



# Stellungnahme

---

der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland

zu

den Kabinettsbeschlüssen der Bundesregierung zum Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz NAPE und zum Aktionsplan Klimaschutz 2020

---

Berlin, 09. Dezember 2014

## Kurzfassung

Die BID begrüßt die klare Aussage im NAPE

- *Freiwilligkeit und Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen sind zu gewährleisten.*

Die konsequente Umsetzung dieser Grundlagen schafft Vertrauen in die Politik und ein positives gesellschaftliches Klima hinsichtlich Energieeffizienz und Klimaschutz. Die BID begrüßt weiter eine Reihe von den in den Aktionsprogrammen vorgesehenen Vorschlägen zur Erleichterung von Maßnahmen, die der Energieeffizienz und dem Klimaschutz dienen und bereits die Sozialverträglichkeit beinhalten, und bittet um deren zügige Umsetzung im Dialog mit den Verbänden:

- Ergänzung des Wohngelds um eine Klima-Komponente (derzeit: ergebnisoffene Prüfung geplant).
- Anpassung von SGB II und XII, so dass Kommunen bei der Übernahme der Kosten der Unterkunft die Mietobergrenzen auf Basis der Bruttowarmmiete festlegen können (derzeit: Prüfauftrag).
- Erhöhung des Fördervolumens für die Gebäudesanierung.
- Einführung der steuerlichen Abschreibung von Effizienzmaßnahmen im Gebäudesektor.
- Sicherstellung, dass sich der steuerliche Status von Wohnungsgenossenschaften und Wohnungs- und Immobilienunternehmen nicht verschlechtert, wenn sie Strom aus erneuerbaren Energien oder KWK erzeugen (Prüfauftrag).

Die mit Prüfaufträgen versehenen Punkte beziehen sich auf wichtige und derzeit ungelöste Fragen zum klimafreundlichen Wohnen und die BID bittet ausdrücklich um eine zügige Umsetzung in 2015.

**BID Bundesarbeitsgemeinschaft  
Immobilienwirtschaft Deutschland**

c/o IVD e.V.  
Littenstraße 10  
10179 Berlin

**Jens-Ulrich Kießling**  
BID-Vorsitzender  
& IVD-Präsident

Kontakt über:

Leiter BID-Büro  
**Dennis Beyer**  
Tel.: 030 / 2021 585 41  
Mobil 0173 / 59 67 086  
Fax: 030 / 20 21 585 29  
E-Mail: dennis.beyer@bid.info

Ansprechpartnerin zur Vorlage  
**Ingrid Vogler (GdW)**  
Leiterin des BID-Arbeitskreis Energie  
Technik Normung

Tel.: 030 / 824 03 171  
Fax: 030 / 824 03 189  
E-Mail: vogler@gdw.de

[www.bid.info](http://www.bid.info)

Die Mitglieder der BID:

**BFW** Bundesverband  
Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen

**bsi** Bundesverband Sachwerte und  
Investmentvermögen

**DDIV** Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter

**GdW** Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen

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

**vdp** Verband deutscher  
Pfandbriefbanken

**ZIA** Zentraler Immobilien Ausschuss

Viele Maßnahmen sind in den Aktionsplänen jedoch nur als Ankündigung enthalten, ohne konkrete Benennung der Details der geplanten Umsetzung oder den genauen Finanzmittelbedarf (z. B. eine geplante Weiterentwicklung der Vorschriften im Bereich Abrechnungs- bzw. Verbrauchsinformation). Die genauen Auswirkungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) und Immobilienverwalter können daher noch nicht vorausgesagt und bewertet werden. Die Verbände in der BID werden im weiteren Prozess je nach Erkenntnisfortschritt laufend Input geben.

Mit Umsetzung der Aktionsprogramme dürfen jedoch keine Entscheidungen getroffen werden, die nicht vom Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen auf Sozialverträglichkeit hin bewertet wurden.

Es muss dringend berücksichtigt werden, dass Immobilien sehr heterogen sind. In den weiteren Gesprächen müssen alle einzelnen Verbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit ihrem spezifischen Wissen direkt beteiligt werden.

