

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.



Landesverband Bayern e.V.

POSITION – BEREICH ENERGIE

**für die gemeinsame Pressekonferenz mit dem Bayerischen
Hotel- und Gaststättenverband DEHOGA Bayern e.V.**

am 7. Juli 2014

Worum geht es?

Erneuerbare Energien, Klima- und Umweltschutz – das sind Themen, die in den letzten Jahrzehnten immer stärker in den Fokus der Öffentlichkeit gerückt sind. Einerseits wuchs die Erkenntnis, dass wir uns in einer Zeit immer schneller knapper werdender Ressourcen befinden und gleichzeitig zwingend den CO₂-Ausstoß verringern müssen. Andererseits wurde aus bekannten Gründen der Ausstieg aus der Kernenergie beschlossen. Dieser bietet die Möglichkeit zum Umstieg auf regenerative Energien bei gleichzeitiger Verminderung von politischen und wirtschaftlichen Abhängigkeiten als auch zum Ausbau dezentraler und intelligenter Stromnetze. Doch intelligente Stromnetze und regenerative Stromquellen können den Ausstieg aus der Kernkraft nicht alleine kompensieren. Dessen waren sich alle Parteien schon lange bewusst und sahen die Lösung bei der Immobilienwirtschaft. Die Bayerische Staatsregierung spricht von einer „entscheidende Rolle“ des Gebäudebereiches, denn rund 40 Prozent der eingesetzten Endenergie in Bayern werden dort aufgewendet. Ihr Klimaschutzprogramm Bayern 2050 orientiert sich am Energiekonzept der Bundesregierung, das einen Sanierungsfahrplan für Gebäude bis 2050 vorsieht. Der Gebäudebestand soll danach bis 2050 nahezu klimaneutral sein. Kernelemente sind dabei unter anderem, dass der Standard „Nullemission“ bis 2050 für alle Gebäude auf der Basis von Kennwerten für den Primärenergieverbrauch eingeführt wird.

Zu diesem Weg erkannte man auch in der Bevölkerung eine spürbare Zustimmung, bis man merkte, dass steigende Energie- und Heizkosten immer mehr zur Belastung der Haushalte mit durchschnittlichem oder geringerem Einkommen werden.

Welchen Beitrag verlangt man von der Immobilienwirtschaft?

Effiziente Heizungstechnik, eine fachgerechte Wärmedämmung, moderne Fenster und erneuerbare Energien – dies sind laut der Bundesregierung die wichtigsten Bausteine einer erfolgreichen energetischen Sanierung im Gebäudesektor. Die Energieeinsparverordnung (EnEV) begrenzt den zulässigen Energiebedarf *von neuen Gebäuden* (Niedrigenergiehausstandard) und bei *Sanierungen im Bestand*.

Ohne ein abgestimmtes Programm für die energetische Erneuerung des Gebäudebestands können die Ziele aber nicht erreicht werden. Klimaschutz braucht ambitionierte und verlässliche staatliche Förderung und keine weitere Verschärfung im Ordnungsrecht. Zu sehr werden die Kosten und Lasten auf die Schultern der Eigentümer abgeladen.

Was sind die Spezifika in Bayern?

Obwohl sich der Trend fortsetzt, dass der Anteil an Wohnflächen in Mehrfamilienhäusern gegenüber Einfamilienhäusern steigt, ist der Anteil an Mehrfamilienhäusern jedoch in Bayern vergleichsweise gering.

Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser werden insbesondere *den ländlichen Raum* weiterhin prägen. Die energetische Sanierung belastet dort insbesondere die arbeitende Bevölkerung, die vor allem unter steigenden Gas- und Ölpreisen und steigenden Mobilitätskosten leidet. Für mittelständische Gewerbe sinken aufgrund fehlender Breitbandnetze Erfolgchancen. Vom Freistaat Bayern muss deshalb mit den Landkreisen und Kommunen neben dem Breitbandausbau eine Initiative zur „Energieeffizienz bei Ein- und Zweifamilienhäusern“ gestartet werden, mit dem Ziel einer flächendeckenden und umfassenden Beratung in Gemeinden und Stadtquartieren.

Gleichzeitig führen in *bayerischen Ballungszentren* steigende Mietpreise und höhere Energiepreise zu höheren Kosten für Mieter, stärkere Anforderungen im Ordnungsrecht und bei der energetischen Sanierung zu höheren Kosten sowie zu fallenden Renditeerwartungen im Mietwohnungsbau für die Bauträger, Bestandhalter und Investoren. Der Wohnungsneubau erlebt so keinen Aufschwung. Statt die Ursachen des Mangels an preiswertem Wohnungen durch stärkeren Wohnungsneubau anzugehen, werden an verschiedenen Ecken Symptome bekämpft. Vom Freistaat Bayern und den Kommunen sollten stattdessen Anreize und Initiativen forciert werden, die Wohneigentümergeinschaften (WEG) und Privateigentümer von vermieteten Mehrfamilienhäusern Handlungsmöglichkeiten zur Forcierung der Energieeffizienz und zur Kraft-Wärme-Kopplung in Quartieren aufzeigen und diese dauerhaft unterstützen.

