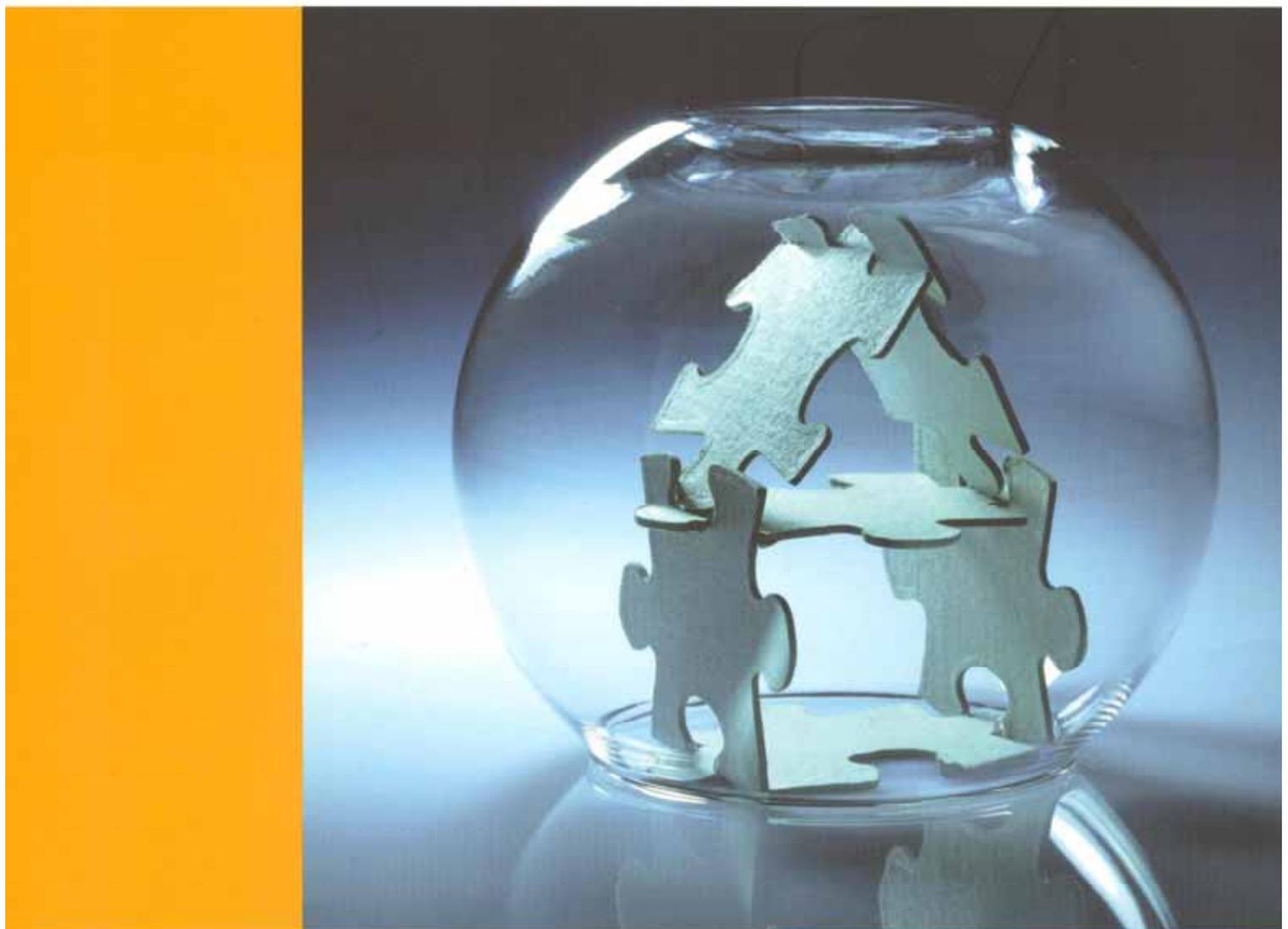


# Geschäftsbericht 2009/2010

Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.



[www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)

---

## Einladung nach Brüssel



Günther Oettinger

---

Die Europäische Union hat sich hohe Klimaschutzziele gesetzt. Sie bleiben auch nach den enttäuschenden Ergebnissen von Kopenhagen bestehen und dürfen keinesfalls nach unten korrigiert werden. Im Gegenteil muss Kopenhagen Ansporn und Anreiz für die EU-Energie- und Klimapolitik sein. Dabei setzt die EU in den kommenden zwei Jahren zunächst auf das Prinzip der Freiwilligkeit. Im Jahr 2012 muss dann überprüft werden, ob die Mitgliedstaaten und Unternehmen die Ziele angenommen haben. Wenn nicht, müssen entsprechende Programme und Instrumente durchgesetzt werden, die die Klimaschutzziele rechtsverbindlich festschreiben. Vor dem Hintergrund der großen Bedeutung von Immobilien für den Klimaschutz ist die EU durchaus auch bereit, sich in die jeweilige nationale Immobilienpolitik einzumischen – sollte das Prinzip der Freiwilligkeit nicht fruchten.

