

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
17. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME**  
**17/4775**

A02, A18



# **Stellungnahme**

## **des VdW Rheinland Westfalen e.V.**

zum Antrag

**Landesregierung darf Klimaschutz bei Gebäuden nicht weiter liegen lassen**

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Drucksache 17/15448

**im Rahmen der schriftlichen Anhörung**  
**des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen am**  
**21. Januar 2022**

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW) bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme im Rahmen dieser Anhörung.

### **Ausgangslage**

Der Verband der Wohnungswirtschaft kann der im Antrag beschriebenen Ausgangslage in Teilen folgen.

Der Klimaschutz im Gebäudesektor ist neben der Schaffung und Bewirtschaftung von generationengerechtem und bezahlbarem Wohnraum die zentrale Herausforderung der sozial verantwortungsvoll handelnden Wohnungswirtschaft. Diese beiden Herausforderungen stellen für sich genommen einen Zielkonflikt dar, weil die enormen Investitionen in die energetische Optimierung des Gebäudebestands nicht ohne Auswirkungen auf das Mietenniveau bleiben kann, wenn dafür nicht massiv öffentliche Fördermittel zur Verfügung gestellt werden.

Deutscher Mieterbund, Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung und der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen haben bereits im Juni 2020 in einem gemeinsamen Gutachten festgestellt, dass der Staat bis zu 14 Mrd. Euro jährlich für die energetische Sanierung von Gebäuden bereitstellen müsste, damit Mieter und Vermieter nicht überfordert werden.<sup>1</sup>

Im Ergebnis bedingt dies eine gemeinsam getragene Investition von Staat, Vermieter und Mieter hin zu einer Drittelung der Modernisierungskosten.

Von einer mangelnden Investitionsbereitschaft kann für den Bereich der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft nicht gesprochen werden. In den vergangenen 12 Jahren haben sich die Bestandsinvestitionen der im Bundesverband GdW

---

<sup>1</sup> Vgl. Studie Bienert, Sven (2020): WISSENSCHAFTLICHE PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG BZGL. DER ERRECHNETEN ÖFFENTLICHEN FÖRDERUNGSLÜCKE ZUR ERREICHUNG DER KLIMAZIELE DURCH ENERGETISCHE GEBÄUDESANIERUNGEN IM MIETWOHNUNGSBAU; abrufbar unter [https://www.mieterbund.de/fileadmin/public/pdf\\_PM/GdW-Studie\\_Prof.\\_Bienert\\_06.06.2020\\_FINAL.pdf](https://www.mieterbund.de/fileadmin/public/pdf_PM/GdW-Studie_Prof._Bienert_06.06.2020_FINAL.pdf)

organisierten Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften stetig auf zuletzt rund 10 Mrd. Euro pro Jahr erhöht.

Seit Jahren unternehmen die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen große finanzielle Anstrengungen, um ihre Wohnungsbestände energetisch zu modernisieren und Wohnungen energieeffizient neu zu bauen. Allein in den zurückliegenden drei Jahren haben sie dafür in rund 8,6 Milliarden Euro investiert. Ziel ist ein klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045 bei gleichzeitig bezahlbaren Mieten – sowohl im Wohnungsneubau als auch im modernisierten Wohnungsbestand.

Auch der hohe Anteil bei der Verwendung der Modernisierungsmittel für den geförderten Wohnungsbau durch Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des Verbandes unterstreicht diese Bemühungen. Im Förderjahr 2020 haben Sie rund 60 Prozent der Fördermittel abgerufen.

Dass die Energiewende im Gebäudesektor nur mit Hilfe der Nutzer zu erreichen ist, zeigt ein Blick auf die Entwicklung der Energieverbräuche pro Quadratmeter Wohnfläche. Diese Verbräuche sind trotz einer Investition von rund 384 Mrd. Euro in den Neubau und die Modernisierung von Wohnraum in Deutschland nahezu stagniert, obwohl eine Energieeinsparung von etwa 12 Prozent sichtbar sein müsste.<sup>2</sup>

Dabei liegt die Sanierungsquote im Bereich der institutionalisierten Wohnungswirtschaft mit rund zwei Prozent im Rahmen des umsetzbaren. Bereits jetzt stoßen Bauindustrie und Bauhandwerk an Kapazitätsgrenzen, so dass eine Ausweitung der Sanierungsquote unmittelbar an die Beseitigung des Fachkräftemangels im Baugewerbe gebunden ist.