In diesem Kontext ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die KfW Förderbank bereits seit Jahren mit dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm einen besonderen Beitrag zum Erfolg der Energiewende leistet, um die Sanierungsrate von Wohngebäuden in Deutschland zu erhöhen. Dieses bundesweite Programm kann natürlich kaum auf regionale Besonderheiten bzgl. Bauweisen oder besonderen klimatischen Verhältnissen eingehen. Es ist daher dringend notwendig, dies durch Landesprogramme zu ergänzen.

Dabei ist insbesondere die *private Immobilienwirtschaft Vorreiter bei der energetischen Sanierung*. Der BFW hat in Zusammenarbeit mit der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. 2012 eine BFW-Modellstudie zum Sanierungsfahrplan erarbeitet (BFW-Studie vom 20.04.2012). In der Studie wurden die Bestände der BFW-Mitgliedsunternehmen untersucht, mit dem Ergebnis, dass die Endenergieverbrauchswerte 6 Prozent unterhalb des Bundesdurchschnitts vergleichbarer Gebäude liegen. Außerdem werden die BFW-Bestände jährlich mit einer Quote von 1 Prozent energetisch modernisiert, davon entfallen ca. 30 bis 60 Prozent auf Vollmodernisierungen (Effizienzhaus 100, gemäß EnEV 2009). Die Sanierungsquote der BFW-Unternehmen liegt deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt von derzeit 0,8 Prozent. Insofern ist die Sanierungsquote von 1 Prozent offenbar die maximale Quote, die unter Berücksichtigung der aktuellen gesetzlichen und förderrechtlichen Rahmenbedingungen möglich ist.

Was fordert der BFW Bayern?

Aus Sicht des BFW Bayern ist ein *geeigneter Instrumentenmix aus steuerlichen Anreizen, Anpassungen im Mietrecht und angemessenen Fördermitteln* notwendig, um die für den Gebäudebereich formulierten Klimaschutzziele von Bund und Land zu erreichen. Der BFW Bayern unterstützt gerne die Ausarbeitung eines Aktionsplans für die energetische Gebäudesanierung. Jeder Euro zur Unterstützung energetischer Sanierungen löst Folgeinvestitionen aus. Meist werden regionale Ingenieurs- und Handwerksleistungen eingesetzt. So generiert man steuerliche Mehreinnahmen und Arbeitsplätze und stärkt das regionale Gewerbe. Gleichzeitig profitieren die Haushalte durch Kosteneinsparung durch Sanierungen. Daher fordern wir die *Beibehaltung des Mieterhöhungsanspruchs von 11 % für Modernisierungsmaßnahmen* muss ohne zeitliche Begrenzung.

Die *Ziele der Energiewende korrespondieren mit der wachsenden Nachfrage an bedarfsgerechten Wohnungen in den Ballungszentren*. Die Wohn- und Lebensqualität muss daher neben dem Streben nach Energieeffizienz ein primäres Ziel der Landespolitik sein. Sowohl dem energetischen Umbau als auch dem demografischen und sozialen Herausforderungen muss entsprochen werden.

Kurz zusammengefasst:

Der BFW Bayern unterstützt den Weg zu einer erfolgreichen Energiewende. *Unsere Mitgliedsunternehmen leisten hierzu einen unumgänglichen Beitrag.* Um den Erfolg der Energiewende zu gewährleisten sehen wir die Notwendigkeit

- Wirtschaftlichkeit und Kosteneffizienz zu gewährleisten,
- Förder- und steuerrechtliche Anreize zu erhöhen,
- auf Maßnahmen zu verzichten, die Baukosten steigern und Rechtsunsicherheit mit sich bringen.

Auf die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots ist bei neuen gesetzlichen Vorgaben und Modellvorhaben des Bauens strikt zu achten. Deshalb darf die Energieeinsparverordnung nicht weiter verschärft werden. Zwangsmaßnahmen lehnt der BFW Bayern grundsätzlich ab. Bereits jetzt haben wir bei den *Anforderungen für den Neubau das wirtschaftliche und v.a. wirkungsvolle Höchstmaß erreicht und überschritten.* Bei *Bestandssanierungen müssen Anreize durch Krediterleichterungen und attraktive Abschreibungsmöglichkeiten geschaffen werden.*

Baukostenentwicklung im Vergleich zur Entwicklung der Lebenshaltungskosten (BFW-Studie vom 15.08.2013)

