

GdW-Stellungnahme

**Stellungnahme
an die AG III des Energiegipfels**

Stand und Perspektiven der energetischen
Gebäudesanierung bei Wohnungsunternehmen

Mai 2007

Herausgeber:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Straße 57

14197 Berlin

Telefon: +49 (0)30 8 24 03-0

Telefax: +49 (0)30 8 24 03-1 99

Brüsseler Büro des GdW

47-51, rue du Luxembourg

1050 Bruxelles

BELGIEN

Telefon: +32 2 5 50 16 11

Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de

Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2007

Stellungnahme des GdW an die AG III des Energiegipfels

Stand und Perspektiven der energetischen Gebäudesanierung bei
Wohnungsunternehmen

Vorwort

Die vom GdW und seinen Regionalverbänden vertretenen rd. 3.000 Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die einen Bestand von rund 6,2 Mio. Mietwohnungen in Deutschland verwalten und bewirtschaften, haben in ihrem Gebäudebestand bereits im Jahr 2005 das von der Bundesregierung für 2012 gestellte sektorbezogene Kyoto-Ziel zur Minderung der CO₂-Emissionen übererfüllt. Dies ist ein wichtiger Erfolg und ein Beitrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zur Energieversorgungssicherheit in Deutschland. Es ist gleichzeitig Ansporn, auf der Grundlage des bereits Erreichten die Effizienz des Energieeinsatzes noch weiter zu verbessern und auch in Zukunft zur nachhaltigen Versorgungssicherheit in Deutschland beizutragen.

Der Verbandstag des GdW hat im November 2006 die Entschließung „Sichere und effiziente Energieversorgung zu tragbaren Kosten“ verabschiedet [1]¹. Das Ziel der im GdW zusammengeschlossenen Wohnungs- und Immobilienunternehmen ist es, die Energieversorgung der Wohnungen auch in Zukunft zu tragbaren Kosten zu gewährleisten. Die weitere Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebestand unserer Wohnungsunternehmen wird maßgeblich durch folgende Faktoren bestimmt:

- Energieeinsparpotenziale können nur unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit erschlossen werden. Das gilt auch für die innovativen Anwendungen neuester Techniken.
- Durch umfassende Modernisierung wurden in den neuen Ländern in den letzten Jahren die Energieeinsparpotenziale im dauerhaft zur Vermietung vorgesehenen Bestand bereits weitgehend ausgeschöpft.
- In den alten Ländern müssen in den nächsten Jahren insbesondere die Bestände der 50er bis 60er Jahre an die sich ändernde Nachfrage angepasst werden. Dabei werden auch erhebliche energiesparende Maßnahmen umgesetzt werden.

Auf dem Energiegipfel im März 2006 wurden 3 Arbeitsgruppen eingesetzt, die Vorschläge zu zentralen Fragen auf dem Weg zu einem energiepolitischen Gesamtkonzept der Bundesregierung entwickeln sollen. Das Thema Energieeffizienz ist in der Arbeitsgruppe 3 angesiedelt. Da der GdW nicht als Teilnehmer zum Energiegipfel bzw. der entsprechenden Arbeitsgruppe berücksichtigt wurde, stellen wir hiermit die umfangreichen praktischen Erfahrungen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu Einspar- und Effizienzeffekten der Gebäudesanierung für die entsprechende Unterarbeitsgruppe zum „Aktionsprogramm Energieeffizienz“ zusammen und bitten um Berücksichtigung bei der Erstellung des Aktionsprogrammes.

Im Folgenden werden der Stand und die Perspektiven der energetischen Gebäudemodernisierung aus wohnungswirtschaftlicher Sicht dargestellt, Wege zur Erschließung weiterer Potenziale aufgezeigt und

¹ Siehe Literaturverzeichnis Seite 10

Vorschläge für den Abbau von Hemmnissen und die Schaffung von Anreizen in den Bereichen

- Mietrecht
- Steuerrecht
- Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien sowie
- Wettbewerb und Preistransparenz.

unterbreitet.

