



Stellungnahme

zum Antrag der Fraktion der SPD

„Schwarz-Grün ist der Bremsklotz für bezahlbares Wohnen: Die Landesregierung muss endlich selbst handeln und für die Mieterinnen und Mieter Sicherheit schaffen“, Drucksache 18/630 23.08.2022.

Schriftliche Anhörung von Sachverständigen im Ausschuss für Bauen, Wohnen und Digitalisierung - zum 10.11.2022.

02. November 2022

Verbraucherzentrale NRW e.V.
Bereich Energie
Mintropstraße 27
40215 Düsseldorf

www.verbraucherzentrale.nrw/energie

energie@verbraucherzentrale.nrw

1. Handlungsbedarf für eine Energiekosten senkende Wohnungspolitik

Der Zielkonflikt der Wohnungspolitik zwischen der Schaffung von Wohnraum, der Finanzierung durch die öffentliche Hand, der Bezahlbarkeit durch die Wohnungsnutzer sowie die Erreichung ambitionierter Energie-, Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsstandards ist viel diskutiert und fortwährend unaufgelöst. Im vergangenen Jahr hat die Landesregierung in Nordrhein-Westfalen ihre Klimaschutzziele in Anlehnung an die Bundesebene verschärft¹. Bis 2045 soll NRW treibhausgasneutral werden, das ist anspruchsvoll. Nicht weniger ambitioniert und für diese Landesregierung deutlich konkreter ist die Erreichung des 65 Prozent Reduktionszieles bis 2030. Gleichzeitig sieht sich der Wohnungsbau aktuell mit einer Stornierungswelle konfrontiert, denn aufgrund der explodierenden Material- und Energiepreise sowie der steigenden Finanzierungszinsen ist die Planungssicherheit dahin. Die Energiepreisentwicklung und die Aussicht auf ein „New Normal“ in Gestalt einer Verdopplung der Gaspreise legen die Versäumnisse der Vergangenheit in puncto Energieeffizienz offen und unterstreichen die Notwendigkeit, energetisch ambitionierte Standards zu setzen und die kommunale Wärmeplanung als integralen Bestandteil der Stadtentwicklung zu betrachten. Der Einsatz Erneuerbarer Energien für die Wärmeversorgung erfordert in den Kommunen eine Umstellung auf eine netzgebundene Wärmeversorgung. Dazu ist eine zügige strategische Wärmeplanung notwendig, die für ganze Siedlungen oder Ortsteile sinnvolle Klimaschutzmaßnahmen sowie den passenden Mix aus Effizienzmaßnahmen und klimafreundlicher Wärme-/Kälteversorgung identifiziert.

Die Landesregierung hat im Koalitionsvertrag² neben der kommunalen Wärmeplanung weitere Ziele für bezahlbaren und nachhaltigen Wohnungsbau formuliert. So soll die öffentliche Wohnraumförderung auf mehr mietpreisgebundenen Wohnraum und auf innovative und an Nachhaltigkeit orientierte Eigentumsförderung ausgerichtet werden. Zudem soll durch die Stärkung des Förderbausteines „Jung kauft Alt“ im Sinne einer nachhaltigen Wohnungswirtschaft eine Neunutzung von Altbeständen ermöglicht werden. Und schließlich sollen Hemmnisse für preisgedämpften Wohnraum beseitigt und die Einführung einer dritten Fördersäule überprüft werden. Eine Lücke zwischen diesen angekündigten Zielen zum Neu- und Ausbau von mietpreisgebundenen Wohnungen, ihrer Erreichung und Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen sowie den tatsächlichen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in NRW ist offenkundig.

