



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Baden-Württemberg



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

Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft
Referat 64 – Erneuerbare Energien
Hauptstätter Str. 67
70178 Stuttgart

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

E-Mail: info@bfw-bw.de
www.bfw-bw.de

per E-Mail: hanna.schrage@um.bwl.de
cc: frank.guentert@um.bwl.de; till.jenssen@um.bwl.de

21.02.2022

Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung-PVPfVO)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst danke ich für die Gelegenheit im Namen des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg eine Stellungnahme zu der geplanten Photovoltaik-Pflicht-Verordnung des Landes 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. Die in Baden-Württemberg im BFW organisierten Unternehmen sind überwiegend als Bau-träger und Projektentwickler im Wohnung- 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.

In unserer Stellungnahme vom 23.8.2021 zum Klimaschutzgesetz des Landes haben wir uns kritisch mit der Einführung der Photovoltaikpflicht, insbesondere im Wohngebäudebereich, auseinandergesetzt.

Ohne die Kritik im Einzelnen an dieser Stelle wiederholen zu wollen, sehen wir die Festlegung auf eine bestimmte Technologie zur CO₂ Einsparung grundsätzlich kritisch. Die Favorisierung einer bestimmten Technologie setzt keine Anreize innovative Möglichkeiten der CO₂-reduzierten Energie- und Wärmeversorgung zu entwickeln. Gerade im Geschosswohnungsbau sind die Fragen der Speicherung, der internen Abrechnung und des Mieterstroms nach wie vor klärungsbedürftig.

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

Tatsächlich wurde auch schon vor der Reform des Klimaschutzgesetzes von vielen unserer Unternehmen Photovoltaikanlagen als praktisch erprobte und wirtschaftlich sinnvolle Lösung freiwillig in ihren Bauvorhaben installiert.

Die Umsätze der Photovoltaikpflicht in Nichtwohngebäuden zum 1.1.2022, in Wohngebäuden ab dem 1.5.2022 und bei Dachsanierungen ab dem 1.1.2003, wird als deutlich zu kurzfristig kritisiert. Die langfristigen Planungsprozesse, einschließlich der installierten Gebäudetechnik, bedürfen regelmäßig zeitlich längerer Vorbereitung. Die schnelle Umsetzung mag aus Sicht des Gesetzgebers sinnvoll sein, sie löst in der Praxis jedoch in einer Vielzahl von Fällen zusätzliche Kosten durch kurzfristig notwendige Umplanungen aus.

Durch den Wegfall im Bereich der KfW 55 Förderung und der nach wie vor bestehenden Ungewissheit über die Ausgestaltung der Folgeförderung des Bundes muss die Umsetzung der Photovoltaikpflicht ohne Inanspruchnahme zusätzlicher öffentlicher Förderung kalkuliert werden, was sich für den Endverbraucher – gleich ob Eigentümer oder Mieter – in deutlich höheren Preisen niederschlagen wird. Denn regelmäßig setzt die Finanzierung eines Neubauvorhabens nach Makler- und Bauträgerverordnung den Verkauf von 40-50 % der Wohnungen voraus, bevor die Finanzierungszusage tatsächlich erfolgt.

Positiv bewerten wir als BFW die Klarstellungen in § 2 Ziffer 4 der Verordnung, dass auch Planungskosten bei den Kosten der Photovoltaikanlage mit aufgenommen wurden. Dies entspricht einer Forderung des BFW. Ebenso wichtig ist es auch, die umfassenden Systemkosten, die Aufwendungen für Brandschutz, Sicherheit und Statik bei der Kostenermittlung zu berücksichtigen.

Kritisch bewerten wir das in § 3 vorgesehene Optimierungsgebot. Die Planung von Wohngebäuden wird sich nicht ausschließlich daran orientieren können, Dachflächen nur für die Photovoltaiknutzung zu gestalten. Die Schaffung von Wohnraum muss weiterhin die zentrale Bedeutung bei der Neuplanung von Gebäuden behalten. Nicht im Interesse des Bauherrn, sondern im Interesse des nach wie vor bestehenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Werden bewohnbare Dachgeschosse geplant, wird die Planung von Dachglaube zur Schaffung entsprechender Belichtungsmöglichkeiten von Wohnraum notwendig bleiben. Die vorgesehene Regelung in § 3 bleibt zu dieser Güterabwägung unbestimmt.