Inhalt

1	
Erreichter Stand der energetischen Gebäudesanierung bei Wohnungsunternehmen	1
1.1 Energieeffizienz / CO ₂ -Minderung	1
1.2 Erneuerbare Energien	2
2	
Perspektiven der energetischen Gebäudesanierung bei Wohnungsunternehmen	3
2.1 Energieeffizienz / CO ₂ -Minderung	3
2.2 Erneuerbare Energien	4
3	
Wege zur Erschließung der Potenziale	5
3.1 Wirtschaftlicher Rahmen	5
3.2 Weiterentwicklung energetischer Anforderungen	7
3.3 Verbesserung der Rahmenbedingungen	7
4	
Fazit	9
5	
Literaturverzeichnis/ Weitere Informationen	10

1

Erreichter Stand der energetischen Gebäudesanierung bei Wohnungsunternehmen

1.1 Energieeffizienz / CO₂-Minderung

Von den 6,2 Mio. bewirtschafteten Wohnungen im GdW-Verbandsbereich gelten 58 Prozent als vollständig modernisiert. Sie weisen einen modernen Standard auf. Weitere 27 Prozent der Wohnungen gelten als teilmodernisiert. In diese Bestände wurden durch die Wohnungs- und Immobilienunternehmen allein seit 1992

- über 67 Mrd. Euro in die Instandhaltung und Instandsetzung und
- fast 60 Mrd. Euro in die Modernisierung der Wohnungen

investiert [2]. Damit sind auch erhebliche **energetische Sanierungen** verbunden. In den von den Mitgliedsunternehmen des GdW bewirtschafteten Wohnungen wurden seit 1990 durch Modernisierung eine Energieeinsparung - und damit bei konventioneller Abschätzung in erster Näherung auch eine CO₂-Minderung – von 14 Prozent erzielt [3]. Die Wohnungswirtschaft hat damit bereits jetzt für die von ihr bewirtschafteten Bestandswohnungen ihr Sektorziel zur Erreichung des deutschen **Kyotoziels** übertroffen. So wurden

- 27 Prozent der Wohnungen bereits energetisch umfassend modernisiert (Wärmedämmung, Fenster, Heizungsanlagen) und weitere
- 24 Prozent energetisch teilmodernisiert (durch Einzelmaßnahmen, z.B. neue Fenster, Giebelämmung, neue Heizungsanlagen) [4].

In den **neuen Bundesländern** gilt ein erheblicher Teil des Energieeinsparpotenzials im Gebäudebereich als vorerst ausgeschöpft, wie auch bereits das Nationale Klimaschutzprogramm 2005 feststellte². In den 90er Jahren wurde der Nachholbedarf bei Instandsetzung und Modernisierung abgebaut. Dies wurde in der Regel mit einer energetischen Verbesserung verbunden, so dass

- in den neuen Ländern 46 Prozent der Wohnungen energetisch umfassend und
- 27 Prozent energetisch teilmodernisiert sind [4].

Einzelne Unternehmen haben in ihrem Bestand mit einem Heizenergieverbrauch von weniger als 70 kWh/(m²a) bereits durchgängig den Niedrigenergiehaus-Standard erreicht. Die Betriebskosten waren bis zum Jahr 2005 in in der Regel niedriger als Mitte der 90er Jahre, die Preissteigerungen bei den Energieträgern konnten durch Einsparmaßnahmen ausgeglichen werden.

Deutschlandweit lag der gradtagsbereinigte häufigste Kennwert³ des **Energieverbrauchs** von Mehrfamilienhäusern im Jahr 2002 bei ca.

² Nationales Klimaschutzprogramm, Beschluss der Bundesregierung vom 13.07.2005, S. 27

³ Modalwert - Häufigster Wert einer Verteilung von Kennwerten.

135 kWh/(m²a) (siehe Abb. 1). Der mittlere durchschnittliche Heizenergieverbrauch von Mehrfamilienhäusern liegt bei ca. 160 kWh/(m²a).⁴

