



# POSITION

Berlin, 13. Oktober 2017

## Energiepolitik

Haus & Grund spricht sich gegen Zwang und für eine Energie- und Klimapolitik mit Augenmaß aus. Die energetischen Maßnahmen zum Erreichen der Klimaschutzziele müssen für die Bürger nachvollziehbar sein. Sie dürfen weder Selbstnutzer noch Vermieter oder Mieter überfordern.

### I. Energieeinsparrecht und Nutzung erneuerbarer Energien

#### Bestehende Regelwerke zusammenführen

Die geplante Zusammenführung der Regelungen des Energieeinspargesetzes (EnEG), der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energie-Wärmegesetzes (EEWärmeG) in einem Gebäudeenergiegesetz (GEG) hält Haus & Grund für einen Schritt in die richtige Richtung. Dabei müssen die bestehenden Regelungen vereinfacht werden. Darüber hinaus ist eine Neukonzeptionierung und Differenzierung der Anforderungen notwendig.

#### Gebäudestruktur/-art bei den Anforderungen an Neubauten einbeziehen

Die unterschiedliche Gebäudestruktur und -art ist bei der Höhe der Festlegung des Anforderungsniveaus zu berücksichtigen. Hiermit soll den unterschiedlichen Gegebenheiten (innerstädtisch – ländlich, Einfamilienhaus – Mehrfamilienhaus – Hochhaus, Einzelgebäude – Wohnsiedlung) und Nutzung Rechnung getragen und eine wirtschaftliche Umsetzung ermöglicht werden.

#### Anforderungen für bestehende Gebäude nicht verschärfen

Für den Gebäudebestand sind die Grenzen des wirtschaftlich Machbaren (bezahlbare Mieten) erreicht. Hier darf es keine weiteren Verschärfungen der energetischen Vorgaben bei Änderungen an bestehenden Gebäuden geben, die über die aktuell geltenden ordnungsrechtlichen Vorgaben (Stand EnEV 2009) hinausgehen.

#### Anreize zur Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudebestand ausbauen

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. Stattdessen kann die Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien positive Anreize setzen. Das Markt-Anreiz-Programm (MAP) des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) sollte erweitert und verstetigt werden. Ergänzend sollte eine steuerliche Förderung eingeführt werden und positive Anreize setzen. Die Einführung von Höchstabzugs- oder Sockelbeiträgen im Rahmen der Geltendmachung haushaltsnaher Dienst- und Handwerkerleistungen nach § 35a EStG ist dafür in der bisherigen Form nicht geeignet. Derzeit wirken sich lediglich die von einem Handwerker in Rechnung gestellten Arbeitskosten (ggf. auch Maschinenmiete/Anfahrtskosten), nicht aber die Materialkosten steuermindernd aus.

### **Investor-Nutzer-Dilemma berücksichtigen**

Energetische Modernisierungen lassen sich nicht warmmietenneutral umsetzen. Selbst wenn der Vermieter bei Änderung, Erweiterung oder Ausbau seines Gebäudes nur die Mindestanforderungen einhält und die Mieter an den hierfür anfallenden Kosten nach den mietrechtlichen Möglichkeiten beteiligt, können die Mieterhöhungen zumeist nicht durch die tatsächlich eingesparten Energiekosten kompensiert werden.

Haus & Grund fordert daher, dass zukünftig beim Wirtschaftlichkeitsgebot das Investor-Nutzer-Dilemma berücksichtigt wird. 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.