### Gesamten Lebenszyklus betrachten

Hintergrund für den notwendigen Fokus auf die Immobilienpolitik ist: Gebäude spielen für den Klimaschutz eine zentrale Rolle. In den Industrienationen verursachen sie rund 40 Prozent aller CO<sub>2</sub>-Emissionen, in den Städten liegt der Anteil teilweise bei 70 Prozent. Dabei verbrauchen Immobilien nicht nur Energie für Heizung, Warmwasseraufbereitung oder Klimatisierung während der Betriebsphase. Vielmehr werden auch bereits in der Bauphase in großem Maße fossile Brennstoffe verbrannt. Insbesondere die Produktion von Dämmmaterial wie Glas- und Steinwolle ist

energieintensiv. Ein weiterer Punkt: Der Abriss von Immobilien. Auch dabei werden große Energiemengen benötigt und erhebliche CO<sub>2</sub>-Emissionen freigesetzt.

### Klimaziele der EU bis 2020: 20 Prozent

Den EU-Zielen zufolge soll Europa bis 2020 um 20 Prozent energieeffizienter werden und außerdem 20 Prozent seiner Energie aus erneuerbaren Quellen beziehen. Bei den erneuerbaren Energien sind die Staaten auf einem guten Weg. Nach nationalen Vorausschätzungen, die die Europäische Kommission im März 2010 ausgewertet hat, wird die EU ihr

Ziel sogar übertreffen und mehr als 20 Prozent ihres Energieverbrauchs aus erneuerbaren Energien beziehen. Beim Thema Energieeffizienz sieht es dagegen momentan noch deutlich schlechter aus. Die gegenwärtig implementierten Instrumente genügen gerade einmal, um gut die Hälfte der angestrebten Einsparung von 20 Prozent bis 2020 zu erzielen. In den beiden Bereichen erneuerbare Energien und Energieeffizienz geht die Entwicklung also in die richtige Richtung, insbesondere beim Thema Energieeffizienz muss der Fortschritt jedoch so schnell wie möglich beschleunigt werden.

### Fokus liegt auf Bestandsimmobilien

Bei Immobilien in Deutschland muss der Fokus auf der Bestandssanierung liegen – denn Neubauten unterliegen im internationalen Vergleich bereits hohen Anforderungen. Dies resultiert beispielsweise aus der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009), die erst im vergangenen Jahr verschärft wurde. Zudem sieht die Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie vor, dass ab dem Jahr 2020 in allen EU-Mitgliedstaaten nur noch Häuser errich-

„Im Bereich der Bestandssanierung zeigt sich in Deutschland zwar eine positive Tendenz, aber noch längst kein gutes Bild.“



tet werden, die in der Summe nahezu keine Energie mehr verbrauchen. Daher werden sich die energetischen Eigenschaften der Neubauten in Deutschland sogar noch weiter verbessern. Allerdings spielt der Neubau in Deutschland im Vergleich zum Bestand die deutlich geringere Rolle. Dies zeigt sich insbesondere im Wohnungssegment. Nur noch etwa jeder fünfte für Wohnungsbauinvestitionen ausgegebene Euro fließt in den Wohnungsneubau, dagegen knapp 80 Prozent in Bauleistungen an bestehenden Gebäuden. Die Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025, die im Januar 2010 vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumfor-

schung vorgelegt wurde, zeigen: Für die kommenden Jahre ist keine deutliche Belebung der bundesweiten Wohnungsbautätigkeit zu erwarten. Bei geringer Neubautätigkeit wird der notwendige Anpassungsbedarf des Gebäude- und Wohnungsbestandes hinsichtlich der energetischen Anforderungen noch stärker als bisher über Bestandsmaßnahmen geleistet werden müssen.

