



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland



Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.
Friedrich-Ebert-Anlage 56 60325 Frankfurt am Main

Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten
Kaiser-Friedrich-Str. 1
55116 Mainz

Friedrich-Ebert-Anlage 56
60325 Frankfurt am Main
Tel.: 069 768 039 10
Fax.: 069 768 039 11

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

29.09.2020

Fortschreibung des Klimaschutzkonzeptes Rheinland-Pfalz

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst danke ich für die Möglichkeit im Namen des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland eine Stellungnahme zum Klimaschutzkonzept des Landes Rheinland-Pfalz einschließlich des Maßnahmenkatalogs abgeben zu dürfen.

Die im BFW bundesweit organisierten Unternehmen sind für mehr als 50 % des Wohnungsneubaus in Deutschland und für 30 % bei Gewerbeimmobilien verantwortlich. Im BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland sind überwiegend Bauträger und Projektentwickler organisiert, die sich meist im Mietwohnungsneubau, aber auch mit Einzelhandel, Pflegeeinrichtungen oder Studentenwohnheimen beschäftigen.

Die Immobilienwirtschaft wird für Flächenverbrauch im Neubau, für Energieverbrauch und CO²-Ausstoß für Wärme und Betrieb von Immobilien, für den Rohstoffverbrauch durch Produktion von Baumaterialien, um nur einige Beispiele zu nennen, also mit Teilen der angesprochenen Umweltbelastungen in Verbindung gebracht.

Immobilienwirtschaft ist im Ergebnis aber unverzichtbar, weil das Bedürfnis für ein Dach über dem Kopf, also nach Wohnen, eine Grundversorgung des Menschen mit hoher Priorität darstellt. Auch Gewerbeflächen sind für einen prosperierenden Wirtschaftsstandort unverzichtbar. Gerade die Bedürfnisse der Menschen müssen bei der Abwägung der unterschiedlichen Ziele auch bei Erreichung der Klimaschutzziele Vorrang genießen. Deshalb erinnern wir mit aller Deutlichkeit daran, dass Klimaschutzziele nur dann erreicht werden können, wenn die von den Veränderungen betroffenen Menschen die beschlossenen Maßnahmen wirtschaftlich noch leisten können.

Bankverbindung:
COMMERZBANK AG Mainz
IBAN: DE 66 5504 0022 0223 4847 00
BIC: COBADEFF550
Steuernummer: GEM 26.9888
USt-IdNr.: DE301711114
Vorstand gem. § 26 BGB:
Sonja Steffen
Geschäftsführer: RA Gerald Lipka
Eingetragen im Vereinsregister
Mainz Nummer: VR 928

Viel stärker als bisher muss die Politik bei der Analyse von Bestandsimmobilien unterscheiden, in welcher Rechtsform diese Immobilien strukturiert sind. Größere Wohnanlagen gerade in Ballungszentren sind meist als Wohnungseigentümergeinschaften nach WEG organisiert.

Investitionsentscheidungen in energetische Sanierungen stellen viele Eigentümer vor wirtschaftlich nicht zu leistende Herausforderungen.

Zu berücksichtigen ist des Weiteren die Altersstruktur der Eigentümer, die jetzt hohe Investitionen leisten sollen, aber aufgrund ihres Lebensalters eine oft über Jahrzehnte berechnete Amortisation nicht mehr erleben werden.

Zwar ist aktuell eine WEG Rechtsreform in Vorbereitung, aber nach dem aktuell noch geltenden Recht gibt es im Übrigen eine Vielzahl von rechtlichen Hemmnissen bei der Umsetzung von energetischen Sanierungen.

Gerade für die Umsetzung von Klimaschutzziele sehen wir als BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland deshalb große Möglichkeiten im Wohnungsneubau.

Denn der Neubau von heute ist der Bestand von morgen!

Dieser neu gebaute Bestand wird mit einem Lebenszyklus von regelmäßig über 70 Jahren sehr lange für die Umwelt in unserem Land prägend sein.

Dies gilt für die gebaute Immobilie selbst, aber auch für die mit ihrem Betrieb und Ihrer Instandsetzung im Rahmen des Lebenszyklus anfallenden Emissionen. Die gewählten Baustoffe, so sowie die gewählte Energieversorgung wird innerhalb des Lebenszyklus kein Eigentümer grundlegend ändern.

Umgekehrt können wir im Neubau hocheffiziente, innovative Lösungen realisieren. Insbesondere die Gebäudetechnik kann dabei optimal aufeinander abgestimmt werden.

Der Entwurf weist in diesem Zusammenhang explizit auf die Potenziale einer Eigenstromversorgung durch Fotovoltaik.

Der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland spricht sich nicht grundlegend gegen Fotovoltaik aus, jedoch betonen wir, dass alle Lösungen technologieoffen sein sollten.