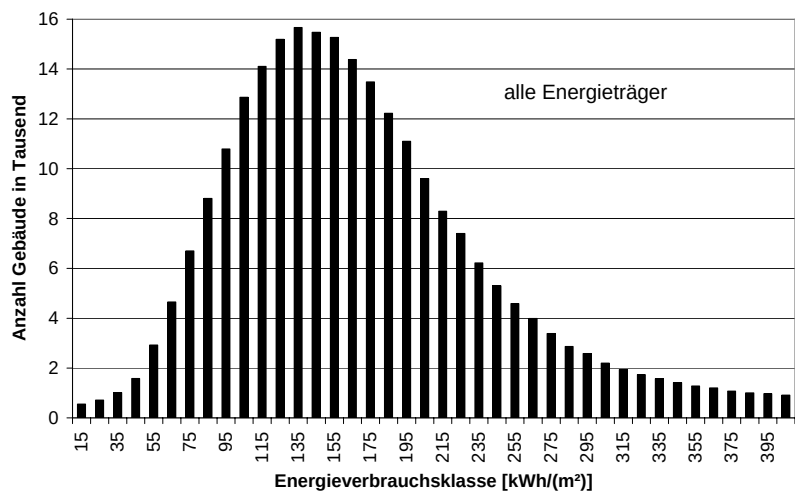


Abb. 1: Auswertung des Energieverbrauches 2002 von ca. 250.000 Mehrfamilienhäusern (knapp 10 Prozent des Bestandes in Deutschland), mit Heizgradtagen⁵ bereinigt auf 2386 Kd

Daraus ergibt sich, dass den durch die Wohnungs- und Immobilienunternehmen im GdW bewirtschafteten Wohnungen für 2002 überschlägig

- ca. 17 Mio. t CO₂ pro Jahr für Beheizung und Warmwasserbereitung

zugeordnet werden können.⁶

Für den Sektor Haushalte (alle ca. 39 Mio. Wohnungen in Deutschland) wird im Nationalen Allokationsplan II für 2002 von 120 Mio. t CO₂/a ausgegangen.

1.2 Erneuerbare Energien

Mit der Nutzung erneuerbarer Energien haben die Wohnungs- und Immobilienunternehmen Erfahrungen seit den 80er Jahren, da sie an einer großen Zahl von Modell- und Pilotprojekten beteiligt waren und sind [4]. Eine generelle Wirtschaftlichkeit dieser Nutzung war bisher nicht darstellbar.

In den letzten Jahren konnte trotzdem die Nutzung der **Solarwärme** stark gesteigert werden. So stieg die installierte Fläche zur thermischen Nutzung der Solarenergie bei den Wohnungs- und Immobilienunternehmen allein von 2002 bis 2005 um 55 Prozent auf fast 36.000 m² [5]. Zu beachten ist, dass die Entwicklung großer Solaranlagen im Vergleich zu Solaranlagen für Einfamilienhäuser verhältnismäßig spät erst mit den 90er Jahren einsetzte.

⁴ Energiekennwerte - Hilfen für den Wohnungswirt. Eine Studie der Techem AG, Eigenverlag 2005.

⁵ Heizgradtage sind ein Maß für die mittlere Außentemperatur in der Heizperiode.

⁶ Überschlägiger Ansatz: 6,2 Mio. WE, 60 m²/WE, 160 kWh/(m²a) für Beheizung, 30 kWh/(m²a) für WW-Bereitung, 0,24 kg CO₂/kWh

Die **Photovoltaikfläche** stieg im gleichen Zeitraum um 190 Prozent auf fast 33.000 m² [5]. Dies ist vor allem ein Erfolg des Erneuerbare Energien Gesetzes. Dem weiteren Ausbau stehen jedoch ernsthafte steuerliche Probleme entgegen, die dringend abgebaut werden müssen (siehe Kapitel 3.3).

Die Technik der Beheizung mit **Biomasse - insbesondere Holzpellets** - hat in den letzten Jahren große Fortschritte gemacht. Sie kann als weitgehend ausgereift gelten, auch wenn immer noch Detailprobleme zu lösen sind. Trotz der höheren Investitionskosten und des höheren Betriebsaufwandes wurden durch Wohnungsunternehmen in den letzten Jahren Wärmeerzeugungsanlagen auf Biomasse umgestellt [4].

