderungen des Rechtsrahmens insbesondere die wirtschaftliche und soziale Verträglichkeit ausgehend von den spezifischen nationalen Bedingungen, wie Eigentümerstruktur, Marktstruktur, Armutsrisiko und soziale Sicherung, zur Verfügung stehende Fördermittel, Klima usw.

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

Verschiedene Eigentümergruppen brauchen verschiedene, anhand der nationalen Bedingungen auf sie zugeschnittene Informationen und Finanzierungsbedingungen. Eine Vorgabe auf europäischer Ebene ist aufgrund der Komplexität aus unserer Sicht nicht zielführend.

Die Komplexität europäischer Richtlinien stellt ein Hemmnis für energetische Sanierung dar. Eine Vorgabe von strategischen Orientierungshilfen und Sensibilisierungsmaßnahmen auf europäischer Ebene sind aus unserer Sicht daher nicht zielführend.

Anlage Organisation und EU-Registrierung

Name of your organisation / company:

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

Country where your organisation / company is located:

Germany

Contact details incl. e-mail address:

Dorotheenstraße 35, 10117 Berlin; info@ddiv.de

Short description of the general activity of your organisation / company:

see point 1 "General Remarks"

Is your organisation registered in the Interest Representative Register?

☒ Yes ☐ No

If yes, please specify the address of your organisation and the Register ID number in the Interest Representative Register:

Publication: Do you object to publication of the personal data on the grounds that such publication would harm your legitimate interests?

☒ I object