Insbesondere der Rückgang von preisgebundenen Wohnungen und stetig steigende Mietpreise – vor allem im unsanierten Wohnungsbaubestand – sind zunehmend auch in den bislang gemäßigten Wohnsituationen der Ruhrgebietsstädte feststellbar. So hat sich z.B. in Dortmund der Mietpreismedian für Bestandswohnungen (Wiedervermietungen) im Vergleich zum Vorjahr um 5,2 Prozent auf 7,91 €/m² netto kalt erhöht, im 1. Quartal 2022 lag die durchschnittliche Angebotsmiete bereits bei 8,16 €/m². Eine strukturelle Leerstandsquote von nur 2 Prozent³ spiegelt ebenfalls die Anspannung des dortigen Wohnungsmarktes wider, so dass die Kommune weitere Strategien und Maßnahmen zur Schaffung und Erhalt von bezahlbarem Wohnraum entwickeln muss. Die notwendige Versorgung von Kriegsflüchtlingen mit zumutbarem Wohnraum stellt eine weitere Herausforderung dar, deren Ende derzeit nicht absehbar ist.

¹ <https://www.klimaschutz.nrw.de/instrumente/klimaschutzgesetz>

² Zukunftsvertrag für NRW, Koalitionsvereinbarung von CDU und GRÜNEN 2022 – 2027

³ Stadt Dortmund: Wohnungsmarktbericht 2022 (23.08.2022)

Innerhalb eines Jahres haben sich die Gas-Einkaufspreise für Energieversorgungsunternehmen ungefähr vervierfacht⁴. Diese werden gemittelt über einen Abrechnungszeitraum über kurz oder lang auch an die Kunden weitergegeben. Einkommensarme Haushalte waren und sind von den Energie- und Wohnkostensteigerungen besonders stark betroffen, weil sie einen überproportional hohen Anteil ihres Einkommens für Energie ausgeben müssen und wegen der tendenziell geringeren Kaltmieten in schlechter gedämmten Gebäuden mit überproportional hohem Energieverbrauchsniveau wohnen. Zugleich werden diese Haushalte auch bei anderen Produkten hart von steigenden Preisen getroffen, etwa bei Lebensmitteln. Die Inflationsrate ist auf 10,4 Prozent (Stand Oktober 2022) geklettert.⁵

NRW hat laut aktuellem Sozialbericht NRW 2020⁶ eine Armutsrisikoquote von 16,6 Prozent (2018), und liegt somit noch über dem west- oder gesamtdeutschen Durchschnitt. Insbesondere das Ruhrgebiet steht dabei vor einer besonderen Herausforderung, denn der mit rund 5,8 Millionen Einwohner:innen größte Ballungsraum Deutschlands verzeichnete schon 2018 eine Armutsrisikoquote von 20,5 Prozent. Nach dem Paritätischen Armutsbericht 2022 (Verweis auf Erstergebnisse des Mikrozensus 2021) hat sich dieser Wert 2021 auf 21,1 Prozent erhöht, ca. 1,2 Millionen Menschen leben dort bereits in Armut.

Es ist fraglich, ob die aktuellen finanziellen Maßnahmen der Bundesregierung zur Senkung der Energiekosten und zur Gaspreisbremse einerseits, sowie zur individuellen finanziellen Unterstützung betroffener Haushalte andererseits hier ausreichend greifen. Zudem wirken sie hier eher auf die Symptome als ursächliche Wurzeln anzugehen.

Der Gebäudebestand muss über die Beseitigung energetischer Modernisierungsdefizite ebenfalls seinen Beitrag leisten und dadurch dauerhaft den Bedarf an Energie mit den verbundenen Energiekosten senken. Dies wirkt sowohl entlastend für den Klimaschutz und den Umgang mit Energieressourcen als auch hinsichtlich der Wohnnebenkosten für Mieter:innen sowie Eigentümer:innen. Ein notwendiger, wenn auch nicht hinreichender Baustein sind hier Verordnungen der Bundesregierung zur Umsetzung von kurz- und mittelfristigen Energieeffizienzmaßnahmen⁷.

