



## Stellungnahme

09.06.2010

### der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) zum Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2009/28/EG zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (Europarechtsanpassungsgesetz Erneuerbare Energien-EAG EE) vom 20.05.2010

Geschäftsführender Verband:

BFW Bundesverband  
Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen  
Kurfürstendamm 57  
10707 Berlin  
Telefon: 030/327 81-0  
Telefax: 030/ 327 81-299  
E-Mail: office@bfw-bund.de

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 Immobilie in Deutschland im Bewusstsein von Politik und Öffentlichkeit zu verankern sowie die politischen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen der deutschen Immobilienwirtschaft zu verbessern.

Walter Rasch, Senator a.D.  
Präsident

[www.bsi-web.de](http://www.bsi-web.de)

Der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft gehören derzeit an:

Europa-Büro der BSI  
47-51, rue du Luxembourg  
1050 Bruxelles, BELGIEN

**Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW):** Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. gehören derzeit über 1.600 Mitglieder und verbundene Unternehmen an. Die Mitgliedsunternehmen verwalten einen Wohnungsbestand von rund 3,1 Millionen Wohnungen, in denen 7,2 Millionen Menschen leben. Dies entspricht einem Anteil von rund 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in Deutschland. Zudem werden Gewerberäume von insgesamt 37,8 Millionen Quadratmetern Nutzfläche verwaltet. Damit arbeiten mehr als 1 Millionen Beschäftigte in den Büros, Einkaufszentren und Hotels der BFW-Mitgliedsunternehmen.

BFW Bundesverband  
Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen

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

Der GdW repräsentiert bundesweit rund 3.000 Wohnungsunternehmen mit 6,2 Millionen bewirtschafteten Wohnungen, in denen rund 13 Millionen Menschen leben.

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen

#### **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 rd. 6.000 Mitgliedsunternehmen aus dem Bereich der Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister, Bewertungs-Sachverständige, Bauträger und weiteren Immobilienberater.

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

#### **Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter (BFW):**

Dem BFW gehören derzeit rund 400 Unternehmen an. Die Mitgliedsunternehmen verwalten ca. 550.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtvermögen von rechnerisch etwa 45 Mrd. Euro."

Bundesfachverband  
Wohnungs- und  
Immobilienverwalter (BFW)

#### **Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV):**

Der DDIV ist mit derzeit über 1.400 Mitgliedsunternehmen die größte berufsständige Organisation für hauptberuflich tätige Immobilienverwalter in Deutschland. Die Unternehmen sind in 10 Landesverbänden organisiert und verwalten einen Bestand von ca. 1,7 Millionen Wohnungen mit 84 Millionen Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche.

Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher  
Pfandbriefbanken (vdp)

VGf  
Verband Geschlossene Fonds



**Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp):**

Der vdp ist einer der Spitzenverbände der deutschen Kreditwirtschaft. Mit einem Marktanteil von über 60 % in der gewerblichen und 28 % in der Wohnimmobilien-Finanzierung sind die derzeit 36 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland

**Verband Geschlossene Fonds (VGF):**

Der VGF repräsentiert die Branche der geschlossenen Fonds, die ein jährliches Investitionsvolumen von rd. 23,1 Mrd. Euro kumuliert. Die 50 Mitglieder repräsentieren ein Marktvolumen von annähernd 11,6 Mrd. Euro. Damit vertritt der VGF mehr als 3/4 des Marktes der Anbieter geschlossener Fonds.

BFW Bundesverband  
Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen

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

Bundesfachverband  
Wohnungs- und  
Immobilienverwalter (BFW)

Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher  
Pfandbriefbanken (vdp)

VGF  
Verband Geschlossene Fonds

## Zusammenfassung der Stellungnahme

Die BSI bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2009/28/EG zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen.