2 Perspektiven der energetischen Gebäudesanierung bei Wohnungsunternehmen

2.1 Energieeffizienz / CO₂-Minderung

In den **neuen Ländern** ist ein erheblicher Teil der Energiesparpotenziale im Gebäudebereich vorerst ausgeschöpft. 46 Prozent der Wohnungen sind energetisch umfassend und weitere 27 Prozent teilmmodernisiert worden. Der Leerstand betrug im Jahr 2005 ca. 13 Prozent. Das Energieeinsparpotenzial liegt hier vor allem in der Optimierung des Anlagenbetriebs bzw. der Erhöhung des Nutzungsgrades der Anlagen zur Heizung und Warmwasserbereitung. In den letzten Jahren wurden verstärkt Optimierungsmethoden getestet, wie temperaturgesteuerte Durchflussregelung über den Rücklauf, Steuerung der Warmwasserzirkulationsmenge entsprechend der Nachfrage, Einsatz von Hocheffizienzpumpen, Beeinflussung der Vorlauftemperatur durch Rückmeldung des aktuellen Wärmebedarfs, die nun für den Einsatz bereit stehen.

Nicht in allen Objekten kann eine Optimierung durchgeführt werden. Gelingt es, für zwei Drittel der Wohnungen innerhalb von 10 Jahren eine vollständige Optimierung zu erreichen, können folgende Effekte entstehen:

Investition:

$$1,6 \text{ Mio. WE} \times 60 \text{ m}^2/\text{WE} \times 1 - 5 \text{ €/m}^2 = 96 - 480 \text{ Mio. €} \\ \text{oder } 9,6 - 48 \text{ Mio. €/a.}$$

Nutzen:

$$1,6 \text{ Mio. WE} \times 60 \text{ m}^2/\text{WE} \times 5 - 15 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a}) = 480 - 1.440 \text{ GWh/a}$$

Bei angenommenen mittleren CO₂-Emissionen von 0,24 kg/kWh entsteht ein CO₂-Minderungseffekt zwischen 115.000 und 346.000 t CO₂/a.

Zur vollständigen Ausschöpfung dieses Potenzials ist es neben großen Anstrengungen der Wohnungsunternehmen auch notwendig, Contracting im Gebäudebestand anzuwenden. Hier bestehen zur Zeit ernsthafte Hemmnisse (siehe Kapitel 3.3).

In den **alten Ländern** werden insbesondere die Bestände aus den Wohnungsbauprogrammen der 50er bis 60er Jahre an die sich an-

dernde Nachfrage angepasst. Bei 1,932 Mio. Wohnungen in dieser Baualtersklasse und einer (hohen) Annahme von 3 Prozent Modernisierung pro Jahr können in 10 Jahren 30 Prozent oder 0,578 Mio. Wohnungen energetisch verbessert werden.

Investition:

$0,578 \text{ Mio. WE} \times 60 \text{ m}^2/\text{WE} \times 600 - 1.000 \text{ €/m}^2 = 21 - 35 \text{ Mrd. €}$
in 10 Jahren, das entspricht 2,1 - 3,5 Mrd. €/a.

Zum Vergleich:

Für 2006 waren durch die Wohnungsunternehmen in den alten Ländern für den gesamten eigenen Bestand von 3,337 Mio. WE:

- 1,9 Mrd. € für Modernisierung und
- 2,6 Mrd. € für Instandsetzung und Instandhaltung geplant.

Nutzen:

$0,578 \text{ Mio. WE} \times 60 \text{ m}^2 \times 80 - 150 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a}) = 2,77 - 5,20 \text{ Mio. MWh}$

Bei angenommenen mittleren CO₂-Emissionen von 0,24 kg/kWh entsteht ein CO₂-Minderungseffekt zwischen 665.000 und 1.248.000 t CO₂/a.

Wenn alle CO₂-Minderungspotenziale erschlossen werden sollen, muss zukünftig auch dem Stromverbrauch in den Haushalten höhere Bedeutung beigemessen werden. Die Einsparung einer kWh Strom bedeutet im Vergleich zur Einsparung einer kWh Wärme mehr als die dreifache CO₂-Minderung und fast die 2,5fache Primärenergieeinsparung⁷. Neben der Begrenzung des Energieverbrauches für Heizung und Warmwasser sollten deshalb alle Maßnahmen zur Verminderung des Stromverbrauches berücksichtigt werden. Dies kann aber nur außerhalb der Wohnungswirtschaft Regelung finden, da die Einsparpotenziale im Bereich des Haushaltsstroms nicht durch die Kompetenzen der Wohnungswirtschaft erschlossen werden können. Wie in der Studie des Umweltbundesamtes und des Statistischen Bundesamtes im November 2006 festgestellt wurde, sank im Zeitraum 1995 bis 2005 der Energieverbrauch für Heizung, während der Stromverbrauch um 3,5 Prozent anstieg.

