



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

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

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

25.10.2022

Stellungnahme zur Novelle des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg
Entwurf Klimaschutz- und Klimawandelanpassung Baden-Württemberg
Aktenzeichen: UM 21-4500-26/1

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 erneuten Novellierung des Klimaschutzgesetzes in Baden-Württemberg und zur Fortentwicklung zu einem Klimaschutz- und Klimawandelanpassung 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. Die mittelständischen Unternehmer sind oft schon über Jahrzehnte in den Regionen des Landes verwurzelt. Sie leben mit ihren Familien, ihren Angestellten und Auftragnehmern im Land und haben auch ein persönliches Interesse an einer lebenswerten Umwelt.

Wie schon bei unserer Stellungnahme vom 23.8.2021 zum Ausdruck gebracht, unterstützt der BFW Baden-Württemberg im Grundsatz die ehrgeizigen Ziele des Landes zur Erreichung der Klimaschutzziele. Dabei geht das Land zutreffend davon aus, dass einige Folgen des Klimawandels nicht mehr verhindert werden können und der Gesetzentwurf daher auch Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels enthält.

Aufgrund der Komplexität der Thematik ist der Ansatz des Gesetzgebers ebenfalls richtig, die definierten Klimaschutzziele als Ziel in einer Reihe weiterer Einzelgesetze zu verankern. Hierdurch wird die hohe Bedeutung für die landespolitische Gestaltung verdeutlicht.

Allerdings müssen wir als Unternehmerverband auch vor einer potenziellen wirtschaftlichen Überforderung der Bauherren warnen.

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

Im Grundsatz erkennt der Gesetzgeber diese Problematik selbst, da er schon in der Einleitung darauf hinweist, dass die Umstellung von Wirtschaft und Gesellschaft auf klimaneutrale Prozesse mit enormen Kosten auch monetärer Art verbunden sind. Ein Umgang mit dieser wirtschaftlichen Frage und mit dieser möglichen Überforderung der Akteure bleibt in dem Entwurf jedoch völlig offen.

Gerade vor dem Hintergrund der durch den völkerrechtswidrigen Krieg in der Ukraine ausgelösten finanziellen und gesellschaftlichen Verunsicherung der Bevölkerung und der hierdurch ausgelösten konjunkturellen Schwäche gewinnen wirtschaftliche Fragen jedoch zunehmende Bedeutung.

Für die im BFW Baden-Württemberg organisierten Unternehmen spielt dies für den Wohn- und Gewerbebau bereits jetzt eine erhebliche Rolle.

Nach Angaben des statistischen Bundesamtes wurden im Jahr 2021 in Baden-Württemberg 62 % aller Investitionen in den Wohnungsbau von privaten Haushalten finanziert. Weitere 32,8 % der Investitionen in den Wohnungsbau wurden von Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft getätigt.

Gerade die Gruppe der privaten Investoren wird durch eine Inflation von rund 10 % und von Finanzierungskosten, die sich gegenüber dem Jahr 2021 mehr als verdreifacht haben, bereits jetzt deutlich zurückhaltender mit ihrer Bereitschaft zu Investitionen in den Wohnungsbau. Demgemäß sind die Baugenehmigungszahlen im 1. Halbjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr bei Wohngebäuden um rund 9 % gesunken.

Die Projektierung neuer Bauvorhaben stagniert. Und dies trotz einer weiterhin bestehenden hohen Nachfrage. Mit dieser kurzen Skizzierung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen soll verdeutlicht werden, dass in der aktuellen konjunkturellen Situation Mehrkosten vom Markt nur schwer akzeptiert werden und daher mit dramatischen Auswirkungen für den Wohnungsbau und den hiermit befassten Unternehmen gerechnet werden muss.

Diese Folgen dürfen nicht unterschätzt werden.

Auch wenn einzelne Klimaschutzmaßnahmen langfristig sinnvoll sind, bedeuten sie dennoch zunächst in der Regel erhöhte Investitionskosten.

Die in der Begründung des Gesetzentwurfes bereits angesprochenen enormen Kosten monetärer Art müssen daher bei jeder einzelnen gesetzgeberischen Maßnahme in der aktuellen Situation in besonderem Maße berücksichtigt und abgewogen werden.

Denn unterbleiben Maßnahmen des Wohnungsbaus (Neubau oder Sanierung), so ist auch dies im Ergebnis klimaschädlich. Denn es werden nicht ertüchtigte und wenig energieeffiziente Gebäude aus wirtschaftlicher Not weiter genutzt.