Für die Energieauditpflicht aufgrund der EU-Richtlinie 2012/27/EU ist die Umsetzungsfrist bis Dezember 2015 viel zu kurzfristig. Da die Frist durch die EU-Richtlinie über Energieeffizienz vorgegeben ist, sollte als Erfüllung nicht der Abschluss, sondern der Beginn des Audits gelten.

Es ist darauf zu achten und festzuschreiben, dass WEG stärker unterstützt werden. Vor dem Hintergrund von mehr als 9 Mio. Eigentumswohnungen und einem geschätzten Sanierungsbedarf von über 70 % besteht Handlungsbedarf.

Das geplante Nationale Effizienzlabel für Heizungen hält die BID nicht für sinnvoll. Es wird Kosten verursachen, ohne eine substantielle Information geben zu können.

Die BID weist darauf hin, dass die bisherigen Abschreibungssätze aufgrund der Verschiebung der Hauptkosten in die Ausbaugewerke nicht mehr korrekt sind und mindestens eine dreiprozentige lineare Abschreibung auch im Wohnungsbau richtig wäre.

Die BID empfiehlt, über die im NAPE vorgesehenen Fördermaßnahmen hinaus, die Förderung von Anlagenoptimierung durch Zuschüsse wiederaufzunehmen.

Die BID schlägt weiter vor, den energieeffizienten Anlagenbetrieb in der Betriebskostenverordnung zu berücksichtigen.

Die Ergebnisse der für 2015 beauftragten gutachterlichen Ermittlungen hinsichtlich der Weiterentwicklung der EnEV sollten frühzeitig mit den Verbänden der BID besprochen werden.

## **Einleitung**

Die BID unterstützt die Energiewende mit den Erfahrungen und mit Vorschlägen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Das "Aktionsprogramm Klimaschutz 2020" und der "Nationale Aktionsplan Energieeffizienz" der Bundesregierung legen einen Schwerpunkt der Vorschläge auf den Gebäudesektor. Die Aktionsprogramme müssen hinsichtlich der Wohngebäude unter dem Dach des bezahlbaren Wohnens und Bauens koordiniert werden, um sie nachhaltig zum Erfolg zu führen, d. h. damit steigende Energieeffizienz, Klimaschutzmaßnahmen, die Bezahlbarkeit des Wohnens und die Wirtschaftlichkeit der Investitionen miteinander in Einklang gebracht werden können. Die BID unterstützt die entsprechenden Verweise in den Aktionsprogrammen und weist darauf hin, dass mit Umsetzung der Aktionsprogramme keine Entscheidungen getroffen werden dürfen, die nicht vom Bündnis auf Sozialverträglichkeit hin bewertet wurden.

Die BID begrüßt die Ansätze im NAPE, dass ein Mix aus Beratung, Kommunikation, Aufklärung, Fördermaßnahmen und Standards für Neuanlagen "Lust auf Energieeffizienz" machen soll. Auch das Konzept, in den Mittelpunkt der Debatte Freiwilligkeit und Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen, politisch und gesellschaftlich akzeptierte Anreizsysteme sowie Informationen zu stellen, begrüßt die BID.

Insgesamt ist die Heterogenität der verschiedenen Immobilienbestände – Bereich der Nichtwohngebäude, Wohnen durch Selbstnutzer, WEG und Vermietung – zu wenig berücksichtigt. So gibt es zahlreiche Immobilien, z. B. Handelsimmobilien oder Rechenzentren, in denen nicht das Heizen, sondern vielmehr das Kühlen und die Beleuchtung (die wiederum die Kühlung bedingt) einen Großteil des Energieverbrauchs darstellen. Hier liegen die Einsparpotenziale also in anderen Bereichen und bestimmte Maßnahmen (wie z. B. Dämmen) können kontraproduktiv wirken. Für den vermieteten Bestand kommen die Themen Mieterstrom, Quartierssanierung, soziale Fragen und Monitoring / Evaluation zu kurz.

Sehr positiv ist für die BID, dass der NAPE weitere Pläne ausdrücklich gemeinsam mit den Akteuren erarbeiten will. Hier wird es notwendig sein, die Besonderheiten verschiedener Immobilientypen zu erkennen.

Viele Maßnahmen sind in den Aktionsplänen nur als Ankündigung enthalten, ohne konkrete Benennung von Details, Umsetzung oder dem genauen Finanzmittelbedarf. Die genauen Auswirkungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie WEG und Immobilienverwalter können daher noch nicht

vorausgesagt und bewertet werden. Die folgenden Anmerkungen erfolgen, soweit die Umsetzungsfolgen bereits sichtbar sind.