2.2 Erneuerbare Energien

Die weiteren erschließbaren Potenziale bei der Nutzung erneuerbarer Energien lassen sich zur Zeit nicht abschätzen. Folgende beispielhafte Einflussfaktoren werden die Geschwindigkeit des Ausbaus der Nutzung erneuerbarer Energien im Wärmebereich stark beeinflussen:

- **Preisentwicklung** für die Wärmeerzeuger (Solaranlagen, Biomassekessel, Wärmepumpen)

⁷ CO₂-Emissionen: Strom bis zu 900 g/kWh, Gas/Öl 200 bis 300 g/kWh
Primärenergiefaktor: Strom 2,7, Gas/Öl 1,1

- **Preisentwicklung** bei Holzpellets
Die Pelletpreise stiegen von 170 €/t in 2004 auf zwischenzeitlich 255 €/t im Januar 2007 (das entspricht 50 €/MWh und damit fast den aktuellen Gaspreisen) und lagen im März 2007 bei 203 €/t.
- **Feinstaubdiskussion** bei Holzpellets
- Hohe **Investitionskosten** für die Erschließung der Wärmequelle Erdreich bei Wärmepumpen für Großanlagen (hohe Anzahl Bohrungen).
- Abbau der **steuerschädlichen Bewertung** von Einspeisevergütungen für Wohnungs- und Immobilienunternehmen, um die Förderung durch das Erneuerbare Energiengesetz (EEG) in Anspruch nehmen zu können (siehe Kapitel 3.3).
- Ausschluss einer **steuerlichen Benachteiligung** bei der Konzeption einer Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich.

3

Wege zur weiteren Erschließung der Potenziale

3.1 Wirtschaftlicher Rahmen

Maßnahmen mit dem Ziel der Steigerung der Energieeffizienz werden für die Wohnungsunternehmen vereint mit dem Ziel der Verbesserung der Wohnbedingungen sowie der Schaffung einer zukunftsfähigen Vermietbarkeit der Wohnungen. Sie müssen sich wirtschaftlich darstellen lassen, wobei bei begrenzten Investitionsmitteln regelmäßig Zielkonflikte entstehen. Investitionsentscheidungen sind sehr komplex, weil sie unter gleichzeitiger Berücksichtigung vielfältiger Randbedingungen getroffen werden müssen, z.B.

- der Finanzierungsmöglichkeit
- der erwarteten Standortentwicklung
- des regionalen Bedarfs, u. a. in Bezug auf Grundriss, Größe, Barrierefreiheit
- der erzielbaren Miete
- dem aktuellen Zustand der Objekte
- den rechtlichen und technischen Rahmenbedingungen
- der Lebens- und Wartungszyklen der Gebäude.

Aus Sicht des GdW wird deshalb eine Fokussierung auf die Ausschöpfung der **wirtschaftlichen** Energieeinsparpotenziale, wie sie z.B. der Europäische Aktionsplan zur Energieeffizienz vorsieht, begrüßt. Allerdings müssen die wirtschaftlich erschließbaren Potenziale auch durch die Unternehmen finanziert werden. Nicht immer sind z.B. Spielräume für Kreditaufnahmen vorhanden bzw. die Besicherung dieser Kredite ist nicht möglich.

Der strategische Ansatz der Wohnungswirtschaft zur wirtschaftlichen Erschließung der Energieeinsparpotenziale besteht aus folgenden drei Punkten:

- im Interesse der Mieter und Nutzer muss sichergestellt werden, dass ein funktionsfähiger Wettbewerb der Versorger zu angemessenen Energiepreisen führt
- der Energieverbrauch wird unter Einsatz aller wirtschaftlich vertretbaren Mittel reduziert und
- der minimierte Energiebedarf wird möglichst effizient, gegebenenfalls unter Einsatz erneuerbarer Energien, gedeckt.