Gerade der Wohnungsneubau oder die Kernsanierung bieten erhebliche Chancen für eine Klimaanpassung, da hier die technische Gebäudeausstattung und die Baustoffe CO₂-optimiert geplant und eingesetzt werden können.

Die schon im 1. Halbjahr 2022 einbrechenden Baugenehmigungszahlen signalisieren, dass der Wohnungsneubau deutlich zurückgehen könnte. Dies sollte aus Sicht des BFW dringend verhindert werden, da nach wie vor ein hoher Wohnraumbedarf besteht und

die vom Land 2017 selbst prognostizierten Wohnungsbedarfszahlen bislang nie erreicht wurden.

Es reicht daher nicht aus, wenn im Entwurf darauf verwiesen wird, dass der finanzielle Mehraufwand für Bauherren aktuell nicht zu beziffern sei.

Bei der Umsetzung der in den einzelnen vorgesehenen Maßnahmen ist gerade in konjunkturellen Krisenzeiten eine Einschätzung bei den anfallenden Mehrkosten erforderlich. Da sich ein Ende des Ukraine Krieges und der damit verbundenen wirtschaftlichen Folgen derzeit nicht abzeichnet, muss weiterhin mit erheblichen wirtschaftlichen Beeinträchtigungen gerechnet werden. Zumindest während der Dauer der Krise müssen daher auch die Auswirkungen der vorgesehenen Maßnahmen des Gesetzentwurfes auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt überprüft werden.

Denn durch eine wirtschaftliche Überforderung könnten die Ziele der Wohnraumversorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum ebenso wie der Klimaschutz gefährdet werden!

Die in der Vergangenheit versäumten Maßnahmen zur Erreichung der CO₂-Ziele kann aus wirtschaftlichem Realismus heraus nicht von dem Bauherrn von heute nachgeholt werden.

Der in § 17 des Gesetzentwurfes geregelte Klima-Sachverständigenrat sollte (Abs. 2) nicht nur mit Wissenschaftlern besetzt werden, sondern auch mit Vertretern aus der Wirtschaft ergänzt werden. Nur durch Beteiligung von Praktikern, die in ihren Unternehmen oder Institutionen Erfahrungen mit Hemmnissen bei der Umsetzung in der Praxis haben, kann die Erkenntnis des Sachverständigenrates sinnvoll ergänzt werden.

Die nunmehr in § 21 des Gesetzentwurfes geregelte Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen hat gegenüber der vorherigen Fassung keine wesentliche Veränderung erfahren.

Wie schon in unserer Stellungnahme vom 23.8.2021 zur bisherigen Fassung des Klimaschutzgesetzes ausgeführt, sollte in der Neufassung von § 21 Abs. 3 auch eine Innovationsklausel aufgenommen werden, die eine Befreiung von der Photovoltaikpflicht ganz oder teilweise ermöglicht, sofern durch eine andere Technologie in gleicher oder sogar besserer Weise eine CO₂-neutrale Energieversorgung sichergestellt wird. Die Festlegung auf eine einzige Technologie wirkt für die Entwicklung neuer Technologien hemmend. Zudem sollte ein Ausnahmetatbestand für eine persönliche wirtschaftliche Überforderung insbesondere bei Sanierungsfällen aufgenommen werden. Losgelöst von Herstellungskosten für eine Photovoltaikanlage könnten gerade ältere Menschen ohne großes Vermögen durch eine Photovoltaikpflicht persönlich wirtschaftlich überfordert werden.

Die Erfüllung der Pflicht nach § 21 Abs. 1 kann nicht nur durch die Verpachtung geeigneter Flächen erfüllt werden. Die vorgesehene Regelung in § 21 Abs. 5 sollte deshalb neben der Verpachtung auch andere rechtliche Formen der Nutzungsüberlassung, wie Vermietung oder Erwerb entsprechender Flächen durch Dritte etc. ermöglicht werden,

sofern hiermit dauerhaft die Versorgung der Immobilie mit Energie sichergestellt wird. Die Beschränkung auf die Verpachtung ist sachlich nicht geboten.

Im Grundsatz begrüßt wird die in § 25 ff. geregelte Strategie zur Erstellung einer kommunalen Wärme- und Mobilitätsplanung (§ 27). Voraussetzung für die weiteren strategischen Planungen ist ein aktueller Datenbestand, der im Übrigen weitere Informationen über Gebäude und Nutzung beinhalten sollte.

Die in § 31 des Entwurfs geregelte gesetzliche Datenübermittlungspflicht ist konsequent mit Blick auf die Zielsetzung. Der Kenntnisstand, insbesondere Privateigentümer, über technische Ausstattungen ihrer Energie- und Mobilitätsversorgung dürfte inhaltlich begrenzt sein.