Die BSI begrüßt, dass sich der Gesetzentwurf mit den vorgesehenen Änderungen des Erneuerbare Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) im Detail überwiegend schlank an den Umsetzungserfordernissen der EU-Richtlinie orientiert und sich somit inhaltlich an die Vorgaben des Koalitionsvertrages zur 1:1 Umsetzung hält. Allerdings sollte die 1:1 Umsetzung nicht nur inhaltlich, sondern auch zeitlich gelten. Dies um so mehr, als derzeit mit der Evaluierung der EnEV 2009 ein Projekt von besonderer nationaler Bedeutung läuft. Von deren Ergebnis werden unmittelbare Auswirkungen auch auf die Frage des effizienten Einsatzes der Erneuerbaren Energien und die nationale Definition des kostenoptimalen Niveaus im Rahmen der Umsetzung ausgehen. Es wäre fatal hier vorgreiflich Weichen zu stellen oder Trends zu verstetigen, die sich alsbald als falsch herausstellten. So zeichnet sich schon jetzt ab, dass eine einseitige Bevorzugung der erneuerbaren Energien zu einer zusätzlichen Investitionsbremse wird und damit nicht beschäftigungsfördernd wirkt sondern zu einem weiteren Beschäftigungsrückgang in Wirtschaft und Handwerk führen wird.

Die BSI hält Nutzungspflichten für erneuerbare Energien im Wärmebereich für den Gebäudebestand für nicht angemessen und lehnt diese entschieden ab.

Generell betont die BSI erneut, wie bereits in der Stellungnahme zum Entwurf des EEWärmeG vom Februar 2008, dass der Einsatz erneuerbarer Energien im Energieeinsparrecht geregelt werden sollte.

Die BSI spricht sich entschieden gegen einen Ausschluss von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, die nicht den technologischen Anforderungen des EEWärmeG entsprechen, vom Neubaumarkt aus.

Die BSI empfiehlt, die Förderung erneuerbarer Energien vollständig in die KfW-Förderprogramme zu integrieren, um die Förderung übersichtlicher und planbarer zu gestalten. Voraussetzung ist eine bedarfsgerechte Verstetigung der zur Verfügung gestellten KfW-Mittel.

Damit die produzierten und ins Netz eingespeisten Mengen an gasförmiger Biomasse der Nutzung zugeführt werden, ist aus Sicht der BSI die Anrechenbarkeit einer Nutzung im Heizkessel, der der besten verfügbaren Technik entspricht, unbedingt notwendig.

BFW Bundesverband  
Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen

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

Bundesfachverband  
Wohnungs- und  
Immobilienverwalter (BFW)

Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher  
Pfandbriefbanken (vdp)

VGf  
Verband Geschlossene Fonds

## Stellungnahme im Detail

### Die BSI hält Nutzungspflichten für erneuerbare Energien im Wärmebereich für den Gebäudebestand für nicht angemessen und lehnt diese entschieden ab.

Der vorliegende Gesetzesentwurf verzichtet auf eine Einführung von Nutzungspflichten für erneuerbare Energien im nicht-öffentlichen Gebäudebestand, verweist aber gleichzeitig darauf, dass zum 1. Januar 2015 eine eventuell über den Neubau nicht-öffentlicher Gebäude hinausgehende Nutzungspflicht umzusetzen ist. Dafür würde die Auswertung des Erfahrungsberichtes nach § 18 EEWärmeG zu den Erfahrungen mit der Nutzungspflicht bei Neubauten und mit den Landesnutzungspflichten bei Bestandsbauten in Baden-Württemberg abgewartet und die Einführung einer eventuellen Nutzungspflicht für nicht-öffentliche Bestandsbauten insoweit zurückgestellt.

