



POSITION

Berlin, 24. Februar 2014

Energiepolitik – Forderungen Haus & Grund Deutschland

A. Energiegewinnung und Energieträger

Bei Windkraftanlagen bundeseinheitliche Kodifikation einer Abstandsregelung für das Bauleitplanungsverfahren

Aus Art. 14 Abs. 1 GG können keine Abwehrrechte gegen die Errichtung von Windkraftanlagen hergeleitet werden. Soweit drittschützende Normen vorhanden sind, konkretisieren diese Inhalt und Schranken des Eigentums. Eine einträgliche Nutzung des Eigentums wird von Art. 14 Abs. 1 GG nicht geschützt. Der Nachbar einer Windkraftanlage hat es demnach hinzunehmen, wenn ihm trotz Beachtung der bauordnungsrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen die einträgliche Nutzung und Verwertung seines Grundstücks verwehrt wird. Ein Schutz vor Wertminderung besteht demnach nur nach Maßgabe des einschlägigen Rechts (BVerwG NVwZ-RR 1998, 540).

Um einen angemessenen Ausgleich zwischen der energiepolitischen Zielsetzung und dem Interesse der Eigentümer von Nachbargrundstücken zu erreichen, sind klare gesetzliche Abstandsregelungen erforderlich.

Haus & Grund fordert bei Windkraftanlagen eine bundeseinheitliche Kodifikation einer Abstandsregelung für das Bauleitplanungsverfahren. Bereits während der Aufstellung eines Flächennutzungsplans wäre diese bundeseinheitliche Abstandsregelung maßgeblich. Haus & Grund schlägt einen Abstand von mindestens dem 10-fachen der Gesamthöhe der Windkraftanlage vor. Zudem sollten vor dem weiteren Ausbau der Onshore-Windkraftanlagen die Auswirkungen des durch diese Anlagen verursachten Lärms auf Menschen und Tiere in einer Studie untersucht werden.

Beteiligung oder Entschädigung der Eigentümer von zu Windkraftanlagen benachbarten Grundstücken

Zudem ist davon auszugehen, dass die Betreiber von Windkraftanlagen nicht unerhebliche Gewinne einfahren werden, an denen die betroffenen Eigentümer von Nachbargrundstücken beteiligt werden müssen.

Haus & Grund fordert daher, dass sich, soweit es zwischen den Vorhabenträgern und betroffenen Eigentümern hinsichtlich der Höhe der Beteiligung oder Entschädigung zu keiner Einigung kommt, die Festsetzung an den Marktpreisen für entsprechende Rechte orientieren muss.

Zulassung von Biogasanlagen beschränken

Biogasanlagen stellen eine Möglichkeit dar, anfallende landwirtschaftliche Abfälle und Gülle zu verwerten. Allerdings wurden in der Vergangenheit oftmals Biogasanlagen errichtet, die nicht mit ohnehin anfallenden landwirtschaftlichen Bioabfällen betrieben werden sollen. Vielmehr wurden landwirtschaftliche Flächen, die ursprünglich der Nahrungsproduktion dienten, mit Energiepflanzen bewirtschaftet, damit ausreichend Biomasse für den wirtschaftlichen Betrieb der Anlage anfällt. Hierdurch steigen die Preise für Nahrungsmittel, während gleichzeitig aufgrund der EEG-Umlage der Strompreis steigt. Die exzessive Nutzung von Biogasanlagen belastet also die Verbraucher doppelt.

Haus & Grund fordert daher, die Zulassung von Biogasanlagen zu beschränken. Diese sollten zukünftig nur noch dann zugelassen werden, wenn sie privilegiert im Sinne des § 35 Abs.1 Nr. 6 BauGB sind. Zudem sollte gewährleistet werden, dass in Biogasanlagen nur die beim regulären Betrieb der Hofstelle anfallende Biomasse verwendet werden darf. Die Dimensionierung neu zu errichtender Biogasanlagen sollte entsprechend begrenzt werden. Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen in reine Energiepflanzenflächen zum Betrieb überdimensionierter Anlagen muss untersagt werden. Haus & Grund begrüßt daher die im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vorgesehene Begrenzung des Zubaus von Biomasse überwiegend auf Abfall- und Reststoffe.

