

Schleswig-Holsteinischer Landtag □
Umdruck 16/3030



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Haus & Grund Schleswig-Holstein, Postfach 23 07, 24022 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Dem
Innen- und Rechtsausschuss

per Email: Innenausschuss@landtag.ltsh.de

Der Verbandsdirektor

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

Ansprechpartner **Rechtsanwalt Alexander Blažek**
Ihr Zeichen **L 215**
Ihr Schreiben vom **27. Februar 2008**

Unser Zeichen **bž**
Datum **15. April 2008**

Entwurf eines Gesetzes zur Nutzung Erneuerbarer Wärmeenergien in Schleswig-Holstein (Erneuerbare-Wärmeenergie Gesetz-EWärmeG)

Gesetz-Entwurf der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Drucksache 16/1791

Sehr geehrte Damen,
sehr geehrte Herren,
sehr geehrte Frau Schönfelder,

wir danken Ihnen zunächst für die uns eingeräumte Gelegenheit, zum Gesetzentwurf Stellung zu nehmen.

Wir, die Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Schleswig-Holstein mit 91 angeschlossenen Ortsvereinen und 62.000 Mitgliedern im Lande, lehnen den vorgelegten Gesetzentwurf ab.

Der Gesetzentwurf stellt einen weiteren Schritt dar, das private Haus-, Wohnungs- und Grundeigentum zu entwerten. Ökonomisch sind die Folgen nicht vertretbar, da bezahlbarer Wohnraum Mangelware würde. Es belastet die Immobilieneigentümer mit enormen Kosten. Die vorgeschriebenen Maßnahmen hätten zur Folge, dass der Gesetzgeber über das Geld anderer Leute verfügt. Der Gesetzentwurf hat daher obrigkeitstaatlichen Charakter. Die Verfügbarkeit des Eigentums wird unzumutbar eingeschränkt.

Im Einzelnen:

§ 1 Zweck des Gesetzes

Der Gesetzentwurf soll vor allem dem Umwelt- und Klimaschutz dienen und die Nachhaltigkeit der Energieversorgung verbessern.

Telefon 04 31 / 6 63 61 10
Telefax 04 31 / 6 63 61 88
Anschrift Sophienblatt 3, 24103 Kiel
info@haus-und-grund-sh.de
www.haus-und-grund-sh.de

Aus unserer Sicht wird dieser Zweck durch die erzwungene Nutzung erneuerbarer Energien (§ 4), die Steigerung energetischer Anforderungen an bestehende Wohngebäude (§ 5) und den Austausch elektrischer Heizungen (§ 6) nicht erreicht.

Erfahrungsgemäß investieren die privaten Immobilieneigentümer aus mehreren Gesichtspunkten in erneuerbare Energie und allgemein in Energieeinsparung. Das sind vor allem wirtschaftliche Gründe. Die Investition zahlt sich aus, weil Energie zunehmend teurer wird. Die Investition wird staatlich gefördert, z. B. über preiswerte Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Die Investition erwirtschaftet eine Rendite; beispielsweise, weil das Wohnen im Alter selbst bei steigenden Energiepreisen bezahlbar bleibt oder der Mieter bereit ist, mehr Miete bei sinkenden Kosten für Heizung und Warmwasser zu zahlen.

Im Vordergrund bei diesen Investitionsüberlegungen steht die Freiwilligkeit. Das ist sinnvoll, weil der private Immobilieneigentümer aus den vorgenannten Investitionsüberlegungen aus freien Stücken bereit ist, in Energieeinsparung und damit den Umwelt- und Klimaschutz zu investieren. Wie die sehr gute Nachfrage der entsprechenden KfW-Programme zeigt, sind insbesondere die privaten Immobilieneigentümer bereit, Mittel für energetische Sanierungen aufzuwenden. Darüber hinaus zieht jeder geförderte Euro Investitionen in vielfacher Höhe nach sich, so dass ebenfalls die Bauwirtschaft mit der entsprechenden Technologie profitiert.

Bei staatlich verordneten Maßnahmen wird hingegen der Eigentümer nur soviel machen, wie der Gesetzentwurf ihm vorschreibt. Darüber hinaus gehende, freiwillige Maßnahmen unterbleiben.

Aus diesen Gründen ist der Idee Fördern statt Fordern der Vorzug zu geben. Dem erstrebten Zweck des Gesetzentwurfs würde aus unserer Sicht mehr gedient.