Der Bestimmung der einzelnen Voraussetzungen für die Solarnutzung (20 m² zusammenhängende Mindestfläche, Ausrichtung in die südliche Hemisphäre, mindestens 75 % Einstrahlungsmenge) sind in der Ausgestaltung nicht zwingend inhaltlich begründbar, umgekehrt jedoch notwendig, um Anwendungsbereiche für die Photovoltaikpflicht zu definieren. Für die Festsetzung spielte es jedoch offensichtlich keine Rolle, ob die gewählten Grenzwerte in dem konkreten Bauvorhaben als wirtschaftlich sinnvolle Investitionen zu betrachten sind. Dabei ist nicht die wirtschaftliche Unzumutbarkeit gemeint.

Sinngemäß das gleiche gilt für die Mindestanforderung zur Umsetzung der Photovoltaikpflicht bei Stellplatzflächen.

Die in § 6 des Entwurfs vorgesehene Mindestnutzung ist im Einzelnen nicht begründbar.

Positiv ist die neu aufgenommene Regelung in § 6 Abs. 2 der Verordnung zu werten. Die Orientierung an der installierten Mindestleistung der installierten Photovoltaikanlage eröffnet eine sinnvolle, von der Flächenberechnung abweichende Ermittlungsmethode.

Sinnvoll sind auch die in § 6 Abs. 3 und 4 vorgesehenen Regelungen zur Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit im Betrieb der Anlage. Die Auslösung von Zahlungspflichten nach dem erneuerbaren Energien Gesetz sowie fehlende Einspeisemöglichkeiten und die hieran geknüpfte Reduzierung der Photovoltaikpflicht sind wirtschaftlich sinnvoll.

Auch die Regelung in Abs. 5 greift die vom BFW bereits geäußerten Bedenken auf. Daher halten wir es für inhaltlich geboten bei einem Nebeneinander von Dachbegrünung und Photovoltaikpflicht eine angemessene Reduzierung beider Pflichten, um die Hälfte vorzusehen.

Nach wie vor kritisch sehen wir die in § 7 vorgesehenen Regelungen zur wirtschaftlichen Unzumutbarkeit.

Der Bezug auf die Gesamtbaukosten eines Neubauvorhabens ist unangemessen, da damit der Schwellenwert der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit immer unangemessen hoch liegen wird. Die Kosten der Dachkonstruktion mit oder ohne Photovoltaikanlage sollten als sachliche Bezugsgröße herangezogen werden.

Trotz des grundsätzlichen Einwandes zur Bezugsgröße ist es sinnvoll die Schwellenwerte der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit für Wohngebäude, Nichtwohngebäude und Stellplatzflächen differenziert zu definieren.

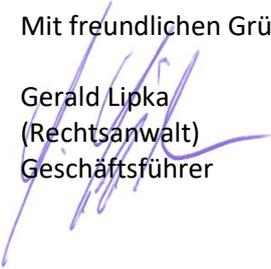
Für inhaltlich falsch halten wir den Automatismus im Falle einer wirtschaftlichen Gefährdung des Bauvorhabens nur teilweise von der Photovoltaikpflicht abzusehen. Die Regelung wonach die Photovoltaikanlage in verkleinerter Dimension zu installieren ist, so dass die Schwellenwerte nicht mehr überschritten werden, berücksichtigt umgekehrt nicht, ob mit dieser verkleinerten Anlage ein wirtschaftlicher Betrieb im Verhältnis zu den aufgewendeten Kosten ermöglicht wird. Denn auch bei einer verkleinerten Photovoltaikpflicht fallen Planungs-, Installations- und Verwaltungskosten an.

Die in § 7 Abs. 7 der Verordnung vorgesehenen klaren Fristen für die Prüfung der eingereichten Unterlagen auf Vollständigkeit und Geeignetheit werden ausdrücklich begrüßt. Die Pflicht zu unverzüglicher Mitteilung, ob die eingereichten Unterlagen unvollständig

oder geeignet sind, dient der sachlichen Klärung. Durch die Festlegung auf eine Monatsfrist zur Bescheidung möglicher Befreiungsanträge wird schnell sichergestellt, wie das Bauvorhaben zu planen und durchzuführen ist. Dafür müssen die zuständigen Behörden allerdings auch mit ausreichend Personal besetzt sein.

Soweit die Stellungnahme des BFW Baden-Württemberg.

Mit freundlichen Grüßen



Gerald Lipka
(Rechtsanwalt)
Geschäftsführer