Kein Zwang zur Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudebestand

Die Erfahrungen aus Baden-Württemberg haben gezeigt, dass aufgrund des (bedingten) Sanierungszwanges weniger Heizungsanlagen modernisiert werden als in der Vergangenheit und als in anderen Bundesländern. Statt ihre alten Heizungen durch effizientere Anlagen zu ersetzen, investieren viele Eigentümer vermehrt in die Reparatur der alten Heizung, um so die hohen Kosten der Installation von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zu vermeiden.

Haus & Grund lehnt daher einen Zwang zur Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudebestand ab. Die Ermächtigungsgrundlage für diesbezügliche Landesregelungen ist abzuschaffen. Statt die Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärmeerzeugung in der Praxis durch einen Zwang zu behindern, sollte die erfolgreiche Förderung entsprechender Maßnahmen fortgesetzt werden. Das Markt-Anreiz-Programm (MAP) des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) muss deshalb erweitert und verstetigt werden. Haus & Grund begrüßt daher den im Koalitionsvertrag verankerten Grundsatz zur Freiwilligkeit des Einsatzes von erneuerbaren Energien im Gebäudebestand. Dieser müsse jedoch durch die Abschaffung des § 3 Abs. 4 Nr. 2 EEWärmeG untermauert werden. Gleichmaßen unterstützt Haus & Grund die für die 18. Legislaturperiode geplanten Maßnahmen zum Abgleich von Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz und Energieeinsparverordnung.

Stromverkauf des Vermieters an seine Mieter unbürokratisch ermöglichen

In der Praxis hat sich gezeigt, dass Vermieter vermehrt den in BHKW- (und auch Fotovoltaik-)Anlagen gewonnenen Strom nicht ins öffentliche Stromnetz einspeisen, sondern direkt an die im Gebäude wohnenden Mieter verkaufen wollen. Bei den betroffenen Mietern stößt dies zumeist auf große Akzeptanz, da ihre Stromkosten hierdurch aufgrund der niedrigen Strompreise der Eigentümer sinken. Da die komplexen gesetzlichen Vorgaben bei den Vertragspartnern oftmals nicht bekannt sind oder von diesen nicht verstanden werden, sind die bisher einvernehmlich getroffenen Vereinbarungen zumeist unwirksam.

Haus & Grund fordert daher, den Stromverkauf des Vermieters an seine Mieter unbürokratisch zu ermöglichen. Solange der Vermieter sich bei dem Verkauf des Stroms auf seine in demselben Gebäude wohnenden Mieter beschränkt, sollte er nicht als Energieversorgungsunternehmen im Sinne des EnWG gelten. Vielmehr sollte eine Vereinbarung über die Stromabnahme des Mieters im Miet-

vertrag geregelt werden können. Entsprechende Vorgaben hierzu könnten im Titel 5 des BGB bei den übrigen mietrechtlichen Vorschriften oder in einer separaten Verordnung, vergleichbar mit der Wärmelieferverordnung, geregelt werden. Zudem muss die gewerbsteuerliche Infektion der Mieteinnahmen ausgeschlossen werden.

Haus & Grund unterstützt diesbezüglich die von der Großen Koalition geplante marktwirtschaftlich orientierte und auf die Eigenstromproduktion ausgerichtete Förderung. Jedoch darf diese Förderung nicht nur großen Anlagen vorbehalten bleiben. Zudem ist die beabsichtigte Beteiligung aller neuen Eigenstromerzeuger an der EEG-Umlage für den Fall, dass der erzeugte Strom in unmittelbarer Nähe verbraucht wird, nicht anzuwenden, um die Wirtschaftlichkeit nicht zu gefährden.

