



## **Stellungnahme der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI)**

### **zur Konsultation der EU-Kommission zur Wassereffizienz in Gebäuden**

#### **Zusammenfassung**

Die EU-Mitgliedstaaten und ihre Regionen sind in höchst unterschiedlichem Maße von Wasserknappheit und Dürre betroffen. Unter Berücksichtigung der individuellen Situation der Mitgliedsstaaten und ihrer Regionen befürwortet die BSI folgende in der Konsultation vorgeschlagenen Maßnahmen:

- eine freiwillige Kennzeichnung von wassersparenden Produkten,
- Beratungsangebote und Maßnahmen auf regionaler Ebene, wo dies geboten scheint,
- den Einsatz von Messvorrichtungen für den Wasserverbrauch.

Die in der EU stark unterschiedlichen Verhältnisse der verfügbaren Wasserressourcen zum Wasserverbrauch und regional ggf. vorhandene Ungleichgewichte entziehen sich einer EU-weiten pauschalen Regelung. Die BSI spricht sich deshalb deutlich gegen eine europäische Initiative zur Wassereffizienz in Gebäuden, speziell gegen bindendes Recht der EU, in Form einer Wassereffizienzrichtlinie für Gebäude aus. Die Gründe sind:

- In den Mitgliedsstaaten bestehen sehr individuelle und innerhalb der Mitgliedsstaaten sogar regional sehr unterschiedliche Voraussetzungen hinsichtlich der Wassernutzung. Deutschland z. B. gilt als wasserreiches Land.
- In Deutschland sind die bisherigen großen Erfolge bei der Wassereinsparung mit erheblich steigenden Preisen für die Wassernutzung einhergegangen. Dies hat für große Ernüchterung bei der Bevölkerung gesorgt. Trotzdem ist eine weiter zurückgehende Wassernutzung der Haushalte zu verzeichnen.
- Bei weiteren erheblichen Einsparungen in der Wassernutzung der Haushalte in Deutschland (die aus Gründen des Wasserdargebots nicht notwendig sind) werden erhebliche technische und hygienische Probleme erwartet, die nur mit immensen Investitionen in die Infrastruktur beseitigt werden können.
- In Deutschland sind auch unter geänderten klimatischen Bedingungen keine grundsätzlichen Probleme für die Wasserversorgung zu erwarten.
- Wassersparende Techniken sowie die entsprechenden Informationen sind in Deutschland weit verbreitet und umfassend zugänglich. Für wassersparende Spülkästen wird das Umweltzeichen Blauer Engel vergeben.

Die BSI erwartet keinerlei Vorteile, jedoch eine Reihe erheblicher Nachteile durch ein bindendes Recht der EU in Form einer Gebäude-Wassereffizienzrichtlinie.

08.02.2012

Geschäftsführender Verband:  
GdW Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und Immobilienun-  
ternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57  
14197 Berlin  
Tel.: +49 (0) 30 82403-151  
Fax: +49 (0) 30 82403-159  
E-Mail: presse@bsi-web.de

Ansprechpartner:

Ingrid Vogler  
Telefon: +49 (0) 30 82403-176  
Telefax: +49 (0) 30 82403-189  
www.bsi-web.de

Europa-Büro der BSI  
47-51, rue du Luxembourg  
1050 Bruxelles, BELGIEN

BFW Bundesverband  
Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen

Immobilienverband  
Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilien-  
berater, Makler, Verwalter  
und Sachverständigen

BVI Bundesfachverband der  
Immobilienverwalter

Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher  
Pfandbriefbanken (vdp)

VGF  
Verband Geschlossene Fonds

## 1. Allgemeines

### 1.1 Zu einer europäischen Initiative zur Wassereffizienz in Gebäuden

Die BSI ist der Auffassung, dass keine europaweiten Regelungen zur Wassereffizienz in Gebäuden vonnöten sind. Wassereffizienz sollte auf der Ebene der Mitgliedsstaaten behandelt werden, da diese sehr individuell und innerhalb der Mitgliedsstaaten sogar regional sehr unterschiedlich von Wasserknappheit und Dürre betroffen sind. Maßnahmen zur Wassereffizienz dürfen nur dort zum Einsatz kommen, wo ein tatsächliches Ungleichgewicht zwischen den verfügbaren Wasserressourcen und dem Wasserverbrauch besteht.