#### Sanierungsquote von drei Prozent bleibt Herausforderung

Im Bereich der Bestandssanierung zeigt sich in Deutschland zwar eine positive Tendenz, aber noch längst kein gutes Bild. Die energetische

Sanierungsquote stieg von 1,6 Prozent im Jahr 1994 auf 2,2 Prozent des Wohngebäudebestands im Jahr 2006. Dies entspricht einer energetischen Sanierung von rund 290.000 Wohngebäuden pro Jahr. Ziel ist es jedoch laut Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), die Sanierungsrate in den nächsten Jahren auf jährlich drei Prozent des Wohnungsbestandes bzw. rund 390.000 Wohngebäude zu steigern. Die Differenz von 100.000 zusätzlichen Wohngebäuden – wohlgemerkt nicht Wohneinheiten, sondern Gebäuden – sind eine enorme Herausforderung, der sich die Politik stellen muss.

---

### Gemeinsame Lösungsansätze gefragt

Wie das Ziel erreicht werden soll, die energetische Sanierungsquote auf drei Prozent zu steigern, ist aus heutiger Sicht eher unsicher. Die bisherigen Fördertöpfe beispielsweise der KfW sind infolge des zunehmenden Sparzwangs der öffentlichen Haushalte unter Druck geraten. Daher sind neue, alternative Lösungsansätze gefragt. Wünschenswert wäre, dass den Eigentümern die entsprechenden Lösungsansätze nicht einfach übergestülpt, sondern gemeinsam erarbeitet werden. Daher ist die Immobilienwirtschaft aufgefordert, den Dialog mit der nationalen, aber auch der EU-Politik zu suchen. Ich habe beim ZIA-Jahresempfang im vergangenen Jahr bereits eine Einladung nach Brüssel ausgesprochen, und ich erneuere diese Einladung hiermit gerne.

### Haushaltsschonende Maßnahmen sind im Vorteil

Ein Ansatz, der eine Grundlage für die gemeinsame Diskussion sein könnte, ist der Vorschlag des ZIA zur steuerlichen Förderung energetischer Maßnahmen. Die Idee

ist, dass Eigentümer ähnlich wie im Denkmalschutz energetische Baumaßnahmen steuerlich erhöht absetzen können. In Höhe und Abschreibungszeitraum orientiert sich der ZIA stark an den etablierten Denkmalschutzregelungen.

#### Ein Vorteil des ZIA-Vorschlags:

Er würde nicht allein für den Wohnungsbestand, sondern auch für gewerblich genutzte Immobilien gelten. Außerdem umfasst er prinzipiell auch Neubauten. Einer Berechnung des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln zeigt, dass der Steuervorschlag für den Bundeshaushalt sogar ein Nullsummenspiel sein könnte: Die Steuerausfälle infolge der Förderung würden durch Steuermehreinnahmen beispielsweise aus der Umsatzsteuer infolge der zusätzlich induzierten Bauaufträge voraussichtlich ausgeglichen. Vor dem Hintergrund der angespannten Haushaltslage muss sich die Politik verstärkt mit solchen haushaltsschonenden Vorschlägen auseinandersetzen.

#### Fazit

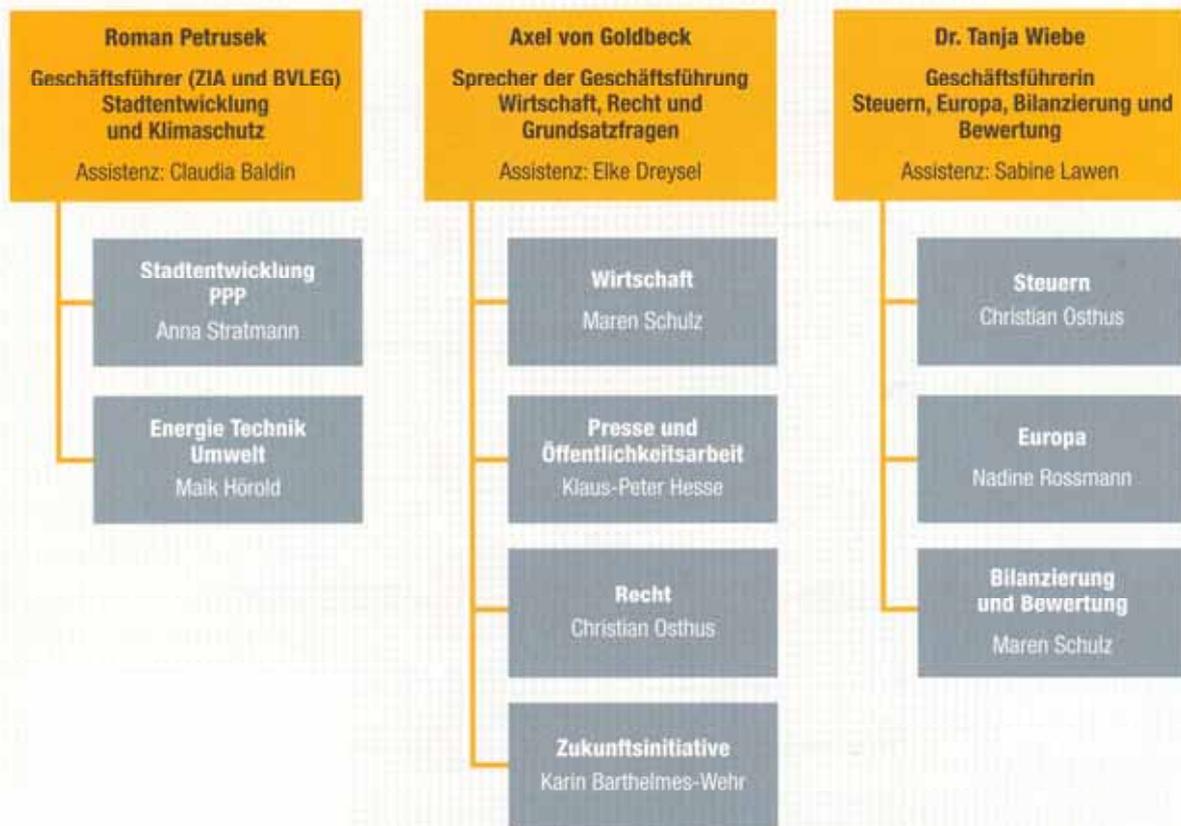
Kopenhagen hat nicht den Erfolg gebracht, der wünschenswert ge-

