

Stellungnahme

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.

Verband der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

„Landesregierung darf Klimaschutz bei Gebäuden nicht weiter liegen lassen“

Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache 17/15448

Düsseldorf, 14.01.2021

Der BFW Nordrhein-Westfalen, Verband der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Rund 35 Prozent des Endenergieverbrauchs und 30 Prozent der CO₂-Emissionen in Deutschland entfallen auf den Gebäudesektor. Dabei wurden 63 Prozent der Wohngebäude vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung 1979 errichtet und erfüllen längst nicht mehr die aktuellen Anforderungen energetischer Gebäudestandards. Gleichzeitig stagniert die Sanierungsquote deutschlandweit bei 1 Prozent. Um die Klimaziele 2040 zu realisieren, kommt dem Gebäudesektor eine Schlüsselrolle zu.

Der gesellschaftspolitische Druck ist stark und nimmt den Gebäudesektor allen voran mit dem Europäische Green Deal stärker in die Pflicht. Der Green Deal hat die Vision, Europa zum ersten CO₂-freien Kontinent zu machen. Dabei handelt es sich um ein Maßnahmenbündel aus Anreizen, Förderungen und gesetzlichen Auflagen. In Planung ist eine Reform der Energiesteuerrichtlinie, die künftig verstärkt auf die Reduzierung von Treibhausgasemissionen zielt. Mit der Überarbeitung der Gebäude-Richtlinie (EPBD – RL zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden) sollen Neubauten seit 2021 als Niedrigstenergiegebäude errichtet werden und Bestandsgebäude perspektivisch an dieselben energetischen Anforderungen angepasst werden. Weitere Verordnungen und Richtlinien der Europäischen Kommission sind absehbar.

Der BFW Nordrhein-Westfalen unterstützt das Anliegen des Antrags, dass insbesondere Menschen mit niedrigen Einkommen bei den Heizkosten entlastet werden müssen mit einer Aufstockung der staatlichen Leistungen. Dies bewerten wir im Vergleich mit der von der Ampel-Koalition auf Bundesebene angedachten Aufteilung der CO₂-Umlage bei den Heizkosten als gerechteren Weg, da die Mieterschaft die Heizleistung unmittelbar in Anspruch nimmt und vom Vermieter nicht beeinflusst werden kann.

Die unmittelbare Unterstützung bei Heizkosten für Menschen mit niedrigem Einkommen und ein breites Förderangebot zur Sanierung von Immobilien erachten wir als zielführender, um einerseits Menschen zu entlasten und andererseits Anreize für Sanierungen zu setzen.

Auch das Anliegen des Antrags, die Sanierungsquote im Gebäudebestand zu erhöhen, wird unterstützt. Der bereits stark reglementierte Neubau beeinflusst die Dekarbonisierung im Gebäudebereich aufgrund der geringen Neubauquote nur unwesentlich.

[Energetische Standards im Neubau und im Bestand](#)

Der Standard KfW 55 Effizienzhaus ist bei vielen Neubauprojekten oftmals bereits ohne gesetzliche Pflicht ein freiwillig umgesetzter Standard. Das dazugehörige Förderprogramm der KfW hat hier seine positive Wirkung gezeigt. Umso bedauerlicher ist es, dass das Förderprogramm nach aktuellem Sachstand kurzfristig ausläuft.

Der Wohnungsneubau erfährt weiterhin und verstärkt durch die Corona-Pandemie erhebliche Baukostensteigerungen.

<https://bki.de/aktuelle-baukosten-risiken-und-steigerungen.html>

Das BKI (Baukosteninformationszentrum der Deutschen Architektenkammer) beziffert die Baukostensteigerungen im Zeitraum von Februar 2021 bis September 2021 mit durchschnittlich ca. 20%. Das BKI ist der einzige Anbieter, der über Datenbanken mit tausenden von abgerechneten Vergleichsobjekten verfügt und nach Einschätzung des Verbands belastbare Zahlen nennt.