Die Wohnungswirtschaft stellt sich dieser strategischen Aufgabe mit folgenden unternehmerischen Maßnahmen:

- Das **Benchmarking der Energiekosten und des Energieverbrauchs** ist konsequent einzusetzen, um zusätzliche Potenziale für Effizienzsteigerungen zu erschließen.
- Durch **Optimierung von Regelung und Betrieb der Wärmeerzeugung und –verteilung** im Bestand lassen sich mit vergleichsweise geringem Mitteleinsatz erhebliche Energieeinsparungen erzielen.
- Planung energetischer Modernisierungen unter **Portfoliosichtpunkten** als eine wesentliche Grundlage für die Entscheidung, wann und in welchem Umfang in welche Bestände investiert wird.
- Die Wirtschaftlichkeit des Einsatzes **erneuerbarer Energien** sollte bei der Planung stets geprüft werden.
- Der Energieverbrauch ist nicht nur von den energiesparenden Maßnahmen der Wohnungsunternehmen, sondern auch vom Verhalten und von der **Mitwirkung der Mieter oder Nutzer** abhängig; insbesondere wenn die Betriebskosten, z.B. bei Transfereinkommensbeziehern, diese nicht direkt belasten.
- Die Nutzung bestehender oder neu zu entwickelnder Informations- und Kommunikationsmöglichkeiten, z.B. künftig im „**vernetzten Wohnen**“, zur Energieberatung der Mieter und damit zur Reduktion von Betriebskosten ist empfehlenswert.
- **Synergien** können durch intensiven Erfahrungsaustausch und Publizierung von Best-Practice-Beispielen sowie durch interne und überbetriebliche Nachfragebündelung beim Energiebezug genutzt werden.
- Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wird prüfen, inwieweit **freiwillige Selbstverpflichtungen** der Wohnungsunternehmen im GdW und seinen Regionalverbänden zur Steigerung der Energieeffizienz eingegangen werden können, um damit künftige Regulierungen durch den Gesetzgeber überflüssig zu machen.

3.2 Weiterentwicklung energetischer Anforderungen

In Deutschland müssen Maßnahmen zur Energieeinsparung, die verordnet werden, entsprechend dem Energieeinsparungsgesetz wirtschaftlich sein, d.h. die zusätzlichen Aufwendungen müssen sich über die Energieeinsparung während der Lebensdauer der Maßnahme amortisieren. Die weitere Anhebung der Anforderungen entsprechend der nachgewiesenen Wirtschaftlichkeit auf Basis der aktuellen Energiepreise ist daher sinnvoll und auch betriebswirtschaftlich geboten.

Aus Sicht des GdW sollten die energetischen Anforderungen ausschließlich – wie bisher in der Energieeinsparverordnung bewährt – über die **Absenkung des zulässigen Primärenergiebedarfs** erfolgen. So besteht Handlungsfreiheit, ohne dass eine bestimmte Bauweise festgelegt wird.

Für den Gebäudebestand müssen dabei weiterhin andere, moderate Anforderungen als für den Neubau gelten. Dies nicht nur aufgrund notwendiger Ausnahmen wegen zu hoher Zusatzkosten im Einzelfall (wie z.B. für stark gegliederte Gebäude). Eine Erhöhung der Anforderungen an Einzelbauteile kann große Schwierigkeiten für die Einzelmaßnahme bezüglich der Anschlüsse an die unverändert bleibenden Bauteile hervorrufen. Auch Fragen des Städtebaus sind davon betroffen. Nachhaltiges Bauen hat neben einer ökonomischen und einer ökologischen auch eine soziokulturelle Komponente, die nicht vernachlässigt werden darf.

Durch die Wohnungsunternehmen wurden in einer Reihe von Modellprojekten im Bestand Modernisierungen bis hin zum **Passivhausstandard** realisiert. Diese Maßnahmen zeigen, dass sie technisch machbar, aber noch nicht wirtschaftlich sind, obwohl sie in den meisten Fällen über eine zusätzliche Modellprojektförderung unterstützt wurden. Darüber hinaus zeigen die Auswertungen, dass die Energieverbräuche oft höher als geplant sind.

Durch die EU wird der Passivhausstandard für den Neubau, aber auch für umfangreiche Modernisierungen im Gebäudebestand, angestrebt. Deutschland sollte dem nicht folgen, sondern demgegenüber den bisher eingeschlagenen Weg der Energieeinsparverordnung mit der stufenweisen Verminderung des zulässigen Energiebedarfs weitergehen [6].

