Stellungnahme

zum Thüringer Gesetz zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (Thüringer Klimagesetz – ThürKlimaG)

Erfurt, 07.05.2018

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.
Regierungsstraße 58
99084 Erfurt
www.vtw.de

Präambel

Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw) bedankt sich für die Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme zum Gesetzentwurf für ein Thüringer Gesetz zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (ThürKlimaG).

Der vtw unterstützt die Zielstellung der Landesregierung, solche Rahmenbedingungen zu schaffen, damit in einem breiten gesellschaftlichen Konsens eine Vielzahl von Initiativen den Klimaschutz im Freistaat Thüringen stärken.

Die Mitgliedsunternehmen des vtw haben seit 1990 über 12 Mrd. Euro investiert, um ihren Wohnungsbestand für den Markt attraktiv und nachfragegerecht zu sanieren bzw. zu modernisieren. Einen wesentlichen Schwerpunkt dabei bilden Investitionen zur Energieeinsparung der Gebäude. Bis heute sind rund 90 % der Wohngebäude komplett bzw. teilsaniert. Wesentliche Grundlage für die Investitionen bildet dabei der Gleichklang von Ökonomie, Ökologie und sozialer Verantwortung.

Bereits seit dem Jahr 2007 führt der vtw für seine Mitgliedsunternehmen ein eigenes CO_2-Monitoring durch. Die Ergebnisse der erfolgreichen Sanierung und Modernisierung des Gebäudebestandes können somit in der Entwicklung sehr transparent aufgezeigt werden.

Vergleich der spezifischen Endenergieverbrauchswerte in kWh/($m^2_{\mathbf{Wohnfl.}}$ a) für die Raumheizung 2014.[1] Die Werte für 2016 werden zurzeit erarbeitet.

Energieträger	**BRD**	**Thüringen**	**ø vtw Mitgliedsunternehmen**
Fernwärme	112	103	70
Erdgas	142	130	84
Heizöl	140	128	101

Das CO_2-Monitoring wird in Kooperation mit der Fachhochschule Erfurt alle zwei Jahre fortgeschrieben.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass der **gut sanierte Geschosswohnungsbau** der Mitgliedsunternehmen des vtw **energieeffizienter** ist **als Ein- und Zweifamilienhäuser** und die durchschnittlichen **Endenergieverbrauchswerte unter** dem Wert des Freistaates **Thüringen** liegen.

zu § 5 Nachhaltige Mobilität

Die Reduzierung von Umweltbelastungen bei Sicherstellung der individuellen Mobilität ist eine Kernaufgabe des ÖPNV. Der Ausbau dieser Aufgabenstellung gewinnt vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und den besonderen Herausforderungen im ländlichen Raum weiter an Bedeutung.

Die Erhaltung der Attraktivität eines funktionierenden und bedarfsgerecht ausgebauten ÖPNV verbindet den Standort Wohnen mit dem Standort Arbeit.

[1] Vgl. Lorenz, Gabriele (2016): Untersuchung der CO2-Reduzierung aus Raumheizung und Trinkwassererwärmung bei Wohngebäuden von Mitgliedsunternehmen des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw) im Zeitraum von 1994 bis 2014, Kurzfassung, S. 8.

Der vtw fordert die Landesregierung auf, ihre eigenen Aktivitäten im Rahmen des Klimagesetzes dahingehend fest zu verankern, dass alle Zielstellungen im Gebäudebereich nur auf Basis freiwilliger Anreize erfolgen und dabei das Wirtschaftlichkeitsgebot stets beachtet wird. Alle wohnungswirtschaftlichen Unternehmen, unabhängig von Rechtsform und Eigentümerstruktur, sollen von gezielter Unterstützung und Förderung durch die Landesregierung profitieren.

zu § 6 Integrierte Energie- und Klimaschutzstrategie

Der vtw unterstützt die Zielstellung des Gesetzes, Treibhausgasemissionen weiter zu minimieren.

Grundsätzlich stellt der vtw zur Aufstellung einer Integrierten Energie- und Klimaschutzstrategie (IEKS) fest, dass Zielstellungen und Anforderungen an die Akteure in den einzelnen Sektoren nicht über dem gesetzlich vorgegebenen Rahmen des ThürKlimaG liegen dürfen.

