



Stellungnahme

**der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft
Deutschland**

**Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinspar-
rechts für Gebäude – Gebäudeenergiegesetz**

(Gebäudeenergiegesetz – GEG)

Berlin, 28.06.2019

Am 29.05.2019 wurde der lang erwartete Referentenentwurf für das "Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)" versandt. Die BID nimmt hiermit zu einigen grundsätzlichen Punkten Stellung, weitere Punkte werden durch die einzelnen Mitglieder der BID in ihren Stellungnahmen behandelt. Die BID begrüßt die Rückkehr zu einer üblichen Frist für die Stellungnahme von 4 Wochen.

1. Der Entwurf des GEG ist eine gute Basis für mehr bezahlbare Klimaschutzmaßnahmen

Die BID begrüßt den Entwurf des GEG als gute Basis für mehr bezahlbare Klimaschutzmaßnahmen, insbesondere die Festlegung des Niedrigstenergiegebäudes im Neubau mit dem seit 2016 geltenden Neubaustandard, die konstanten Anforderungen für energetische Modernisierungen im Bestand, die vorgesehenen Flexibilisierungen und die Aufnahme erster Ansätze für Quartierslösungen.

Entgegen einiger Stellungnahmen ist es nicht der Verzicht auf eine Verschärfung der Anforderungen an Primärenergie und Transmissionswärmeverlust bei Neubau oder Bestand, der die Energiewende behindert. Es ist vielmehr die ungeklärte Refinanzierung der hohen Investitionen in Energieeffizienz, insbesondere bei Mietwohnungen. Dazu kommt nach wie vor die Bremse für den Ausbau gebäudenaher erneuerbarer Energien außerhalb des GEG, z. B. im Steuerrecht und dem EEG. Diese Fragen sind nach wie vor ungelöst.

Verschiedene BID-Mitglieder haben bereits in der Vergangenheit auf ein notwendiges Umsteuern in der Klimapolitik hingewiesen, denn ein „weiter so“ funktioniert nicht mehr.

2. Das GEG muss eine sektorübergreifende Energiewende unter- stützen

**BID Bundesarbeitsgemeinschaft
Immobilienwirtschaft Deutschland**
c/o
GdW Bundesverband deutscher Wohn-
ungs- und Immobilienunternehmen
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Tel : +49 (0)30 82403-0

Axel Gedaschko
BID-Vorsitzender
& GdW-Präsident

Ansprechpartnerin zur Vorlage
Name: Dr. Ingrid Vogler
Funktion: Leiterin Energie und
Technik

Verband: GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen
Tel.: 030 82403176
E-Mail: vogler@gdw.de

Die geplanten Flexibilisierungen und Quartierslösungen stellen einen ersten Schritt hin zu einer besseren Verlinkung von sektorübergreifenden Maßnahmen dar und müssen in den nächsten Jahren weiter ausgebaut werden. Für Quartierslösungen entscheidet der räumliche Zusammenhang, insbesondere sollten Straßen oder nichtteilnehmende Grundstücke kein Hindernis sein. Die geplante Formulierung des „unmittelbaren“ räumlichen Zusammenhangs verweist allerdings auf das Energiewirtschaftsrecht und führt zu genau diesen Beschränkungen. Deshalb sollte das Wort „unmittelbar“ gestrichen werden, und zwar in § 3 Abs. 2 Nr. 3, § 20 Abs. 4, § 22 Abs. 1 Nr. 1a und § 23 Abs. 1 Nr. 1.

3. Energieausweise nicht verkomplizieren und Pflichtangaben in Immobilienanzeigen rechtssicher gestalten

3.1 Modernisierungsempfehlungen

Die BID hält alle Versuche den Energieausweis aufzuwerten für nicht sinnvoll, denn auch ein "besserer" Energieausweis ist eine schlechte Energieberatung. Der Energieausweis kann nur ein kostengünstiges Instrument zur Grobanalyse sein. Es sollte mit ihm nicht der Eindruck erweckt werden, dass eine umfassende Energieberatung entbehrlich ist. Im Ergebnis können Fehlinvestitionen entstehen und in der Nachfolge Unzufriedenheit mit der Maßnahme. § 83 Abs. 1 sollte geändert werden: "Der Aussteller ~~hat~~ **soll** bestehende Gebäude, für die er einen Energieausweis erstellt, vor Ort ~~zu~~ begehen oder sich für eine Beurteilung der energetischen Eigenschaften geeignete Bildaufnahmen des Gebäudes zur Verfügung stellen ~~zu~~ lassen und **hat** im Energieausweis Empfehlungen für Maßnahmen zur kosteneffizienten Verbesserung der energetischen Eigenschaften des Gebäudes (Energieeffizienz) in Form von kurz gefassten fachlichen Hinweisen zu geben (Modernisierungsempfehlungen)."