Die Bundesrepublik gilt als wasserreiches Land. Nur 2,7 % des jährlichen Wasserdargebots werden jährlich für die öffentliche Wasserversorgung entnommen. Mit 6,5 % weist Deutschland dabei geringe Wasserverluste im europäischen Vergleich auf.<sup>1</sup>

Eine neue Aktivität der EU würde aus Sicht der BSI keine zusätzlichen Initiativen fördern, da die Ausgangssituation in den Mitgliedstaaten sehr unterschiedlich ist. In Deutschland z. B. besteht ein umfassender Zugang zu Krediten für die besten wassersparenden Produkte. Eine EU-weite Harmonisierung bestimmter technischer Anforderungen an Gebäude ist nicht notwendig, da die notwendigen Techniken am Markt verfügbar sind. Wassersparende Toilettenspülkästen (2 Stufen, ca. 9 l und 3-6 l pro Spülung), wassersparende Perlatoren an Wasserhähnen (5-6 l pro Minute) und wassersparende Duschköpfe (6-7 l pro Minute) sowie Durchflussreduzierer sind zugänglich und im Einsatz weit verbreitet. Für wassersparende Spülkästen wird in Deutschland das Umweltzeichen Blauer Engel vergeben.

Da die Aufklärung von Investoren, Eigentümern und Mietern in Deutschland sehr groß ist, besteht hier kein Handlungsbedarf für mehr Transparenz und Vergleichbarkeit von Wassereffizienz in Gebäuden. Das erreichte Ausmaß an Information wie an Wassereinsparung kann durch eine EU-Initiative kaum weiter gesteigert werden.

Die BSI sieht in einer Aktivität der EU keinen "Mehrwert". Im Gegenteil, wir denken dass dieses Problem auf nationaler und regionaler Ebene gelöst werden muss.

"Da die Versorgung mit Trinkwasser in Deutschland überwiegend aus lokal vorhandenen Ressourcen des Grundwassers und nur teilweise aus Uferfiltrat oder Oberflächenwasser (z. B. Talsperren) erfolgt, werden auch unter geänderten kli-

---

<sup>1</sup> Statistisches Bundesamt, BDEW

Seite 3 von 9

matischen Bedingungen keine grundsätzlichen Probleme in der Trinkwasserversorgung erwartet. Dort, wo längere Trockenheit herrscht, können regionale Ausnahmen allerdings nicht ausgeschlossen werden."<sup>2</sup>

## 1.2 Zu Vorschlägen im Detail

Wegen des zurückgehenden Wasserverbrauchs in Deutschland und der in Kapitel 2 im Detail beschriebenen Situation in Deutschland spricht sich die BSI dafür aus, von Seiten der EU:

- kein bindendes Recht der EU in Form einer Wassereffizienzrichtlinie für Gebäude einzuführen (kann der individuellen Situation der Regionen nicht gerecht werden),
- keine finanziellen Anreize zum Einsparen von Wasser vorzusehen, genauso wenig wie Strafen für einen erhöhten Verbrauch (in bestimmten Regionen stehen weiterer Wassereinsparung erhebliche hygienische und technische Probleme gegenüber),
- keine EU-weit einheitlichen Informationskampagnen vorzusehen (Informationskampagnen können sich nur an bestimmte Regionen richten und müssen regional zugeschnitten werden),
- keine verpflichtende Prüfung der Wasserleistung bzw. Bewertung von Gebäuden vorzusehen (diese kann sich nur pauschal auf die installierte Technik beschränken und hat keine Auswirkung auf die wichtigen Punkte individuelle Wassernutzung<sup>3</sup> und Leitungsverluste) und
- keine verbindlichen Mindestanforderungen an die Wassereffizienz von Gebäuden einzuführen (nur in bestimmten Regionen besteht Handlungsbedarf).

Unter Berücksichtigung der speziellen Situationen der Mitgliedsstaaten und ihrer Regionen halten wir es auf Ebene der Mitgliedsstaaten für sinnvoll:

- Messvorrichtungen für den Wasserverbrauch einzusetzen,
- die Nutzer über ihren Wasserverbrauch zu informieren und Beratungsangebote und Maßnahmen auf regionaler Ebene vorzusehen, wo dies geboten scheint,
- eine freiwillige Kennzeichnung von wassersparenden Produkten, wie z. B. der Blaue Engel für Spülkästen in Deutschland, einzuführen um Informationen direkter zu Investoren und Verbrauchern zu transportieren.

