VdW Rheinland Westfalen

VdW Rheinland Westfalen • Postfach 24 01 14 • 40090 Düsseldorf

per E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

An den
Präsidenten des Landtags
Nordrhein-Westfalen
Landtag Nordrhein-Westfalen
Postfach 10 11 43
40002 Düsseldorf

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
16. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
16/178

Alle Abg

Rechtsanwalt, M. A.
Alexander Rychter
Verbandsdirektor

Düsseldorf, 22. Oktober 2012
VD/AL-A

Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Klimaschutz, Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, des Ausschusses für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk sowie des Ausschusses für Kommunalpolitik am 25. Oktober 2012

zum Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes in Nordrhein-Westfalen

Schreiben des Präsidenten des Landtags Nordrhein-Westfalen vom 04. Oktober 2012 (Az. I.1), Stichwort „Klimaschutzgesetz – Anhörung A 17 - 25.10.2012“

Sehr geehrter Herr Wilhelm,

in Anlage übersende ich die für o. a. Anhörung erbetene Stellungnahme des VdW Rheinland Westfalen.

Mit freundlichen Grüßen

Alexander Rychter

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29 • 40211 Düsseldorf • Telefon 0211 16998-20 • Telefax 0211 16998-51
E-Mail: a.rychter@vdw-rw.de • www.vdw-rw.de • www.wohnungswirtschaft-aktuell.de
Vorstand: Alexander Rychter • Hubert Schiffers
WestLB AG, Düsseldorf: BLZ 300 500 00 • Konto 3 089 612 • USt-ID Nr.: DE 121 241 470

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

Stellungnahme
für den
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz,
Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk
sowie den
Ausschuss für Kommunalpolitik

im Rahmen des Anhörungsverfahrens am 25. Oktober 2012

zum

Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes in Nordrhein-Westfalen
Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 16/127

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen nimmt Stellung zum Gesetzentwurf der Landesregierung. Er spricht allein mit der Formulierung von Klimaschutzzielen ohne weitere Benennung von verpflichtenden Maßgaben die private Wirtschaft (noch) nicht direkt an. Er bildet vielmehr die gesetzliche Grundlage zur Festlegung von Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele im Rahmen eines Klimaschutzplanes. Daraus folgende mögliche Normsetzungen erhalten erst Verbindlichkeit für Dritte mit weiteren separaten Verfahren.

I.
Vorbemerkungen

1.

Dem VdW Rheinland Westfalen gehören insgesamt 446 Mitgliedsunternehmen der kommunalen/öffentlichen, genossenschaftlichen, kirchlichen sowie der industrieverbundenen/privaten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an, die mehr als 1 Million Wohnungen alleine in Nordrhein-Westfalen bewirtschaften. Etwa ein Viertel der in Nordrhein-Westfalen zur Miete wohnenden Bevölkerung lebt in diesen Wohnungsbeständen.

Die VdW-Mitgliedsunternehmen und auch ihre Mieter übernehmen somit Verantwortung für einen Teil des Gebäudebestandes in Nordrhein-Westfalen, in dem Energieverbräuche stattfinden und von dem Treibhausgas-, insbesondere CO_2 - Emissionen ausgehen.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in NRW zeigt sich den Klimaschutzzielen gegenüber verpflichtet und arbeitet seit Jahren bereits an deren Umsetzung in ihrem Verantwortungsbereich.

Der Wohngebäudesektor im mehrgeschossigen Wohnungsbau, der den Wohnungsbestand der VdW-Unternehmen dominiert, sollte jedoch als Emittent und Ort für Energieverbräuche nicht überschätzt werden. Nach Berechnungen unseres Bundesverbandes GdW beträgt der dem Wohngebäudebestand zuordenbare Endenergieverbrauch für Raumheizung etwa 21 Prozent des bundesdeutschen Endenergieverbrauchs, die daraus entstehenden CO_2 - Emissionen betragen ca. 13 Prozent der energiebedingten CO_2 - Emissionen. Auf den vermieteten Geschosswohnungsbau entfällt davon entsprechend seines Flächenanteils an den bewohnten Wohnungen jeweils etwa ein Drittel. Der Anteil der CO_2 - Emissionen der durch die vom GdW bzw. seinen Regionalverbänden wie dem VdW Rheinland Westfalen bewirtschafteten Wohnungen liegt bei unter 2 Prozent der bundesdeutschen energiebedingten CO_2 - Emissionen.

2.

