



Arbeitsgemeinschaft  
Schleswig-Holsteinischer  
Wohnungsunternehmen



Hamburg  
Mecklenburg-Vorpommern  
Schleswig-Holstein

Schleswig-Holsteinischer Landtag  
Innen- und Rechtsausschuss  
Frau Dörte Schönfelder  
Düsternbrooker Weg 70

24105 Kiel

**Schleswig-Holsteinischer Landtag**   
**Umdruck 16/3050**

Ansprechpartner  
Christoph Kostka

Tel. 040/520 11-225  
E-Mail: kostka@vnw.de

15. April 2008

**Stellungnahme von VNW und ASHW zum:  
Entwurf eines Gesetzes zur Nutzung Erneuerbarer Wärmeenergie in Schleswig-Holstein  
(Erneuerbare Wärmeenergie-Gesetz – EWärmeG)**

Sehr geehrte Frau Schönfelder,

für die Gelegenheit zum vorliegenden Gesetzentwurf des EWärmeG Stellung zu nehmen, dürfen wir uns herzlich bedanken. Die folgende Stellungnahme geben wir gemeinsam für den VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. und die ASHW Arbeitsgemeinschaft Schleswig-Holsteinischer Wohnungsunternehmen ab.

Allgemein

Fragen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes und damit verbundene Herausforderungen bestimmen seit Jahren auch die Diskussion in der Wohnungswirtschaft. Ein Grund sind stetig steigende Energiekosten. So haben sich zwischen 2002 und 2007 die Kosten für Heizöl um 64 Prozent und die für Gas und Strom um 42 bzw. 26 Prozent verteuert. Allein im Jahr 2006 zahlten die 750.000 Mieterhaushalte unserer Mitgliedsunternehmen für Heizung und Warmwasser 350 Mio. Euro.

Mieter und Vermieter sind gleichermaßen von steigenden Energiekosten betroffen. Bei begrenzter (Wohn)Kaufkraft erhöhen sie die finanzielle Belastung der Mieter und damit den Druck auf die Nettokaltmieten. Mit Blick auf die Wohnnebenkosten, hier insbesondere die Energiekosten, wird deshalb schon lange von der zweiten Miete gesprochen. Die Wirtschaftlichkeit von Investitionen gerade in den Wohnungsbestand verschlechtert sich zunehmend. Denn durch Dämmmaßnahmen erzielte Energieeinsparungen können den Kostenanstieg für die Mieter lediglich bremsen. Vielfach lassen sich deshalb selbst die begrenzten gesetzlichen Modernisierungszuschläge nicht bei den Mieten durchsetzen.

Gleichwohl investieren unsere Mitgliedsunternehmen zur Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit jährlich rund eine Mrd. Euro in die Modernisierung des Bestandes bzw. den zeitgemäßen Wohnungsneubau. Der Energieverbrauch und damit auch die CO<sub>2</sub>-Emissionen konnten so nachweisbar erheblich gesenkt, der Anstieg der Wohnnebenkosten gebremst und qualifizierte Arbeitsplätze in Schleswig-Holsteinischen Handwerksbetrieben und Bauunternehmen gesichert werden.

### Freiwilligkeit liefert gute Ergebnisse

Die Wohnungsunternehmen haben ein Interesse an der Senkung des Energieverbrauchs und damit am Klimaschutz. Infolge des freiwilligen Engagements unserer Mitgliedsunternehmen liegt der durchschnittliche Heizenergiebedarf im Wohnungsbestand schon heute bei 163 kWh je Quadratmeter und Jahr. Auf freiwilliger Basis wurden im Durchschnitt die Zielvorgaben des EWärmeG bereits erreicht.

Die Mitgliedsunternehmen unseres Verbandes verfolgen aber noch weitergehende Ziele. Gemeinsam haben wir, ebenfalls auf freiwilliger Basis, 2007 die Aktion „Energiewende – für Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit“ ins Leben gerufen. Schirmherr in Schleswig-Holstein ist der Innenminister. Ziel ist es, bis 2020 zu nachprüfbareren Kriterien den Energieverbrauch und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß um weitere 15 bzw. 25 Prozent zu senken. Voraussetzung sind aber passende politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen.

### Investitionen in die energetische Modernisierung sind nicht warmmietenneutral

Angesichts weiter steigender Energiekosten und der prognostizierten Folgen des Klimawandels ist es richtig und notwendig, Energieeinspar- und Klimaschutzziele zu setzen. Die Ziele müssen aber mit den heute anerkannten technischen Mitteln und Standards erreichbar sein. Und sie müssen mit Blick auf die wirtschaftliche Belastbarkeit der Mieter und Vermieter vertretbar sein. Investitionen zur Steigerung der Energieeffizienz sind nicht warmmietenneutral. Rechtlich umlagefähige Modernisierungskosten können deshalb, trotz Wohnwertverbesserung, oft nur zum Teil in Form erhöhter Nettokaltmieten an die Mieter weitergereicht werden. Faktisch profitieren Mieter von sinkenden Energiekosten, während Vermieter die aus der Investition resultierenden Belastungen tragen müssen. Dieses Investoren-Nutzer-Dilemma ist ein wesentliches Hindernis für zusätzliche, über das Bisherige hinaus gehende, Investitionen zur Verbesserung der Energieeffizienz. Neue gesetzliche Vorgaben lösen das Problem nicht - sie verschärfen es.