Der Paradigmenwechsel von der reinen Betrachtung der Energieeffizienz hin zur Betrachtung der CO<sub>2</sub>-Emissionen stellt mittelfristig auch die Orientierung an den KfW-Effizienzhausklassen infrage, da diese keinen Rückschluss auf die tatsächliche CO<sub>2</sub>-Bilanz der jeweiligen Bauprojekte zulässt. Aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive

---

<sup>2</sup> Vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2020): Zahlen und Fakten: Daten aus der Energieforschung, Berlin

muss der Fokus der Bemühungen zunächst auf der Einsparung von CO<sub>2</sub> und dann auf der Effizienzmaximierung liegen. Konsequenterweise richtet die Wohnungswirtschaft ihre Klimaschutzstrategie nach den Einsparungspotentialen für klimaschädliche Gase aus. Dem Ausbau der regenerativen Energien ist deshalb noch vor der weiteren, in der Gesamtbetrachtung ineffektiven, Dämmung der Gebäudehülle, eine Priorität einzuräumen. Die Einsparung von CO<sub>2</sub> muss dementsprechend auch die Grundlage für Weiterentwicklung von Ordnungs- und Förderrecht bilden.

Die Aufnahme der KfW-Effizienzhausklassen 55 (Neubau) und KfW-Effizienzhausstandard 100 bzw. 85 (Bestand) in die Wohnraumförderbedingungen des Landes Nordrhein-Westfalen für das Förderjahr 2022 scheint dennoch als Orientierung sachgemäß. Eine weitere Verschärfung der Gebäudestandards ist insofern nicht effizient, als dass die Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche stark ansteigen, während die Energieeinsparung im letztendlichen Verbrauch nur geringfügig ist.<sup>3</sup>

In der Praxis erweist sich der nahe am Passivhausstandard angelehnte KfW-40-Effizienzhausstandard auch als anfällig im Vergleich von Bedarfs- und tatsächlichen Verbrauchszahlen, da diese im Wesentlichen vom Nutzerverhalten abhängen.

Bei der Einführung des KfW 40-Standards in Vergleich zu KfW 55 im Neubau werden die Mehrkosten auf über 10 Prozent geschätzt. Durch erhöhte Baukosten würde sich die Wirtschaftlichkeit der geplanten Neubaumaßnahmen deutlich verschlechtern. Im Ergebnis müsste auch das Fördervolumen erheblich ausgeweitet werden, damit auch die quantitativen Wohnraumbedarfe weiterhin bedient werden können.

Der KfW-Effizienzhausstandard 55 als Orientierung für die energetische Modernisierung im Bestand würde teilweise extrem starke Eingriffe in die Bausubstanz erfordern, so dass hier ein Ersatzneubau aus wirtschaftlichen Gründen häufig zielführender wäre. Zu Bedenken ist zudem, dass auch bei der energetischen Ertüchtigung der Gebäudehülle die Grundrisse auf dem Stand des Baujahres bleiben und in der Regel

---

<sup>3</sup> Vgl. Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (2019): Auswirkungen energetischer Standards auf die Bauwerkskosten und die Energieeffizienz im Geschosswohnungsneubau in Deutschland, S. 14

nicht die Ansprüche an die Barrierefreiheit neuer Gebäude vollständig erfüllen, die ja auch ein explizites Ziel der Wohnraumförderung darstellen.

Da insbesondere bei Modernisierungen der Wirtschaftlichkeitsaspekt stark von objektspezifischen Gegebenheiten abhängt, könnten hohe verpflichtenden Anforderungen die Sanierungsquote stagnieren lassen, obwohl eine Steigerung erforderlich ist. Die geschätzten Mehrkosten für ein KfW-EH 55 verglichen mit einem KfW-EH 70 belaufen sich hier je nach Unternehmen und Bestandsqualität auf etwa 200 bis 400 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Um die deutliche Erhöhung der Warmmiete zu vermeiden, müsste die Förderung entsprechend angepasst werden, denn ohne eine hinreichende Zuschussförderung sind die ambitionierten Maßnahmen der Klimastrategie nicht umsetzbar.

