

Stellungnahme zum Gesetzes-/Verordnungsentwurf

Gesetzes-/Verordnungsentwurf:	<i>Zweites Gesetz zur Änderung des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes</i>
Institution/Verband/Körperschaft:	<i>Mieterverein zu Hamburg</i>
Datum der Stellungnahme:	24.03.2023
Sonstiges	Ansprechperson: [REDACTED] [REDACTED]

Stellungnahme

1 Prolegomena

Zum Stichtag 30.06.2022 gab es in Hamburg insgesamt 12.318 unversorgt vordringlich wohnungssuchende Haushalte. Das sind Menschen, die eine amtliche Bescheinigung darüber haben, dass sie dringend sofort eine Wohnung brauchen. Tausende ukrainische Geflüchtete leben in Zelten. Hinzu kommen diejenigen, die zwar eine Wohnung haben, aber völlig beengt leben und deswegen auf Wohnungssuche sind. Es dürfte sich um über 50.000 Menschen handeln. Sie leben mit ihren Familien zu fünft in Zweizimmerwohnungen, zu sechst in Dreizimmerwohnungen. Fazit: Wir brauchen mehr Wohnraum.

Hinzu kommen die Ziele, die wir als Gesellschaft erreichen müssen, um unser Klima und damit den Fortbestand unserer Lebensgrundlagen hier auf Erden zu sichern. Wir haben beschlossen, bis zum Jahr 2040 klimaneutral zu wohnen. Dazu müssen in den nächsten 17 Jahren die überwiegende Zahl der Gebäude energetisch saniert, Strom und Wärme CO₂-neutral erzeugt werden. Auch neu zu errichtender Wohnraum soll den Anforderungen des Klimaschutzes genügen.

Das Hamburgische Klimaschutzgesetz soll einen Rahmen schaffen für die Erreichung des letzten Ziels. Das erste Ziel muss aber auch im Blick behalten und umgesetzt werden.

Dabei sind es die Eigentümer der Wohnungen, die diese Mammutaufgaben bewältigen müssen. Dabei werden sie nicht allein gelassen, es gibt Fördermittel und Know-How. Dennoch ist die Sanierungsrate so gering wie lange nicht und der Neubau stockt sowieso, trotz aller Bemühungen des Senats im Bündnis für das Wohnen, die für Hamburg erforderliche Zahl an Neubauwohnungen zu organisieren.

In Gesprächen mit den Akteur:innen der Wohnungswirtschaft entstand für den Stellungnehmenden der Eindruck, dass neben einem intrinsischen Desinteresse an der Verwirklichung gesellschaftlicher Ziele, die nicht mit den eigenen strategischen Zielen in Deckung zu bringen sind, auch die derzeitigen Entwicklungen bei den Anforderungen an den Gebäudebestand (EU-Vorgaben, GEG-Reform) abgewartet werden, bevor irgendwelche nennenswerten Schritte in Punkto Neubau oder energetischer Sanierung vollzogen werden. Dass derzeit auf Landes-, Bundes-, und supranationaler Ebene am selben Feld durchaus

verschieden reguliert wird, fördert genauso wenig den Beginn der dringend notwendigen Umsetzung realer Maßnahmen, wie die unzureichende Förderung auf Bundesebene. Die Förderung der IFB, entwickelt durch die BSW, wird ausdrücklich gelobt.

In diesem Lichte bedankt sich der Stellungnehmende für die Gelegenheit, seine Anmerkungen zum Gesetzentwurf äußern zu dürfen und empfiehlt was folgt.

2 Empfehlungen

2.1 Vorgaben müssen Klimaziele tatsächlich erreichen

Die Anforderungen und Vorgaben des Gesetzes müssen effektiv sein, also in der Realität Betriebskosten und Energie einsparen. Vorgaben ohne praktischen Nutzen kosten lediglich Geld und verbrauchen Ressourcen, die bekanntlich knapp sind. Die Festlegung auf eine bestimmte Technik, einen bestimmten Standard, darf nur unter Beachtung dieser Prämisse erfolgen. Hierzu gehört unter anderem:

- Die Jahresarbeitszahl einer verbauten Wärmepumpe muss bei 3, mindestens aber über 2,7 Prozent liegen.
- Die energetische Ertüchtigung eines Gebäudes muss den Grenznutzen jeder Maßnahme optimal im Blick behalten und die verschiedenen Maßnahmen miteinander in Einklang bringen.

2.2 Wie werden Investitionen in den Klimaschutz wirtschaftlich?

Was nutzt die jeweilige Maßnahme, z.B. ein Gründach, der Eigentümerseite? Eigentümer:innen folgen der Logik unseres Wirtschaftssystems und berechnen Kosten und Nutzen und auch sich ergebende erforderliche Miethöhen bislang ohne Berücksichtigung der Einsparungen, die Maßnahmen in den Klimaschutz angesichts der zu erwartenden Kosten des Klimawandels bringen.

„If you think prevention is expensive, try an accident.“

2.3 Datenerhebung/Wärmekataster/Wohnraumkataster

Die Erhebung klimarelevanter Daten in einem Wärmekataster wird ausdrücklich begrüßt. Es sollte in Zusammenarbeit mit der BSW zu einem Wohnraumkataster ausgebaut werden, welches einen Überblick über den generellen Zustand der Gebäude in Hamburg erlaubt und damit ein Eingreifen im Falle der Vernachlässigung. So werden sich Fälle wie die Esso-Häuser, Grindelallee 80, Brennerstr. 82 und viele mehr vermeiden lassen. Das Monitoring kann durch die bezirklichen Wohnraumschutzstellen durchgeführt werden. Hier ist für die entsprechende personelle Ausstattung zu sorgen.

2.4 Förderung von Maßnahmen

Die hier gesetzlich geforderten Maßnahmen müssen absehbar förderfähig bleiben. Der Stellungnehmende fordert seit langem eine Verteilung der Kosten energetischer Sanierungen im Drittelmix, also je ein Drittel durch Eigentümer:innen, Mieter:innen und öffentliche Hand. Dabei sollen diejenigen Eigentümer:innen, die es sich finanziell erlauben können, stärker an den Kosten der Abwendung der Klimakrise beteiligt werden. Dies ist nur sachgerecht, da diese in der Vergangenheit auch besonders von der klimaschädlichen Bewirtschaftung profitiert haben. Es muss Gang und Gäbe sein, dass Eigentümer:innen ihre finanziellen Verhältnisse für die Gewährung von Fördermitteln offenlegen. Die Belastungen für die Mieter:innen sollten nicht zu einer erhöhten Warmmiete führen. Dies sollte auch durch Förderprogramme aus Landesmitteln sichergestellt werden.

Als weiterer, langfristiger Förderweg sollte über den städtischen Energieversorger die Einführung von günstigen Wärmepumpen-Strom-Tarifen umgesetzt werden.

2.5 Verteilung der Kosten wird zum Streitfall

Nach dem Willen des Gesetzgebers sollen Maßnahmen in den Klimaschutz zu Mieterhöhungen berechtigen. Dabei greifen die Regelungen für die Ankündigung und Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen (§§ 555 b bis 555 f BGB), sowie die Regelungen für die Berechnung und Geltendmachung der Mieterhöhung (§§ 559 bis 559 d BGB). Hierbei handelt es sich um eine sehr komplexe Materie, die der Vermieterseite zahlreiche Darlegungs- und Beweislasten aufbürdet. Insbesondere hervorzuheben ist die Pflicht, die ersparten fiktiven Erhaltungskosten bei einer Modernisierung zu berechnen und von den Modernisierungskosten abzuziehen (vgl. hierzu *David*, Funktionales Kostensplitting zur Ermittlung von Mieterhöhungen nach energetischen Maßnahmen, abrufbar unter <https://repos.hcu-hamburg.de/handle/hcu/505>).

Um Auseinandersetzungen über die Umlagefähigkeit zu begrenzen, sollte zwischen den Parteien bereits vor Beginn der Baumaßnahme ein Konsens erreicht werden über die zukünftige Miethöhe. Transparenz ist eine wichtige Voraussetzung für Akzeptanz, ebenso Effektivität der Maßnahmen. Daher sollte eine Abgrenzungsmethode wie das funktionale Kostensplitting Grundlage der Berechnung der Modernisierungskosten sein.

Zudem sollte beim Einbau einer Wärmepumpe für die Umlagefähigkeit der Modernisierungsmaßnahme der Nachweis erforderlich sein, dass die Jahresarbeitszahl der Wärmepumpe über 2,5 Prozent liegt. Hier sollte ein entsprechendes Monitoring zur Dokumentation und Kommunikation an die Mieter:innen verankert werden.

2.6 Begrenzung und Transparenz bei den laufenden Kosten

Die Novelle sollte die bereits bestehende Option des Einsatzes von Biogas als Erfüllungsoption dahingehend einschränken, dass Mieter:innen lediglich die Verbrauchskosten bis zur Höhe des Grundversorgungstarifs für Erdgas auf Basis des Grund- und Arbeitspreises zu tragen haben. Beziehen Mieter:innen Wärme auf eigene Rechnung, haben sie gegenüber der Vermieterseite einen Anspruch auf Erstattung der Mehrkosten.

Bei der Erfüllung durch Anschluss an ein Wärmenetz sind die Konsequenzen zu klären, wenn ein Dekarbonisationsfahrplan nicht entsprechend realisiert wird. Besonders durch das Anschluss- und Benutzungsgebot müssen die Rechte der Verbraucher:innen hier gestärkt werden, z.B. durch bessere Transparenz, Verständlichkeit und Überprüfbarkeit von Preisänderungen.

2.7 Rechtsanspruch, Durchsetzung

Die Vorgaben des Gesetzes an den energetischen Zustand eines Gebäudes sollten gegenüber der Eigentümerseite zivilrechtlich eingeklagt werden können, sowie einen Minderungs- sowie Schadenersatzanspruch im Hinblick auf entstehende Mehrkosten auslösen. Verbraucher- sowie Mieterschutzverbände sollten ein Klagerecht zur Durchsetzung der Vorgaben erhalten.