Die Verbraucherzentrale NRW unterstützt die Forderung nach einer energiekostensenkenden und sozial- sowie klimagerecht orientierten Wohnungspolitik in NRW und empfiehlt hierzu klare Vorgaben und eine zeitnahe Umsetzung. Die positiven Anreize der aktuellen Wohnraumförderung des Landes durch erhöhte Tilgungszuschüsse u.a. für einen höheren Standard der energetischen Sanierung oder der freiwilligen Verlängerung von Bindungsfristen haben bislang noch nicht zu den gewünschten Effekten geführt.⁸

Im Kern geht es darum, noch mehr Anreize und Rahmenbedingungen zu schaffen, um warmes Wohnen kostengünstig und sozial- bzw. klimagerecht im Wohnungsbestand auch auf lange Sicht hin zu ermöglichen. So wäre es denkbar, dass sich z.B. reine Miet-

⁴ Energie & Management E&M daily 20.10 Frontjahre THE (EEX)

⁵ Statistisches Bundesamt DESTATIS, PM 28.10.2022: Inflationsrate im Oktober 2022 voraussichtlich +10,4 %

⁶ MAGS NRW Sozialbericht NRW 2020: Armuts- und Reichtumsbericht, (09/2020), www.sozialberichte.nrw.de

⁷ Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen: (Kurzfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung – EnSikuMaV) bzw. Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung – EnSimiMaV), September 2022

⁸ NRW Bank 2022: Bericht Wohnraumförderung 2021, <https://www.nrwbank.de/galleries/downloads/Presse/publikationen/publikationen-wohnungsmarktbeobachtung/aktuelle-ergebnisse/Wohnraumforderung-2021.pdf>

erhöhungsverlangen nicht allein auf mehr oder weniger qualifizierte Mietspiegel beziehen, sondern auch mit einer verbesserten Energieeffizienz – insbesondere bei den „Worst-performing-Buildings“⁹ - verbunden sein müssen.

Dies wird erleichtert, wenn die Landesregierung weitere Entwicklungspfade für ein kostengünstiges und warmes Wohnen insbesondere im Gebäudebestand durch Sanierung, Umnutzung und Weiterentwicklung aufzeigt und über entsprechende Rahmen- und Förderbedingungen finanziell schwächer gestellten Haushalten verfügbar macht. Das Recht auf einen bezahlbar warmen Wohnraum sollte wie von der Landesregierung im Zukunftsvertrag angekündigt möglichst bald rechtlich verankert werden, um dieses noch stärker in den Fokus der Wohnungspolitik zu rücken.

2. Aktuelle wohnungsbezogene Energiekostenprobleme für Privathaushalte

Die steigenden Gas- und Energiepreise führen jüngst zu einem deutlich erhöhten Informationsbedarf und einer vermehrten Inanspruchnahme der Beratung bei Versorgern und vielen anderen Einrichtungen. So ist auch bei der Verbraucherzentrale NRW auf vielen Ebenen, von der Energieberatung über die rechtliche Beratung im Energiemarkt und insbesondere zum Thema Energiearmut eine wachsende Nachfrage zu verzeichnen.

Mit der Ausweitung der Beratungskapazitäten, einer Landingpage www.verbraucherzentrale.nrw/energiepreise und weiteren digitalen Tools konnte der Informationsbedarf sowie die hohe Zahl der individuellen Beratungsanfragen bedient werden. Insbesondere durch die ständige Ausweitung des Angebots an Online-Vorträgen¹⁰ und ähnlichen Formaten zur Energieeinsparung, Gebäudesanierung und erneuerbaren Energien wurden so wesentlich mehr Ratsuchende erreicht.

In der enormen Informations- und Beratungsnachfrage zu Modernisierungsmöglichkeiten zeigt sich einerseits Handlungsdruck wegen der hohen Energiekosten und andererseits der Wille, auch mit Investitionen einen eigenen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. So zeigen Gebäudeeigentümer:innen großes Interesse, sich mit der eigenen Energieversorgung durch erneuerbare Energien zu befassen oder die Heizungsanlage umzustellen sowie generell den Energiebedarf reduzieren zu wollen.

Leider wird für viele aufgrund des aktuellen Fachkräfte- und vor allem Materialmangels im Bausektor die Umsetzung der geplanten Maßnahmen frühestens im kommenden Jahr starten können.