---

<sup>2</sup> Deutsche Anpassungsstrategie an den Klimawandel vom Bundeskabinett am 17. Dezember 2008 beschlossen.

<sup>3</sup> z. B. wirkt sich eine wassersparende Armatur beim Befüllen einer Badewanne nur auf die Füllzeit aus, nicht auf die Wassermenge

## 2. Details zur Situation in Deutschland

### 2.1 Installation von Wasserzählern

In allen vermieteten Wohnungen in Deutschland sind entsprechend Heizkostenverordnung Warmwasserzähler installiert und Kaltwasserzähler sind in der ganz überwiegenden Mehrheit der vermieteten Wohnungen vorhanden.

Entsprechend der Betriebskostenverordnung zählen die Kosten der Wasserversorgung zu den Betriebskosten. Entsprechend § 556 BGB werden die Betriebskosten vom Mieter getragen.

Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören

- die Kosten des Wasserverbrauchs,
- die Grundgebühren,
- die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern,
- die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

Darüber hinaus ist in jedem Gebäude ein Eingangskaltwasserzähler zum Zwecke der Abrechnung mit dem Wasserversorger installiert.

### 2. Wie viel zahlen Mieter für ihre Wassernutzung?

Die Wasserkosten der Mieter hängen sowohl vom Tarif des Wasserversorgers als auch vom Verbrauch des Mieters ab.

Die **Tarifstrukturen** der Wasserversorger setzen sich unterschiedlich aus Grundgebühr, Trinkwasser-, Abwasser- und Niederschlagswassergebühr zusammen. Die Mischpreise pro m<sup>3</sup> geliefertem Wasser reichen von z. B. 3,36 EUR in Köln über 5,10 EUR in Berlin bis 6,28 EUR in Potsdam (Stand Anfang 2011<sup>4</sup>). Für eine typische Wohnung mit einem Verbrauch von 90 m<sup>3</sup> Wasser im Jahr (für zwei

---

<sup>4</sup> Siehe Preisdatenbank des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., [www.bbu.de](http://www.bbu.de)

Seite 5 von 9

Personen) ergeben sich damit Kosten zwischen 302 EUR und 565 EUR pro Jahr, d. h. fast eine Spannweite um den Faktor zwei.

Etliche Bundesländer in Deutschland geben statistische Berichte zu Wasser- und Abwasserentgelten für die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgung heraus.<sup>5</sup> Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. veröffentlicht in seiner Preisdatenbank jährlich Preise für die Wasserver- und -entsorgung verschiedener Versorger.<sup>6</sup>

Der **Wasserverbrauch** in den Mieterhaushalten schwankt ebenfalls stark und kann einerseits Werte von 30 m<sup>3</sup> pro Person und Jahr und weniger, andererseits aber auch 60 m<sup>3</sup> pro Jahr und mehr erreichen. Beim Verbrauch ist mindestens eine Spannweite um den Faktor zwei anzutreffen.

Insgesamt können daher die Kosten eines Haushalts mit zwei Personen für die Wassernutzung je nach Tarif und Wasserverbrauch ca. um den Faktor vier schwanken, von ca. 200 EUR pro Jahr bis ca. 800 EUR pro Jahr.

### **3. Ergreifen Mieter zusätzliche Maßnahmen zur Wassereinsparung, wenn die Kosten für die Wassernutzung steigen?**

Dieser Prozess ist in Deutschland bereits seit Anfang der 90er Jahre im Gange. Zwischen 1990 und 2009 ist der personenbezogene Wasserverbrauch in Deutschland um 17 % zurückgegangen, von 147 l pro Person und Tag auf 122 l pro Person und Tag.<sup>7</sup> In den neuen Bundesländern betrug der Rückgang sogar 35 % von 142 Litern pro Einwohner und Tag im Jahr 1990 auf 93 Liter im Jahr 2000.<sup>7</sup> Speziell in den neuen Bundesländern wurde mit dem Übergang zur Marktwirtschaft Anfang der 90-er Jahre Wasser erstmals verbrauchsabhängig abgerechnet und die Preise wurden in kurzem Zeitraum stark erhöht.