## **Wirtschaftlichkeit und Rentabilität energiesparender Maßnahmen**

Grundvoraussetzung für alle erdenklichen Maßnahmen zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz muss der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz nach § 5 EnEG sein und bleiben. Hinsichtlich der Energieeffizienz ist dieser Wirtschaftlichkeitsgrundsatz klar im NAPE verankert und muss auch für die daraus folgenden Umsetzungsmaßnahmen verankert werden.

Der NAPE sieht das größte Potenzial für die Einsparungsziele im Bereich der Beheizung bzw. Wärme. Das Potenzial wird aber nicht nach technischem und wirtschaftlichem Potenzial differenziert. Die BID hat im Hinblick auf die Gebäude-sanierung erhebliche Zweifel an der Feststellung, die Rentabilität von Energieeffizienzinvestitionen sei i. d. R. höher als die derzeit zu erzielende Rendite von langfristigen Anlagen auf dem Kapitalmarkt. Dort, wo dies gilt – bei bestimmten anlagentechnischen Maßnahmen – bleibt für vermietete Gebäude das Investor-Nutzer-Dilemma bestehen. Die BID schlägt deshalb vor, den energieeffizienten Anlagenbetrieb in die Betriebskostenverordnung aufzunehmen.

Entsprechend NAPE bieten Maßnahmen zur energetischen Sanierung dann besonders hohe Potenziale, wenn ein Bauteil oder Gebäudetechnik ohnehin im Rahmen der Instandsetzung erneuert werden muss ("Kopplungsprinzip"). Dies gilt nur bei hohem Instandsetzungsbedarf und bei Mietwohnungen nur in Verbindung mit den mietrechtlichen Möglichkeiten zur Mieterhöhung. Der NAPE selbst spricht dies an:

- *Die im Mietrecht vorgesehene Möglichkeit der Mieterhöhung nach Modernisierung (§ 559 BGB) ist derzeit eine entscheidende wirtschaftliche Voraussetzung für das Ergreifen energetischer Modernisierungsmaßnahmen im Mietwohnungsbestand.*
- *Bei Umsetzung der im Koalitionsvertrag vorgesehenen Anpassungen der Modernisierungsmieterhöhung ist darauf zu achten, dass die Anreize im Mietrecht für energetische Modernisierungen nicht verringert werden.*

Dies wird von der BID ausdrücklich bestätigt. Veränderungen im Mietrecht bieten ein erhebliches Potenzial zur Schaffung von neuen Hemmnissen für die energetische Modernisierung und müssen deshalb sehr sorgsam geprüft werden.

Folgender Vorschlag des NAPE muss mit großer Umsicht unter Einbeziehung der Gebäudeeigentümer diskutiert werden:

- *Auch im Interesse des Energiesparens und der langfristigen Begrenzung der Nebenkosten sollten die Möglichkeiten der Mieterhöhung daraufhin geprüft werden, ob weitere Differenzierungsmöglichkeiten bestehen.*

Eine Bevorzugung von z. B. energetischen Maßnahmen und Maßnahmen des altersgerechten Umbaus greift zu kurz. Der Wohngebäudebestand braucht auch alle anderen Modernisierungsmaßnahmen, wie Balkone, verbesserte Elektrik, Multimedia, Sanitär usw.

Die BID schlägt vor, die Erfolgsfaktoren der energetischen Sanierung in den neuen Bundesländern in den 1990er Jahren zu analysieren.

## **Soziale Fragen**

Zu den sozialen Fragen der energetischen Modernisierung verweist der NAPE auf das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Wie bereits angemerkt, hält die BID es für unabdingbar, dass mit Umsetzung der Aktionsprogramme keine Entscheidungen getroffen werden, die nicht vom Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen auf Sozialverträglichkeit hin bewertet

wurden. Einige Impulse kommen hier auch aus dem Aktionsplan Klimaschutz und werden von der BID begrüßt.

