



Haus & Grund

Landesverband Bremen e.V.

■ Haus & Grund · Am Dobben 3 · 28203 Bremen

Enquetekommission „Klimaschutzstrategie für das Land Bremen“
Freie Hansestadt Bremen
Bremische Bürgerschaft (Landtag)
Parlamentdienste
Am Markt 20
28195 Bremen

Die Interessenorganisation
der privaten Haus-
und Wohnungseigentümer

Telefon 0421·368 04-0
Telefax 0421·368 04-88
Telefon Durchwahl
0421·368 04-

Ingmar Vergau
Ingmar.vergau@hug-hb.de

19. März 2021

**Stellungnahme des Haus & Grund Landesverband Bremen e.V. zum Zwischenbericht
der Enquetekommission „Klimaschutzstrategie für das Land Bremen“ vom
12. März 2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den am 12. März 2021 vorgelegten Zwischenbericht der Enquetekommission
„Klimaschutzstrategie für das Land Bremen“ haben wir zur Kenntnis genommen. Die
Bitte der Enquetekommission um Feedback, Kritik und Anregungen zum Entwurf des
Zwischenberichts nehmen wir zum Anlass für den Haus & Grund Landesverband
Bremen e.V. wie folgt Stellung zu nehmen:

Private Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in
Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen auf dem
Wohnungsmarkt, ca. 80 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Sie
investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in den Wohnungsbestand. Unter
Berücksichtigung der positiven Effekte in anderen Branchen sichern oder schaffen
diese Investitionen jährlich rund 2,3 Millionen Arbeitsplätze.

Der Haus & Grund Landesverband Bremen e.V. vertritt die Interessen von rund
8.500 Mitgliedern. Diese Mitglieder sind Eigentümer von rund 39.950
Wohnungen. Die Mitglieder von Haus & Grund Bremen verfügen über einen
Anteil von 12,43 Prozent des gesamten Wohnungsmarktes in Bremen.

Die von unseren Mitgliedern in ihren Wohnungsbestand getätigten Investitionen
betragen 96.519.000 Euro jährlich. Diese Investitionen summieren sich für alle
privaten Eigentümer in Bremen auf rund 294.030.000 Euro.
Die Investitionen der bei Haus & Grund organisierten privaten Eigentümer
sichern oder schaffen 2.413 Arbeitsplätze in der regionalen Wirtschaft, die
Investitionen aller privaten Eigentümer sichern oder schaffen rund 7.351
Arbeitsplätze in der regionalen Wirtschaft.

Auch Haus & Grund ist der Auffassung, dass der CO₂-Ausstoß zügig gesenkt
werden muss, und zwar dort, wo es am kosteneffizientesten möglich ist.

Klimaneutralität ist ein zentrales gesellschaftliches Ziel. Besonders im Fokus steht dabei der Gebäudesektor, denn er muss ein elementares Bedürfnis des Menschen befriedigen: das Wohnen.

Das Erreichen der Klimaziele ist eine 30-jährige Langfristaufgabe. Dies gilt gerade für den Gebäudesektor mit seinen langen Investitionslaufzeiten. Deshalb ist es notwendig, zügig alle Sektoren in die Diskussion zu integrieren und einen verlässlichen Reduktionspfad bis 2050 aufzuzeigen. Das gibt den Menschen Planungssicherheit. Eilige Maßnahmen aber verunsicherten vielmehr und verhinderten notwendige Klimaschutzinvestitionen in den Gebäudebestand.

Gebäude bieten den Bewohnern nicht nur Wärme und Schutz, sie sind auch Lebensmittelpunkt und Zuhause. Daher müssen Wohnungen vor allem eins bleiben – für alle Menschen verfügbar und bezahlbar. Und genau dies ist die Herausforderung für den klimaneutralen Gebäudebestand!

Trotz dieser Besonderheit konnten die Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor zwischen 1990 und 2020 bundesweit bereits um 85 Mio. Tonnen CO₂-Äquivalente reduziert werden. Das entspricht einer Reduktion um etwa 40 Prozent und damit mehr als in anderen Sektoren.

Die einfachen, bezahlbaren Maßnahmen sind überwiegend umgesetzt. Nach der Pflicht folgt die Kür. Der weitere Weg wird nicht mit der bisherigen Politik und zulasten der Eigentümer und Nutzer zu bestreiten sein. Neue Wege und Strategien sind nötig, die Vermieter und Mieter nicht länger gegeneinander ausspielen, sondern sie Klimaschutz mitgestalten und an den Vorteilen teilhaben lässt.