Die bloße Nennung von prozentualen Minderungszielen sagt noch nichts darüber aus, ob die erforderliche Summe der Einzelmaßnahmen, die für die Erreichung erforderlich sind, wirtschaftlich umsetzbar ist. Überhaupt lassen sich bei Maßnahmen auf dem Pfad der Treibhausgasminderung die Folgekosten kaum abschätzen. Die IEKS des Landes sollte sich im Berechnungsansatz der Minderungsziele grundlegend von den Folgerungen des Klimaschutzplanes des Bundes unterscheiden. Hier liegt der Fokus auf der Gebäudehülle.

Nach Auffassung des vtw erfordert aber eine Erreichung der Sektorenziele nach Sinn und Zweck eine Sektorenkopplung, die so heute jedoch noch nicht besteht. Die Wechselwirkung von Maßnahmen am Gebäude, im Quartier und in der Stadt als Ganzes muss betrachtet werden, um die Gesamtwirkung des Klimaschutzes und der Energieeffizienz beurteilen zu können. So können z. B. besonders umfangreiche gebäudebezogene Maßnahmen aus Sicht eines Gesamtkonzeptes unnötig bzw. sogar kontraproduktiv sein, wenn die Abwärme eines überörtlichen Versorgers/Industrieunternehmens genutzt oder ortsbezogen hinreichend viel erneuerbare Energiequellen erschlossen werden können, z. B. im ländlichen Raum. In vielen Fällen wird die Mischung gebäude-, quartiers- und gesamtstadtbezogener Maßnahmen das Optimum sein. Hier haben sich energetische Stadtentwicklungskonzepte als Baustein des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes im Freistaat Thüringen etabliert. Auf deren Basis kann eine aus dem übergreifenden Zusammenhang heraus begründete standortbezogene Betrachtung auf Stadtteil- bzw. Quartiersebene erfolgen. Die Ergebnisse zeigen: Ohne die aktive Mitwirkung der Infrastrukturanbieter im Bereich der Wärme-, Strom- und Wasserversorgung am Planungsprozess ist eine mit Blick auf die Energieeffizienz mögliche optimale Versorgungsstruktur auf Quartiers- und Gebäudeebene kaum möglich.

Der vtw verweist auf die Notwendigkeit, dass vor der Aufstellung eines IEKS des Landes eine ausführliche Diskussion zur Bildung, Abgrenzung und den Zielvorgaben der einzelnen Sektoren geführt werden sollte.

zu § 8 Kommunaler Klimaschutz und öffentliche Fernwärmeversorgung

Das Ergebnis des letzten CO_2-Monitorings des vtw ergab, dass rund 72 % der 270.000 bewirtschafteten Wohnungen der vtw-Mitgliedsunternehmen mit der klimafreundlichen KWK-basierten Fernwärme versorgt werden. Damit wird die besondere Bedeutung der Fernwärmeversorgung für die Mitgliedsunternehmen des vtw deutlich.

Wichtige Grundlage für die in Abs. 5 vorgegebenen Wärmekonzepte sind die vorhandenen integrierten Stadtentwicklungskonzepte in den Kommunen und Gemeinden, die bisher bei

den Anforderungen aus den Aufgabenstellungen des Stadtumbaus Ost eine verlässliche und unverzichtbare Grundlage für die Marktakteure in den Kommunen bildeten.

Die Wärmenetzkonzepte der Fernwärmeversorger müssen den Vorgaben aus den integrierten Stadtentwicklungskonzepten auch langfristig entsprechen. Versorgungssicherheit und Wirtschaftlichkeit haben dabei oberste Priorität für die Mitgliedsunternehmen des vtw.

zu § 9 Klimaneutraler Gebäudebestand

zu Abs. 1)

Der vtw begrüßt den Ansatz des Gesetzes, Verbesserungen beim Klimaschutz in Verantwortung der Gebäudeeigentümer und der Berücksichtigung deren wirtschaftlichen Verhältnisse zu erreichen. Um die ambitionierten Ziele bei der Minderung der Treibhausgase sowie eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2050 zu erreichen, ist **allein die Umsetzung von gebäudebezogenen Maßnahmen in keiner Weise ausreichend**. Sektorenkopplung, Quartierslösungen u. a. m. sind mittel- und langfristig von entscheidender Bedeutung. Hier lassen sich die größten Effekte bei der Vermeidung von Treibhausgasen erreichen. Nach Auffassung des vtw und anderer Experten macht es Sinn, die Investitionen bei der Erzeugung der Wärme zu bündeln, da eine **gebäudebezogene Vorgehensweise** beispielsweise im mehrgeschossigen sanierten Mietwohnungsbau für Mieter und Vermieter **kaum noch bezahlbar** sind (hier verweisen wir auf die Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Wohnen des Bundes).