Die BSI verweist darauf, dass sich an der bereits in der Begründung zum EEWärmeG dargestellten Lage im Gebäudebestand bislang prinzipiell nichts verändert hat. Umfassende Modernisierungsmaßnahmen sind kostenintensiv und betreffen sowohl den Gebäudeeigentümer als auch den Mieter. Energiesparende Modernisierungsmaßnahmen, wie auch die Nutzung erneuerbarer Energien, muss insbesondere im vermieteten Gebäudebestand sozialverträglich gestaltet sein. Insbesondere müssen die Auswirkungen auf Transfereinkommensbezieher (11 % der Haushalte) sowie weitere 9 % der Haushalte, die im Niedrigeinkommensbereich liegen (d. h. Wohngeld beziehen oder ohne Mindestsicherung oder Wohngeld unter der Armutsgrenze liegen) berücksichtigt werden<sup>1</sup>.

Die Nutzung Erneuerbarer Energie im Gebäudebestand ist in den weitaus meisten Fällen nur nach Verringerung des Energiebedarfs des Gebäudes technisch und wirtschaftlich sinnvoll. Die Verbesserung der Energieeffizienz sollte daher im Gebäudebestand immer Vorrang haben. Eine Umstellung auf die Nutzung erneuerbarer Energie kann bei gedämmter Gebäudehülle auch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Allein für öffentliche Gebäude werden die formulierten Anforderungen zu jährlichen Mehrkosten von fast 176 Millionen Euro führen. Diese Kosten müssen vom Bund in Höhe von 12 Millionen Euro, von den Ländern in Höhe von 29 Millionen Euro und von den Kommunen in Höhe von 135 Millionen Euro übernommen werden. Das sind Kosten, die angesichts der derzeitigen Haushaltslage nicht zu vertreten sind. Dies insbesondere auch deshalb, weil im Gesetzentwurf und in der Begründung kein Nachweis geführt wird, welche Folgen diese Anforderungen für den Klimaschutz, die Gesellschaft und die regionale Wirtschaft haben werden und nicht gegenübergestellt wird, ob nicht mit ökonomischeren Mitteln eine bessere Klima- und Ressourcenwirkung erreicht werden kann.

**Die BSI betont erneut, wie bereits in der Stellungnahme zum Entwurf des EEWärmeG vom Februar 2008, dass der Einsatz erneuerbarer Energien im Energieeinsparrecht geregelt werden sollte.**

BFW Bundesverband  
Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen

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

Bundesfachverband  
Wohnungs- und  
Immobilienverwalter (BFW)

Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher  
Pfandbriefbanken (vdvp)

VGf  
Verband Geschlossene Fonds

<sup>1</sup> Datenquelle: Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte, Schriftenreihe Forschungen, Heft 142, Bonn 2009, herausgegeben vom BMVBS und vom BBSR

Das Energieeinsparrecht, also die Energieeinsparverordnung, berücksichtigt mit seinen Anforderungen an das energiesparende Bauen alle Energieträger, insbesondere auch die erneuerbaren Energien, technologieoffen entsprechend ihrem Einsatz an fossiler Primärenergie. Für die Planer und Bauherren ist derzeit ein wirtschaftlich und technisch sinnvoller Weg zur Erfüllung beider Vorschriften ist nicht ohne weiteres erkennbar. Insbesondere sind die Anforderungen des EEWärmeG unzureichend auf die Berechnungsverfahren der EnEV abgestimmt. So ist eine Solaranlage, die der Referenzanlage nach EnEV entspricht, nicht ausreichend für das EEWärmeG dimensioniert. Für Mehrfamilienhäuser hat die BSI bereits in ihrer Stellungnahme zum EEWärmeG vom Februar 2008 die zu groß dimensionierte Fläche von beispielsweise 2,88 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit für eine Wohnung von 60 m<sup>2</sup> kritisiert. Erfahrungsgemäß sind im Geschosswohnungsbau pro Wohneinheit ca. 1 m<sup>2</sup> Solarkollektoren zur Erreichung eines hohen Wirkungsgrades vorzusehen. Die Nutzung erneuerbarer Energien für Gebäude gehört methodisch deshalb aus unserer Sicht ins Energieeinsparrecht. Damit würde eine deutliche Vereinfachung erreicht und die Planung und Umsetzung erleichtert.