Nachträglichen Anschluss an ein Wärmenetz aus dem Anwendungsbereich der Wärmelieferverordnung (WärmeLV) herausnehmen

Die Regelung der WärmeLV bezüglich der Kostenneutralität für den Mieter führt dazu, dass Vermieter oftmals einen Anschluss an ein Wärmenetz nur vornehmen können, wenn sie zukünftig einen Teil der Betriebskosten für Warmwasser- und Heizung entgegen der ursprünglichen mietvertraglichen Vereinbarung selber tragen. Dies wird zur Folge haben, dass Vermieter ihre Gebäude nur noch selten an Wärmenetze anschließen werden. Da Wärmenetze aber mittels ohnehin anfallender Wärme betrieben werden, ist ein solcher Anschluss energetisch und aus Klimaschutzaspekten durchaus sinnvoll.

Haus & Grund fordert daher, den nachträglichen Anschluss an ein Wärmenetz aus dem Anwendungsbereich der WärmeLV herauszunehmen. Nur so kann gewährleistet werden, dass Wärmenetze zukünftig eine größere Rolle bei der Wärmeversorgung von Wohngebäuden spielen können. Dies ist umso mehr angezeigt, da gemäß Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD geplant ist, den Anteil der umweltfreundlichen Kraft-Wärme-Kopplung auf 25 Prozent bis 2020 auszubauen. Haus & Grund begrüßt daher die Absicht der Großen Koalition, die rechtlichen und finanziellen Bedingungen dementsprechend zu gestalten. Neben der angekündigten Anpassung des Kraft-Wärme-Kopplungsgesetzes (KWKG) ist jedoch auch die vorgenannte WärmeLV zu überarbeiten.

Privaten Vermietern die Möglichkeit einräumen, Contracting zu nutzen

Contracting hat sich in der Vergangenheit in der Regel erst ab 13 Wohneinheiten für Contractoren gelohnt. Richtig profitabel war es aber wohl erst ab 21 Wohneinheiten. Für knapp 90 Prozent der Wohngebäude gab es also schon in der Vergangenheit wegen der fehlenden Profitabilität keine Contracting-Angebote.

Die Praxis hat zudem gezeigt, dass Wärme-Contracting oftmals nicht kostenneutral für die Mieter darstellbar ist. Da diese Kostenneutralität aufgrund des Mietrechtsänderungsgesetzes und der Wärmelieferverordnung nunmehr Voraussetzung dafür ist, dass der Vermieter bei einer Umstellung auf Contracting die hiernach anfallenden Wärmelieferungskosten umfänglich als Betriebskosten auf seine Mieter umlegen kann, wird es in Zukunft vermutlich nur noch wenige Contracting-Projekte im vermieteten Wohngebäudebestand geben. Insbesondere die privaten Vermieter sind durch die Rechtsänderung endgültig vom Contracting ausgeschlossen, da sie zumeist nur über kleinere Mehrfamilienhäuser verfügen.

Da die Bundesregierung Contracting als eine wichtige Stütze der Energiewende identifiziert hat, fordert Haus & Grund, dass auch privaten Vermietern die Möglichkeit eingeräumt wird, Contracting zu nutzen. Damit die Wirtschaft entsprechende Angebote unterbreiten kann, muss auf die Kostenneutralität für die Mieter verzichtet werden.

Haus & Grund begrüßt die von der Großen Koalition vorgesehene Stärkung des Quartiers als wichtige Handlungsebene für die dezentrale Strom- und Wärmeversorgung. In diesem Zusammenhang werden Contractingmodelle zunehmend an Bedeutung gewinnen, jedoch ohne die Aufhebung der Kostenneutralität schwer umzusetzen sein.