Die Wohnungswirtschaft hat den Auftrag, eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen. Wohnungswirtschaftliches Handeln ist gekennzeichnet durch eine Vielzahl von Aspekten bzw. Zielen, die nicht selten in Konflikt zueinander stehen und daher einer Abwägung bedürfen. Punkte wie Wirtschaftlichkeit, Sozialverträglichkeit, Langfristigkeit und Stabilität, dauerhafte Vermietbarkeit, Quartier und Stadtentwicklung sowie altersgerechtes Wohnen sind nur einige Zielaspekte der Wohnungswirtschaft. Unternehmerische Entscheidungen in der Wohnungswirtschaft bewegen sich deshalb im Spannungsfeld von sozialen, ökologischen und kulturellen Ansprüchen an den Wohnungsbau und betriebswirtschaftlicher Rentabilität.

Die Entscheidung über Maßnahmen im Gebäudebestand wird aus Portfolio-Gesichtspunkten und im Zusammenhang mit der gesamten weiteren Entwicklung eines Objektes bzw. eines Quartiers getroffen. Alle sich aus dieser Entscheidung ergebenden am Gebäude bzw. im Quartier durchzuführenden Maßnahmen müssen in einer mit der Unternehmensplanung abgestimmten Wirtschaftlichkeitsberechnung des Unternehmens abgebildet werden. **Aus Unternehmenssicht kann eine solitäre Berechnung der Wirtschaftlichkeit nur energetischer Maßnahmen nicht stattfinden.**

Erschwerend für das Agieren steht vor den Wohnungsunternehmen das Problem des **„Vermieter-Mieter-Dilemmas“**. Ausgangspunkt dieser Thematik ist die mietrechtliche Besonderheit, dass der **Mieter** von den Energieeinsparungen **profitiert**, während der **Vermieter** für die Refinanzierung seiner Investitionsaufwendungen **keinen direkten Zugriff** auf die Energiekostenersparnisse des Mieters nehmen kann, sondern auf die gesetzlichen Mieterhöhungsspielräume angewiesen ist.

Die Vorteilhaftigkeit von energetischen Sanierungen kann daher nicht isoliert, sondern nur im Zusammenhang mit ggf. erforderlichen weiteren Maßnahmen beurteilt werden, welche notwendig sind, um eine dauerhafte Vermietbarkeit zu gewährleisten.[2] Das „Vermieter-Mieter-Dilemma“ führt zu Fehlsteuerungsanreizen.

[2] Vgl. InWIS Forschung & Beratung GmbH (2011): Wege aus dem Vermieter-Mieter-Dilemma, Konzeptstudie.

zu Abs. 3)

Der Begriff „Sanierungsfahrplan“ sorgt in der Immobilienwirtschaft immer wieder für Verunsicherung. „Fahrplan“ suggeriert verbindliche Vorgaben bzw. verbindliche Verpflichtungen.

Der § 9 Abs. 3 lässt es unbestimmt, ob der Gesetzgeber den Gebäudebesitzern in der Zukunft eine Verpflichtung durch eine Ermächtigungsverordnung (§ 16) auferlegt.

Auch die in Anlage 2 (Punkt D, Seite 6, Absatz 4) erläuterte Sollregelung des § 9 Abs. 4 verschafft unseres Erachtens keine eindeutige Sicherheit vor verpflichtenden Sanierungsfahrplänen, die ungenutzt bevorratet werden.

Für die Mitgliedsunternehmen des vtw mit ihren zahlreichen Gebäudebeständen (14.385 Gebäude genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen laut Zensus 2011[3] und geschätzt ca. 5.000 Gebäude kommunaler Wohnungsunternehmen) macht es schlichtweg keinen Sinn, zu einem bestimmten vom Gesetzgeber vorgegebenen Termin einen gebäudespezifischen Sanierungsfahrplan vorzuhalten, obwohl aus Unternehmenssicht in den nächsten Jahren keine unmittelbaren Investitionen am Gebäude geplant sind.

Der vtw lehnt die Pflicht der Erstellung eines Sanierungsfahrplans für Gebäude ab, da dieser Aktionismus keinen Mehrwert bringt.

zu Abs. 4)

Die Vorgaben, ab 01.01.2030 einen Mindestanteil erneuerbarer Energien von 25 % zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs ihrer Gebäude zu sichern, sind sehr ambitioniert. In diesem Zusammenhang begrüßt der vtw die alternative Berücksichtigung von Nah- und Fernwärme mit einem Mindestanteil von 75 % hocheffizienter Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen.

