



LV Haus & Grund Nds. e. V., Schützenstraße 24, 30853 Langenhagen

Haus & Grund Niedersachsen e. V.
Landesverband Niedersächsischer
Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümer-Vereine e.V.
Schützenstraße 24
30853 Langenhagen

Der Verbandsvorsitzende

Ansprechpartner Dr. Hans Reinold Horst
Durchwahl 0511 / 97 32 97 - 31
E-Mail horst@haus-und-grund-nds.de

Datum 3. Mai 2023
Ho/kr

Stellungnahme von Haus & Grund Niedersachsen zur Beschlussempfehlung des Bundesrats zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäude-Energiegesetzes, zur Änderung der Heizkostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung vom 02.05.2023 - BR-Drucks. 170/1/23

Sehr verehrter Herr Minister Lies,
sehr geehrte Damen und Herren,

Haus & Grund Niedersachsen e. V. dankt ausdrücklich für die Initiative von Herrn Bau- und Wirtschaftsminister Olaf Lies zur Gelegenheit eines persönlichen Gesprächs mit der Wohnungswirtschaft auf Landesebene am 5. Mai 2023 im Vorfeld der anstehenden Behandlung der geplanten Novelle des Gebäude-Energiegesetzes im Bundesrat am 12. Mai 2023. Der Austausch wird ausdrücklich begrüßt.

In der Sache nehmen wir als Gesprächsgrundlage wie folgt Stellung:

Der Regierungsentwurf eines novellierten GEG in der Fassung vom 3. April 2023 muss über die Länderkammer dringend gestoppt werden.

Die Beschlussempfehlungen zur Behandlung im Bundesrat am 12. Mai 2023 allgemein unter Gliederungspunkt A.) werden dagegen ausdrücklich begrüßt. Das Land Niedersachsen sollte diese Haltung unterstützen.

Die Haltung der beteiligten Fachausschüsse des Bundesrates

- für Arbeitsintegration und Sozialpolitik,
- für Innere Angelegenheiten,

- für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit und
- für Wirtschaft

(S. 21 ff) begrüßen wir in der allgemeinen Bewertung absolut (Nrn. 28 bis 38). Insbesondere pflichten wir dort folgenden Aspekten bei:

Die Mechanismen der sozialen Marktwirtschaft müssen Vorrang vor Verboten haben. Anstelle eines kleinteiligen Ordnungsrechts müssen die Betroffenen mitgenommen werden, sozial, wirtschaftlich und insbesondere in ihrer eigenen Überzeugung.

Das gelingt nur, wenn die Klimawende im Heizungsbereich ordentlich vorbereitet ist, insbesondere Stromnetze und Fernwärmenetze als Infrastruktur vorab geschaffen sind.

Regenerative Energieressourcen müssen erst einmal ausreichend zur Verfügung stehen (zum Beispiel grüner und blauer Wasserstoff). Sonst können sie nicht eingesetzt werden.

Der politisch gewollte Vorrang der Wärmepumpe muss zunächst einmal von den technischen Möglichkeiten her ausreichend evaluiert werden. Die bisherige Rechtslage sieht das auch vor. Ferner bedarf es der unbedingten Abstimmung mit der EU-EPBD. Der Gesetzesentwurf greift dem vor.

Wirtschaftlich muss das Mammutprojekt der Wärmewände für alle Marktbeteiligten verkraftbar sein. Das gilt für die Finanzierung bei der Herstellung, aber auch beim Betrieb. Betriebskosten dürfen nicht bei staatlich gewollt eingesetzten regenerativen Energien, die teurer sind, für den Mieter vom Vermieter zu tragen sein.

Begrüßt werden ebenfalls die vorgeschlagenen Korrekturen bei der inhaltlichen Schärfung der Härtefälle und der weiter gefassten Altersgrenze als Ausnahmen zu dem aufgegebenen Heizungsumbau. Die Forderung nach auskömmlichen Kreditkonditionen für alle diejenigen Betroffenen, die selbst nicht über ausreichende finanzielle Eigenmittel als Investitionsrücklage verfügen, machen wir uns ebenfalls zu eigen.

Der Regierungsentwurf lässt eine auskömmliche Förderkulisse vermissen und agiert stattdessen ausschließlich mit kleinteiligen Verboten, die ordnungsrechtlich sanktioniert sind. Dies verlangt den Betroffenen weitere wirtschaftliche Opfer ab, die nicht in anstehende bauliche und technische Investitionen fließen können.