Vor diesem Hintergrund kann auch mit großer Kraftanstrengung der unternehmerischen Wohnungswirtschaft relativ betrachtet nur ein kleiner Beitrag zur gesamtdeutschen wie zur nordrhein-westfälischen CO_2 - Minderung erreicht werden. Das heißt allerdings nicht, dass die VdW-Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen in ihren Bemühungen um die energetische Modernisierung ihres Bestandes nachlassen dürfen – angesichts steigender Ener-

giepreise erlangt jede Maßnahme, die zur Begrenzung des Betriebskostenanstiegs beiträgt, jenseits ihres Beitrags zum Klimaschutz, auch wohnungswirtschaftlich betrachtet eine große Bedeutung

Die vorab dargestellte anteilige Größenordnung der unternehmerischen Wohnungsbestandes am Ausstoß von schädlichen Emissionen zeigt, dass die Senkung des fossilen Energieverbrauchs und der damit verbundenen CO_2 - Emissionen nur gelingen kann, wenn alle Sektoren und alle Gebäudearten – öffentliche, gewerbliche, selbstgenutzte und vermietete – ihre jeweiligen Beiträge leisten.

II.

Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes in Nordrhein-Westfalen

1. zu § 3 Klimaschutzziele

Zweck des Klimaschutzgesetzes ist

(1) die Festlegung von Klimaschutzzielen

(2) sowie die Schaffung der rechtlichen Grundlagen für die Erarbeitung, Umsetzung, Überprüfung, Berichterstattung über und Fortschreibung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen.

Als verantwortlicher Akteur und Partner in der Gesellschaft geht die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit den in § 3 formulierten Klimaschutzzielen überein. Die Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen wollen ihren Beitrag weiterhin erbringen.

2. zu § 6 Klimaschutzplan in Verbindung mit § 5 Klimaschutz durch andere öffentliche Stellen

Der Verband begrüßt daher die von der Landesregierung nach § 6 geplante Erstellung eines Klimaschutzplans sowie insbesondere die bereits begonnene umfassende Beteiligung breiter gesellschaftlicher Gruppen bei dessen Erarbeitung. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bringt sich mit Engagement und ihrem Fachwissen gerne ein und beteiligt sich an dem bereits laufenden Verfahren. Angesichts der zeitlichen Verzögerungen geht der Verband allerdings davon aus, dass der Klimaschutzplan erstmals im Jahr 2013 erstellt werden kann.

Auch begrüßt der Verband die in § 6 (3) formulierte Absicht, die Vorgaben des Klimaschutzplans wettbewerbsneutral gestalten zu wollen, drohte doch der Branche der kommunalen Wohnungsunternehmen zuletzt mit der von der EU vorgesehenen Vorgabe einer

3-prozentigen Sanierungsquote eine erhebliche wettbewerbliche Benachteiligung gegenüber anderen Wohnungsunternehmen und Investoren.

Vor diesem Hintergrund bittet der Verband mit Nachdruck, aus den in § 5 genannten anderen öffentlichen Stellen die Gruppe der kommunalen Wohnungsunternehmen explizit aus der Verpflichtung zur Erstellung von Klimaschutzkonzepten auszunehmen. Die in der Begründung dazu aufgeführten Erläuterungen umfassen auch die kommunalen Wohnungsunternehmen. Mit der Verpflichtung zur Erstellung von Klimaschutzkonzepten würde dieser Teil der Wohnungswirtschaft gegenüber anderen Mitbewerbern – in einem dem Klimaschutzplan vorgelagertem Feld – am lokalen Wohnungsmarkt wettbewerbsrechtlich benachteiligt, bindet doch die Erstellung solcher Konzepte erhebliche materielle und personelle Ressourcen, für die ein finanzieller Ausgleich nicht ersichtlich wird.

Kommunale Wohnungsunternehmen übernehmen bereits häufig – jenseits dieses Gesetzes – eine Vorbildfunktion im lokalen Wohnungsmarkt, in dem sie eine gewichtige Rolle bei der Versorgung der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum einnehmen und ein besonders stark gefragter Partner der Kommunen in vielen Aufgaben der sozialen Stadtentwicklung sind. Die spezielle Ausdehnung dieses Gesetzes auf die kommunalen Wohnungsunternehmen überfordert diese Gruppe mittlerweile in einem Maße, so dass wirtschaftliches Handeln zunehmend an Grenzen stößt.

Klimaschutzkonzepte seitens der Gemeinden und Gemeindeverbände werden Stadt- und Gemeinderäume mit vielen Akteuren mit einem vernetzten und komplexen Planwerk berühren. Diese Akteure müssen an der Konzepterstellung beteiligt werden, sollen sie aktiv zur Umsetzung der Maßnahmen gewonnen und mobilisiert werden. Zu diesen Akteuren zählen dann gleichermaßen die kommunalen Wohnungsunternehmen wie auch andere Wohnungsunternehmen und private Wohnungseigentümer und -vermieter. Die isolierte Voraberstellung von Klimaschutzkonzepten durch kommunale Wohnungsunternehmen für einzelne Gebäude und Gebäudeensembles erschließt sich somit auch nicht aus sachlichen, fachlichen Gründen.