Fracking nicht erlauben

Fracking kann erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt und die betroffenen Anwohner haben. Diese sind weitestgehend noch nicht ausreichend erforscht, so dass sich zurzeit keine solide Gefährdungsanalyse erstellen lässt. Des Weiteren ist unklar, ob und wie Schäden an Immobilien, die aufgrund von Fracking-Maßnahmen entstehen können, von den ausführenden Konzernen ersetzt werden. Ähnlich wie beim Kohlebergbau können diese auch erst langfristig entstehen. Zudem steht zu befürchten, dass Immobilien in unmittelbarer Nähe zu Fracking-Gebieten einen Wertverlust erleiden. Dieser muss ebenfalls von den ausführenden Konzernen ersetzt werden.

Haus & Grund fordert daher, dass die Aufsuchung und Gewinnung unkonventioneller Gasvorkommen mittels Fracking in Deutschland nicht erlaubt wird. Haus & Grund unterstützt die im Koalitionsvertrag fixierte ablehnende Haltung der Bundesregierung zum Einsatz der Fracking-Technologie. Die von der Großen Koalition vorgesehenen Änderungen im Wasserhaushaltsgesetz zum besseren Schutz des Trinkwassers und die geplante Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bergbaulichen Vorhaben stellen nach Ansicht von Haus & Grund wichtige Schritte dar, um Fracking und dessen Umweltauswirkungen zu verhindern.

B. Stromtransport und -speicherung

Eigentümer, deren Grundstück unmittelbar von der Netzausbauplanung betroffen ist, schnellstmöglich direkt beteiligen

Die Praxis hat gezeigt, dass auch unmittelbar betroffene Eigentümer von den Planungen erst erfahren, wenn das Planungsverfahren abgeschlossen ist. Der Verweis auf die öffentliche Auslegung bietet insoweit keinen ausreichenden Rechtsschutz.

Haus & Grund fordert daher, dass Eigentümer, deren Grundstück unmittelbar von der Netzausbauplanung betroffen ist, schnellstmöglich direkt beteiligt werden, damit sie ihre Rechte und Interessen angemessen geltend machen können.

Vorzeitige Besitzeinweisung und Enteignung vom Netzausbau betroffener Grundstücke ausschließen

Diese vorzeitige Besitzeinweisung bzw. Enteignung steht zwar unter der aufschiebenden Bedingung, dass sie dem späteren Planfeststellungsbeschluss entspricht. Allerdings wird hierdurch eine Vorentscheidung geschaffen, die sich im weiteren Verfahren nur schwer korrigieren lassen wird. So wird die Schutzwirkung des Planfeststellungsverfahrens für die Eigentümer erheblich gemindert.

Haus & Grund fordert daher, dass eine vorzeitige Besitzeinweisung und Enteignung vom Netzausbau betroffener Grundstücke ausgeschlossen wird. Das Eigentumsrecht darf den Zwängen der Energiewende nicht geopfert werden.

Entschädigungen an den Marktpreisen orientieren

Da der Netzausbau zwar auch im Interesse der Allgemeinheit liegt, aber die Energieversorger mit den neuen Stromtrassen erhebliche Gewinne einfahren werden, dürfen die Eigentümer nicht mit geringen Entschädigungszahlungen abgefunden werden.

Haus & Grund fordert daher, dass sich, soweit es zwischen den Vorhabenträgern und betroffenen Eigentümern hinsichtlich der Höhe der Entschädigung zu keiner Einigung kommt, bezüglich der Entschädigung die Landesbehörden bei der Festsetzung der Entschädigungssummen an den Marktpreisen für eine entsprechende Einräumung der Rechte orientieren müssen.