Die Mitgliedsunternehmen des Verbands erwarten keine Entspannung bei den Preisen, sondern für das Jahr 2022 weitere Preissteigerungen. Der bereits eingesetzte Fachkräftemangel wird dazu führen, dass in Zukunft die öffentliche Hand, die professionelle Immobilienwirtschaft und private Bauherren auf dem Markt für Bau- und Handwerksdienstleistungen miteinander konkurrieren und ohne jede Absicht weitere Preissteigerungen auslösen.

Im Gebäudebestand ist es in der Praxis unmöglich, jede Bestandsimmobilie durch Sanierung in ein KfW Effizienzhaus 55 umzuwandeln. Was in der Theorie möglich erscheint, dürfte Vermieter und Mieter, aber auch selbstnutzende Eigentümer vielfach finanziell überfordern.

Die Pläne der EU-Kommission, Atomkraft und Erdgas als nachhaltige Technologien einzustufen, machen deutlich, dass unsere europäischen Nachbarn die Dekarbonisierung im Gebäudebereich nicht (nur) über die Gebäudehülle lösen, sondern über die verwendete Energiequelle.

Umso mehr müssen Bemühungen in Deutschland dahingehen, fossile Brennstoffe so rasch wie möglich durch erneuerbare bzw. nachhaltige, klimaunschädliche Brennstoffe zu ersetzen. Atomkraft gehört ausdrücklich nicht dazu.

Erforderlich sind weiterhin attraktive Förderprogramme zur Bestandssanierung, um private Investitionen auszulösen. Im Vermietungsbereich werden weitere Regulierungen über das Mietrecht das seit Jahren bekannte Vermieter-Mieter-Dilemma nicht lösen, sondern weiterhin als Investitions- und Sanierungsbremse wirken.

Wir appellieren daher, nicht über neue verpflichtende Energiestandards im Gebäudebereich das Ziel Klimaneutralität anzustreben, sondern weiterhin verstärkt neue Wege der Energiegewinnung zu erforschen und ohne gesetzliche Hürden zu ermöglichen um den Bedarf und die Verwendung fossiler Brennstoffe im Gebäudebereich zu reduzieren.

[Wohnraumförderung NRW und Klimaschutz](#)

Für das Jahr 2022 soll das Fördervolumen des Wohnraumförderprogramms aufgrund des Klimaschutz-Sofortprogramms der Bundesregierung um mind. 210 Mio. € ergänzt werden. Somit umfasst das Wohnraumförderprogramm 2022 voraussichtlich 1,3 Mrd. €, zuzüglich nicht verausgabter Restmittel aus dem Vorjahr.

Die Eckwerte des Wohnraumförderprogramms für das Jahr 2022 beinhalten zudem umfangreiche inhaltliche Neuerungen aufgrund einer stärkeren Fokussierung auf den Klimaschutz. Auch in den Vorjahren wurden bereits klimaschützende Maßnahmen wie das Bauen mit Holz, Gründächer, Ökodämmstoffe usw. gefördert.

Ab 2022 ist für den Mietwohnungsneubau der BEG-Standard „Effizienzhaus 55“ als Fördervoraussetzung einzuhalten. Darüber hinaus wird bei Erreichen des BEG-Standards „Effizienzhaus 40“ ein „Klimabonus“ gewährt. In der Modernisierungsförderung wird der BEG-Standard „Effizienzhaus 100“ als Fördervoraussetzung gesetzt. Für das Erreichen des BEG-Standards „Effizienzhaus 85“ wird künftig ein um weitere 5 Prozentpunkte erhöhter Tilgungsnachlass gewährt.

Insbesondere der Standard „Effizienzhaus 55“ stellt die bauende Wohnungswirtschaft, aber auch die Wohnraumförderung vor eine doppelte Herausforderung. Durch den Wegfall der KfW-Förderung müssen nicht nur steigende Bau- und Grundstückskosten, sondern auch die durch den Förderwegfall entstehende Finanzierungslücke geschlossen werden.

In der kürzlich durchgeführten Verbändeanhörung hat der Verband dem zuständigen Ministerium signalisiert, dass die Mitgliedsunternehmen aufgrund dieses Umstands und aufgrund der weiterhin steigenden Baukosten zunehmende Schwierigkeiten bei der Realisierung öffentlich geförderter Wohnungen erwartet.