Ein weiterer Aspekt ist die Gefahr, dass insbesondere für einkommensschwache Miet Haushalte falsches Heiz- und Lüftungsverhalten dazu führen wird, dass in ungedämmten, älteren Wohnungen Schimmel und Bauschäden drohen können.

Das bundesweite Netzwerk Schimmelpilzberatung Deutschland, in dem die Verbraucherzentrale NRW mit dem „Landesnetzwerk Schimmelberatung NRW“ eingebunden ist, hat in einem Statement „Schimmel im Innenraum –Gesundheitliche Risiken in Zusam-

⁹ Ifeu: Gebäude mit der schlechtesten Leistung (Worst performing Buildings) -Klimaschutzpotenzial der unsanierten Gebäude in Deutschland, Heidelberg 2021 (https://www.gruene-bundestag.de/fileadmin/media/gruenebundestag_de/themen_az/bauen/PDF/210505-ifeu-kurzstudie-gebaeude-mit-schlechtester-leistung.pdf)

¹⁰ <https://www.energie2020plus.nrw/veranstaltungen>

menhang mit Armutsgefährdung“¹¹ einen notwendigen und zeitnahen Handlungsbedarf festgestellt, da durch die Armutsgefährdung sowohl das Risiko für das Auftreten von einem Feuchte-/ Schimmelschaden als auch das dadurch bedingte gesundheitliche Risiko signifikant erhöht ist. So lag die Gefahr von Feuchteschäden in der Wohnung durch z.B. ein undichtes Dach, Feuchtigkeit in den Wänden, Böden oder im Fundament oder Fäulnis in den Fensterrahmen oder im Boden in der armutsgefährdeten Bevölkerung 2019 bei 18,6 Prozent gegenüber 12,0 Prozent für den Bevölkerungsdurchschnitt.¹²

Mit der Kampagne „Stopp den Heizkostenhammer“¹³ sollen insbesondere Mieterhaushalte in NRW fürs Energiesparen und richtige Heizen und Lüften sensibilisiert werden. Dazu haben sich neben dem Bauministerium (MHKBD) und der Wohnungswirtschaft (VdW) auch die Verbraucherzentrale NRW und das Europäische Bildungszentrum (EBZ) zusammengeschlossen.



Mit dem Wohnraumstärkungsgesetz NRW (WohnStG)¹⁴ wurden 2021 von der Landesregierung u.a. bereits Grundlagen für das Vorgehen gegen verwahrloste Immobilien und für einen Mindeststandard von zumutbarem Wohnraum geschaffen. Darauf aufbauend könnten weitere Regelungen für eine energetische Ertüchtigung vorhandener und leerstehender Wohngebäude oder die Übernahme dieser durch eine Landesaufsicht einen nachhaltigen und ressourcenschonenden Bestand an Wohnraum sichern¹⁵.

Die Verbraucherzentrale NRW kann daher in Anlehnung an das Statement des „Netzwerk Schimmelpilzberatung Deutschland“ folgende Empfehlungen an die Politik unterstützen:

¹¹ Netzwerk Schimmelpilzberatung Deutschland: Schimmel im Innenraum –Gesundheitliche Risiken in Zusammenhang mit Armutsgefährdung: <https://www.schimmelnetz.nrw/aktuelles/schimmel-im-innenraum-gesundheitliche-risiken-in-zusammenhang-mit-armutsgef%C3%A4hrdung-210>)

¹² Quelle Leben in Europa (EU-SILC) – Selbsteinschätzung der Haushalte DESTATIS (Stand 08.02.2021) (<https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/belastung-wohnsituation-silc.html>)

¹³ <https://www.verbraucherzentrale.nrw/pressemeldungen/presse-nrw/kampagne-stopp-den-heizkostenhammer-startet-76388>

¹⁴ Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG) vom 23.06.2021, recht.nrw.de