Die Betrachtung der grauen Energie über den gesamten Lebenszyklus hinweg spielt in der Bilanzierung bisher noch keine Rolle, diese erfasst lediglich die Emissionen durch Verbrennung im Gebäude. Ökologische Bau- und Dämmstoffe leisten jedoch einen wichtigen Beitrag zur Verringerung der CO<sub>2</sub>-Bilanz bei Bauprojekten. Hier ist festzustellen, dass das Angebot verfügbarer Produkte sich perspektivisch noch weiterentwickeln muss. Dem Gesetzgeber muss dabei klar sein, dass der stärkere Einbezug von regenerativen, recycelten oder CO<sub>2</sub>-arm hergestellten Baumaterialien in der Praxis mit einer Baukostensteigerung einhergeht und das für den Bereich recycelter Baustoffe wesentliche Haftungsfragen noch ungeklärt sind.

Auch im Bereich des Holz- oder Holzhybridbaus sind steigende Projektzahlen zu beobachten, hier stellt jedoch die enorme Preisdynamik die Unternehmen vor große Herausforderungen.

Neben den Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung und der Erzeugung regenerativer Energien im Quartier sieht die im Verband organisierte Wohnungswirtschaft in der klimagerechten Stadt- und Quartiersentwicklung durch grüne und blaue Infrastrukturen einen wichtigen Baustein zur Bewahrung lebenswerter Quartiere.

Geprägt durch die zunehmende Anzahl von Extremwetterereignissen hat der Verband in den vergangenen Jahren mehrfach Themen wie die Dach- oder Fassadenbegrünung, die Aufwertung von Freiflächen beispielsweise durch Maßnahmen der Klimafolgenanpassung (Retentionsflächen, Bepflanzungen) in verschiedenen Formaten aufgegriffen. Zuletzt hat der Verband gemeinsam mit dem Bundesverband Gebäudegrün (BuGG e.V.) und dem Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau NRW e.V. (VGL NRW) einen Leitfaden für Begrüntes Wohnen herausgegeben. Wohnungsunternehmen geben an für eine extensive Dachbegrünung mit zusätzlichen Kosten von etwa 65 Euro (brutto) pro Quadratmeter zu rechnen. Entscheidend ist hier, dass sowohl die Kosten dieser Maßnahmen in den Förderprogrammen als auch die klimatischen Auswirkungen in der Gebäudebilanz berücksichtigt werden.

## **Empfehlung**

Zusammenfassend legt der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen nachfolgende Empfehlungen vor:

- Weiterentwicklung der Wohnraumförderung mit einem stärkeren Bezug zur CO<sub>2</sub>-Einsparung unter Berücksichtigung der Bau- und Bodenpreisdynamik ggf. durch eine Indexierung
- Verbesserung der Rahmenbedingungen für die dezentrale Herstellung von regenerativer Energie im Quartier und die Gleichstellung von Mieterstromangeboten mit der Eigennutzung im Wohnungseigentum
- Sektoren- und Quartiersübergreifende CO<sub>2</sub>-Bilanzierung im Gebäudebestand und Förderung von technologieoffenen Modernisierungsverfahren
- Landesweite Weiterentwicklung der Förderbausteine für Dach- und Fassadenbegrünung und Regelung zur Berücksichtigung von Pflegekosten in der Betriebskostenabrechnung
- Antragsberechtigung von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften für Städtebaufördermittel bei mit den Kommunen abgestimmten Konzepten



## **VdW Rheinland Westfalen e.V. – zum Hintergrund**

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. ist der größte regionale Verband der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft. In NRW lebt etwa jeder fünfte Mieter in einer Wohnung unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften. Insgesamt 473 Mitgliedsunternehmen bewirtschaften mehr als 1,1 Mio. Wohnungen. In unseren Städten und Gemeinden setzen sich unsere Verbandsmitglieder für lebenswerte und generationengerechte Wohn- und Stadtquartiere ein, für sie ist die Wohnraumversorgung an erster Stelle eine soziale Aufgabe.

Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften leisten einen erheblichen Beitrag zum Bau von günstigem und qualitativem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Im Bereich des geförderten Wohnraums haben Sie im Jahr 2020 etwa 3.300 Wohnungen gebaut und insgesamt etwa 40 Prozent der Wohnraumfördermittel für den Mietwohnungsbau abgerufen. Die Durchschnittsmiete für Wohnungen unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften betrug 2020 im Durchschnitt 5,83 Euro/qm und liegt damit deutlich unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 6,60 Euro/qm (2018).

2020 haben die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften unseres Verbandes insgesamt mehr als 3,3 Milliarden Euro in den Mietwohnungsneubau sowie in die energetische und altersgerechte Modernisierung ihrer Wohnungsbestände investiert.

### **Kontakt**

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.  
Goltsteinstraße 29  
40211 Düsseldorf  
0211-16998-10  
info@vdw-rw.de