Höhere Wasserpreise wirken sich eindeutig in geringerem Verbrauch aus. Gleichzeitig führt geringerer Verbrauch aber auch zu weiterer Preiserhöhung, da die Infrastruktur der Wasserversorgung hohe Grundkosten aufweist.

---

<sup>5</sup> Siehe z. B. [http://www.statistik-mv.de/cms2/STAM\\_prod/STAM/de/uve/Presseinformationen/index.jsp?&pid=25419](http://www.statistik-mv.de/cms2/STAM_prod/STAM/de/uve/Presseinformationen/index.jsp?&pid=25419) und <http://www.statistik.rlp.de/fileadmin/dokumente/monatshefte/2009/03-2009-183.pdf>, <http://www.statistik-bw.de/UmweltVerkehr/Landesdaten/LRt0817.asp?chrt=1>

<sup>6</sup> [www.bbu.de](http://www.bbu.de)

<sup>7</sup> Siehe Branchenbild der Deutschen Wasserwirtschaft 2011, BDEW

#### **4. Hygienische und technische Fragen sinkenden Wasserverbrauchs**

Ein Rückgang des Wasserverbrauchs führt für das Trinkwassersystem zu einer Erhöhung von Wartungsaufwendungen, da teilweise der notwendige Selbstspülvorgang im Verteilsystem fehlt. Die meisten negativen Aspekte des Rückgangs des Wasserverbrauchs zeigen sich im Abwassersystem, weil sich im Abwassersystem Fließgeschwindigkeiten verringern, Ablagerungen bilden und Geruchsbelästigungen entstehen können. Rohrleitungen müssen in dieser Situation extra gespült werden.

Zurückgehende Wasserabnahme kann bei einem bestehenden Rohrnetz zu längeren Aufenthalts- und Fließzeiten, ggf. zu einer Zunahme von Stagnationsbereichen führen. Folgen sind eine verstärkte Rostwasserbildung und eine erhöhte Gefahr der Aufkeimung.

Des Weiteren führt reduzierter Wasserverbrauch zu einer verminderten Wasserförderung, was teilweise den Grundwasserspiegel deutlich ansteigen lässt. Davon betroffen sind z. B. in Berlin der Stadtteil Spandau und der Kiez um den Boxhagener Platz in Friedrichshain. Wie der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen BBU in Umfragen seit 2005 festgestellt hat, sind mittlerweile rund 900 Gebäude mit mehr als 20.000 Wohnungen vom steigenden Grundwasserstand betroffen. Vor ähnlichen Problemen stehen auch viele Wohnungsunternehmen im Land Brandenburg. Nach den Wasserproblemen der vergangenen Jahre hat das Land Sachsen-Anhalt Arbeitsgruppen eingerichtet, die Lösungsvorschläge zum Umgang mit Vernässungen und Abwehr von Schäden von Immobilien auch in Innenstädten erarbeiten sollen. Es wurde in Sachsen-Anhalt festgestellt, dass 27 % der Landesfläche vernässungsgefährdet sind.

#### **5. Existieren Systeme zur Grauwassernutzung?**

Ja, Systeme zur Grauwassernutzung wurden in einer Reihe von Modellprojekten erprobt. Die Erfahrung zeigt, dass ihr wirtschaftlicher Nutzen gering ist. Für die Grauwassernutzung muss aus hygienischen Gründen ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes zweites Leitungsnetz vorhanden sein. Soll nicht nur Regenwasser genutzt, sondern häusliches Grauwasser aufbereitet werden, sind die entsprechenden Grauwasseraufbereitungseinrichtungen und der dafür benötigte Platz vorzusehen. Aufgrund der wirtschaftlichen Nachteile konnte sich eine Grauwassernutzung bisher über wenige Pilotprojekte hinaus nicht etablieren.

In Neubauprojekten wird dagegen teilweise Regenwasser für die Grünflächenbewässerung verwendet.