Der vtw geht davon aus, dass für viele Mitgliedsunternehmen das Szenario in der Gesamtbilanz des jeweiligen Unternehmensgebäudebestandes (Portfoliowert) erfüllbar erscheint.

Für andere Mitgliedsunternehmen ohne adäquate Anteile bei der umweltfreundlichen Fernwärmeversorgung erscheinen die Vorgaben, über einen Mindestanteil von erneuerbaren Energien in ihrem Gebäudebestand zu verfügen, als nicht erfüllbar. Für diese Wohnungsunternehmen würde dies eine komplette Umrüstung der Wärmestation einschließlich der Ausstattung und Einsetzung erneuerbarer Energien bedeuten.

Aus Sicht der betroffenen Wohnungsunternehmen ist dies nicht finanzierbar, genauso wenig für die Mieter bezahlbar.

Der vtw fordert den Gesetzgeber auf, entsprechende Fördermöglichkeiten für die Gebäudeeigentümer mittels eines attraktiven Zuschussprogramms vorzuhalten. Alternativ bedarf es eines unbürokratischen Handlings bei der Freistellung des Gebäudeeigentümers von der Pflicht zur Mindestausstattung mit erneuerbaren Energien, wenn die örtlichen Rahmenbedingungen eine Unterstützung nicht zulassen.

[3] Vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014): Gebäude und Wohnungen in den neuen Bundesländern und Berlin-Ost, Vergleich der Ergebnisse der Gebäude und Wohnungszählungen 2011 und 1995, S. 237.

zu § 11 Integriertes Maßnahmenprogramm zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels

Der vtw regt an auch bei der Erstellung des Integrierten Maßnahmenprogramms „Verbände und Vereinigungen sowie Bürger zu beteiligen“, wie bereits in § 6 Abs. 1 Satz 3 formuliert.

zu § 13 Monitoring und Fortschreibung

Die Statistik des Freistaates Thüringen muss nach den für die Berechnungen erforderlichen Daten ausgerichtet sein. Die Indikatoren sollten benannt werden. Die wissenschaftliche Begleitung muss kontinuierlich erfolgen und die entsprechend von der Politik/den Beiräten formulierten Anforderungen erfüllen. Die Zuständigkeiten in den Ministerien/behördlichen Einrichtungen sollten **exakt und transparent** benannt werden. Der **Zeitpunkt** der Erstellung des ersten Monitoringberichts ist zu benennen.

Der vtw schlägt vor, ein **Organigramm** zu erarbeiten, das eine übersichtliche Darstellung von **Behörden und Bearbeitern** enthält. Des Weiteren sollten **konkrete Ansprechpartner** benannt werden, die verbindliche Auskünfte bei Fragen und Problemen geben können. Dies ist besonders für Gemeinden, Landkreise, aber auch für Unternehmen und Verbände erforderlich.

Der vtw befürwortet eine **Verursacherbilanz**, so dass neben den Einsparungen, welche durch die Energieversorger umgesetzt werden, auch die Grundstückseigentümer als Nutzer berücksichtigt werden. Dies dient einer sachgerechten Beurteilung der umgesetzten energieeinsparenden Maßnahmen.

zu § 16 Verordnungsermächtigung

Der vtw stellt fest, dass eine inhaltliche Diskrepanz zwischen §16 Abs. 1 Satz 1 („der **Verpflichtung** nach § 9 Abs. 4“) und der Formulierung aus § 9 Abs. 4 Satz 1 („Gebäudeeigentümer **stellen** […] **sicher**“) vorliegt. In Anlage 2 (Punkt D, Seite 6, Absatz 4) heißt es weiter, dass der § 9 Abs. 4 eine „**Sollregelung**“ enthält, „die eine Verpflichtung als Regel/Ausnahme-Tatbestand auslöst“.

Der vtw fordert die Landesregierung auf, diesen Widerspruch zu bereinigen, um eine eindeutige Formulierung des Gesetzestextes zu erreichen. Es darf zu **keiner Verpflichtung** für die Gebäudeeigentümer kommen.

Sofern es zu einer Rechtsverordnung kommen sollte, sollte das Ziel des Gesetzgebers sein, den **Verwaltungsaufwand** für die Betroffenen **gering zu halten** und bürokratische Vorgänge beim „Verfahren der Überprüfung und der Nachweisführung“ (§ 16 Abs. 1 Satz 1) nicht auszudehnen.

Bei der möglichen Gestaltung der Rechtsverordnung sollten die **Verbände gehört** werden.