Die Festlegung auf eine bestimmte Technologie oder gar gesetzliche Vorgaben lehnen wir mit aller Deutlichkeit ab!

Lösungen müssen in der Praxis immer für die räumlichen, klimatischen oder auch standortbedingten Situationen gefunden werden. Gesetzgeberische Festlegungen ermöglichen diese individuellen Lösungen meist nicht mehr.

Die Festsetzung gesetzlich verordneter Mindeststandards führt zu schlichten Preissteigerungen, die der heutige Investor leisten muss. Weiteren Verteuerungen des Wohnungsneubaus sind nach Wirtschaftseinbrüchen, infolge der Corona-Krise, in vielen Fällen wirtschaftlich nicht mehr leistbar. Sie vertragen sich auch nicht mit der Forderung nach bezahlbarem Wohnraum!

Ebenfalls im Entwurf wird im Zusammenhang mit der Fotovoltaik-Ausstattung von Gebäuden die Eigenstromversorgung angesprochen.

In größeren Wohnanlagen ist die Eigenstromversorgung mit erheblichen Mehrkosten und administrativen Aufwand verbunden. Es muss Messtechnik eingebaut werden, um Eigenstromverbrauch, Netzeinspeisung und Netzverbräuche getrennt abzurechnen. Es sind Erklärungen gegenüber öffentlichen Stellen abzugeben, die nur energiewirtschaftlich spezialisierte Unternehmen tatsächlich erstellen können. Wohnungseigentümergeinschaften werden zu Kleinunternehmen mit entsprechenden Folgeproblemen, insbesondere bei der Abrechnung. Diese Beispiele einiger rechtlich bürokratischer Hemmnissen soll genügen, um Praxisprobleme beim Eigenstromverbrauch aufzuzeigen.

Zu Recht weist der Entwurf darauf hin, dass die Nachfrage nach dem Solar-Speicher-Programm sehr hoch ist. Für größere Wohnanlagen sind Speicherkapazität noch immer problematisch.

Soweit im Programm auf die Umstellung auf effiziente Öfen hingewiesen wird, muss angemerkt werden, dass der Einsatz von holzbasierten Anlagen zwar CO² einspart, aber die Feinstaubemission deutlich erhöht.

Dennoch kann auch nach unserer Überzeugung die Immobilienwirtschaft eine gewichtige Rolle bei der Erreichung der Klimaschutzziele spielen. Ein CO²-armes Europa, eine faire Energiewende und Kreislaufwirtschaft, aber auch innovative und intelligente wirtschaftliche Wandlungsprozesse können durch die Immobilienwirtschaft angestoßen werden. Dies gilt für Wohnraum ebenso, wie für Gewerbe. Die Wirtschaftlichkeit des Bauens und Wohnens muss für die heute handelnden Menschen erhalten bleiben. Gerade im Neubau müssen Investitionen wirtschaftlich tragbar sein. Der Verweis auf Einsparungen im Betrieb der Zukunft reichen hierfür nicht.

Die Corona-Krise hat weiter gezeigt, dass der Digitalisierungsgrad, die Verfügbarkeit hochleistungsfähiger Internet-Zugänge Voraussetzung für die Arbeit vom Homeoffice aus ist. Die Arbeit vom Homeoffice setzt jedoch flächendeckend leistungsfähige digitale Anbindungen voraus. Eine verbesserte Digitalisierung gerade bei Neubauten bewirkt damit indirekt auch einen Beitrag für die Mobilitätsreduzierung, da die Wege zur Arbeit zumindest teilweise entbehrlich werden.

Der Wohnungsneubau ist im Übrigen ein zentraler Schlüssel, um die Infrastruktur für Elektromobilität zu schaffen. Dies setzt jedoch die Anbindung an entsprechend leistungsfähige öffentliche Infrastruktur voraus.

Der BFW engagiert sich im deutschen Südwesten bereits seit längerem für den Klimaschutz.

Um Best-Practice Beispiele von hochenergieeffizienten Neubau-Lösungen bekanntzumachen, die meist eine Sektor-Kopplung realisiert haben, vergibt der dortige BFW Landesverband bereits seit 2017 in Baden-Württemberg den Contracting-Preis Baden-Württemberg. Damit sollen bereits realisierte Vorhaben, die wirtschaftlich erfolgreich nachweisbare Energieeffizienz umgesetzt haben, zur Nachahmung bekannt gemacht werden.

Im Jahr 2020 wird erstmals auch ein Contracting-Preis für das Land Hessen vom BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland gemeinsam mit der Landesenergieagentur Hessen vergeben.

Der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland kann sich einen solchen Wettbewerb auch im Land Rheinland-Pfalz vorstellen. Wir stehen für Gespräche gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Gerald Lipka
(Rechtsanwalt)
Geschäftsführer