### Freiwilligkeit kontra Regulierung

Die Wahl der Mittel zur Erreichung von Energieeinsparzielen muss den Wohnungseigentümern überlassen bleiben. Sie haben ein Interesse an der nachhaltigen Vermietbarkeit ihrer Bestände. Sie sind es, die letztlich die wirtschaftlichen Folgen einer Investitionsentscheidung tragen müssen. Der vorliegende Gesetzentwurf zum EWärmeG will die Wohnungseigentümer zusätzlich zu Investitionen verpflichten, ohne dass im Gegenzug eine angemessene Refinanzierung möglich ist. Hinweisen möchten wir auch darauf, dass es fraglich ist, ob die Erfüllung gesetzlicher Vorgaben noch durch unterstützende Förderprogramme flankiert werden kann. Ggf. würde sich die Politik mit einem Gesetz ihres wichtigsten Motivations- und Steuerungsinstrumentes selbst berauben.

Der Gesetzentwurf ist nahezu vollständig einer Vorlage aus Baden-Württemberg entlehnt. Zusätzlich wurden die dort gemachten Vorgaben erheblich verschärft. Beide Landesgesetze ignorieren, dass der Bund seinerseits ein EEWärmeG vorgelegt hat, das aus denselben schon genannten Gründen in der Kritik steht. Hier stehen gesetzliche Vorgaben in teilweise krassem Widerspruch zur gewollten Verbesserung der Energieeffizienz. So wird z.B. für die Solarthermie eine Kollektorfläche von 0,04 m<sup>2</sup> je Quadratmeter Wohnfläche vorgeschrieben. Bezogen auf eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 60 m<sup>2</sup> müssten 2,4 m<sup>2</sup> installiert werden. Tatsächlich ist seit langem nachgewiesen, dass für Mehrfamilienhäuser etwa 1 m<sup>2</sup> Kollektorfläche ausreichend ist. Die gesetzlichen Vorgaben führen also zu einer völligen Überdimensionierung technischer Anlagen – mit entsprechenden Mehrkosten für Mieter und Vermieter.

Ungeachtet dessen, ist im Interesse der Transparenz und nicht zuletzt mit Hinweis auf die erklärten Politikziele Bürokratieabbau und Deregulierung ein bundeseinheitliches Vorgehen sinnvoller. Gesetzgeberischer Aktionismus ist trotz der Szenarien des Klimawandels fehl am Platz. Effektiver wären auf den Einzelfall abgestimmte freiwillige Maßnahmen, die schnell, unbürokratisch und kostengünstig umzusetzen sind.

### Fazit

Jede nicht verbrauchte Kilowattstunde schont Ressourcen, senkt Kosten und vermindert die Abhängigkeit von Energieimporten. Klimaschädliches CO<sub>2</sub> wird nicht emittiert. Die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien ist sinnvoll. Allerdings ist es bei begrenzten finanziellen Mitteln sinnvoller, preiswerter und effektiver, Energie erst gar nicht zu verbrauchen. Insofern haben unsere Mitgliedsunternehmen vorrangig in die Dämmung ihrer Gebäude investiert. Im Interesse des Erhalts der für Schleswig-Holstein typischen Klinkerarchitektur wären zudem Programme wünschenswert, die die erheblichen Mehrkosten von Klinkerfassaden im Vergleich zu Wärmedämmverbundsystemen zumindest teilweise abfedern. Die Gebäudeinnendämmung ist aus bauphysikalischen und Kostengründen keine Alternative.

Um mit der energetischen Modernisierung des Wohnungsbestandes, auch bei stärkerer Nutzung erneuerbarer Energien, schneller voranzukommen, ist die Beseitigung bestehender Investitionshemmnisse zielführender, als die Schaffung zusätzlicher gesetzlicher Vorgaben.

Stellschrauben gibt es viele. Dazu gehört u.a. das Mietrecht, das Steuerrecht, eine an den Zielen und nicht an Zielgruppen orientierte Förderung und in dem Zusammenhang die Schaffung eines zeitgemäßen Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes wie auch die Flexibilisierung der starren KfW-Programmlinien, die gesetzliche Regelung bzw. Präzisierung von Verwertungskündigungen z.B. im Zusammenhang mit Ersatzneubaumaßnahmen, die Berücksichtigung einer Energiekomponente in Mietspiegeln und eine an den klima- und energiepolitischen Zielen ausgerichtete Mietobergrenzpolitik der Kommunen im Zusammenhang mit den Gesetzen SGB II und XII.

Bei Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Christoph Kostka