wesen wäre. Die Klima- und Energiepolitik braucht jetzt einen Anlauf – am besten schon auf dem kommenden Klimagipfel in Bonn. Wenn der Anlauf gelingt, kann die Energiepolitik entscheidend zu Wachstum und Beschäftigung in Europa beitragen. Dafür muss sie – und dies gilt auch für die Immobilienwirtschaft – marktorientiert und technologieoffen ausgestaltet sein. Denn so können die energiepolitischen Ziele zu den volkswirtschaftlich geringsten Kosten erreicht werden.

Die Immobilienwirtschaft ist aufgefordert, sich aktiv an diesem Prozess zu beteiligen und die Rahmenbedingungen mitzugestalten. Sie hat in Deutschland in besonderem Maße ihre Verantwortung und ihre Chancen in den Bereichen Energieeffizienz und erneuerbare Energien als Triebkräfte für den Weg in die Zukunft erkannt und muss nun zur Entwicklung einer positiven, intelligenteren Vision für die künftige Gesellschaft beitragen.

Günther Oettinger ist EU-Kommissar für Energie in Brüssel.

## Organigramm des ZIA



## Stadtentwicklung und Klimaschutz

**Verlässlichkeit bei der Gesetzgebung** – Sich ständig ändernde klimarelevante Gesetze und Verordnungen hemmen die Investitionsbereitschaft unter den Eigentümern und Investoren und führen zur Verunsicherung aller Beteiligten. Stattdessen sollten längerfristige Reduktionsziele verfolgt werden, um mehr Investitionssicherheit zu erreichen. Dabei hat der ZIA empfohlen, die Anpassungsschritte der EnEV auf

mindestens fünf Jahre auszudehnen. Verlässliche Planungssicherheit für alle am Gebäude Beteiligten sollte das übergeordnete Ziel sein.

**Abstimmung von nationalen und europäischen Klimaschutzzielen** – Eine bessere Abstimmung zwischen den Zielen der deutschen und der europäischen Gesetzgebung ist nötig. Aufgrund verspäteter oder mangelhafter Umsetzung der EU-Vorgaben existieren auf nationaler und europäischer Ebene verschiedene ungenügend bzw. nicht aufeinander abgestimmte Parallelvorschriften. Hierbei sind insbesondere deutsche bürokratische Sonderwege bei der Klimagesetzgebung zu vermeiden. In diesem Zusammenhang fordert der ZIA, dass auf Bundesebene eine verbesserte Zuständigkeitsverteilung bzw. Koordination zwischen den beteiligten Fachressorts hergestellt wird.

**Technologieoffenheit** – Aufgabe der Politik ist es, Ziele für die Umsetzung klimapolitischer Vorgaben im Gebäudebereich zu definieren; für die Erfüllung der Ziele braucht es dabei

zwingend Technologieoffenheit. Bestimmte Energieträger oder Technologien dürfen nicht aus politischen Motiven bevorzugt werden. Es muss aber Wirtschaft und Wettbewerb überlassen bleiben, die energetisch günstigste und wirtschaftlichste Lösung für das jeweilige Gebäude mit seinen spezifischen standortbedingten Gegebenheiten herauszufinden. In den unterschiedlichen Regionen können verschiedene Technologien effizient sein. Schließlich wird der Markt dafür Sorge tragen, welche Techniken sich durchsetzen werden.