Der erste bundesweite Schritt hierfür ist getan und ein zielgenaues und effizientes CO₂-Bepreisungssystem in Form des nationalen Emissionshandels (nEHS) auf den Weg gebracht. Kleinteilige Zielvorgaben und die Vielzahl der regulatorischen Anforderungen an Gebäude in Bremen und Bremerhaven können und müssen in der Folge entfallen, statt neue Reglementierungen zu schaffen, müssen die privaten Eigentümer eine deutlichere insbesondere staatlich finanzielle Unterstützung für die Modernisierung des Gebäudebestandes bekommen. Damit die Kosten des Wohnens für Mieter und selbstnutzende Eigentümer sowie die Belastungen bei der Umsetzung klimaschützender Maßnahmen für private Vermieter leistbar bleiben, müssen weitere Weichenstellungen erfolgen. Die Kosten des Gemeinschaftsziels Klimaschutz darf nicht alleine auf den Schultern der privaten Eigentümer lasten.

Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebestand müssen auch dann gefördert werden, wenn nur die nach dem Gebäudeenergiegesetz geforderten Klimaschutzstandards erreicht werden können. Dazu muss die Bundeshaushaltsordnung so geändert werden, dass sie eine finanzielle Förderung gesetzlich vorgeschriebener Maßnahmen nicht mehr ausschließt. Insofern muss ein Auftrag der Enquetekommission an den Bremer Senat gehen, deutlich darauf hinzuwirken, dass eine entsprechende Gesetzesänderung im Bund herbeigeführt wird.

Die Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung müssen an die Bürger zurückfließen und unmittelbar in die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen investiert werden. Die CO₂-Bepreisung im Wärmebereich wird das Heizen mit Öl und Gas für Mieter und Selbstnutzer zunehmend verteuern. Bei der

Wohnraumvermietung kann der Staat das Investor-Nutzer-Dilemma lösen, indem er mit den Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung die Mieter bei den höheren Kosten infolge klimaschützender Maßnahmen an den Gebäuden unterstützt. Mit den verbleibenden Einnahmen müssen zur Entlastung der Haushalte sukzessive die Stromkosten gesenkt werden.

Die Kosten des CO₂-Preises bei Gas und Heizöl müssen im Falle vermieteter Wohnungen vollständig von den Verursachern – also den Mietern – getragen werden. Sie sind es, die über den Verbrauch entscheiden und sie sind es, die Mietwohnungen nachfragen bzw. nicht nachfragen. Vermieter investieren in klimaneutrale Heiztechnologien, wenn sie nur dann noch Mieter für ihre Wohnung finden.

Bei dem Wunsch den Erdgasverbrauch auf null zu reduzieren, wie auf Seite 21 des Zwischenberichtes gefordert, muss beachtet werden, dass aufgrund der Abwrackprämie für Ölheizungen seit 2020 viele Heizungseigentümer gerade erst kostenträchtig auf Erdgas umgestellt haben. Mit der Entscheidung sich einen neuen Erdgasanschluss legen zu lassen und einen neuen Heizungsanlagentypus zu wählen, ist für das Gros der privaten Eigentümer eine langfristige Entscheidung getroffen worden. Einen neuerlichen Wechsel der Heizart – verbunden mit intensiven Investitionen, wird man sicherlich nicht in einem Zeitraum von unter 20 Jahren erwarten können. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Lebensdauer einer Gaszentralheizung heute mindestens 15 Jahre beträgt.

Die Frage der Heizart muss technologieoffen diskutiert werden. Ein Augenmerk ist insbesondere auf Technologien zu richten, die auch für kleinere Einheiten wie Einfamilienhäuser oder Etagenwohnungen eine finanzierbare Ausgangssituation schaffen. Unterstützenswert ist in diesem Zusammenhang das Vorhaben wie das der Firma Bosch. Im November 2020 hat Bosch Thermotechnik einen ersten Prototyp für ein wandhängendes Heizgerät vorgestellt, das zunächst mit Erdgas oder einer Wasserstoff-Beimischung von bis zu 20 Prozent betrieben werden kann und sich perspektivisch leicht komplett auf Wasserstoff umrüsten lässt.