### **Verbrauchsausweis als Standardausweis für Bestandsimmobilien etablieren**

Wer ein Gebäude oder ein Gebäudeteil verkaufen, vermieten, verpachten oder verleasen will, muss sich nach den Regelungen der EnEV einen Energieausweis ausstellen lassen. Er kann auf dem errechneten Energiebedarf oder auf dem gemessenen Energieverbrauch basieren. Nach den Ergebnissen eines von Haus & Grund durchgeführten Praxistests sind bei der Ermittlung des Energiebedarfs Unterschiede von bis zu 50 Prozent möglich. Diese Differenzen sind auf die komplexen Berechnungsalgorithmen, die unterschiedliche individuelle Einschätzung der energetischen Qualität eines Gebäudes bei der Bestandsaufnahme durch den Energieberater, aber auch auf Fehler in der Berechnung der Gebäudenutzfläche zurückzuführen. Nach den Erfahrungen von Haus & Grund ist zudem der berechnete Energiebedarfskennwert bei bestehenden Gebäuden oft größer als der Energieverbrauchskennwert.

Haus & Grund plädiert daher dafür, im Gebäudebestand den Verbrauchsausweis als Standardausweis zu etablieren. Nur was tatsächlich verbraucht wird, kann durch energetische Maßnahmen eingespart werden.

### **Bedeutung der Energieausweise reduzieren**

Nach wie vor sind bei der Vermietung oder beim Verkauf die Lage, das Aussehen und die Beschaffenheit der Bausubstanz sowie die Ausstattung der Immobilie entscheidend. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt hat der Energieausweis kaum noch Relevanz. Zudem können die Angaben in den Energieausweisen von den Interessenten oftmals nicht gewertet werden. Für Mieter ist aus den Energieausweisen vor allem nicht ersichtlich, welche Heizkosten entstehen. Der individuelle Heizwärmeverbrauch einer Wohnung ist entscheidend von deren Lage im Gebäude abhängig (Nord- oder Südseite, innen- oder an Außenwänden liegend). Für die Heizkosten sind der jeweilige Gas- oder Brennstoffliefervertrag und der Dienstleistungsvertrag mit der Wartungsfirma maßgeblich. Zudem ist die Gebäudenutzfläche als Bezugsgröße für die Berechnung des Energiekennwertes eines Gebäudes eine fiktive Größe und nicht identisch mit der Wohnfläche. Das trägt zur Verwirrung der Verbraucher (Vermieter, Mieter) bei.

Haus & Grund fordert daher, die Pflicht zur Angabe der Energiekennwerte in Immobilienanzeigen abzuschaffen.

## **Gebäudeindividuelle Sanierungsfahrpläne stärken**

Die individuelle und unabhängige Energieberatung muss weiter gestärkt werden. Bei der Energieberatung dürfen nicht nur die theoretisch maximal möglichen CO<sub>2</sub>- und Energieeinsparungen im Fokus stehen. Die individuelle Gebäudestruktur/Baukultur sowie die Lebenssituation der Eigentümer und Mieter müssen berücksichtigt werden. Der individuelle Sanierungsfahrplan, welcher eine stufenweise Umsetzung sinnvoller energetischer Maßnahmen über einen längeren Zeitraum vorschlägt, als Ergebnis der Energieberatung ist ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung. Mit diesem kann dem Eigentümer die technisch und wirtschaftlich optimale Lösung zur Modernisierung seines Gebäudes durch aufeinander abgestimmte und aufbauende Einzelmaßnahmen aufgezeigt werden. Dabei müssen die individuellen Möglichkeiten sowohl des Eigentümers/Vermieters als auch die der Nutzer/Mieter im Mittelpunkt stehen.

Aus Sicht von Haus & Grund ist entscheidend, dass eine Energieberatung unabhängig und qualifiziert erfolgen muss. Dies ist nur dann gegeben, wenn die Beratung auf das Gebäude zugeschnitten ist und für den Eigentümer vernünftige Maßnahmen vorschlägt. Das setzt eine Qualifizierung der Energieberater sowohl in der Breite (Technologieoffenheit) als auch in der Tiefe der Themen (Zusammenspiel der einzelnen Maßnahmen) voraus. Der Energieberater muss die Interessen der Eigentümer im Blick haben und er muss für den Erfolg der von ihm vorgeschlagenen Effizienzmaßnahmen (Qualität, Kosten) haften.