**Gebot der Wirtschaftlichkeit** – Alle energetischen Maßnahmen am Gebäude müssen für den Gebäudeeigentümer wirtschaftlich sein, d.h. sich nach angemessenen Zeiträumen auch amortisieren (ca. 8-15 Jahre).

**Nachhaltigkeit** – Der ZIA ist Mitglied der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB). Seit eineinhalb Jahren arbeitet eine hochkarätige ZIA-Arbeitsgruppe an einem Nachhaltigkeitsprogramm für die deutsche Immobilienwirtschaft. Die Ziele sind – neben einer Werteverklärung zum Thema Nachhaltig-

keit – nationale und internationale Benchmarking- und Best Practice-Analysen, die Entwicklung von konkreten Handlungsempfehlungen sowie (in weiteren Schritten) die Durch- und Umsetzung.

**Stadtentwicklung** – Der ZIA engagiert sich für eine nachhaltige Stadtentwicklungspolitik durch integrierte Stadtentwicklungskonzepte, die inhaltlich die Themen Energie und Klimaschutz mit aufgreifen und auf kooperative Strategien unter Beteiligung immobilienwirtschaftlicher Akteure. Ziel ist der Erhalt kommunaler Handlungsspielräume und die Schaffung von Investitionssicherheit für die Immobilienwirtschaft. Der ZIA setzt sich bei der Ausgestaltung von Förderprogrammen der Stadtentwicklung (Bund und EU) für eine Reduzierung der Programme, der Fördertatbestände und Vereinfachung der Verfahren ein. Ziel: Bürokratiekostenabbau durch effizientes staatliches Handeln. Die AG Nachhaltige Stadtentwicklung stellt Benchmarks nachhaltiger Stadtentwicklungsplanung zusammen, die in die Nachhaltigkeitsstrategie des ZIA integriert werden.

**Public Private Partnership** – Der ZIA setzt sich für die Weiterentwicklung von PPP (Public Private Partnership) als modernem Instrument einer nachhaltigen Projekt- und Quartiersentwicklung ein. Ein Schwerpunkt ist die Vereinfachung der Umsetzung von PPP-Projekten auch im Rahmen der Konjunkturprogramme. Generell gilt es das Instrumentarium weiterzuentwickeln und das Know-how über die Effizienz- und insbesondere die Qualitätsvorteile über eine Lebenszyklus-Betrachtung, insbesondere gegenüber der öffentlichen Akteuren offensiv zu kommunizieren. Der Ausschuss wird verstärkt die verbändeübergreifende Kooperation suchen.

#### **Steuern und Europa**

**Keine Doppelregulierung für Immobilienfonds** – Der „One size fits all“-Ansatz der EU-Richtlinie zur Regulierung der Manager alternativer Investmentfonds (AIFM) sollte überdacht werden. Laut Vorschlag der Europäischen Kommission sollen alle Anlageinstrumente, die nicht nach der OGAW-Richtlinie geregelt sind, undifferenziert reguliert werden. Es findet keine Unterscheidung hinsichtlich der divergierenden Strukturen

oder bereits bestehender nationaler Regelungen statt. Dadurch entsteht für deutsche Immobilienfonds die Gefahr der Doppelregulierung. Die AIFM-Richtlinie sollte sich darauf beschränken, die Manager jener Fonds einer Aufsicht zu unterstellen, die systemische Risiken für die Stabilität der internationalen Finanzmärkte hervorrufen können.

**Real Estate Investment Trusts (REITs)** – Neben den Kapitalmarktbedingungen sorgten die rechtlichen Rahmenbedingungen für einen verhaltenen Start des deutschen REIT. Bisher gibt es erst drei REITs und eine Handvoll Vor-REITs in Deutschland. Bei einer Aufhellung des Kapitalmarktes und entsprechenden Nachbesserungen beim REIT-Gesetz ist davon auszugehen, dass sich weitere Gesellschaften für den REIT-Status entscheiden.

Es wäre daher wünschenswert, wenn die Bundesregierung ihrer Verpflichtung aus dem Koalitionsvertrag nachkommen würde und die „überflüssigen Hemmschwellen“ zeitnah abbauen würde, damit der REIT möglichst bald transaktionssicher