Die für das Jahr 2030 definierten Sektorziele, insbesondere für den Gebäudesektor, sind mit 49 % extrem ambitioniert angesetzt.

In den verbleibenden rund sieben Jahren wird die Umsetzung an fehlender Materialverfügbarkeit und an dem fehlenden notwendigen Fachpersonal zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen nach unserer Einschätzung scheitern.

Hinzu kommen die bereits eingangs aufgezeigten wirtschaftlicher Probleme. Um Neubau und Bestand mit Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen etc. auszustatten, fehlen nach unserer Einschätzung die notwendigen ausgebildeten Fachkräfte. Eine Fachkräfteausbildung kann in der verbleibenden Zeit nur in unzureichender Anzahl erfolgen. Mit dem Ausscheiden der geburtenstarken Jahrgänge aus der Erwerbstätigkeit, infolge Renteneintritts, wird das Fachkräfteproblem sich voraussichtlich sogar verschärfen.

Wie das Fachkräfteproblem in so kurzer Zeit gelöst werden soll, bleibt in dem Entwurf offen.

Die Photovoltaikpflicht stößt in Mehrfamilienhäusern in der Umsetzung auf praktische Probleme, da die aktuellen Regelungen zur Verwendung von Mieterstrom höchst kompliziert sind. Die Verwendung des im Gebäude selbst produzierten Stroms sollte für Mieter und Eigennutzer gleichermaßen vereinfacht werden. Daher sollte das Land auf Bundesebene die Initiative ergreifen und eine Vereinfachung der Nutzung ist selbst produzierten Stroms anregen.

Die Änderungen der Landesbauordnung für Baden-Württemberg sind für den BFW akzeptabel.

Die Neuregelung in § 3 bei der Landesbauordnung verankert die Klimaschutzziele auch für bauordnungsrechtliche Verfahren. Die Aufnahme dieser Ziele in die Landesbauordnung ist mit der Zielsetzung des Gesetzentwurfes vereinbar. Wohnungsneubau ist ohne die Umsetzung CO₂-optimierter Wärmeversorgung und auch Photovoltaik, gerade in Zeiten einer Energiekrise, nicht mehr vermarktbar.

Der Markt hat hier früher als der Gesetzgeber reagiert. Allerdings bleiben die wirtschaftlichen Herausforderungen, auf die bereits eingangs hingewiesen wurden.

Kritischer zu betrachten ist der neu hinzugefügte Abs. 3. Die gleichzeitige Berücksichtigung der Belange von Personen mit Kleinkindern, Menschen mit Behinderungen und alten Menschen in einem Gebäude ist praxisfremd und erhöht durch die Vielfalt der Anforderungen regelmäßig die Gesamtbaukosten.

Auch ein Gebäude wird häufig auf die speziellen Bedürfnisse einzelner Benutzergruppen ausgerichtet, geplant und realisiert. Die barrierearme Herstellung erfolgt im Neubau fast standardmäßig.

Begrüßt wird ebenfalls die in § 5 ergänzte Möglichkeit nachträglich eine Photovoltaikanlage zu installieren oder eine Aufstockung, um bis zu zwei Geschosse vorzunehmen, ohne Anrechnung auf die Abstandsflächen.

Die Neuregelung in § 74 die kommunalen Anforderungen an die Gestaltung von der Zulassung der Nutzung erneuerbarer Energien abhängig macht, entspricht inhaltlich im Wesentlichen der bisherigen Regelung. Weitere Anpassungen sind im Wesentlichen redaktioneller Art.

Die Änderungen im Rahmen der Gemeindeordnung § 11 mit Schaffung eines Anschluss- und Benutzungszwanges für Einrichtungen zur Versorgung mit Nah- und Fernwärme kann für die energetisch optimierte Versorgung von Quartieren sinnvoll sein.

Bei der Quartiersentwicklung können auch private Versorger klimaschonende Technologien zum Einsatz bringen, weshalb der Anschluss- und Benutzungszwang nicht nur von kommunalen Gesellschaften, sondern auch von privaten Versorgern sinnvoll eingesetzt werden können sollte.

Die Ausnahmeregelung für energetisch besonders optimierte Gebäude sollte auch auf innovative Technologien erweitert werden.

Soweit die Stellungnahme des BFW Baden-Württemberg.

Mit freundlichen Grüßen

Gerald Lipka
(Rechtsanwalt)
Geschäftsführer