## **Polystyrol-Dämmung wissenschaftlich erforschen**

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

Haus & Grund fordert, dass die offenen Fragen zum WDVS aus Polystyrol-Hartschaum (z. B. Brand- und Gesundheitsrisiken) wissenschaftlich erforscht werden. 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 Polystyrol-Hartschaum wirtschaftlich umsetzbar sind.

## **II. CO<sub>2</sub>-arme Energieversorgung**

Dämmmaßnahmen an bestehenden Gebäuden finden wenig Akzeptanz: Neben den höheren Wohnkosten befürchten die Bewohner gesundheitliche Probleme durch Schimmelpilzbildung und Erhöhung von Schadstoffkonzentration in den Räumen aufgrund der geforderten Luftdichtigkeit. Hinzu kommen Gründe der Baukultur, des Brandschutzes, die geringe Nutzungsdauer und die damit verbundenen höheren Instandsetzungsaufwendungen.

Haus & Grund fordert daher bei bestehenden Wohngebäuden den Fokus auf eine CO<sub>2</sub>-arme Energieversorgung zu legen. Technisch bietet sich hierfür der Einsatz effizienter (Kraft-Wärme-Kopplung) oder erneuerbarer Energietechnik (Fotovoltaik, Solarthermie, Wärmepumpen) zur Wärme- und Stromversorgung an.

Damit Vermieter in diese Technik investieren, benötigen sie einen langfristig verlässlichen rechtlichen Rahmen, der ihnen Sicherheit gibt, dass die Finanzierung gewährleistet ist. Die derzeitigen Rahmenbedingungen (EEG, Mietrecht, Steuerrecht, WärmeLV, EnWG) leisten dies nicht. Sie erschweren die Nutzung CO<sub>2</sub>-armer Energieversorgung von Wohngebäuden. Zudem ist der Einsatz effizienter oder erneuerbarer Energietechnik im Wohngebäudebestand aufgrund der Gebäudestruktur (kleine Aufstellflächen, Wärme- und Stromverteilung an viele Einzelverbraucher mit geringen Verbräuchen) mit spezifisch höheren planerischen sowie baulichen Aufwendungen verbunden als vergleichsweise bei gewerblichen Bauten mit nur einem Energieverbraucher. Der Spielraum für einen wirtschaftlichen Betrieb derartiger Anlagen ist folglich gering. Ein weiteres Hemmnis stellen die hohen bürokratischen Pflichten dar. Private Vermieter müssen bei Einsatz effizienter oder erneuer-

barer Technik zur Stromversorgung der Mieter ein Gewerbe anmelden. Die Werbung jedes einzelnen Mieters als Stromkunden, der Abschluss von Stromlieferverträgen und die Abrechnung des Verbrauchs mit den einzelnen Mietern sowie die erforderlichen Vereinbarungen mit dem Netzbetreiber und Energieversorger stellen einen enormen Aufwand dar, der angesichts der verbleibenden Unsicherheiten (Mieter kann jederzeit den Stromlieferanten wechseln) für den privaten Vermieter keinen Investitionsanreiz schafft. An diesen grundsätzlichen Problemen ändert auch das Ende Juni 2016 vom Bundestag verabschiedete Mieterstromgesetz nichts.

### Lösung 1: Erneuerbare-Wärme-Kostenverordnung

Haus & Grund hält es für sinnvoll, die Versorgung der Mieter mit Wärme und Warmwasser aus erneuerbaren Energien – wie Solarenergie und Umweltwärme – durch den Vermieter entsprechend der bisher geltenden Regelung für fossile Brennstoffe in einer **Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten aus erneuerbaren Energien (EWärmeKostenV)** vergleichbar der Heizkostenverordnung (HeizKostenV) zu regeln. Ziel ist eine anteilige Kostenbeteiligung der Mieter nach Wärme- und Warmwasserverbrauch, wodurch das Investor-Nutzer-Dilemma durchbrochen wird.

Genau wie bisher üblich, trägt der Vermieter die Investitionskosten und damit auch das Investitionsrisiko für die Anlage. Er übernimmt die Kosten des Betriebs und der Instandhaltung. Eine Modernisierungsmieterhöhung ist ausgeschlossen. Der Vermieter erhält jedoch von den angeschlossenen Mietern ein wärme- und warmwasserverbrauchsabhängiges Entgelt. Die Höhe wird nach den Regelungen der EWärmeKostenV ermittelt. Sie kann sich beispielsweise an den ortsüblichen Kosten für Fernwärme orientieren. Das Entgelt muss so ausgestaltet sein, dass es für den Vermieter einen Investitionsanreiz darstellt. Für den Mieter ist das Entgelt vorteilhaft, weil es nicht zusätzlich zu zahlen ist, sondern die sonst anfallenden Kosten für die fossilen Brennstoffe ersetzt. Zum Erreichen der Kostenneutralität kann aus sozialen Gründen optional eine staatliche Förderung vorgesehen werden, in deren Höhe sich das Entgelt verringert. Abgerechnet werden die Kosten über die Betriebskostenabrechnung.

### Lösung 2: Stromkostenverordnung

Haus & Grund unterstützt die Idee, dass Vermieter Strom aus einer KWK- oder Fotovoltaikanlage an ihre Mieter verkaufen. Hierzu bietet es sich an, die Kosten des Stroms – vergleichbar der Wärme über die Heizkostenverordnung (HeizKostenV) – über eine **Stromkostenverordnung (StromKostenV)** als Betriebskosten abzurechnen.

Damit würde sich nicht nur der Anreiz bei den Eigentümern, sondern auch für Contracting-Unternehmen erhöhen, Investitionen in effiziente oder erneuerbare Technik im bisher unrentablen Markt bestehender Mehrfamilienhäuser vorzunehmen. Die Mieter wären – wie bei der Wärmeversorgung – zwar langfristig gebunden, würden dafür jedoch von einem stabilen und günstigeren Strompreis (abhängig davon, ob und in welcher Höhe EEG-Umlage und andere Entgelte zu zahlen wären) profitieren. Die Höhe des Entgelts könnte sich am Grundversorgungstarif des regionalen Stromanbieters orientieren. Es muss so ausgestaltet sein, dass es für den Vermieter einen Investitionsanreiz darstellt.

## III. Mieterstrom

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

Der Stromverkauf des Vermieters an seine Mieter muss unbürokratisch geregelt werden. 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 Mietvertrag 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 gewerbesteuerliche Infektion der Mieteinnahmen ausgeschlossen werden. Haus & Grund unterstützt die 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.

#### **IV. Intelligente Stromzähler**

Mit dem Digitalisierungsgesetz soll der Einbau intelligenter Stromzähler forciert werden. Messstellenbetreiber müssen private Haushalte mit einem Verbrauch von mehr als 6.000 Kilowattstunden pro Jahr mit einem solchen Gerät ausstatten. In Haushalten mit einem Verbrauch von weniger als 6.000 Kilowattstunden pro Jahr gilt die Einbaupflicht ab 2020.

Noch ist überhaupt nicht zu erkennen, ob durch intelligente Messsysteme der Stromverbrauch überhaupt in nennenswertem Maße gesenkt werden kann, da noch nicht hinreichend lastvariable Stromtarife angeboten werden und die Verbrauchsgeräte untereinander noch nicht in ausreichendem Maße vernetzt sind. Die Frage, ob die Installations- und Betriebskosten durch den digital optimierten Stromverbrauch kompensiert werden, muss aktuell verneint und kann für die absehbare Zukunft bezweifelt werden. Weit verbreitet ist die Unsicherheit, ob die erfassten Verbrauchsdaten Rückschlüsse auf die private Lebensführung der Verbraucher zulassen könnten. Gänzlich ausgeschlossen werden konnte das bislang nicht.

Haus & Grund Deutschland hält es deshalb für unbedingt nötig, dass private Verbraucher mit einem Jahresverbrauch von weniger als 6.000 Kilowattstunden pro Jahr den Einbau intelligenter Stromzähler ablehnen können. Die Kosten des Einbaus sollten in Gänze die Energieversorger und Messstellenbetreiber tragen.

#### **V. EEG-Umlage**

Die derzeitige Regelung zur bevorzugten Einspeisung von Strom aus erneuerbaren Energiequellen in das öffentliche Stromnetz erweist sich zunehmend als sozial ungerecht. Die EEG-Umlage dient dazu, die Einspeisung von Strom aus Wind, Wasser, Sonne, Geothermie oder Biomasse in das öffentliche Stromnetz zu finanzieren. Sie wird von den privaten Stromverbrauchern gezahlt, wohingegen Teile des produzierenden Gewerbes befreit sind. Diese Ungerechtigkeit muss beendet werden, indem die EEG-Umlage auslaufen gelassen wird.

#### **VI. Ausbau von Stromnetzen**

Eigentümer, die unmittelbar von einem Netzausbau betroffen sind, erfahren von den Planungen oft erst, 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.

Die vorzeitige Besitzeinweisung bzw. Enteignung steht zwar unter der aufschiebenden Bedingung, dass sie dem späteren Planfeststellungsbeschluss entspricht. Doch sie bedeutet eine Vorentscheidung, 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.

In der Praxis werden Eigentümer oft mit geringen Entschädigungen abgefunden, obwohl der Energieversorger mit der Stromtrasse erhebliche Gewinne einfährt.

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

## **VII. Eichfristen für Wasserzähler verlängern, vereinheitlichen und differenzieren**

Alle fünf bis sechs Jahre werden hierzulande die Wasserzähler in den Wohnungen ausgetauscht, so verlangt es das deutsche Eichrecht. Das belastet die Haushalte unverhältnismäßig und ist vor allem unnötig. Eine Studie des Hamburg Instituts, die von Haus & Grund Deutschland und den anderen großen wohnungswirtschaftlichen Verbänden in Auftrag gegeben wurde, belegt: Die gängigen Wasserzähler erzielen in der Regel auch nach 20 Betriebsjahren zu rund 95 Prozent noch sehr genaue Messergebnisse innerhalb der eichrechtlich zulässigen Fehlergrenzen. Die Kosten für den Zählerwechsel stehen somit in keinem Verhältnis zu den Ausgaben für eventuelle minimale Fehlmessungen. Im internationalen Vergleich ist in Deutschland ein extrem hoher Wechselturnus Pflicht. In den USA und Kanada beträgt die Eichfrist 17, in Frankreich 18 und in Spanien rund 23 Jahre. Darüber hinaus, so die Gutachter, stehen die Kosten für die Zählerwechsel in keinem Verhältnis zu anderen Wohn-Nebenkosten: Ungenauigkeiten beim Ablesen des Heizwärmeverbrauchs wirken sich für die Haushalte monetär deutlich stärker aus, da die Ausgaben für die Heizung in etwa 2,5 bis 5-mal höher liegen als die Wasserkosten. Heizkostenverteiler unterliegen jedoch keiner Eichpflicht. Das Fazit: Private und öffentliche Haushalte könnten jährlich mehr als 500 Millionen Euro sparen, wenn die deutschen Eichfristen – vergleichbar denen in anderen Industrienationen – deutlich länger wären.

Haus & Grund fordert daher eine entsprechende Änderung des Mess- und Eichrechts. Dabei sollten die Fristen für Kalt- und Warmwasserzähler vereinheitlicht und technologiespezifisch auf 15 bzw. 20 Jahre verlängert werden.