Zudem steht nach unserer Lesart diese Ausdehnung im Widerspruch zu dem in § 6 (3) 3. Satz formulierten Anliegen, Vorgaben wettbewerbsneutral gestalten zu wollen.

Zu den in § 6 (4) genannten zentralen Elementen eines Klimaschutzplans vertritt der Verband die Auffassung, dass die genannten Klimaschutzziele am besten erreicht werden können, wenn die Branche der Wohnungswirtschaft, auf einem selbstverpflichtendem Wege (in Form eines verbindlichen Bündnisses) Art und Mix der Maßnahmen zur Erfüllung der Ziele frei bestimmen und auswählen kann. Art, Ausstattung und Lagen der Wohngebäude sind zu unterschiedlich und beinahe so individuell, wie auch ihre Bewohner. Auch sind die erforderlichen Technologien insbesondere hinsichtlich ihres Kosten-Nutzen-Verhältnisses, der stadtbaukulturellen Belange (Dankmalschutz etc.) sowie der Akzeptanz und des Verhaltens der Verbraucher bei weitem nicht ausgereift. Hierzu besteht aus unserer Sicht noch ein erheblicher anwendungsbezogener Forschungsbedarf.

Nach § 6 (4) Nummer 4 soll der Klimaschutzplan nachhaltige Strategien und Maßnahmen enthalten. Gemäß der Begründung zum Gesetzentwurf meint nachhaltig die Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer und sozialer Belange. Gerade diese drei Belange müssen VdW-Mitgliedsunternehmen in ihren Wechselwirkungen in einem ausgewogenen Dreiklang berücksichtigen, um Verwerfungen an den unterschiedlichen Wohnungsteilmärkten, auch innerhalb großer Städte in Nordrhein-Westfalen, zu vermeiden.
Die umfassende Kenntnis der differenzierten Wohnungsteilmärkte, ihrer Wohnungsbestände und der Mietzahlfähigkeit ihrer Bewohner erlaubt den Wohnungsunternehmen, abzuwägen und zu beurteilen, welche Maßnahmen zu welchem Zeitpunkt zur Verbesserung der ökologischen Bilanz sozial verträglich und wirtschaftlich darstellbar sind. Auch sind in diesen komplexen Planungs- und Entscheidungsprozess die großen Herausforderungen des demografischen Wandels zeitgleich zu berücksichtigen. So sollten Maßnahmen zur energetischen Erneuerung der Wohnungsbestände sinnvollerweise mit Maßnahmen zum Abbau von Barrieren und des Ausbaus sozialer und anderer Infrastrukturen verbunden werden. Hierzu bieten sich umfassende und abgestimmte Konzepte auf der Quartiersebene als wirksame Handlungsebene an.

Dass dies gelingt und weiterhin gelingen kann, belegen Kennwerte, die die Wohnungswirtschaft im wohlverstandenen Eigeninteresse transparent ermittelt. So lag beispielsweise der für im Jahr 2011 ermittelte Energieverbrauch für Raumwärme und Warmwasser der von VdW-Unternehmen bewirtschafteten Wohnungen in Nordrhein-Westfalen (temperaturbereinigt) rund 25 Prozent unter dem vergleichbaren bundesweiten Durchschnittswert.

Ausweislich der Begründung zum Gesetzentwurf sind separate Verfahren notwendig, um Normsetzungen, die sich aus dem Klimaschutzplan ergeben, gegenüber Dritten verbindlich werden zu lassen.

Der VdW Rheinland Westfalen wirbt dafür, Strategien und Maßnahmen des Klimaschutzplanes zur Erreichung der Klimaschutzziele der Landesregierung mit der Wohnungswirtschaft (und ggfs. weiteren Akteuren) auf freiwilligem Wege im Rahmen eines Bündnisses verbindlich zu vereinbaren, wobei die Zielerreichung selbstverständlich einem Monitoring unterworfen werden sollte, wie es in § 8 Monitoring dargelegt wird. Im Sinne des Dreiklangs der Nachhaltigkeit wird empfohlen, ein solches Bündnis um die Kompetenzen des (sozialen) Wohnens und der Stadtentwicklung zu erweitern.

Die VdW-Wohnungsunternehmen sind davon überzeugt, dass ein solches Verfahren dem Weg des Ordnungsrechts hinsichtlich der erzielbaren Ergebnisse zur Erreichung der Klimaschutzziele überlegen ist.

3. zu § 9 Klimaschutzrat

Gemäß § 9 soll ein Klimaschutzrat eingesetzt werden, dem fünf Persönlichkeiten aus verschiedenen gesellschaftlichen Bereichen angehören. Angesichts des bisher von der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erbrachten überdurchschnittlichen Beitrages zur Minderung von CO_2 - Emissionen und ihres dabei gewonnenen Know-hows sollte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in NRW mit einer Persönlichkeit im Klimaschutzrat vertreten sein.

Düsseldorf, 19. Oktober 2012