¹⁵ Zukunftsbericht NRW

- Veränderungen am Sozialleistungssystem für eine nachhaltige Entlastung einkommensarmer Haushalte bei steigenden Kosten für Haushaltsenergie¹⁶
- armutsgefährdete Menschen stärker dabei zu unterstützen, geeigneten Wohnraum zu finden und diesen gesund zu nutzen
- die gegenwärtig steigenden Heizkosten berücksichtigen bei Sozialleistungen außerhalb der Grundsicherung (insbesondere dem Wohngeld)
- es ist zu vermeiden, dass es zu Energiesperren und zu energiekostenbedingten Kündigungen kommt
- Sozialwohnungen durch geeignete Maßnahmen langfristig erhalten und sozialer Wohnungsbau vorrangig fördern
- die Steigerung der Mieten zumindest für einen Zeitraum von mehreren Jahren bis zur Entspannung der Wohnungsmarktlage begrenzen – insbesondere für energetisch schlechte Gebäudestandards
- die sozialräumliche Verteilung von Umweltbelastungen und -ressourcen in Deutschland analysieren und gerechter gestalten

3. Ziele einer Wohnungspolitik mit geringen Energiekosten

Die Ziele und Zielkonflikte wurden bereits unter Punkt 1 angesprochen. Hier sollen sie noch einmal übersichtlich aufgeführt werden:

- Erhöhung der Sanierungsrate und Aufarbeitung des Modernisierungsstaus
- Bestandsentwicklung – ggf. durch Unterstützung des Ausbaus von gemeinwohlbasierten und gemeinnützigen Projekten im Wohnungssektor
- Sozialverträglichkeit, Energieeffizienz, Wohnflächenverbrauch
- an sozialen, ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeitskriterien ausgerichtete Bestandsentwicklung
- Planungs- und Investitionssicherheit für Wohnungsnutzer, Eigentümer, Mieter, Vermieter schaffen
- Eine neue Definition des kostengünstigen Wohnraums, welche neben der Kaltmiete auch die Kosten für Heizenergie und Warmwasser berücksichtigt und dahingehend wirkt, dass sowohl im Bestand als auch bei Neubauten eine Verringerung des Heizwärmebedarfs priorisiert wird.

4. Fazit

Bei der Frage nach bezahlbarem Wohnen geht es nicht mehr um das ob, sondern um das wie und wann und unter welchen Randbedingungen.

So sollten zur Zielerreichung nicht nur im Neubaubereich sondern vielmehr im Gebäudebestand mietpreisgebundene Wohnungen geschaffen werden. Kommunale Anstrengungen zur Schaffung dieses Wohnraums können hier mit flankierenden Regelungen und Fördermechanismen auf Landesebene unterstützt werden.

Wer die Klimaschutzziele und die Treibhausgasneutralität 2045 ernst nimmt, muss in den verbleibenden 22 Jahren auch aus Gründen der Generationengerechtigkeit die Weichen konsequent stellen.

¹⁶ Verbraucherzentrale NRW (18.07.2022): [Forderung – Maßnahmen zur nachhaltigen Entlastung einkommensarmer Haushalte bei steigenden Kosten für Haushaltsenergie](#)

Neben der kurzfristigen Hilfe für einkommensschwache Haushalte ist folglich eine konsequente und stetige Modernisierung des Bestands an mietpreisgebundenen Wohnungen erforderlich, um Transferleistungen im Energiekostenbereich zu reduzieren, das Niveau der Mietkosten zu senken und nachhaltig die Gebäudemodernisierungsquoten zu erhöhen.

Zudem kann die kommunale Wärmeplanung und der Wärmenetzausbau ein Hoffnungsträger sein, um Wohngebäude und Quartiere systematisch und kosteneffizient Richtung Klimaneutralität zu entwickeln.

Wie im Wohnungsbereich eine präventive Energiekostenpolitik auszugestalten ist, hängt aber auch davon ab, ob diese unbürokratisch und niederschwellig eingeführt werden kann und wie gut die Akteure und Gebäudeeigentümer:innen und Mieter:innen zur Mitwirkung motiviert werden können. Die Verbraucherzentrale NRW steht mit ihrer Expertise und Reichweite dem Land, den Kommunen sowie den Verbraucher:innen zur Seite.