3.3 Verbesserung der Rahmenbedingungen

Das politische Ziel, die Energieeffizienz zu steigern, kann vor allem über **Anreizsysteme** und nicht über zusätzliche Vorschriften erfolgen. Neue gesetzliche Regelungen schaffen immensen Informations-, Einführungs- und Dokumentationsaufwand (siehe z.B. Energieausweis). Sie können darüber hinaus zu unwirtschaftlichen Investitionen führen, die Vermieter und Mieter gleichermaßen mit Kosten belasten.

Die Wohnungs- und Immobilienunternehmen benötigen für die sichere und effiziente Energieversorgung ihrer Bestände zu tragbaren Kosten vorrangig einen **funktionierenden Wettbewerb und Preistransparenz** auf den Energiemärkten. Die Politik ist gefordert, diese entscheidende Rahmenbedingung herzustellen. Die Woh-

nungs- und Immobilienwirtschaft fordert die Durchsetzung eines Effizienzgebotes für alle leitungsgebundenen Energieträger und unterstützt Initiativen der Länder zur Fortsetzung der Preisgenehmigung über das Jahr 2007 hinaus. Der vorliegende Entwurf eines Gesetzes zur Bekämpfung von Preismissbrauch im Bereich der Energieversorgung wird ausdrücklich begrüßt.

Im **Mietrecht** können Anreize für mehr Energieeffizienz im Wohnungsbestand geschaffen werden, die energieeffiziente Modernisierungen für Investoren attraktiv machen:

- Modernisierungsmaßnahmen, deren energetischer Standard über die gesetzlichen Anforderungen - z.B. der Energieeinsparverordnung (EnEV) - hinaus gehen, senken die Heizkosten in besonderem Maße, finden allerdings kaum Berücksichtigung bei den **Mietentwicklungen** in Mietspiegeln. Der GdW schlägt vor, Instrumente zu entwickeln, um solche hocheffizienten Modernisierungsmaßnahmen auch für Investoren attraktiver zu machen. Darüber hinaus sollten unverhältnismäßig hohe Hürden im **Ankündigungsverfahren** für Modernisierungsmaßnahmen beseitigt werden.
- **Energiecontracting** kann einen Beitrag zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz leisten, wird aber durch höchststrichterliche Rechtsprechung in bestehenden Mietverhältnissen fast unmöglich gemacht. Der GdW fordert Entscheidungsfreiheit der Eigentümer für das Contracting, wenn die Mieter dadurch wirtschaftlich nicht schlechter gestellt werden.

Durch das **Unternehmensteuerreformgesetz** und die damit vorgeschlagene Einführung einer Zinsschranke, die nur noch einen beschränkten Abzug von Zinsaufwendungen bei der steuerlichen Bemessungsgrundlage vorsieht, entsteht eine grundsätzliche Verschlechterung der Investitions- und Finanzierungsbedingungen für die Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die künftig Investitionen auch in energetische Maßnahmen behindern wird.

Die geplante Verrechtlichung des **Marktanreizprogrammes** für erneuerbare Energien wird durch den GdW begrüßt [8]. Schwierigkeiten bei der Nutzung der Zuschüsse ergaben sich bisher – wie auch bei anderen Förderprogrammen - aus der beschränkten Abruffrist für die Förderung. Sie beträgt entsprechend der üblichen Kondition der KfW 12 Monate im Förderprogramm „Erneuerbarer Energien“. Diese Beschränkung der Abruffrist kann für größere thermische Solaranlagen ein Förder-k.o.-Kriterium sein, wenn die Solaranlage in mehreren Bauabschnitten errichtet wird, die sich innerhalb von 12 Monaten nicht realisieren lassen. Die Abruffrist sollte insofern verlängert werden oder nur für den 1. Teilbetrag auf 12 Monate eingeschränkt werden.

Alle Rechtsformen von Wohnungsunternehmen sollten unabhängig von der Struktur ihrer Anteilseigner (kommunal, kirchlich, privat) und unabhängig von ihrer Größe bezüglich **Förderung** zur Nutzung erneuerbarer Energien gleich behandelt werden.

Die bisher durch das **CO₂-Gebäudesanierungsprogramm** erreichten CO₂-Einspareffekte sollten dazu ermutigen, schon frühzeitig eine Fortsetzung der Förderung über das Jahr 2009 hinaus festzulegen. Dies würde gerade Wohnungsunternehmen die notwendige Planungssicherheit für energetische Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen ihrer langfristigen Investitionsstrategien geben. Die Fördervariante mit Investitionszuschüssen sollte auch Wohnungsunternehmen alternativ zur Kreditvariante zur Verfügung stehen.