BFW Bundesverband  
Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen

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

Bundesfachverband  
Wohnungs- und  
Immobilienverwalter (BFW)

Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher  
Pfandbriefbanken (vdp)

VGF  
Verband Geschlossene Fonds

**Die BSI empfiehlt, die Förderung erneuerbarer Energien vollständig in die KfW-Förderprogramme zu integrieren, um die Förderung übersichtlicher und planbarer zu gestalten. Voraussetzung ist eine bedarfsgerechte Verstetigung der zur Verfügung gestellten KfW-Mittel.**

Aus Sicht der BSI ist für Eigentümer eine planbare Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien notwendig. Die in § 13 des EEWärmeG festgeschriebene bedarfsgerechte Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien für die Erzeugung von Wärme ist nicht sichergestellt. Der Stopp des Marktanreizprogramms im Mai diesen Jahres aufgrund der ausgeschöpften verfügbaren Mittel führt bei den Bauherren, die diese Mittel eingeplant hatten, zu erheblichen Schwierigkeiten, da die Mittel erst nach Fertigstellung der Anlage beantragt werden können.

Zu 20. c)

**Damit die produzierten und ins Netz eingespeisten Mengen an gasförmiger Biomasse der Nutzung zugeführt werden, ist aus Sicht der BSI die Anrechenbarkeit einer Nutzung im Heizkessel, der der besten verfügbaren Technik entspricht, unbedingt notwendig.**

Die BSI schlägt dringend vor, die Nutzung gasförmiger Biomasse ergänzend zur Nutzung in einer KWK-Anlage auch bei Nutzung in einem Heizkessel, der der besten verfügbaren Technik entspricht, als Erfüllung der Pflicht nach § 3, Absatz 1 oder 2, zuzulassen. Solange die Nutzung gasförmiger Biomasse nur bei Nutzung in einer KWK-Anlage als Erfüllung gesetzlicher Anforderungen gewertet wird, wird die tatsächliche Nutzung des zur Verfügung stehenden Potenzials an gasförmiger Biomasse begrenzt bleiben.

Seite 6 von 6

Zu 20. h), bb)

**Die BSI spricht sich entschieden gegen einen Ausschluss vom Neubaumarkt (bzw. für öffentliche Gebäude auch im Bestand) für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien aus, die nicht den technologischen Anforderungen des EEWärmeG entsprechen.**

Durch die die Einführung der vorgeschlagenen Nr. 3 in Nummer VI der Anlage zum EEWärmeG würden alle erneuerbaren Energien, die nicht den technologischen Anforderungen der Anlage zum EEWärmeG entsprechen, von ihrer Nutzung ausgeschlossen, weil sie als Ersatzmaßnahme nicht mehr angerechnet werden dürften.

Für das EEWärmeG gelten hinsichtlich der Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie strenge Technologievorgaben. Die alternativ zulässige Ersatzmaßnahme "Unterschreitung der EnEV" bezieht sich auf eine 15 %ige Unterschreitung der geltenden EnEV, und zwar sowohl des Primärenergiebedarfs als auch der Wärmedämmung. Damit ist bei Nutzung der Ersatzmaßnahme unabhängig von Technologievorgaben die Erreichung der Klimaschutzziele gewährleistet.

Die vorgeschlagenen Änderungen würden in die EnEV-Regelungen eingreifen, die wesentlich technologieoffener gestaltet sind. Alle Technologien, die nicht den Technologievorgaben des Anhangs zum EEWärmeG entsprechen, wären damit komplett vom Neubaumarkt bzw. für öffentliche Gebäude auch im Bestand ausgeschlossen.

BFW Bundesverband  
Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen

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

Bundesfachverband  
Wohnungs- und  
Immobilienverwalter (BFW)

Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher  
Pfandbriefbanken (vdp)

VGF  
Verband Geschlossene Fonds