PV Anlagenpflicht im Neubau und im Bestand: Fördern statt fordern

Der Bundesgesetzgeber hat es bewusst unterlassen, abschließende und konkrete Regelungen für die Installation von Photovoltaikanlagen zu schaffen. Somit besteht keine Ermächtigung für die Länder, eigene länderspezifische Regelungen zu treffen. Selbst vermeintliche Regelungslücken sind das Ergebnis eines parlamentarischen Willensbildungsprozesses auf Bundesebene, der im Nachgang nicht durch den Landesgesetzgeber unterlaufen werden darf. Regelungslücken werden im bundesgesetzlichen Ordnungsrecht dann gelassen, wenn der Bundesgesetzgeber im parlamentarischen Willensbildungsprozess kein Regelungsbedürfnis bejaht hat. Es handelt sich dann eben nicht um eine ausfüllungsbedürftige Lücke, sondern um eine bewusste Entscheidung des Gesetzgebers.

Im Ergebnis wird zum derzeitigen Zeitpunkt kein Spielraum auf Landesebene gesehen, eine Pflicht für die Installation von Photovoltaik-Anlagen einzuführen.

Den Ansatz, die Abstandsgebote bei Reihen- und Mehrfamilienhäusern aufzugeben, begrüßt der BFW NRW außerordentlich. Dieses Anliegen wurde in vorangehenden Anhörungen bereits seitens des Verbands vorgetragen. Nach hiesigen Recherchen sind es vor allem brandschutztechnische Bedenken, die die durchgehende Verlegung von PV-Zellen auf aneinandergrenzenden Dächern verhindert. Dies verhindert eine effiziente Inanspruchnahme der tatsächlich verfügbaren Dachfläche. Sofern hier Hemmnisse aus dem Weg geräumt werden könnten, wären durch Nachbarn gemeinschaftlich betriebene Solaranlagen denkbar, ob in Reihenhaus-Siedlungen oder bei Doppelhaushälften.

Für besonders wichtig zur Förderung von PV-Anlagen hält der Verband die Veränderung des § 9 Gewerbesteuergesetz (Mieterstrom). Aktuell sieht der BFW Nordrhein-Westfalen das größte Hindernis für den Ausbau von PV-Anlagen an derzeit geltenden Regularien.

Veränderung des § 9 Gewerbesteuergesetz – Mieterstrom

Für den Klimaschutz muss insbesondere „Mieterstrom“ von unnötig komplizierter Regulatorik befreit werden: Es geht um praxisgerechte Veränderungen bundesgesetzlicher Vorgaben, damit die dringend notwendigen Investitionen in die lokale Stromerzeugung, insbesondere in Photovoltaik-Anlagen und in die damit verbundenen Mieterstromprojekte auch ohne Förderung wirtschaftlich tragfähig möglich werden.

Die gewerbsteuerliche Infizierung der Vermietungserträge durch lokale Stromerzeugung muss vollumfänglich beseitigt werden. Die neue gewerbsteuerliche 10 %- Grenze im GewStG ist zwar ein richtiger Schritt nach vorn. Das hilft jedoch nicht weiter, weil sie die umfassende Umsetzbarkeit von Mieterstrommodellen willkürlich begrenzt. Die 10 %- Grenze blockiert daneben auch die rechtssichere Umsetzung von Mieterstrommodellen. Derzeit ist nicht klar, wie die 10% Grenze rechtssicher bestimmt werden soll.

Die gewerbsteuerliche 10 %- Grenze stellt aus Sicht des BFW NRW damit eine Investitionsbremse für den Klimaschutz dar. Diese Bremse muss gelöst werden. Auf den Umfang der Stromerzeugung darf es nach Meinung des Verbands gewerbsteuerlich in Bezug auf die Mieteinnahmen nicht ankommen.

Pflicht zur Dach- und Fassadenbegrünung

Der BFW NRW steht dem Thema Dachbegrünung grundsätzlich positiv gegenüber.