- Ergänzung des Wohngelds um eine Klima-Komponente (derzeit: ergebnisoffene Prüfung geplant).
- Anpassung von SGB II und XII, so dass Kommunen bei der Übernahme der Kosten der Unterkunft die Mietobergrenzen auf Basis der Bruttowarmmiete festlegen können (derzeit: Prüfauftrag).

Den Prüfauftrag zur Vermeidung der steuerlichen Schlechterstellung von Wohnungsgenossenschaften und -unternehmen bei Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien oder KWK bewertet die BID positiv. Die BID bittet dringend um eine zügige Umsetzung in 2015.

Um eine Beteiligung der Mieter an der Energiewende umzusetzen, bedarf es über die Lösung des steuerlichen Hemmnisses hinaus der Gleichstellung von Mieterstrom mit Eigenstrom; da beides technisch dasselbe ist. Dabei sollten WEG nicht vergessen werden. Bei WEG heißt das: Umsatzsteuerbefreiung von Eigentümern, WEG und Mietern bei der Nutzung von selbsterzeugtem Strom; Stromverbrauch bei vermieteten Eigentumswohnungen dem Eigenverbrauch gleichstellen. Passiert dies nicht, ist zu vermuten, dass auch weiterhin in WEG keine BHKW eingebaut werden.

## **Förderung**

Eine verlässliche und ausreichende Förderung energiesparender Maßnahmen an Gebäuden ist für das Gelingen der Energiewende unabdingbar. Der NAPE sieht sowohl die Erhöhung des Fördervolumens für die Gebäudesanierung als auch die Einführung der steuerlichen Abschreibung von Effizienzmaßnahmen im Gebäudesektor vor.

Diese Maßnahmen werden grundsätzlich durch die BID begrüßt. Die Erhöhung um 200 Mio. auf 2 Mrd. EUR bis 2018 scheint angesichts der "Mammutaufgabe" Energiewende und angesichts des Vorschlages, auch Nichtwohngebäude in die Förderung aufzunehmen, als nicht ausreichend. Hier sollte nach Möglichkeit weiter nachgebessert werden.

Auch zielen die geplanten Verbesserungen bei den KfW-Programmen auf noch höhere Standards, wie Effizienzhaus Plus. Sie zielen weiter auf WEG und auf Nichtwohngebäude sowie auf die Zuschussförderung für Selbstnutzer. Das ist einerseits richtig. Andererseits muss sichergestellt sein, dass Wohngebäude wie Nichtwohngebäude angemessen partizipieren. Insbesondere bei WEG gibt es langwierige Abstimmungsprozesse, so dass diese bei der Beantragung leer ausgehen könnten.

Eine Ausweitung des Bürgschaftsrahmens für Contracting-Verträge sollte die Möglichkeit eröffnen, auch Bürgschaften des Bundes bei der Inanspruchnahme von KfW-Krediten durch WEG zu verankern. Dies auch vor dem Hintergrund, dass WEG als insolvenzsicher gelten. Fraglich ist, was "stärkere Aktivierung" von WEG in der Kredit- und Zuschussförderung bedeutet. Hier könnte ein Sonder-Honorar für den Verwalter analog zum Energieberater einfließen (als "Energie-Effizienzmanager"). Unbestritten ist die Tatsache, dass ohne Anreize für den Immobilienverwalter die jährliche Sanierungsrate nicht signifikant steigen wird. Um energetische Sanierungen

bei WEG und damit auch im Bewusstsein von Eigentümern und Verwaltern voranzubringen, sollte aus den bestehenden Fördermitteln ein separates KfW-Zuschussprogramm speziell ausgerichtet an den Bedürfnissen von WEG aufgelegt werden – dies sollte auch als Marketingeffekt bereits im Titel erkennbar sein.

Im Zusammenhang mit dem KfW-Programm "Energetische Stadtsanierung" sollte geprüft werden, ob der "Kümmerer" analog auch in WEG eingesetzt werden kann. Diese Funktion kann durchaus der qualifizierte Verwalter übernehmen. Dadurch könnten Zusatzanreize zur Sanierung im Quartier geschaffen werden.