C. Energieeffizienz

Von Verschärfungen bei den energetischen Vorgaben für bestehende Gebäude absehen

Die Praxis hat gezeigt, dass sich energetische Modernisierungen nicht warmmietenneutral gestalten lassen. Selbst wenn der Vermieter nur die nach der EnEV vorgeschriebenen Mindestanforderungen einhält und die Mieter an den hierfür anfallenden Kosten nach den mietrechtlichen Möglichkeiten beteiligt, können die Mieterhöhungen oftmals nicht durch die tatsächlich eingesparten Energiekosten kompensiert werden. In dieser Konstellation sind die Vorgaben also nicht wirtschaftlich umsetzbar. Die im Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD vorgesehene Kürzung der Modernisierungsmieterhöhung auf 10 Prozent der Modernisierungskosten und deren Begrenzung maximal auf die Dauer der Amortisation wird hingegen dazu führen, dass notwendige Investitionen in den Gebäudebestand unterbleiben werden.

Haus & Grund fordert daher zum einen, dass von Verschärfungen der energetischen Vorgaben bei Änderungen an bestehenden Gebäuden abgesehen wird. Zu begrüßen ist, dass nach dem Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD die aktuell geltenden ordnungsrechtlichen Vorgaben nicht weiter verschärft werden sollen. Zum anderen muss jedoch beim Wirtschaftlichkeitsgebot der EnEV das Investor-Nutzer-Dilemma berücksichtigt werden. Hierfür muss die Definition der Wirtschaftlichkeit an die Vermieter-Mieter-Situation angepasst werden. Energetische Vorgaben an Modernisierungen dürfen nur dann gefordert werden, wenn sie sich für die Mieter warmmietenneutral darstellen lassen und sich für die Vermieter aufgrund der zulässigen Mieterhöhungen in einer angemessenen Frist refinanzieren.

Offene Fragen zu Wärmedämmverbundsystemen (WDVS) aus Polystyrol-Hartschaum wissenschaftlich erforschen

Viele Fragen bezüglich der Verwendung von WDVS aus Polystyrol-Hartschaum sind bisher ungeklärt. Dennoch werden diese Systeme zumeist verwendet, da oftmals nur mit ihnen eine energetische Modernisierung wirtschaftlich darstellbar ist.

Haus & Grund fordert, dass die offenen Fragen zum WDVS aus Polystyrol-Hartschaum wissenschaftlich erforscht werden. Dies betrifft vor allem die Brand- und Gesundheitsrisiken. Zudem muss im Sinne der Nachhaltigkeit geklärt werden, ob und wie diese Systeme nach Ablauf ihrer Nutzungsdauer wiederverwertet und entsorgt werden können.

Bis zur Klärung dieser offenen Fragen sollten gesetzliche Anforderungen an die Dämmung der Fassaden so ausgestaltet werden, dass diese auch ohne den Einsatz von WDVS aus Polystyrol-Hartschaum wirtschaftlich umsetzbar sind.

D. Kosten der Energiewende

Senkung bzw. vollständige Abschaffung der Stromsteuer

Die derzeitige Regelung zur bevorzugten Einspeisung von Strom aus erneuerbaren Energiequellen in das öffentliche Stromnetz erweist sich zunehmend als sozial ungerecht. Die privaten Stromverbraucher müssen über eine immer weiter steigende Umlage diese Privilegierung zahlen, während Teile des produzierenden Gewerbes von der zur Finanzierung des Ausbaus erhobenen EEG-Umlage befreit sind. Dieses System ist nicht zukunftsfähig und muss grundlegend reformiert werden.

Zur kurzfristigen Dämpfung des Strompreisanstiegs für private Verbraucher eignet sich nach Ansicht von Haus & Grund Deutschland eine Senkung bzw. die vollständige Abschaffung der Stromsteuer. Alternativ kommt in Betracht, Strom zukünftig dem ermäßigten Mehrwertsteuersatz zu unterwerfen. Langfristig ist das System zur Förderung erneuerbarer Energien so umzugestalten, dass

weitere Belastungen privater Stromverbraucher vermieden werden. Die im Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD vorgesehene Beteiligung der bisher befreiten Eigenstromerzeuger mit einer Mindestumlage zur Grundfinanzierung des EEG stellt zumindest für die Eigenstromversorgung im Wohngebäudebereich ein falsches Signal dar.

