



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Schleswig-Holstein

Der Verbandsvorsitzende

Haus & Grund Schleswig-Holstein
Verband Schleswig-Holsteinischer Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Haus & Grund Schleswig-Holstein, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag

An den Vorsitzenden des

Umwelt- und Agrarausschusses

Herr Abgeordneten

Oliver Kumbartzky

Per E-Mail: Umweltausschuss@landtag.ltsh.de

Durchwahl 04 31 / 66 36 - 111

Unser Zeichen bž

Datum 15. September 2021

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 19/6324

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Energiewende- und Klima-schutzgesetzes Schleswig-Holstein

Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 19/3061

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

wir danken Ihnen für die Möglichkeit, zu dem bezeichneten Gesetzentwurf Stellung nehmen zu dürfen.

Haus & Grund Schleswig-Holstein vertritt die Interessen des privaten Grundeigentums und hat landesweit über 70.000 Mitglieder in rund 90 Ortsvereinen. Privaten Eigentümern gehören rund 80 Prozent aller Wohnimmobilien.

1. Einleitung

Wir lehnen die den Wohngebäudebestand betreffenden Regelungen, insbesondere § 9 des Gesetzentwurfs ab.

Aus unserer Sicht ist Ordnungsrecht aus zwei Gesichtspunkten überflüssig:

T 04 31 / 66 36 - 110
F 04 31 / 66 36 - 188
Stresemannplatz 4, 24103 Kiel
info@haus-und-grund-sh.de
www.haus-und-grund-sh.de

- **CO²-Bepreisung**

Wir unterstützen ausdrücklich das Ziel der Landesregierung, dass der Wohngebäudebestand bis zum Jahr 2050 CO²-neutral wird. Das richtige Mittel, dieses Ziel zu erreichen, ist aus unserer Sicht, CO² so zu bepreisen, dass die Kosten für die Verursachung von CO² bis zum Jahr 2050 linear immer weiter ansteigen. Damit wird erreicht, dass es unwirtschaftlich wird, CO² zu verursachen. Mit anderen Worten, der Eigentümer eines Wohngebäudes kann mittels einer Wirtschaftlichkeitsberechnung errechnen, ab welchem Zeitpunkt es unrentabel wird, mit fossilen Energieträgern wie Heizöl oder Gas seine Immobilie zu beheizen und Warmwasser zu erzeugen.

Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, dass die CO²-Bepreisung technologieoffen ist. Die technische Innovation ist rasant. Wir können nicht vorhersehen, welche Technologie den Erfolg, CO² zu vermeiden, am wirtschaftlichsten erreichen kann.

Der Eigentümer eines Wohngebäudes – gleich ob er diese selbst nutzt oder vermietet – hat ein hohes Interesse daran, die benötigte Wärme wirtschaftlich zu erzeugen. Beim Selbstnutzer liegt das auf der Hand. Auch der Vermieter bestrebt, die Heiz- und Warmwasserkosten so niedrig wie möglich zu halten. Zwar sind das für ihn grundsätzlich durchlaufende Posten, die der Mieter über die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung zu tragen hat. Allerdings hat der Mieter begrenzte Mittel für die Kosten des Wohnens. Das heißt, für den Mieter ist es irrelevant, welcher Teil seiner Ausgaben für das Wohnen auf die (Nettokalt-)Miete und welcher Teil auf die Heiz- und Warmwasserkosten entfällt. Der Vermieter hingegen benötigt die Miete für die Finanzierung, die Verwaltung, die Instandsetzung, die Modernisierung usw. seiner Wohnung. Er hat folglich ein hohes Interesse daran, dass ein möglichst hoher Anteil der Wohnkosten des Mieters auf die Miete entfällt. Infolgedessen wird der vermietende Immobilieneigentümer in eine Technologie investieren, die die Ausgaben für den CO² - Verbrauch perspektivisch niedrig hält.

Wir haben den Eindruck, in dem Gesetzentwurf kommt ein Misstrauen gegenüber der Wirksamkeit des CO²-Preises zum Ausdruck. Warum würde ansonsten Ordnungsrecht benötigt, um erneuerbare Energien durchzusetzen, wenn der Eigentümer von Immobilien schon aus rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten in erneuerbare Energien investieren wird?

- **Klimapakt bzw. Klimabündnis des MILIG mit der Wohnungswirtschaft**

Ordnungsrecht läuft der Vereinbarung des MILIG mit der Wohnungswirtschaft im Klimapakt und der geplanten Fortsetzung des Klimabündnisses zuwider. Im Klimapakt hat das Innenministerium

als Bestandteil der Vereinbarung auf Ordnungsrecht verzichtet. Die Erfolge des Klimapaktes waren beim Ziel des Landes, CO² einzusparen, sehr beachtlich. Das heißt im Umkehrschluss, Ordnungsrecht ist nicht notwendig gewesen, dieses Ziel zu erreichen. Die Wohnungswirtschaft hat erhebliche Investitionen in Energieeinsparung geleistet, ohne gesetzlich dazu gezwungen gewesen zu sein.