3.2 Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

Nach dem aktuellen Entwurf soll der Adressatenkreis, also derjenigen, welche die Pflichtangaben nach § 86 GEG-E machen müssen, nur auf den Immobilienmakler erweitert werden. Die Gesetzesbegründung geht dabei zutreffend davon aus, dass der Immobilienmakler ein wichtiger Marktakteur ist. Gleiches gilt aber auch für den Immobilienverwalter, so dass nach Auffassung der BID auch dieser dabei sein sollte. Zentralere Argumente für eine Integration finden sich aber im Wettbewerbs- und Ordnungswidrigkeitenrecht. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist ein Weglassen der Pflichtangaben eine wettbewerbsrechtliche Irreführung durch Unterlassen (BGH, Urteil vom 05.10.2017 - I ZR 232/16). Dies gilt grundsätzlich auch für den Verwalter, selbst wenn der BGH dies am Fall eines Maklers entschieden hat. Denn das Wettbewerbsrecht unterscheidet nicht zwischen Makler oder Verwalter, es kennt nur den geschäftlich Handelnden, so dass das GEG-E insoweit auch nicht unterscheiden sollte. Auch das Recht der Ordnungswidrigkeiten verschont den Verwalter nicht, wenn er als Mittäter nach § 14 OWiG zu qualifizieren ist. Letztlich würde es sich somit lediglich um eine Klarstellung handeln, wenn der auch der Verwalter aufgenommen wird.

Liegt zum Zeitpunkt der Aufgabe der Immobilienanzeige kein Energieausweis vor, sieht die aktuelle Rechtslage vor, dass auch keine Informationen gegeben werden müssen. Dies soll sich nach § 86 Abs. 1 Satz 2 GEG-E in der Weise ändern, dass in der Anzeige darauf hingewiesen werden muss, dass der Energieausweis noch ausgestellt wird oder dass nach § 78 Abs. 4 GEG-E ein Energieausweis nicht erforderlich ist. Eine solche Aufklärungspflicht sieht die EU-Richtlinie 2010/31/EG nicht vor, auf die § 16a EnEV zurückgeht. Auf diese neue Informationspflicht sollte aus Sicht der BID verzichtet werden, da ein Verstoß auch wettbewerbsrechtliche Folgen haben kann, ein Verstoß also zu einer Abmahnung führen kann, obwohl der Verbraucher mit dieser Information nicht viel anfangen kann. Eine derartige Informationspflicht bietet nicht nur eine unnötige Fehlerquelle, sondern sorgt auch für höhere Kosten in Printanzeigen. § 86 Abs. 1 Satz 2 GEG-E sollte gestrichen werden.

Zudem sollte das Maß der Pflichtangaben auf das beschränkt werden, was die Richtlinie vorsieht (Richtlinie 2010/31/EU), da die Angaben in der Praxis oftmals fehlerhaft sind, was wiederum zu teuren Abmahnungen führt. Art. 12 Abs. 4 schreibt lediglich die Angabe des Indikators der Gesamteffizienz vor. Hierauf sollte sich auch die nationale Regelung beschränken, zumal der Energieausweis ohnehin bei der Besichtigung übergeben werden. Sollten die Pflichtangaben beibehalten werden, sollte in § 86 Abs. 1 Nr. 4 GEG-E klargestellt werden, dass es sich um das Baujahr des Gebäudes handelt. Denn in den Ausweisen ist auch das Datum des Energieerzeugers genannt, so dass derjenige, der die Anzeige nicht weiß, welches Datum zu übernehmen ist.

3.3. Eingrenzung von Abmahnungen

Die BID schlägt in § 86 einen neuen Absatz 4 vor:

„Versäumnisse nach Abs. 1 und 2 gelten nur dann als unlautere geschäftliche Handlung im Sinne des UWG, wenn diese wiederholt oder vorsätzlich oder grob fahrlässig erfolgen.“

4. Weiterentwicklung des GEG bereits jetzt starten

Die BID empfiehlt mit Arbeiten zur Weiterentwicklung des GEG an die Ziele der Energiewende unter Einbeziehung der Eigentümer- und Nutzerperspektiven kurzfristig zu beginnen und fordert, die wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Verbände von Beginn an dazu einzuladen.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Hinweise.

Über die BID

In der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland arbeiten die Verbände BFW, DDIV, GdW, IVD, vdp, und ZIA zusammen, um mit gebündelten Kräften gemeinsam inhaltliche Positionen effektiver in der Öffentlichkeit zu vertreten. Mit der BID steht der Politik und anderen Wirtschaftszweigen sowie weiteren Verbänden ein unterstützender und durchsetzungsfähiger immobilienwirtschaftlicher Partner zur Seite. Weitere Informationen über die BID finden Sie im Internet unter www.bid.info.

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

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört. Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerboneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.



DDIV - Dachverband Deutscher Immobilienverwalter

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV) ist der Berufsverband der treuhänderisch tätigen Immobilienverwalter in Deutschland. Gemeinsam mit seinen zehn Landesverbänden spricht der Spitzenverband für derzeit knapp 3.000 Mitgliedsunternehmen. Diese verwalten einen Bestand von ca. 6,8 Millionen Einheiten mit 545 Millionen Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche, darunter allein 4,8 Millionen WEG-Einheiten. Insgesamt beläuft sich der Wert aller von den Mitgliedsunternehmen verwalteter Einheiten auf 635 Milliarden Euro.



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) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 28 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, 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.



Die Mitglieder der BID: