



Landesverband Freier Immobilien-  
und Wohnungsunternehmen  
Baden-Württemberg



Landesverband Baden-Württemberg e.V.  
Hospitalstr. 35 70174 Stuttgart

Ministerium für Umwelt, Klima und  
Energiewirtschaft Baden-Württemberg  
Kernerplatz 9  
70182 Stuttgart

E-Mail: [stabsstelle.klimaschutz@um.bwl.de](mailto:stabsstelle.klimaschutz@um.bwl.de)

Hospitalstr. 35  
70174 Stuttgart  
Tel.: 0711/870 380 - 0  
Fax.: 0711/ 870 380 – 29

E-Mail: [info@bfw-bw.de](mailto:info@bfw-bw.de)  
[www.bfw-bw.de](http://www.bfw-bw.de)

23.08.2021

## **Gesetz zur Änderung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg; Durchführung des Anhörungsverfahrens**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst danke ich für die Gelegenheit im Namen des BFW Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg eine Stellungnahme zu dem geplanten Gesetz zur Änderung des Klimaschutzgesetzes in Baden-Württemberg abgeben zu dürfen.

Die im BFW bundesweit organisierten Unternehmen sind für mehr als 50 % des Wohnungsneubaus in Deutschland und für 30 % bei Gewerbeimmobilien verantwortlich. Unsere mittelständischen Mitgliedsunternehmen in Baden-Württemberg sind überwiegend als Bauträger und Projektentwickler im Wohnungs- und Gewerbeneubau tätig. Neben dem Bau von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau verfügen unsere Unternehmen auch über die Kompetenz bei Pflegeeinrichtungen, Studentenwohnheimen, Hotels, Bürogebäuden oder der Nahversorgung.

Unsere Mitgliedsunternehmen bekennen sich klar zur Einhaltung der Klimaschutzziele in der Immobilienwirtschaft.

Dennoch sehen wir die Festlegung auf eine Technologie, die Photovoltaik, kritisch. Photovoltaikanlagen können häufig eine sinnvolle technische Lösung darstellen, um das Ziel der Klimaneutralität im Land zu erreichen. Sie sind jedoch nicht die einzige technologische Lösung zur Erreichung dieses Zieles. Die Festlegung auf eine bestimmte Technologie hemmt die Entwicklung anderer zukunftssträchtiger Lösungsansätze zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung in der Immobilienwirtschaft. Bezugsgröße sollte daher nach unserer Auffassung die CO<sub>2</sub>-Bilanz im Neubau von Wohn- und Gewerbebauten sein.

Bankverbindung:  
LBBW Stuttgart  
IBAN: DE74 6005 0101 0002 4653 37  
BIC: SOLADEST600  
Steuernummer: 99015/92749  
Vorstand gem. § 26 BGB:  
Dirk Graf  
Volker Munk  
Horst Enßlin  
Klaus Ruppenthal  
Geschäftsführer:  
RA Gerald Lipka  
Eingetragen im Vereinsregister  
Stuttgart Nummer: VR 731

Da die Photovoltaik eine erprobte und häufig auch wirtschaftlich sinnvolle Lösung sein wird, werden sich viele Bauherren auch ohne gesetzlichen Zwang freiwillig zur Installation dieser technischen Lösung entscheiden. Alternative Planungen, die zur CO<sub>2</sub>-Neutralität beitragen, sollten jedoch nicht faktisch ausgeschlossen werden.

Wir regen deshalb an, die Ausnahmeregel in § 8a Abs. 9 dahingehend zu erweitern, dass eine Befreiung auch möglich wird, wenn eine CO<sub>2</sub>-reduzierte Energieversorgung technologisch auf anderem Wege erreicht wird.

Auch die in der allgemeinen Begründung angesprochene Vorverlegung der Netto-Treibhausgasneutralität auf das Jahr 2040, mit Zwischenzielen im Jahr 2030, ist mit Blick auf die ambitionierten Ziele der Landesregierung politisch nachvollziehbar.

Allerdings geben wir an dieser Stelle zu bedenken, dass die Vorverlegung der Ziele für private Bauherren, insbesondere mit Blick auf die Pflicht auch bei reinen Dachsanierungen im Bestand, die finanziellen Belastungen auf diesen Zeitraum konzentriert und für die heute Agierenden damit die Kostenbelastung deutlich erhöht.

Die Umsetzung der Photovoltaikpflicht im Wohnungsneubau wird dort absehbar zu Kostensteigerungen führen, was das Ziel der Schaffung bezahlbaren Wohnraums jedenfalls erschwert.

Die Ausdehnung der Photovoltaikpflicht auf Dachsanierungen wird die betroffenen Eigentümer in Einzelfällen möglicherweise überfordern. Gerade mit Blick auf die Altersstruktur der Eigentümer stellen die zusätzliche Kostenbelastungen auch ein existenzielles Risiko dar. Gerade Senioren erhalten bedingt durch die Wohnimmobilienkreditrichtlinie in der Praxis kaum Darlehen für eine ihre Eigenmittel übersteigende Sanierungsmaßnahme. Ergänzend zu verfügbaren Fördermitteln des Bundes sollte über eine Landesförderung nachgedacht werden.

Bereits im Rahmen der Anhörung zum Entwurf der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung haben wir bei unserer Stellungnahme deutlich gemacht, dass die Ausgestaltung der Befreiungsregelung praxisuntauglich ist. Die im Gesetzentwurf vorgesehene Ausnahmeregelung in § 8a Abs. 9 bedarf daher bei Ausgestaltung einer entsprechenden Verordnung einer deutlich weiteren Fassung, als dies in der bisherigen Fassung vorgesehen ist. Die vorgelegte Verordnung stellt auf die Unzumutbarkeit in Bezug auf die Gesamtbaukosten des Bauvorhabens ab. Da sich bei der Photovoltaikanlage nur um einen Teilbereich der technischen Gebäudeausstattung handelt, werden die Kosten der Photovoltaikanlage in der Summe selten 20 % der Gesamtkosten ausmachen.

Statt auf die Gesamtherstellungskosten abzustellen, wäre es nach unserer Auffassung sachgerechter, auf das Verhältnis der Herstellungskosten zu den produzierten Energiemengen und den daraus abgeleiteten eingesparten CO<sub>2</sub>-Emissionen abzustellen. Hierauf sollte in einer noch zu erarbeitenden Verordnung abzustellen sein.

Durch die Umsetzung der Photovoltaikpflicht sollte kein Bauherr in wirtschaftliche Not geraten. Diese Gefahr besteht gerade bei der Umsetzung im Rahmen der Dachsanierung.

Positiv bewerten wir die im neuen § 8 Abs. 4 vorgesehene Möglichkeit die Photovoltaikpflicht auch durch Verpachtung geeigneter Flächen an Dritte zu ermöglichen. Neben der Verpachtung sollte die Möglichkeit auch auf andere rechtliche Formen bei Erfüllung der Photovoltaikpflicht ausgedehnt werden. Da Photovoltaik bei der Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden und Quartieren häufig nur einen Baustein der Gesamtversorgung darstellt, ist eine weit gefasste Einbindung der Photovoltaik in ein Gesamtenergiekonzept, beispielsweise eines Contractors notwendig, um moderne technische Lösungen zu ermöglichen. Die Fachkompetenz von Energiedienstleistern beim Betrieb der Photovoltaikanlage ist notwendig, da die erforderlichen technischen und rechtlichen Anforderungen, gerade in großen Wohnanlagen und Quartieren, von einer WEG-Verwaltung regelmäßig nicht zu leisten ist.

Neben der Verpachtung sollte daher auch die Möglichkeit der Vermietung oder der kostenfreien Überlassung von Flächen zum Betrieb von Photovoltaikanlagen in Abs. 4 vorgesehen werden.

Die in § 8a Abs. 7 zur Regelung des Nebeneinanders von Dachbegrünung und Photovoltaikpflicht ist inhaltlich unbestimmt.

Gerade die Starkregenereignisse in den letzten Monaten haben gezeigt, wie wichtig eine Dachbegrünung für ein Wassermanagement werden kann. Hier dienen Dachbegrünungen als Schwamm, die das Überschwemmungsrisiko reduzieren. Das Nebeneinander von Dachbegrünung und Photovoltaik auf den gleichen Dachflächen wird sich in der Regel jedoch praktisch ausschließen.

Hier darf der Gesetzgeber nicht nur auf eine Verordnung verweisen, die weitere Details regelt. Diesen Zielkonflikt sollte der Gesetzgeber bereits im Klimaschutzgesetz im Grundsatz lösen.

Auf die Befreiungsmöglichkeit in § 8a Abs. 9 des Entwurfes wurde bereits an anderer Stelle eingegangen. Auch hier sollten die Details nicht allein einer Verordnung vorbehalten sein, sondern bereits im Klimaschutzgesetz selbst wirtschaftliche und technologische Ausnahmen genauer definiert werden. Der Verweis auf eine Verordnung nach § 8e lit.f genügt diesen Anforderungen hinsichtlich der Befreiungstatbestände jedenfalls nicht.

Die vorgesehene Regelung in § 8b macht deutlich, dass die Installation von Photovoltaikanlagen an offenen Parkflächen immer eine gestalterische Herausforderung darstellt. Ausnahmen sollten daher nicht nur für städtebauliche Gründe vorgesehen werden, sondern auch bei Beeinträchtigungen der angrenzenden Eigentümer, Bewohner und Nutzer.

Die in § 10 vorgesehene Schaffung eines Klima-Sachverständigenrates begrüßen wir als BFW Baden-Württemberg im Grundsatz ausdrücklich.

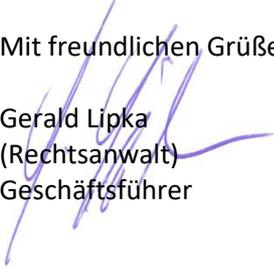
Zutreffend ist auch die Unabhängigkeit des Gremiums in Abs. 2 geregelt.

Für falsch halten wir jedoch die geplante Zusammensetzung, die allein auf eine wissenschaftliche Betätigung und Publikation abstellt.

Die wissenschaftliche Begleitung eines solchen Gremiums halten wir für notwendig. Neben Vertretern aus der Wissenschaft sollten in diesem Gremium auch Praktiker mitarbeiten, die ihre Erfahrungen aus Planung und Realisierung von Bauvorhaben ziehen. Gerade Erfahrungen bei der Planung, Realisierung und Finanzierung der Bauvorhaben sollte in ein solches Fachgremium mit eingebracht werden. In den Sachverständigenrat sollte auch die Stimme aus der Praxis einfließen. Wir regen daher eine entsprechende Ergänzung des Entwurfes an.

Soweit die Stellungnahme des BFW Baden-Württemberg.

Mit freundlichen Grüßen



Gerald Lipka  
(Rechtsanwalt)  
Geschäftsführer