Hierzu der Hinweis: Im zurückliegenden Jahr wurden im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm über 2000 Kreditzusagen an Wohnungsunternehmen und Genossenschaften zur energetischen Optimierung von 57.000 Wohnungen gegeben. Mit einem Gesamtvolumen von rund einer Milliarde Euro nutzen damit die professionell-unternehmerischen Vermieter rund 30 Prozent der bewilligten Fördermittel.

Die **steuerliche Benachteiligung** für Wohnungs- und Immobilienunternehmen bei der Ausschöpfung der Förderung des Betriebs erneuerbarer Energieanlagen durch das EEG muss abgebaut werden. Zur Zeit können den bisher von Gewerbe- oder Körperschaftsteuer befreiten Wohnungsunternehmen gravierende steuerliche Nachteile entstehen, wenn sie Anlagen betreiben, für die eine Einspeisevergütung entsprechend EEG gewährt wird. Diese Vergütung ist Voraussetzung für einen wirtschaftlichen Betrieb. Die Einspeisevergütung wird von dem Bundesfinanzministerium als gewerbliche Einnahme angesehen. Dadurch verlieren die vollsteuerpflichtigen Wohnungsunternehmen die Möglichkeit zur Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung. Aber auch die steuerbegünstigten Vermietungsgenossenschaften können ihren Status verlieren, wenn sie durch die Einspeisevergütung die 10-Prozent-Grenze unschädlicher gewerblicher Einkünfte überschreiten [9]. Bei der Konzeption einer Förderung für die Nutzung erneuerbarer Energien im Wärmebereich müssen steuerliche Nachteile von Beginn an vermieden werden [8].

4 Fazit

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wird auch in Zukunft zur Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit die Energieeffizienz im Wohnungsbestand erhöhen, wo immer dies technisch und wirtschaftlich möglich ist. Weitere Effizienzsteigerungen benötigen entsprechende politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Die Eigentümer werden durch effiziente Anreize bestärkt, weitere Investitionen in energiesparende Maßnahmen zu tätigen. Entsprechende Ansätze zur Beseitigung von Hemmnissen und zur Setzung von Anreizen werden mit dieser Stellungnahme erläutert. Auf weiterführenden Informationen des GdW wird ausdrücklich verwiesen. Der GdW steht gern für Erläuterungen, weitere Informationen und Gespräche zur Verfügung.

5

Literaturverzeichnis/ Weitere Informationen

Weitere Informationen finden Sie in folgenden Veröffentlichungen, die Sie beim GdW kostenfrei beziehen können:

- [1] Energiestrategie des GdW vom November 2006
- [2] Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2006/2007
- [3] Daten zur Erfüllung des Kyotoziels für Wohnungen im Bestand vom Juli 2006
- [4] Zweiter GdW-Branchenbericht: Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland – wirtschaftlicher Erfolg durch Innovation, 2006
- [5] Unterlage zur Jahrespressekonferenz des GdW vom 5. Juli 2006
- [6] Stellungnahme zum Grünbuch Energieeffizienz der EU vom März 2006 (deutsch und englisch)
- [7] Stellungnahme zur Richtlinie über Endenergieeffizienz und Energiedienstleistungen vom Juli 2007
- [8] Stellungnahme zum Konsultationspapier des BMU zur Nutzung erneuerbarer Energien im Wärmemarkt (Wärmenutzungs-gesetz) vom Juli 2006
- [9] Briefwechsel mit BMF zur steuerlichen Behandlung der Einspeisevergütung bei Photovoltaik vom Juni 2006
- [10] Stellungnahme zum Entwurf des Unternehmensteuerreformgesetzes vom Februar 2007
- [11] Stellungnahme zum Referentenentwurf der Energieeinsparverordnung vom Dezember 2006

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57

14197 Berlin

Telefon: +49 (0)30 824 03-0

Telefax: +49 (0)30 824 03-199

Brüsseler Büro des GdW

47-51, Rue du Luxembourg

1050 Bruxelles

BELGIEN

Telefon: +32 2 5 50 16 11

Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de

Internet: <http://www.gdw.de>