

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

**Stellungnahme
für den
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucher-
schutz,
Ausschuss für Kommunalpolitik
und den
Ausschuss für Wirtschaft, Mittelstand und Energie**

im Rahmen des Anhörungsverfahrens am 23. Januar 2011

zum

**Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes in Nordrhein-Westfalen
Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 15/2953**

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen nimmt Stellung zum Gesetzentwurf der Landesregierung. Er spricht allein mit der Formulierung von Klimaschutzziele ohne weitere Benennung von verpflichtenden Maßgaben die private Wirtschaft (noch) nicht direkt an, impliziert aber mit der Schaffung einer gesetzlichen Grundlage zur Festlegung von Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele (Klimaschutzplan) mögliche Auswirkungen auf die private Wirtschaft in einem zweiten Schritt.

**I.
Vorbemerkungen**

1.

Dem VdW Rheinland Westfalen gehören insgesamt 446 Mitgliedsunternehmen der kommunalen/öffentlichen, genossenschaftlichen, kirchlichen sowie der industrieverbunde-

nen/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.

Somit übernehmen die Mitgliedsunternehmen sowie ihre Mieter Verantwortung für einen Teil des Gebäudebestandes in Nordrhein-Westfalen, in dem Energieverbräuche stattfinden und von dem CO₂ - Emissionen ausgehen.

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

Dabei darf der Wohngebäudesektor im mehrgeschossigen Wohnungsbau, der den Wohnungsbestand der VdW-Unternehmen dominiert, als Emittent und als Ort für Energieverbrauch 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 CO₂ - Emissionen betragen ca. 13 Prozent der energiebedingten CO₂ - Emissionen. Auf den vermieteten Geschosswohnungsbau entfällt davon entsprechend seines Flächenanteils an den bewohnten Wohnungen jeweils etwa ein Drittel. Der Anteil der CO₂ - Emissionen der durch die vom GdW bzw. seinen Regionalverbänden wie dem VdW Rheinland Westfalen bewirtschafteten Wohnungen liegt bei unter 2 Prozent der bundesdeutschen energiebedingten CO₂ - Emissionen.

2.

Vor diesem Hintergrund kann auch mit großer Kraftanstrengung der unternehmerischen Wohnungswirtschaft insgesamt gesehen nur ein kleiner Beitrag zur gesamtdeutschen wie zur nordrhein-westfälischen CO₂ - Minderung erreicht werden. Das heißt allerdings nicht, dass die NRW-Wohnungs- und Immobilienunternehmen in ihren Bemühungen um die energetische Modernisierung ihres Bestandes nachlassen dürfen – angesichts steigender Energiepreise hat jede Maßnahme zur Begrenzung des Betriebskostenanstiegs große Bedeutung.

Die vorab dargestellte anteilige Größenordnung der unternehmerischen Wohnungsbestandes zeigt, dass die Senkung des fossilen Energieverbrauchs und der damit verbundenen CO₂ - Emissionen nur gelingen kann, wenn alle Sektoren und alle Gebäudearten – öffentliche, gewerbliche, selbstgenutzte und vermietete – anteilig Beiträge leisten.

Die Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen wollen ihren Beitrag weiterhin erbringen.

II.

Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes in Nordrhein-Westfalen

1.

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.

Von unmittelbarer Relevanz für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wird der von der Landesregierung zu erstellende Klimaschutzplan nach § 6 des Gesetzes als zweiter konkretisierender Schritt sein.

2.

Der Verband begrüßt daher das von der Landesregierung in § 6 (1) vorgeschlagene Verfahren, den Klimaschutzplan unter umfassender Beteiligung von gesellschaftlichen Gruppen, zu denen auch die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zählt, sowie der kommunalen Spitzenverbände erstellen zu wollen.

Auch stimmt der Verband der in § 6 (3) formulierten Absicht zu, die Vorgaben des Klimaschutzplans wettbewerbsneutral gestalten zu wollen. Dies begrüßt der Verband ausdrücklich, drohte doch zuletzt mit der von der EU vorgesehenen Vorgabe einer 3-prozentigen Sanierungsquote der Branche der kommunalen Wohnungsunternehmen 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 jeweiligen Sektoren und Branchen, so auch die Wohnungswirtschaft, Art und Mix der Instrumente zur Erfüllung der Ziele weitestgehend selber bestimmen und auswählen kann. Art, Ausstattung und Lagen der Wohngebäude sind zu unterschiedlich und beinahe so individuell, wie auch ihre Bewohner. Im Sinne des Dreiklangs der Nachhaltigkeit kann die Wohnungswirtschaft in Kenntnis ihrer jeweiligen Bestände und Bewohner naheliegend am besten abwägen und beurteilen, welche Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Bilanz sozial verträglich und wirtschaftlich darstellbar sind.

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.

Strategien und Maßnahmen des Klimaschutzplanes der Landesregierung sollten somit nicht den Weg harter ordnungsrechtlicher Vorgaben beschreiten, sondern vielmehr den Charakter von Ziel-Maßnahmen-Vereinbarungen auf freiwilliger Basis annehmen, wobei die Zielerreichung selbstverständlich einem Monitoring unterworfen werden sollte, wie es in § 8 Monitoring dargelegt wird.

3.

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 CO₂ - Emissionen und ihres dabei gewonnenen Know-hows sollte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in NRW mit einer Persönlichkeit im Klimaschutzrat vertreten sein.

Düsseldorf, 12. Januar 2012