Neben der Investitionsförderung energetischer Modernisierungen steuerliche Anreize schaffen

Steuerliche Sonderregelungen zur Erleichterung energetischer Modernisierungen von Wohngebäuden stellen eine unverzichtbare Ergänzung zur derzeit vorhandenen Förderkulisse dar. Neben der Modernisierungsförderung über die Zurverfügungstellung zinsverbilligter Darlehen und Zuschüsse über die KfW, vergleichbare Landes- und Kommunalprogramme oder den Förderprogrammen des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) muss eine dritte, nun steuerliche, Säule gesetzt werden. Diese dritte Säule erreichte vielfach endlich auch diejenigen Eigentümer, die staatliche Förderangebote bisher nicht in Anspruch genommen haben.

Haus & Grund fordert neben der Möglichkeit, für klima- und umweltgerechte Einzelinvestitionen in den Wohngebäudebestand erhöhte Abschreibungssätze nach dem Vorbild des bis in die 90er Jahre hinein geltenden § 82a Einkommensteuereinführungsverordnung zu schaffen, auch § 6 Absatz 1 Nr. 1a Einkommensteuergesetz (EStG) zu streichen, damit notwendige Investitionen von Immobilienerwerbemern nicht unterbleiben oder zeitlich gestreckt werden, sondern sofort nach dem Erwerb modernisierungsbedürftiger Gebäude erfolgen. Die Vorschrift ordnet alle Investitionen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung einer Immobilie vorgenommen werden, den Herstellungskosten des Gebäudes zu, wenn die Aufwendungen 15 Prozent der Erwerbskosten für das Gebäude überschreiten. Dies hat für Investoren zur Folge, dass hohe Modernisierungskosten, die regelmäßig nach einem Eigentümerwechsel anfallen, steuerlich auf bis zu 50 Jahre verteilt und abgeschrieben werden müssen, obwohl Modernisierungs- und Instandhaltungskosten eigentlich zu den sofort abziehbaren Aufwendungen zählen. Ebenso zu streichen ist die Regelung, wonach bei umfangreichen Investitionen – unabhängig vom Erwerbszeitpunkt – die Aufwendungen insgesamt nicht als sofort abziehbare Werbungskosten, sondern als abzuschreibende (nachträgliche) Herstellungskosten anzusehen sind (vgl. BMF-Schreiben vom 18. Juli 2003). Alternativ kommt eine deutliche Anhebung der linearen Gebäudeabschreibung in Betracht.

Die von Seiten einiger Länder im Rahmen der Debatte über Steuervereinfachungen angeregte Einführung von Höchstabzugs- oder Sockelbeiträgen im Rahmen der Geltendmachung haushaltsnaher Dienst- und Handwerkerleistungen nach § 35a EStG sollte für den Bereich der Handwerkerleistungen nicht umgesetzt werden. Für selbstnutzende Eigentümer, die andere Förderungen nicht in Anspruch nehmen, stellt die Möglichkeit, einen Teil der Aufwendungen zur energetischen Modernisierung der eigenen Immobilie steuerlich geltend zu machen, nach Ansicht von Haus & Grund Deutschland eine effektive Förderung dar. Diese sollte daher ausgebaut werden. Derzeit wirken sich lediglich die von einem Handwerker in Rechnung gestellten Arbeitskosten (ggf. auch Maschinenmiete/Anfahrtskosten), nicht aber die Materialkosten steuermindernd aus.

Haus & Grund fordert, im Rahmen des § 35a EStG in Zukunft die Abzugsfähigkeit aller Aufwendungen zu ermöglichen, um den Anreiz zu erhöhen, eine energetische Modernisierung selbstgenutzter Immobilien vorzunehmen.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit über 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über mehr als 80 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.