§ 2 Anwendungsbereich

Der Gesetzentwurf ist lediglich auf Wohngebäude anwendbar.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum nur die Eigentümer von Wohngebäuden betroffen sind. Aus Gründen der Gleichbehandlung müssten gewerblich oder öffentlich genutzte Gebäude ebenfalls dem Gesetz unterfallen. Wie unsere Erfahrung zeigt, haben insbesondere die privaten Grundeigentümer bereits in großem Umfang in die Energieeinsparung und erneuerbare Energien investiert. Hier bestehen insbesondere bei öffentlichen Gebäuden erhebliche Defizite.

§ 3 Begriffsbestimmungen

Nach § 3 sind erneuerbare Energien unter anderem solare Strahlungsenergie, Biogas- und Öl sowie Wärmepumpen.

Bei der solaren Strahlungsenergie verkennt der Gesetzentwurf die insofern benachteiligte Lage unseres Bundeslandes. Die Effizienz z. B. von Solarthermieanlagen ist in Schleswig-Holstein wesentlich geringer als in südlicheren Ländern. Unter Umständen sind deswegen derartige Anlagen nicht rentierlich.

Bei Energie aus Biomasse besteht aus unserer Sicht die Gefahr steigender Lebensmittelpreise, wie die jüngste Entwicklung zeigt. Die Natur, nicht nur bei uns sondern global, droht Anbauflächen für z. B. Bioöl zum Opfer zu fallen. Dies ist insbesondere hinsichtlich der CO² Bilanz problematisch.

Wärmepumpen können nicht an jedem Ort wirtschaftlich sinnvoll betrieben werden. Der effiziente Betrieb dieser Anlagen setzt eine geeignete Bodenqualität voraus. Nachhaltig ist deren Einsatz nur möglich, wenn elektrische Energie kostengünstig zur Verfügung steht. Das ist angesichts steigender Energiepreise nicht gesichert. Zudem ist der Betreiber einer Wärmepumpe von Energielieferanten mit den damit verbundenen Ungewissheiten abhängig. Die Liberalisierung des Strommarktes hat nicht zu Preisreduzierungen geführt.

§ 4 Anteilige Nutzungspflicht

Beim Neubau schreibt der Gesetzentwurf die Nutzung von mindestens 40 von Hundert des jährlichen Wärmebedarfs vor. Das ist aus vorgenannten Erwägungen zu § 3 problematisch, da nicht überall der Einsatz erneuerbarer Energien rentabel und sinnvoll ist. Derart pauschale Vorschriften werden den individuell höchst unterschiedlichen Gegebenheiten vor Ort nicht gerecht.

Gleiches gilt auch für bestehende Immobilien (Absätze 2 ff.).

Darüber hinaus ist die Vorschrift kontraproduktiv, da eine Nachrüstung bei einem Austausch der Heizanlage vorgeschrieben ist. Um der Vorschrift zu entgehen, wird der Eigentümer unter Umständen alles versuchen, seine alte Heizungsanlage weiter zu betreiben. Ein aus Gründen der Energieeinsparung sinnvoller Austausch der Anlage unterbleibt, da weitere Investitionen erzwungen werden, die über die Kosten der neuen Heizungsanlage weit hinausgehen. Des Weiteren sind bei älteren Immobilieneigentümern mit kleiner Rente Härten vorstellbar, denen auch Absatz 8 Ziffer 4 nicht gerecht wird. Erfahrungsgemäß gehen Behörden mit der Anwendung von Härtevorschriften überaus restriktiv um. Das hätte zur Folge, dass unter Umständen sogar der Verkauf der Immobilie notwendig werden könnte.

§ 5 Energetische Anforderungen an bestehende Wohngebäude

Der Gesetzentwurf schreibt vor, dass der Jahresendenergiebedarf bestehender Wohngebäude in einzelnen Schritten letztlich bis zum 31. Dezember 2020 170 kWh pro m²/Jahr nicht überschreiten darf.