Über die Modernisierungs-Mieterhöhung muss der Mieter bei nachmaliger Einsparung von Energie zumindest nach dem bislang aktuellen Recht beteiligt werden dürfen. Die geplanten Einschränkungen (Mindest-JAZ von 2,5) bei der Mieterhöhung nach Modernisierung im Falle einer vom Staat selbst für vorzugswürdig erklärten Wärmepumpentechnik sind völlig unakzeptabel. Die so definierte Effizienz lässt sich weder vom Hersteller der Technik noch vor Ort durch das einbauende Installateurunternehmen oder durch Energieberater verlässlich rechnen. Der Vermieter riskiert deshalb stets, seine hochpreisigen Investitionen alleine tragen zu müssen.

Industriekapazitäten und Produktzahlen müssen erst noch geschaffen werden, damit überhaupt neue Technik zum Umbau zur Verfügung steht.

Der aktuelle Verkauf der gesamten Klimaanlage sparte einschließlich Wärmepumpentechnik von Viessmann nach Amerika sollte dem Gesetzgeber zu denken geben. Dass bei einer staatlich gewollten Wärmewände mit dem Einsatz neuer regenerativer Energietechnik - insbesondere von privilegiert gesehene Wärmepumpen - eine ganze Sparte nach Übersee verkauft wird, hat sicherlich „Gründe“.

Um diese gewaltige Aufgabe der Energiewende im Gebäudebereich bei fairer Beteiligung aller Marktteilnehmer (Eigentümer, Vermieter und Mieter) von den Vorbereitungen her, technisch und wirtschaftlich stemmen zu können, werden wesentlich längere Übergangsfristen benötigt, als im Regierungsentwurf vorgesehen. Der entsprechende Vorstoß des Bundesrates wird ebenfalls begrüßt. Ob die vorgesehene Frist von 10 Jahren statt 3 Jahren im Falle einer eingetretenen Heizungshavarie dafür ausreichend ist, und ob es ferner ausreicht, das Gesetz nach nottuender Klärung seiner tatsächlich technischen Voraussetzungen erst zum 1. Januar 2027 in Kraft zu setzen, ist vom weiteren Dialog im Gesetzgebungsverfahren und natürlich von der Geschwindigkeit der Rechtsetzung auf EU-Ebene (EPBD) abhängig. Deutsche Alleingänge und ein zu schnelles Vorpreschen, gepaart mit kleinteiliger Verbotspolitik, sind einem großen Ziel von weltweiter Bedeutung nur abträglich. Denn die Beteiligten werden dadurch völlig verunsichert, überfordert und vor vollendete Tatsachen gestellt, die sie mangels ordentlicher Vorbereitung der energetischen Infrastruktur, der technologischen Entwicklung und auch der einzelnen Gebäude nicht erfüllen können.

Vor Jahren wurde immer wieder der Slogan „Bildung statt Beton“ politisch verwendet. Die Eigentumsförderung (insbesondere § 7e EStG) kam dadurch völlig zum Erliegen. Zusätzlich wurde der soziale Wohnungsbau in keiner Weise mehr gefördert, sondern völlig vernachlässigt. Heute beklagen wir zu wenig Einheiten beim preisgebundenen Wohnungsbau, Tendenz wegen Auslauf der Bindungsfristen weiter abnehmend. Seit Jahren ringen wir in den verschiedensten Gremien und Arbeitsgruppen um eine verstärkte Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Gleichzeitig soll nach den Vorstellungen des Regierungsentwurfs eines GEG durch eine völlig hektische und überzogene Klimawende das Wohnen maximal verteuert werden. Diese „Schere“ ist gefährlich und lässt sich nicht schließen.

Die Detailregelungen unter A.) Nr. 1 bis 27 der Beschlussempfehlung werden begrüßt, soweit sie dem obigen Ansatz entsprechen, jedoch abgelehnt, soweit sie für die beteiligten Immobilieneigentümerinnen und Eigentümer sowie für die Vermieterseite zu Verschärfungen in technischer Hinsicht und eine noch stärkere Belastung bei den zu erwartenden Kosten führen.

Die Haltung des Finanzausschusses unter Gliederungspunkt B.), BR-Drucks. 170/1/23 vom 02.05.2023, dort S. 33, den Regierungsentwurf schlicht durch zu reichen, lehnen wir dagegen nachdrücklich ab.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Hans Reinold Horst
Verbandsvorsitzender