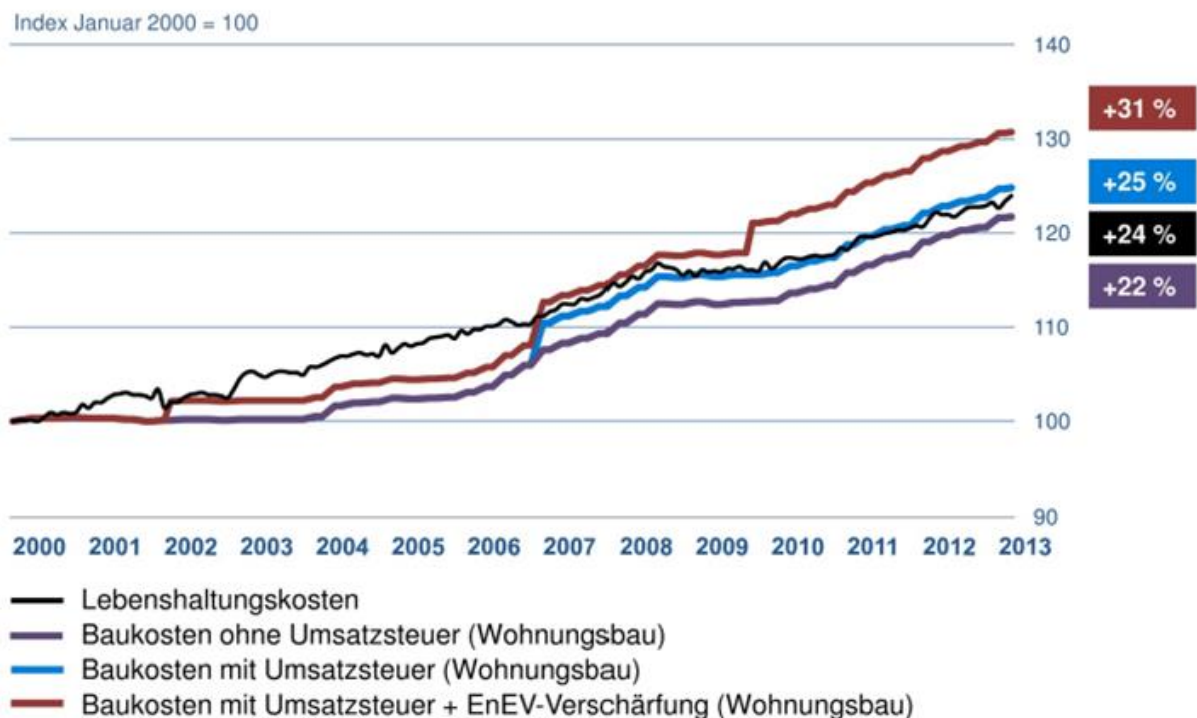


Diagramm 2: Entwicklung der Baukosten im Wohnungsbau ohne/mit Berücksichtigung der Umsatzsteuer und der EnEV-Verschärfungen im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten

BFW Spitzenverband der Immobilienwirtschaft

Der BFW Landesverband Bayern e.V. ist der Spitzenverband der privaten unternehmerischen Immobilienwirtschaft in Bayern mit über 190 Mitgliedsunternehmen, die sich umfassend im deutschen Immobilienmarkt engagieren. Die Mitgliedsunternehmen verwalten einen Bestand von 430.000 Wohnungen und erstellten bis heute 9.300 Wohn- und 5.700 Gewerbeeinheiten. Es wurde ein Investitionsvolumen von insgesamt 7,75 Mrd. EUR realisiert.

Ehrenamtlicher Präsident ist Andreas Eisele, Managing Partner der Eisele Real Estate GmbH, Vizepräsidenten sind Alexander Hofmann, Vorstandssprecher der Baywobau Immobilien AG und Prof. Dr. Matthias Ottmann, Geschäftsführender Gesellschafter der Ottmann GmbH & Co. Südhausbau KG.

BFW Landesverband Bayern e.V.

Bundesverband Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen e.V.

Nymphenburger Straße 17
80335 München
Telefon 089 / 219096-801
Telefax 089 / 219096-809
E-Mail: office@bfbayern.de
Internet: <http://www.bfbayern.de>

Landesvorstand

Andreas Eisele – Präsident – Eisele Real Estate GmbH
Alexander Hofmann – Vizepräsident – Baywobau Immobilien AG
Prof. Dr. Matthias Ottmann – Vizepräsident – Ottmann GmbH & Südhausbau KG
Christian Winkler – Schatzmeister – BHB Bauträger GmbH Bayern
Christian Bretthauer – Vorstandsmitglied – Dr. Vielberth Verwaltungsgesellschaft mbH
Dr. Jürgen Büllesbach – Vorstandsmitglied – Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG
Ralf Possinger – Vorstandsmitglied – Demos Wohnbau GmbH
Helmut Schiedermaier – Vorstandsmitglied – Städtebauliche Entwicklungen & Wohnungsbau
Alexander Summa – Vorstandsmitglied – APS Verwaltungs GmbH & Co. KG
Michael Wallner – Vorstandsmitglied – Heimbau Bayern Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH

Geschäftsführer

Dr. Thomas Geppert