Nach unserer Erfahrung sind diese Werte bereits zum jetzigen Zeitpunkt erreicht. Aus diesem Grunde ist der Gesetzentwurf überflüssig. Haus & Grund Schleswig-Holstein hat gemeinsam mit der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen Kiel e. V. über 1.000 Energieausweise erstellt. Der Durchschnitt des Energieverbrauchs- bzw. bedarfs liegt zwischen 150 und 160 kWh pro m²/Jahr. Das heißt, die privaten Gebäudeeigentümer haben bereits, wie zuvor ausgeführt, erheblich in die energetische Sanierung ihrer Immobilien investiert. Da diese Investitionen freiwillig erfolgten, sind Zwangsmaßnahmen wie der vorgelegte Gesetzentwurf fehl am Platze.

Sofern die vorgeschriebenen Werte noch nicht erreicht werden, gibt es dafür aus unserer Sicht gewichtige und nachvollziehbare Gründe. Bei der selbstgenutzten Immobilie fehlen bei älteren Eigentümern die Mittel aus einer oftmals kleinen Altersversorgung, um diese kostenaufwendigen Maßnahmen zu finanzieren. Um ein Eigenheim von einem Energiebedarf von 350 kWh pro m²/Jahr auf die Hälfte zu bringen, sind Investitionen im Bereich von mindestens 50.000 Euro erforderlich, die Rentner nicht aufbringen können.

Im Bereich der vermieteten Immobilien sind derartige Investitionen nicht möglich, da Mieterhöhungen aufgrund des Einbaus erneuerbarer Energie rechtlich nicht durchsetzbar sind (vergleiche Kai H. Warnecke, Die Notwendigkeit der Modernisierung des Mietrechts am Beispiel energetischer Sanierungen, DWW 2007, S. 282-285 mit zahlreichen weiteren Nachweisen; als Anlage mit übersendet) oder schlicht am Markt nicht realisierbar.

§ 6 Elektrische Heizungen

Nach dieser Vorschrift sind Eigentümer verpflichtet, elektrische Nachtspeicherheizungen bis zum 30. Juni 2015 außer Betrieb zu nehmen.

Aus unserer Sicht hat diese Vorschriften enteignenden Charakter, sieht allerdings keine Entschädigung der Eigentümer vor und verstößt damit gegen Artikel 14 Absatz 3 des Grundgesetzes.

Auch hier muss der Grundsatz gelten, dass Freiwilligkeit obrigkeitsstaatlichen Zwangsmaßnahmen der Vorzug zu geben ist.

§§ 7, 8 und 9 Nachweis, Sachkunde und zuständige Behörde

Diese Regelungen schreiben den Nachweis der vorgenannten Maßnahmen durch qualifizierte Sachverständige vor und die Prüfung durch Behörden.

Die Immobilieneigentümer werden mit unnötigen Kosten und Bürokratie belastet. Auch bleibt unklar, wie das Land den bürokratischen Aufwand der Überprüfung leisten soll. Bei rund 1,4 Millionen Haushalten im Lande ist dieses Vorhaben ohne erhebliche Mehrkosten zur Schaffung entsprechender behördlicher Stellen nicht realisierbar. Das Gegenteil von Entbürokratisierung wird erreicht.

Zudem ist der Nachweis überflüssig. Der Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung regelt die Angaben zum energetischen Zustand einer Immobilie ausreichend und ist bereits erfolgreich im Markt eingeführt (siehe oben).

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

Nach dem Gesetzentwurf haben Verstöße Bußgelder in Höhe von bis zu 100.000 Euro zur Folge.

Die Erfahrung lehrt, dass insbesondere im Bereich Umweltschutz und Energieeinsparung Überzeugungsarbeit zu leisten ist. Unsere Erfahrungen mit dem Energieausweis zeigt, dass private Immobilieneigentümer aufgrund qualitativ hochwertiger Informationen bereit sind, in die energetische Modernisierung zu investieren.

Wer Gebäudeeigentümer mit derartigen Bußgeldern einschüchtert, wird das Gegenteil erreichen, wie bereits dargestellt.

Fazit:

Der Verband Haus & Grund Schleswig-Holstein ist der Überzeugung, dass der vorgelegte Gesetzesentwurf kontraproduktiv ist. Mit obrigkeitsstaatlichen Methoden und Bußgeldern von bis zu 100.000 Euro Maßnahmen für erneuerbare Energien, Klima- und Umweltschutz erzwingen zu wollen, ignoriert die bereits erreichten Erfolge. Überzeugungsarbeit, Information und gezielte Förderung sind aus unserer Sicht der richtige Weg, um in diesem Bereich nachhaltige Ergebnisse zu erreichen und die Menschen mitzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Alexander Blažek

Verbandsdirektor