## **6. Motivierung zur Änderung des Nutzerverhaltens beim Wasserverbrauch**

In Deutschland nimmt der Wasserverbrauch kontinuierlich ab. Deshalb gibt es auch hinsichtlich der Einsparung von Wasser keinen Handlungsbedarf. Außerdem gibt es eine Fülle von Informationen bezüglich des Wasserverbrauchs im Gebäudereich und der am Markt verfügbaren Produkte zur Einsparung von Wasser, z. B. unter:

- <http://www.bmu.de/binnengewasser/trinkwasser/doc/3128.php>
- <http://www.strom-und-wassersparer.de/wassersparen.htm>
- <http://www.wasser-sparen.org/>
- <http://www.umweltdaten.de/publikationen/fpdf-l/4083.pdf>

Wegen des zurückgehenden Wasserverbrauchs in Deutschland und der mit stark weiter sinkendem Wasserverbrauch einhergehenden hygienischen und technischen Probleme gibt es aus Sicht der BSI keine Notwendigkeit für finanzielle Anreize zum Einsparen von Wasser, genauso wenig wie Strafen für einen erhöhten Verbrauch oder Beratungsangebote.



## **Die Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI)**

Die Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) vertritt als Zusammenschluss der wichtigsten Interessenverbände aus der Wohnungs- und Immobilienbranche bundesweit und auf europäischer Ebene gemeinsame Positionen gegenüber Politik und Öffentlichkeit. Ziel ist es, die herausragende volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienbranche in Deutschland im Bewusstsein von Politik und Öffentlichkeit zu verankern sowie die politischen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen der deutschen Immobilienwirtschaft zu verbessern.

Der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft gehören derzeit an:

### **Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW):**

Dem BFW gehören derzeit über 1.600 Mitglieder und verbundene Unternehmen an. Die Mitgliedsunternehmen verwalten einen Wohnungsbestand von rund 3,1 Millionen Wohnungen, was einem Anteil von rund 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in Deutschland entspricht. Zudem werden Gewerberäume von insgesamt 37,8 Millionen Quadratmetern Nutzfläche verwaltet.

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

Der GdW repräsentiert bundesweit rund 3.000 Wohnungsunternehmen mit 6,0 Millionen bewirtschafteten Wohnungen, in denen rund 13 Millionen Menschen leben.

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

Der IVD ist 2004 als Zusammenschluss aus dem Ring Deutscher Makler (RDM) und dem Verband Deutscher Makler (VDM) entstanden. Er repräsentiert rund 6.000 Mitgliedsunternehmen aus dem Bereich der Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister, Bewertungs-Sachverständige, Bauträger und weiterer Immobilienberater.

### **Bundesfachverband der Immobilienverwalter (BVI):**

Dem BVI gehören derzeit rund 400 Unternehmen an. Die Mitgliedsunternehmen verwalten ca. 550.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtvermögen von rechnerisch etwa 45 Mrd. Euro.



**Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV):**

Der DDIV ist mit derzeit über 1.400 Mitgliedsunternehmen die größte berufsständige Organisation für hauptberuflich tätige Immobilienverwalter in Deutschland. Die Unternehmen sind in 10 Landesverbänden organisiert und verwalten einen Bestand von ca. 1,7 Millionen Wohnungen mit 102 Millionen Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche.

**Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp):**

Der vdp ist einer der Spitzenverbände der deutschen Kreditwirtschaft. Mit einem Marktanteil von über 60 Prozent in der gewerblichen und 28 Prozent in der Wohnimmobilien-Finanzierung sind die derzeit 36 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland.

**Verband Geschlossene Fonds (VGF):**

Derzeit vertritt der VGF insgesamt 59 Mitglieder, darunter 44 Anbieter geschlossener Fonds und 15 Fördermitglieder. Die im Verband organisierten Anbieter verwalten zusammen ein Investitionsvolumen von rund 165 Mrd. Euro. Bezogen auf den Gesamtmarkt in Deutschland repräsentiert der VGF damit mehr als 80 Prozent des Marktes geschlossener Fonds. Die Mitglieder des Verbands haben im Jahr 2010 Fonds mit einem Volumen von rund 7,8 Mrd. Euro aufgelegt. Bezogen auf das Gesamtemissionsvolumen von 10,8 Mrd. Euro entspricht dies einem Anteil von mehr als 70 Prozent.