Die steuerliche Abschreibung von Effizienzmaßnahmen im Gebäudebereich für Wohnungseigentümer wird ausdrücklich begrüßt. Zu klären bleibt jedoch, was genau ein "individueller Sanierungsfahrplan" beinhaltet, wie dieser festgelegt und ob er stufenweise gefördert wird. Besonderes Augenmerk ist darauf zu richten, dass sich die steuerlichen Abschreibungen nicht als Nachteil für die Vermieter herausstellen, weil diese dann nicht mehr wie bisher Modernisierungsmaßnahmen bis zu einer gewissen Höhe sofort steuerlich geltend machen können. Die BID hat daher in den letzten Jahren die steuerliche Förderung der energetischen Sanierung für Vermieter nicht gefordert. In WEG gibt es oftmals Selbstnutzer und Kapitalanleger, die Interessen sind damit unterschiedlich gelagert.

Es ist auch nicht sinnvoll, nur dann zu fördern, wenn die gesetzlichen Anforderungen weit überschritten werden. Denn je ambitionierter die Anforderungen für energetische Maßnahmen sind, desto weniger fehlertolerant werden die Systeme und Baustoffe. Hierdurch ist es nicht ausgeschlossen, dass die Förderung durch zivilrechtliche Konsequenzen aufgrund von Baumängeln überlagert wird. Dies gilt insbesondere für die Förderung von Einzelmaßnahmen. Denn die Anforderungen für die Förderung von Einzelmaßnahmen orientieren sich an den Anforderungen des KfW 55 Standards, ein Standard, der aufgrund seiner hohen Anforderungen in vielen Fällen ein aufeinander abgestimmtes Maßnahmenpaket erfordert. Es wird daher vorgeschlagen, zunächst die wirtschaftlichen und technischen Grenzen für zukünftige Förderstandards zu evaluieren.

Die steuerrechtliche Förderung sollte auch nicht mit der zweiten Stufe der Mietrechtsreform verknüpft werden. Denn grundlegende Fragen zur Umsetzbarkeit von Änderungen der gesetzlichen Mieterhöhung nach Modernisierung sind bislang noch nicht geklärt, so dass im NAPE auch keine Vorgaben zu mietgesetzlichen Auswirkungen getroffen werden sollten.

In diesem Zusammenhang weist die BID darauf hin, dass die bisherigen Abschreibungssätze aufgrund der Verschiebung der Hauptkosten in die Ausbaugewerke nicht mehr korrekt sind und mindestens eine dreiprozentige lineare Abschreibung auch im Wohnungsbau richtig wäre.

Nur durch eine Gebäudestrategie bis 2020 bzw. 2050 (ehemals sog. Sanierungsfahrplan) können die erforderlichen Maßnahmen, die Grenzen der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit und die entsprechende Finanzierungslücke bestimmt werden. Aus diesem Grund sollte der im NAPE ausgewiesene Förderumfang an die durch einen Sanierungsfahrplan ausgewiesene Finanzierungslücke angepasst werden. Das o. g. Maßnahmenpaket der

Energieeffizienzstrategie steht daher unter dem Vorbehalt der durch den Sanierungsfahrplan festgestellten Finanzierungslücke.

Die BID empfiehlt über die im NAPE vorgesehenen Maßnahmen hinaus, die Förderung von Anlagenoptimierung durch Zuschüsse wiederaufzunehmen.

### **Information und Energieberatung**

Es ist geplant, Beratungsprogramme einzurichten, die sich zum einen an private Haushalte richten ("Vor-Ort-Beratung" des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) und ein individuelles Sanierungskonzept anbieten sollen. Vor-Ort-Beratungen für Gebäudeeigentümer, insbesondere auch für WEG und andere Akteure sind ebenfalls geplant. Es muss sichergestellt werden, dass die Berater unabhängig tätig werden und tatsächlich qualifiziert sind, insbesondere da der Beruf des Gebäudeenergieberaters nicht geschützt ist. Des Weiteren sollte klar definiert werden, welche Leistungen von einer Energieberatung umfasst sind.

Eine qualitativ hochwertige Energieberatung trägt dazu bei, dass Investitionen zielgenau zur Steigerung der Energieeffizienz beitragen. Soweit jedoch ordnungsrechtliche Anforderungen und Förderstandards dazu geführt haben, dass die Grenzen der Umsetzbarkeit erreicht sind, führt auch intensivere Beratung nicht zu einer höheren Qualität. Energetische Anforderungen stehen vielmehr in einem Spannungsverhältnis zur vertraglich geschuldeten Bauqualität. Dies ist in Einklang zu bringen. Es wird daher vorgeschlagen, zunächst die Grenzen der Machbarkeit von Energieeffizienzmaßnahmen und die Möglichkeiten der mangelfreien Umsetzung in der Baupraxis zu evaluieren. Auf dieser Grundlage ist die Energieberatung realitätskonform und praxisgerecht durchzuführen. Im Mittelpunkt der Energieberatung steht die mit der Maßnahme zu erreichende Verbrauchseinsparung.