Das aktuell in Vertragsverhandlungen befindliche Klimabündnis droht zu scheitern, wenn die Landesregierung auf Ordnungsrecht in diesem Gesetz beharrt.

2. Stellungnahme im Einzelnen

a. § 9 Absatz 1

Die Regelung ist für den Ziel des Klimaschutzes abträglich. Nach Erfahrungen aus Baden-Württemberg mit ähnlichen Regelungen führt der gesetzliche Zwang schlicht und ergreifend dazu, dass Eigentümer ihre alten Heizungsanlagen weiter betreiben, um nicht unter die Verpflichtung zu fallen, den Energiebedarf teilweise durch Erneuerbare Energien decken zu müssen. In der Folge sind alte Heizungsanlagen mit hohem Energieverbrauch länger in Betrieb als ohne diese Regelung.

Die Berechnung, wie die Eigentümer die dargestellten 15 % des jährlichen Wärme- und Kälteenergiebedarfs durch Erneuerbare Energien, ist unverhältnismäßig aufwendig. Der Energie**verbrauch** eines Wohngebäudes wäre durch Heizkostenabrechnungen noch verhältnismäßig einfach zu ermitteln. Um den Energie**bedarf** zu ermitteln, bedarf es eines Energieberaters. Das bringt einen hohen Kostenaufwand mit sich.

Die Verpflichtung, den Wärme- und Kälteenergiebedarf durch erneuerbare Energien zu decken, bringt eine Steigerung der Wohnkosten mit sich. Das ist nicht nur für die selbstnutzenden Eigentümer eine Herausforderung, sondern auch für die Mieter und läuft dem erklärten Ziel der Landesregierung, die Wohnkosten nicht zu erhöhen, eindeutig zuwider. Der Vermieter ist nach §§ 559 Absatz 1 in Verbindung mit § 555 b Ziffer 1 und 2 BGB berechtigt, die Miete jährlich um 8 Prozent der für die Investition aufgewendeten Kosten zu erhöhen.

b. § 9 Absatz 3

Die Prüfung, ob die in Absatz 1 geregelte Verpflichtung umgesetzt wird, wird nach unserer Einschätzung die zuständigen Behörden überfordern. Das zeigen die Erfahrungen aus der Energieeinsparverordnung, wenn Eigentümer Ausnahmegenehmigungen beantragt haben.

c. § 9 Absatz 5

Solarthermie als Regelbeispiel für den Einsatz von erneuerbaren Energien im Gebäudebestand zu nennen, ist nicht nachvollziehbar. Die Behauptung in der Begründung des Gesetzentwurfs, Solarthermie stelle eine sinnvolle Technik zur Erfüllung der Nutzungspflicht Erneuerbarer Energie, ist schlicht und ergreifend falsch. Dies belegen Studien und Berechnungen der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen, die der Landesregierung vorliegen und bekannt sind.

d. § 9 Absatz 6

Der Anschluss an ein Wärmenetz ist erfahrungsgemäß mit hohen Verbrauchskosten verbunden. Dies zeigen die Erfahrungen bei bestehenden Fernwärmenetzen, zum Beispiel in Kiel. Infolgedessen steigen die Wohnkosten.

e. § 9 Absatz 7

Ein Sanierungsfahrplan mit Empfehlungen für Maßnahmen am Gebäude, um das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestandes zu erreichen, ist ein sinnvoller Weg, die gesetzliche Verpflichtung aus Absatz 1 zu substituieren. Wir schlagen vor, dass mit einem Sanierungsfahrplan gemäß § 9 Absatz 7 die Nutzungspflicht aus Absatz 1 vollständig ersetzt werden kann.

f. § 9 Absatz 8 Ziffer 2 und 3

Für Gebäudeeigentümer ist der Aufwand zu begründen, warum die Nutzungspflicht nach Absatz 1 technisch oder baulich unmöglich oder zu einem unverhältnismäßigen Aufwand oder zu einer unbilligen Härte führen würde, unverhältnismäßig. Regelmäßig wird dafür Gutachten, das sowohl den energetischen Zustand des Gebäudes als auch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung beinhaltet, erforderlich sein.

3. Zusammenfassung

Der Gesetzentwurf – insbesondere in § 9 – ist für das Ziel, dass der Gebäudebestand bis zum Jahr 2050 klimaneutral wird, kontraproduktiv. Aufgrund des CO²-Preises unnötiges Ordnungsrecht erzeugt erfahrungsgemäß Widerstand bei den Betroffenen und ist für das Ziel der Klimaneutralität abträglich. Darüber hinaus ist die dem Gesetzentwurf zugrunde liegende Einzelgebäudebetrachtung wissenschaftlich überholt.

Gern stehen wir für weitere Gespräche zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink that reads "Alexander Blažek". The script is cursive and fluid, with the first letters of the first and last names being capitalized and prominent.

Alexander Blažek
Verbandsvorsitzender