## **VIII. Windkraftanlagen**

### **Bundeseinheitliche Kodifikation einer Abstandsregelung**

Eigentümer, in deren Nachbarschaft eine Windkraftanlage errichtet wird, können sich dagegen nicht wehren. Sie müssen auch Einschränkungen in der einträglichen Nutzung und Verwertung ihres Grundstücks hinnehmen, die trotz Beachtung der bauordnungsrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Errichtung der Anlage durch sie verursacht werden können. Soweit drittschützende Normen vorhanden sind, konkretisieren diese Inhalt und Schranken des Eigentums. Um einen angemessenen Ausgleich zwischen der energiepolitischen Zielsetzung und dem Interesse der Eigentümer von Nachbargrundstücken zu erreichen, sind klare gesetzliche Abstandsregelungen erforderlich.

Für das Bauleitplanungsverfahren muss eine bundeseinheitliche Kodifikation einer Abstandsregelung entwickelt werden. Sie muss bereits während der Aufstellung eines Flächennutzungsplans maßgeblich sein.

Haus & Grund schlägt einen Abstand von mindestens dem 10-fachen der Gesamthöhe der Windkraftanlage vor. Zudem sollten verbindliche Regelungen geschaffen werden, wonach vor dem weiteren Ausbau der Onshore-Windkraftanlagen die Auswirkungen des durch sie verursachten Lärms auf Menschen und Tiere in einer Studie untersucht werden.

### **Beteiligung oder Entschädigung der benachbarten Eigentümer**

Es ist davon auszugehen, dass die Betreiber von Windkraftanlagen nicht unerhebliche Gewinne erwirtschaften. Die benachbarten Eigentümer, die in der Nutzung und Verwertung ihrer Grundstücke durch die Windkraftanlagen beeinträchtigt sind, sollten im Sinne ausgleichender Gerechtigkeit an diesen Gewinnen beteiligt werden. Wenn zwischen den Vorhabenträgern und betroffenen Eigentümern hinsichtlich der Höhe der Beteiligung oder Entschädigung keine Einigung erzielt wird, muss sich die Festsetzung an den Marktpreisen für entsprechende Rechte orientieren.

### **IX. Anschluss an Wärmenetze**

Die Regelung der Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum (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. Daran haben sie kein wirtschaftliches Interesse. Aus Klimaschutzaspekten sind Wärmenetze jedoch durchaus sinnvoll, da sie mittels ohnehin anfallender Wärme betrieben werden.

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. Bereits zu Beginn der letzten Legislaturperiode hatte die Große Koalition die Überarbeitung der WärmeLV angekündigt, jedoch nicht umgesetzt.

### **X. Biogasanlagen: Zulassung beschränken**

Biogasanlagen sind ursprünglich dazu gedacht, in der Landwirtschaft anfallende Abfälle und Gülle zu verwerten. Immer häufiger werden die Anlagen jedoch so groß dimensioniert, dass sie allein mit den ohnehin anfallenden landwirtschaftlichen Bioabfällen nicht wirtschaftlich betrieben werden können. Nun werden vermehrt landwirtschaftliche Flächen, die ursprünglich der Nahrungsproduktion dienten, mit Energiepflanzen bewirtschaftet, damit ausreichend Biomasse für die Biogasanlagen 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.

Biogasanlagen sollten künftig 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.

### **XI. Fracking nicht erlauben**

Fracking kann erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt und die betroffenen Anwohner und ihre Immobilien haben. Ähnlich wie beim Kohlebergbau können diese auch erst langfristig entstehen. Die möglichen Auswirkungen sind noch nicht ausreichend erforscht, so dass derzeit keine solide Gefährdungsanalyse erstellt werden kann. Unklar ist auch, ob und wie Schäden an Immobilien, die aufgrund von Fracking-Maßnahmen entstehen können, sowie der Wertverlust von Immobilien von den ausführenden Konzernen ersetzt werden.

---

Haus & Grund fordert, dass die Aufsuchung und Gewinnung unkonventioneller Gasvorkommen mittels Fracking in Deutschland nicht erlaubt wird..

---

### Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. 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 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- ▶ 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.