Soweit die Baubegleitung und Bauüberwachung stärker als bisher auf Energieberater übertragen werden sollte, ist zuvor zu prüfen, inwieweit in Anbetracht der personellen Ausstattung von Bauunternehmen zusätzliche Kosten für Mehrarbeit entstehen. Die geeignete Vorgehensweise sollte daher immer im Einzelfall durch den Sachverständigen in Abstimmung mit den Bauherren bzw. mit dem Bauunternehmen / Bauträger erfolgen. Maßstab ist der Umfang und die Komplexität der Baumaßnahme sowie die personelle Ausstattung des beauftragten Bauunternehmens.

Das Programm "Energieberatung Mittelstand" soll sich direkt an Unternehmen richten. Hier ist zu prüfen, wie eine solche Beratung inhaltlich aussehen soll. Auch WEG müssen zielgruppengerecht beraten werden, die Verwalter sollten in die zielgruppenspezifische Weiterentwicklung einbezogen werden und als Multiplikator dienen.

Das geplante Nationale Effizienzlabel für Heizungen ist nach Auffassung der BID nicht sinnvoll. Entweder es wird pauschal erstellt und trifft keine Aussage über die tatsächliche Qualität des Kessels. Dann liefert es keine Information. Oder es findet eine ausführliche Diagnose statt, die entsprechend hohe Kosten verursacht. Deren Qualität ist aber zu bezweifeln, da derzeit in der Breite zu wenig Detailwissen über die tatsächlichen Optimierungspotenziale von Heizungsanlagen vorliegt.

Bei der Entwicklung der Kennzahlen und Benchmarks für Gewerbe und Haushalte müssen die Mitglieder der BID einbezogen werden. Gleichzeitig stellt sich jedoch die Frage, ob die bisherige ordnungsrechtliche Regulierung ohne ausreichende Datenbasis erfolgt ist. Wenn ja, besteht aber kein nachgewiesenes Gesetzgebungsbedürfnis für bisherige Verschärfungen der energetischen Anforderungen gemäß EnEV.

Energieeinsparung lässt sich am effektivsten praktisch belegen, wenn dasselbe Objekt an sich selbst gemessen wird (vor Energieeffizienzmaßnahmen und danach). Benchmarking ist bislang nicht immer zielgerichtet, da die Daten oftmals nicht vernünftig bereinigt sind und eine sinnvolle Vergleichbarkeit oftmals nicht gegeben ist (Nutzungsprofile, Bezugsgrößen, Nutzungszeitraum, u. ä.).

Das Messkonzept zahlreicher Immobilienunternehmen orientiert sich bislang traditionell an den Belangen der Kostenumlage, weniger an Monitoring und an Energieeinsparrelevanz. Eine Umstellung der Systeme ist kosten- und personalintensiv und kann nur schrittweise und in einem wirtschaftlich vertretbaren Zeitrahmen geschehen – insbesondere bei komplexen Objekten mit zahlreichen Nutzern und extrem unterschiedlichen Nutzungsprofilen. Zudem können aus Datenschutzgründen oftmals Daten der Mieter nicht eingezogen werden. Die Netzbetreiber und Versorger sollten stärker in die Pflicht genommen werden, um relevante Daten kostengünstig und komprimiert bereitzustellen.

Für die Energieauditpflicht aufgrund der EU-Richtlinie 2012/27/EU ist die Umsetzungsfrist bis Dezember 2015 viel zu kurzfristig. Da die Umsetzungsfrist durch die EU-Richtlinie über Energieeffizienz vorgegeben ist, sollte als Erfüllung nicht der Abschluss, sondern der Beginn des Audits gelten.