Im oder auf dem Haus erzeugter Ökostrom muss künftig unbürokratisch von den Mietern genutzt werden können. Dafür müssen die regulatorischen Hürden fallen, sodass Vermieter diesen Teil des Stroms über die Betriebskosten mit ihren Mietern abrechnen können. Die Installation sogenannter Balkonphotovoltaikanlagen scheitern häufig alleine am Beantragungsverfahren. Die Energiesteckdosen- und Zweirichtungszählerpflicht und dann die Pflicht die Anlagen im Marktstammdatenregister eintragen zu müssen, um sich beim dem Netzbetreiber anzumelden, ist kompliziert und kontraproduktiv. Hier muss der staatliche Ansatz „fördern statt fordern“ lauten. Es muss ein Förderprogramm aufgelegt werden, das die Installationskosten abdeckt und die Installationswilligen unterstützt.

Der Zwischenbericht spricht mehrmals von der Option weiterer ordnungsrechtlicher Vorgaben für den Ausbau der erneuerbaren Wärme- und Stromerzeugung im Gebäudebereich. Hier ist zu bedenken, dass pauschale Vorgaben den verschiedenen Gebäudetypen nicht gerecht werden. So sind alternative Heizsysteme in Altbremer Häusern vielfach nur begrenzt einsetzbar. Ausnahmegenehmigungen, die eine entsprechende Wirtschaftlichkeitsprüfung voraussetzen, würde wiederum bei Eigenheimbesitzern hohe Kosten verursachen, ohne dass dadurch eine zusätzliche Einsparwirkung erzielt wird.

Die Einführung einer Solardachpflicht nach einer Dachsanierung wird dazu führen, dass die Rate der Dachsanierungen sinken wird. Diese Tatsache ist für die angestrebten Klimaschutzziele kontraproduktiv. Wenn neben den hohen Kosten der Sanierung noch weitere hohe Kosten für PV-Anlagen hinzukommen, werden sich die privaten Hauseigentümer dreimal überlegen, ob sie bereit sind in eine – schon aufgrund der besseren Dämmung – wünschenswerte Dachsanierung zu investieren. Auch hier muss der staatliche Ansatz „fördern statt fordern“ lauten.

Bis 2025 brauchen alle Eigentümer in Bremen und Bremerhaven einen verbindlichen Versorgungsatlas. Der Versorgungsatlas muss für jedes Wohngebäude Zeitpunkt und Art der klimaneutralen Wärme- und Energieversorgung vollumfänglich und verbindlich ausweisen. Nur so können Eigentümer ihre Maßnahmen am Gebäude an die entsprechende Wärme- und Energieversorgung der Zukunft anpassen. Ohne diese Planungsvoraussetzung sind Klimaschutz und bezahlbares Wohnen nicht in Einklang zu bringen.

Eines der in dem vorgelegten Zwischenbericht angesprochenen Ziele einer klimagerechten Siedlungsentwicklung sei die ressourcenschonende und emissionsmindernde Siedlungsflächen- und Infrastruktur. Dies darf, u.a. im Sinne der notwendigen Einkommenssteuergenerierung, nicht zu einer Verhinderung der Errichtung von Einfamilienhäusern oder gar zu einem Einfamilienhausverbot führen. Dieses würde dem Wunsch entgegenwirken junge, leistungswillige Familien nach Bremen zu holen, die bei mangelndem Angebot in das niedersächsische Umland abwandern und damit die Pendlerzahlen erhöhen. Seit längerem ist ein negativer Wanderungssaldo dieser Bevölkerungsgruppen mit dem Umland zu erkennen. Für 2019 weist das statistische Landesamt für Bremen sogar insgesamt ein negatives Bevölkerungswachstum aus - im Gegensatz zum Umland. Die Handelskammer rechnet von fiskalischen Mindereinnahmen durch Wanderungsverluste von jährlich bis zu 100 Mio. Euro (vgl.: <https://www.handelskammer-bremen.de/wirtschaft-positionieren/pressemitteilungen/pm2020/durch-abwanderung-ins-umland-entgehen-den-oeffentlichen-haushalten-des-landes-jaehrlich-fast-100-millionen-euro-handelskammer-fordert-mehr-wohnbauflaechen-fuer-familien-4673404>). Deswegen sollten im Gegenteil Negativanreize vermieden und Einfamilienhäuser mit Grünflächenanteil mit einer niedrigeren Grundsteuerbemessung und abgesenkten Grunderwerbsteuer gefördert werden. Laut statistischem Landesamt verzeichnete Bremen seit 2019 wieder mehr Wegzüge als Zuzüge.

