

VNW

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.

VNW M-V · Graf-Schack-Allee 10a · 19053 Schwerin

Landtag Mecklenburg-Vorpommern
Ausschuss für Klimaschutz,
Landwirtschaft und Umwelt
Schloss
Lennéstraße 1
19053 Schwerin



Ansprechpartner
Steffen Laser

Tel. 0385/48 937-501
E-Mail: Laser@vnw.de

25. Februar 2026
las-wr

Öffentliche Anhörung zum Gesetzentwurf der Landesregierung Entwurf eines Gesetzes zur Gestaltung einer klimaverträglichen Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung anderer Gesetze - Drucksache 8/5418 -

Sehr geehrte Frau Dr. Rahm-Präger,

der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW e. V.) dankt für die Möglichkeit, zum Fragenkatalog der Landesregierung Stellung zu nehmen. Unsere Ausführungen konzentrieren sich auf die Auswirkungen für die Wohnungswirtschaft. Daraus ergeben sich sowohl Chancen als auch erhebliche Herausforderungen.

Da wesentliche Festlegungen erst auf Ebene des Klimaschutzplans getroffen werden, bedarf es aus unserer Sicht besonders hoher Sorgfalt, um soziale Härten, unverhältnismäßige Belastungen der Wohnungswirtschaft und Investitionsstaus zu vermeiden.

Die Stellungnahme haben wir in vier thematische Kapitel gegliedert und schließen mit einem kompakten Fazit und Empfehlungen.

1. Technische Anforderungen im Gebäudesektor: Verhältnismäßigkeit, Technologieoffenheit, keine Pflichten

Der Gesetzentwurf enthält im Gebäudesektor lediglich eine Unterstützungsregelung (§ 12 „Ressourcenschonendes Bauen“), jedoch keine technischen Pflichten für private Bauherren. Maßnahmen sollen erst im Klimaschutzplan konkretisiert werden. Dies ist ein wesentlicher Unterschied zu anderen Bundesländern.

1.1 Sinnvolle und verhältnismäßige Maßnahmen

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft wären angemessen:

- Transparenz und Nachweispflichten, etwa Energiekonzepte bei Neubauten, ohne Technikzwang.
- technologieoffene Klimaziele, z. B. CO₂ oder Primärenergie - Zielwerte statt einer verpflichtenden Wärmepumpen oder PV-Technik.
- standardisierte digitale Nachweisprozesse, passend zur Monitoring-Logik des Gesetzes (§ 6).

1.2 Unverhältnismäßige Maßnahmen

Unverhältnismäßig wären dagegen:

- Sofortige PV, WP oder Dämmpflichten ohne klare finanzielle Flankierung.
- Maßnahmen ohne Härtefall oder Wirtschaftlichkeitsklauseln, zumal § 5 Abs. 3 ausdrücklich einen Haushaltsvorbehalt für alle finanzwirksamen Klimaschutzmaßnahmen vorsieht.

1.3 PV Pflicht und technische Standards

Der Gesetzentwurf verzichtet ausdrücklich auf eine Solarpflicht; § 10 Abs. 3 formuliert nur eine Soll-Priorisierung von PV auf Dach- und Gebäudeflächen.

Dies bewerten wir positiv, da eine Landes-PV-Pflicht ohne Förderung den Neubau verteuern, die Nachverdichtung hemmen und Mieten erhöhen würde.

1.4 Mindeststandards bei Umnutzung, Aufstockung, Nachverdichtung

Hierzu gibt es keine landesrechtlichen Vorgaben. Lediglich die LBauO Änderung (Art. 5) erlaubt Kommunen, klimabezogene Bauvorschriften aufzustellen (§ 86 LBauO M-V).

Das führt potenziell zu kommunal sehr unterschiedlichen Anforderungen, was Planungs- und Investitionssicherheit erschwert.

2. Energetische Sanierung, Kostenwirkungen und soziale Verträglichkeit

Der Gesetzentwurf enthält keine energetischen Sanierungspflichten und keine Mindeststandards für den Bestand. § 12 formuliert lediglich einen Förder- und Unterstützungsauftrag der Landesregierung, Maßnahmen werden erst im Klimaschutzplan festgelegt.

2.1 Sanierungsziel ohne Sanierungspflicht

Die Sektorziele für Gebäude sind dennoch ambitioniert (z. B. Emissionsreduktion von 2.580 kt CO₂ 2018 auf 984 kt CO₂ 2035) gemäß Anlage zu § 4.

Ohne konkrete Vorgaben besteht das Risiko einer Zielverfehlung, zugleich schützt der Verzicht auf Pflichten kurzfristig die Sozialverträglichkeit.

2.2 Risiken steigender Sanierungskosten

Die Gefahr sozialer Verwerfungen ist vorhanden, sobald Maßnahmen im Klimaschutzplan bindend wirken; z. B.:

- technische Anforderungen,
- verpflichtende Standards in Kommunen,
- Anforderungen an Wärmeversorgung.

Der Entwurf nennt zwar „Wirtschaftlichkeit“ und „Sozialverträglichkeit“ als Priorisierungskriterien (§ 5 Abs. 3), jedoch ohne verbindliche Grenzen.