Studien zeigen, dass die Investition in Dachbegrünung umso lohnenswerter ist, je früher und konsequenter das Thema in die Planung eingebracht wird. Die Herstellungskosten eines (Grün-)Daches belaufen sich auf etwa 1,3 % der gesamten Baukosten von Gebäuden. In mehrgeschossigen Wohngebäuden kann der Kostenanteil des Gründaches sogar bei lediglich 0,4 % der Bauwerkskosten liegen. Bei der Betrachtung der Lebenszykluskosten liegen Schwarzdächer in einem Zeitraum von 40 Jahren gleichauf mit den Kosten von Gründächer.

Unter Klimaschutzaspekten gilt allerdings zu beachten, dass ein Gründach hinsichtlich CO₂-Aufnahme die Bepflanzung eines Baumes nicht kompensiert. Das Pflanzen von Bäumen leistet (in Abhängigkeit der Baumart) einen größeren Beitrag zur Dekarbonisierung als Gründächer.

Unbestritten sind die zusätzlichen Vorteile eines Gründaches in Bezug auf Regenaufnahme und Wärme-/ bzw. Kälteschutz.

Es muss im Einzelfall geprüft werden, inwiefern die Pflege und Instandhaltung von Gründächern und/oder Grünfassaden die Nebenkosten für Eigentümer und Mieterschaft erhöhen und ob dies für die jeweilige Bewohnerschaft finanziell tragbar ist. Sicherlich aber führen diese „Extras“ zu Mehraufwand und damit auch Mehrkosten.

Gerade vor diesem Hintergrund stellt sich aus Sicht des Verbands die Frage, ob eine landesweit verpflichtende Auflage in der Landesbauordnung jedem Bau- und Sanierungsprojekt und allen Beteiligten gerecht wird.

Zahlreiche Kommunen in NRW nutzen ihre kommunale Planungshoheit für klimaschützende Vorgaben. Viele Kommunen haben im Zuge der letzten Kommunalwahl Programme ist Leben

gerufen, die das Konzept der „Schwammstadt“ verfolgen. Auch die Landesregierung befasst sich mittlerweile mit dieser Idee und fokussiert sich auf Modellkommunen, um erste Bewertungen vornehmen zu können.

Freiflächen entsiegeln und Stellplatzvorgaben

Seit Beginn der Novellierung der Landesbauordnung auch vor 2017 plädiert der Verband für das ersatzlose Streichen pauschaler Stellplatzvorgaben, sei es auf Landesebene oder in Kommunen. Diese Forderung gilt heute umso mehr, wenn die sogenannte Verkehrswende und damit der Umstieg vom PKW-Verkehr auf alternative Mobilitätsangebote gelingen soll.

In die richtige Richtung geht die durch die Landesregierung eingeführte Regelung, den Stellplatzschlüssel im öffentlich geförderten Wohnungsbau von ehemals 1,0 auf 0,5 abzusenken inklusive weiterer Absenkungsmöglichkeiten durch Mobilitätsangebote. Kommunen wie Düsseldorf haben sehr differenzierte Stellplatzvorgaben, die in Abhängigkeit zu Lage, ÖPNV-Anschluss und Wohnungsgröße divergieren. Derart ausdifferenzierte Vorgaben lassen sich in der Praxis in der Regel gut umsetzen und erzeugen keinen Stellplatzüberhang.

Dennoch begrüßt der BFW NRW jedes Ansinnen pauschale Stellplatzvorgaben abzulösen und standort- und nutzerbezogenen Stellplatzanforderungen zu definieren.

Dem Entsiegeln von Freiflächen dürfte in den meisten Fällen die Belegung dieser Flächen durch Nutzungen (Zufahrten, Zuwege zu Mülltonnen etc.) entgegenstehen. Zudem dürften Eigentums- und Bestandsrechte einer Entsiegelungspflicht entgegenstehen. Gleichwohl ist das Ansinnen unterstützenswert, ebenso wie die Verhinderung von Schottergärten.

Das Versiegeln unbebauter Flächen und damit auch Schottergärten sind bereits in § 8 der aktuellen Landesbauordnung geregelt. Aus Verbandssicht ist hier kein weiterer Handlungsbedarf des Gesetzgebers für erforderlich erachtet.

Viele Kommunen wirken bereits aktiv bestehenden Schottergärten entgegen. Manche Kommunen appellieren an Eigentümer und setzen Anreize, Schottergärten wieder in naturnahe Grünräume zu wandeln.