Einer, wie im Zwischenbericht geforderten Steuerung der privaten Sanierungstätigkeiten über Grunderwerbs- bzw. Grundsteuerstrafen widersprechen wir ausdrücklich. Ebenso halten wir Besteuerung von Wohnraum, welche auf in Maßnahme G 6.4. auf Seite 61 des Zwischenberichts angedeutet wird, für kontraproduktiv. Eine solche Regulierung wird verheerende Auswirkungen auf die Stadtentwicklung in Bremen haben.

Wir privaten Eigentümer sind uns unserer Verantwortung für unsere Mieter und die Bewohner unserer Immobilien bewusst. Private Vermieter kümmern sich um die Instandhaltung ihrer Immobilien. Instandhaltungen kosten Geld. Das Vermieten muss deshalb auskömmlich sein. Mieten dürfen nicht pauschal gebremst, gekappt, gedeckelt oder anderweitig reguliert werden.

Wichtig bei allen Maßnahmen der Unterstützung für private Eigentümer in Bremen und Bremerhaven ist die Einbeziehung politisch und wirtschaftlich

angedeutet wird, für kontraproduktiv. Eine solche Regulierung wird verheerende Auswirkungen auf die Stadtentwicklung in Bremen haben.

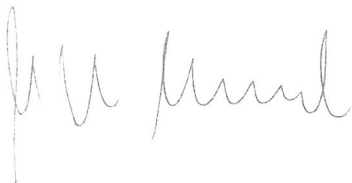
Wir privaten Eigentümer sind uns unserer Verantwortung für unsere Mieter und die Bewohner unserer Immobilien bewusst. Private Vermieter kümmern sich um die Instandhaltung ihrer Immobilien. Instandhaltungen kosten Geld. Das Vermieten muss deshalb auskömmlich sein. Mieten dürfen nicht pauschal gebremst, gekappt, gedeckelt oder anderweitig reguliert werden.

Wichtig bei allen Maßnahmen der Unterstützung für private Eigentümer in Bremen und Bremerhaven ist die Einbeziehung politisch und wirtschaftlich neutraler Beratungsverbände und -netzwerke, wie beispielsweise der Haus & Grund Vereine, „Bremer und Bremerhavener Modernisieren“ oder das „Bremer Schimmelnetzwerk“ zu nennen.

Außerdem muss die Qualifizierung der Handwerksbetriebe gesichert sein. Ein weiterer wünschenswerter Baustein für Bremen könnte ein gewerkübergreifendes unabhängiges Bauberatungszentrum sein, in dem ganzheitlich sowohl die Bedarfe des Klimaschutzes, der Gebäudesicherheit als auch die der Barrierefreiheit gleichsam berücksichtigt werden. Hier ist eine enge, partnerschaftliche Einbindung der Handwerkskammer und des Partnernetzwerkes Bremer und Bremerhavener Modernisieren wünschenswert. Wichtig ist, dass es sich dabei um ein politisch, ideologisch unabhängiges Zentrum handelt.

Bei jeder klimapolitischen Entscheidung sind die Auswirkungen auf die Kosten des Wohnens mitzudenken. Bei jeder Idee und Maßnahme, die im Zusammenhang mit Klimavorgaben für den Gebäudesektor verabschiedet wird, ist vorab eine tatsächliche Begutachtung der Auswirkungen auf die Kosten des Wohnens zu richten. Finanzielle Überforderungen der privaten Eigentümer müssen auf jeden Fall verhindert werden. Die Kosten des Klimaschutzes dürfen nicht bei den privaten Eigentümern hängen bleiben. Regulierungen wie die Mietpreislöscher, die Kappungsgrenzenverordnung und ähnliche regulatorische Daumenschrauben sind Gift für klimapolitisch gewollte Investitionen in den Gebäudebestand. Wer mehr Klimaschutz im Gebäudebestand will, muss Investitionen fördern, nicht unterbinden.

Mit freundlichen Grüßen
Haus & Grund Landesverband Bremen e.V.



Dipl.-Ing. Andreas Schemmel
Landesvorsitzender



Ingmar Vergau
Geschäftsführer