2.3 Auswirkungen auf Mieten

Da keine Pflichten normiert werden, entstehen keine sofortigen Mietpreiswirkungen. Mittelbar jedoch:

- können kommunale Vorgaben Kosten erhöhen,
- kann der Klimaschutzplan Anforderungen setzen, die Modernisierungsausgaben steigern.

2.4 Erforderliche sozialpolitische Leitplanken

Für die Wärmewende im Wohnungsbau sind unerlässlich:

- Härtefallregelungen,
- Förderprogramme,
- Fördermodelle für einkommensschwache Eigentümer,
- verlässliche und mehrjährige Förderkulissen.

Der Gesetzentwurf lässt hier bewusst Spielraum, benötigt aber eine klare Ausgestaltung für die Praxis.

3. Rolle der Kommunen:

Wärmeplanung, Quartiersansätze und regionale Unterschiede

3.1 Fehlende kommunale Wärmeplanungspflicht

Der Entwurf enthält keine Pflicht zur kommunalen Wärmeplanung und verweist lediglich auf Begriffsdefinitionen des Bundesrechts im Wärmeplanungsgesetz (§ 3). Damit bleibt eine der wichtigsten Grundlagen einer kosteneffizienten Wärmewende nicht genutzt.

3.2 Kommunale Klimaschutz und Klimaanpassungskonzepte

Landkreise und kreisfreie Städte müssen ab 2030:

- Klimaschutzkonzepte erstellen (§ 7 Abs. 3),
- Klimaanpassungskonzepte erarbeiten (§ 24 Abs. 1).

Gemeinden hingegen wird lediglich empfohlen, eigene Konzepte zu entwickeln. Dies führt zwangsläufig zu regional sehr unterschiedlichen Voraussetzungen für Investoren.

3.3 Quartierslösungen und Mieterstrom

Obwohl § 10 und § 11 den Ausbau erneuerbarer Energien betonen, gibt es keine Regelungen für Mieterstrom oder Quartiersenergiekonzepte.

Für eine erfolgreiche Wärmewende wären jedoch erforderlich:

1. Quartiersspeicher,
2. lokale Wärmenetze,
3. Strom Wärme Sektorkopplung,
4. Förderung für Mieterstrommodelle.

4. Wohnungsmarkt, Investitionssicherheit und praktische Umsetzung

4.1 Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Der Gesetzentwurf wirkt indirekt auf den Wohnungsmarkt. Der strategische Rahmen schafft Orientierung. Gleichzeitig führt die Verlagerung wesentlicher Standards in den Klimaschutzplan zu Planungsunsicherheiten.

Fehlt eine klare, landeseinheitliche Umsetzung, drohen:

- Investitionsstau,
- Ausweichen in weniger regulierte Gebiete,
- soziale Fehlverteilungen im ländlichen Raum.

4.2 Unsicherheit durch spätere Klimaschutzpläne

Da der erste Klimaschutzplan 2026 beschlossen wird (§ 5 Abs. 3) und alle vier Jahre fortgeschrieben wird, entsteht ein rollierender Änderungsrahmen, der Investitionsentscheidungen erschwert.

4.3 Bedeutung verlässlicher Förderung und Übergangsregeln

Für die Wohnungswirtschaft entscheidend:

- langfristig planbare Förderprogramme,
- klare Übergangsfristen,
- Technologieoffenheit,
- Schutz bestehender Investitionen,
- Koordination mit Bundesförderung.

Ohne diese Leitplanken drohen steigende Bau- und Modernisierungskosten, die Wohnraum verteuern.

5. Fazit und Empfehlungen des VNW e. V.

Der Gesetzentwurf setzt einen ambitionierten Rahmen mit klaren Sektor- und Klimazielen. Er schafft Transparenz und stärkt die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand. Der Gebäudesektor bleibt jedoch bewusst allgemein geregelt; konkrete Maßnahmen werden vollständig in den Klimaschutzplan verschoben.

Das vermeidet kurzfristige Belastungen, erzeugt aber erhebliche Unsicherheiten.

Die Wärmewende im Wohnungsbau ist nur erfolgreich, wenn sie sozial verträglich, wirtschaftlich darstellbar und technologieneutral ausgestaltet wird.

Der VNW e. V. empfiehlt daher:

1. technologieoffene Regelungen statt Technikpflichten für Neubau und Bestand.
2. verlässliche Förderkulisse zur Abfederung steigender Sanierungskosten.
3. Einführung einer verbindlichen, landeseinheitlichen Wärmeplanung für Kommunen, um Investitionssicherheit zu schaffen.
4. Stärkung von Quartierslösungen und Mieterstrommodellen.
5. einheitliche Standards und digitale Verfahren, um Bürokratie zu vermeiden und Planungssicherheit zu erhöhen.
6. Schutz einkommensschwacher Haushalte durch soziale Härtefallregelungen.
7. aktive Einbindung des VNW e. V. bei der Entwicklung des Klimaschutzplanes von Anfang an.

Die Wohnungswirtschaft ist bereit, die klimapolitischen Ziele des Landes aktiv zu unterstützen. Für eine erfolgreiche Umsetzung braucht es jedoch einen realistischen, sozial ausgewogenen, planbaren und pragmatischen Pfad, der im Klimaschutzplan konkretisiert werden muss.

Freundliche Grüße



Steffen Laser

Geschäftsführer Landesverband
Mecklenburg-Vorpommern