Die Fokussierung durch das Projekt "BUILD UP Skills – QUALITRAIN" auf die berufliche Aus- und Weiterbildung der am Bau Beschäftigten ist zu einseitig. Gemäß dem Aktionsplan sollen im Rahmen des Projektes Handwerker und Planer in der beruflichen Aus- und Weiterbildung unterstützt werden. Gleichzeitig wird dadurch eine gewerkeübergreifende Kooperation angestrebt, mit dem Ziel die "Wärmewende" voranzubringen. Es fehlen aber Programme und Fördermittel für das Segment der Verwaltungen.

## **Energieeinsparrecht**

Die EnEV soll in 2016 weiterentwickelt werden. In dieser Legislaturperiode sollen und dürfen allerdings keine weiteren Veränderungen an der EnEV erfolgen. Die Ergebnisse der für 2015 beauftragten gutachterlichen Ermittlungen hinsichtlich der Weiterentwicklung der EnEV, u. a. hinsichtlich technischer und wirtschaftlich machbarer Mindestanforderungen an Neubauten, Anpassung der Anforderungen an bestehende Gebäude, zum Niedrigst-Energie-Standard für Neubauten und zur Verbesserung der Energieausweise im Hinblick auf Effizienzklassen, Transparenz und Nachvollziehbarkeit, sollten frühzeitig mit den Verbänden der BID besprochen werden.

Ein maßgeblicher Ansatzpunkt der Energieeffizienzpolitik ist die 1:1-Umsetzung europarechtlicher Vorgaben. Ordnungsrechtliche Mindeststandards sind so zu setzen, dass eine wirtschaftliche und



kosteneffiziente Gesetzesanwendung mit Breitenwirkung erreicht wird.  
Ordnungsrechtliche Vorgaben sind auf die Erhaltung der Technologieoffenheit  
und damit auf die Erhaltung der Innovationskraft des Marktes zu richten.





Der **BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland** gehören derzeit an:

#### **BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen**

Dem BFW, als Spitzenverband der unternehmerischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, gehören derzeit rund 1.600 Mitglieder und verbundene Unternehmen an. Der BFW bündelt die Interessen von Wohnungsbestandshaltern mit eigenen und fremden Beständen, Bauträgern, Projektentwicklern sowie Immobiliendienstleistern. Damit repräsentiert der BFW als einziger deutscher Spitzenverband die vollumfängliche Leistungskette der Immobilienbranche. Die Mitgliedsunternehmen bewirtschaften einen Wohnungsbestand von rund 3,1 Millionen Wohnungen und Gewerbeflächen mit einer Nutzfläche von ca. 38 Millionen Quadratmetern.



#### **bsi Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V.**

Der bsi Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V. ist die Interessenvertretung der Unternehmen, die Sachwerte verwalten und deren Tätigkeit im direkten Zusammenhang mit dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) steht. Dazu zählen Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVG), Verwahrstellen, Auslagerungsunternehmen sowie rechtliche, steuerliche und betriebswirtschaftliche Berater. Der Verband hat aktuell 59 Mitglieder, die Sachwertvermögen in Höhe von 127 Mrd. Euro verwalten.



#### **DDIV Dachverband Deutscher Immobilienverwalter**

Der DDIV ist mit derzeit 1.700 Mitgliedsunternehmen die größte berufsständige Organisation für hauptberuflich tätige Immobilienverwalter in Deutschland. Die Unternehmen sind in zehn Landesverbänden organisiert und verwalten einen Bestand von ca. 2,3 Millionen Wohnungen mit 140 Millionen Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche.



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

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.



#### **IVD Immobilienverband Deutschland – Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen**

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessenvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Zu den rund 6.000 Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bewertungs-Sachverständige, Bauträger, Finanzdienstleister und weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft.



#### **vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken**

Der vdp gehört zu den fünf Spitzenverbänden, die gemeinsam "Die Deutsche Kreditwirtschaft" sind. Mit einem Marktanteil von gut 60 Prozent in der gewerblichen und über 30 Prozent in der Wohnimmobilien-Finanzierung sind die derzeit 38 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland.



#### **ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss**

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) gehört zu den bedeutendsten Interessenverbänden der Branche. Er vertritt rund 175 direkte Mitglieder, darunter zahlreiche namhafte Unternehmen der Immobilien- und Finanzwelt sowie 21 Verbände mit insgesamt 37.000 Mitgliedern. Der 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 Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

