



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 Innen- und Rechtsausschusses
Herrn Abgeordneten Jan Kürschner
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel
Per E-Mail: Innenausschuss@landtag.ltsh.de

Durchwahl 04 31 / 66 36 - 111

Unser Zeichen bž

Datum 28. Oktober 2024

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 20/5463

Graue Emissionen verhindern – Anpassung der Bau- und Wohnungspolitik an neue Erkenntnisse

Antrag der Fraktionen von CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – Drucksache 20/3217

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

wir danken Ihnen für die Einladung zum Fachgespräch und die Ihrerseits eingeräumte Möglichkeit, eine Stellungnahme zu dem Antrag abgeben zu dürfen.

Haus & Grund Schleswig-Holstein vertritt die Interessen des privaten Grundeigentums und hat landesweit über 74.000 Mitglieder in rund 80 Ortsvereinen. Private Kleinvermieter bieten rund zwei Drittel aller Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt an.

Wir unterstützen den Antrag vollumfänglich.

Aus unserer Sicht ist der Antrag ein wichtiger Baustein, damit Schleswig-Holstein bis zum Jahr 2040 klimaneutral wird. Das Ziel der Klimaneutralität ist nur erreichbar, wenn die Energiewende im Gebäudesektor gelingt. Der Antrag zeigt auf, dass es dabei nicht nur um die CO²-Emissionen geht, die durch Heizung und Warmwasser verursacht werden, sondern auch um die CO²-Emissionen, die die Gebäudeteile bei deren Herstellung hervorrufen.

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

Hier ist die Machbarkeitsstudie „Klimaneutraler Wohnungsbau in Schleswig-Holstein“ der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (Arge) wegweisend. Um Wiederholungen zu vermeiden, erlauben wir uns den Hinweis auf die Stellungnahme der Arge vom 21.10.2025. Wie dort ausgeführt, ist entscheidend, dass die Primärenergie für die Heizung und das Warmwasser CO²-neutral ist. In aller Regel werden Wohngebäude künftig mit Nah- oder Fernwärme oder mit Wärmepumpen beheizt. Die Empfehlung, Bauteile nicht vorfällig zu sanieren, entspricht dem Sanierungs- und Modernisierungsverhalten privater Immobilieneigentümer – gleich, ob es sich um selbstnutzende Eigentümer oder private Kleinvermieter handelt. Diese tauschen Bauteile dann, wenn diese abgängig sind. Mit anderen Worten, sie gehen Stück für Stück vor; anders als die unternehmerische Wohnungswirtschaft, die aufgrund anderer Finanzierungsmodelle und der Möglichkeit, Wohnungsblocks leerzuziehen, oftmals Wohngebäude umfänglich saniert. Die Studie der Arge „Unsere alten Häuser sind besser als ihr Ruf“ (Mitteilungsblatt Nr. 238, Heft 1/09) hat schon seinerzeit aufgezeigt, dass die Annahme, ältere Wohnimmobilien seien überwiegend unsaniert, unzutreffend ist.

„Dieser niedrige Energieverbrauch lässt sich in seiner Größenordnung nur zu einem geringen Teil mit einem sparsamen Energieumgang durch die Nutzer begründen. Als Hauptursache für diese guten Energiebilanzen konnte im Rahmen der Untersuchung ein hoher Modernisierungsgrad im Gebäudebestand ermittelt werden. Bei Gebäuden, die vor der Einführung der 1. Wärmeschutzverordnung am 1. November 1977 erstellt wurden, konnte festgestellt werden, dass über 90 % hiervon bereits teilweise modernisiert wurden.“

Daher gehen wir davon aus, dass die Wohngebäude privater Eigentümer auf die Wärmepumpe ohne erheblichen Investitionsaufwand an anderen Bauteilen umgestellt werden können. Mit dem seit 2024 laufenden Förderprogramm Energieberatung informieren wir privaten Eigentümer über die Möglichkeiten, wie deren Wohnimmobilie CO²-neutral beheizt werden kann. Damit setzt Haus & Grund Schleswig-Holstein das Klimaschutzprogramm 2030 der Landesregierung um. Zum Thema Gebäude heißt es dort:

„Ein wichtiges Mittel ist eine individuelle Gebäudeeffizienzberatung. Diese muss auf Maßnahmen abzielen, die Klimaneutralität niederschwellig und wirtschaftlich leistbar erreichen. Das kann bei vielen Gebäuden auch bedeuten, dass zuerst die Heizung durch ein klimafreundliches System ersetzt wird und weitere Effizienzmaßnahmen im Rahmen der Instandhaltung erfolgen. Weiter wird das Land gemeinsam mit geeigneten Partnern ein neues und eigenes Programm zur Gebäudeeffizienzberatung auflegen und mit einer angemessenen finanziellen Ausstattung versehen.“

Des Weiteren ist Haus & Grund Schleswig-Holstein Gründungsmitglied des Netzwerks „Planen, Bauen und Wohnen“, das am 18. Juli 2025 gegründet worden ist und das unter anderem das Ziel der Klimaneutralität im Gebäudebestand verfolgt.

Aus unserer Sicht ergänzt der Antrag der regierungstragenden Fraktionen diese Maßnahmen.

Gern gehen wir im Folgenden auf das Thema „ **Umnutzung von Bestandsgebäuden wie leerstehenden Gewerbeimmobilien zu Wohnraum**“ ein.

Aus Sicht von Haus & Grund ist die Umnutzung ein Schlüsselement, Wohnraum zu schaffen, ohne wie bei einem Neubau graue Emissionen zu verursachen. Gleichzeitig ist dieses Vorgehen auch sinnvoll im Sinne der Nachhaltigkeit, weil keine neuen Flächen versiegelt werden. Insofern erlauben wir uns den Hinweis auf die Anhörung im Innen- und Rechtsausschuss am 8. Oktober 2025 zum Thema

„Nachhaltiges Flächenmanagement in Schleswig-Holstein 2024
Bericht der Landesregierung, Drucksache 20/2712“,

bei dem wir unsere Sichtweise darlegen durften. Zusammenfassend teilen wir das Ziel der Landesregierung, den Flächenverbrauch maßgeblich zu reduzieren. Wir sind der Auffassung, dass es durch Nachverdichtung (Dachgeschossausbau, Gebäudeaufstockung, Baulücken schließen und Umnutzung nicht mehr genutzter Gewerbeflächen) gelingen kann, ausreichend Wohnraum zu schaffen.

Dabei kommt der Umnutzung von nicht mehr genutzten Gewerbeflächen in Büroraum eine besonders wichtige Rolle zu. Diesen Ansatz hat die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen im Mitteilungsblatt 262 (Heft 2/2022) „Zukunft Wohnen, Bauen, Arbeiten – Lernen aus der Krise“ in dem Teil „Redevelopment: Wohnungsbau 5.0, Autor: Dietmar Walberg, S. 20 ff. untersucht. Aus unserer Sicht sind die wichtigsten Gesichtspunkte:

- 20 Prozent der Büro- und Verwaltungsgebäude ließen sich mit mittlerem baulichem Aufwand und
- 30 Prozent mit einfachem/geringem baulichen Aufwand zu Wohnungen umbauen und umnutzen, weil sie dafür technisch und funktionell geeignet sind.
- Das innerhalb von drei Jahren verfügbare Potenzial beläuft sich in Deutschland auf ca. 235.000 Wohnungen.

- Die Umbaukosten sind 2/3. günstiger als beim Neubau von Wohnungen und 50 Prozent günstiger als die Vollmodernisierungskosten von Wohnraum.
- Wohnungen würden in zentralen Lagen entstehen, wo die Nachfrage hoch ist.
- Die Erschließung wäre bereits vorhanden.
- Pendelverkehre würden reduziert.
- Abgesehen vom Klimaschutz hätte ein Zuwachs von Wohnraum in den Innenstädten einen positiven Effekt auf die Belegung von City-Lagen.

Um diese Effekte zu heben, bedarf es aus unserer Sicht zwei maßgebliche Faktoren:

- Finanzielle Anreize z. B. durch Sonderabschreibungen
- Kommunale Planungen für die entsprechenden Quartiere

In der Anhörung stehen wir für Fragen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Alexander Blažek

Verbandsvorsitzender