

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

### **Stellungnahme zum Entwurf eines Klimaschutzplans Nordrhein-Westfalen**

Gegenstand der Stellungnahme ist der Entwurf eines Klimaschutzplans Nordrhein-Westfalen.

Zurückliegend hatte der Verband bereits in dem über einjährigen Beteiligungsprozess innerhalb der Konzeptionsphase in der AG 3 Bauen/GHD teilgenommen und stets seine Anregungen und Bedenken eingebracht. Darüber hinaus hat der Verband mit weiteren Verbänden und Institutionen am 30. September 2014 schriftlich und kritisch Position bezogen zu den Ergebnissen der Impact-Analyse zu dem Klimaschutzplan.

Der Verband dankt für die erneute Gelegenheit, zu dem nun vorliegenden Entwurf des Klimaschutzplans Stellung nehmen zu können, auch wenn – die Bemerkung sei erlaubt – die Zeit für die Erarbeitung der Stellungnahme angesichts des umfangreichen Planwerks sehr knapp bemessen ist.

Der Verband nimmt auch vor diesem Hintergrund insoweit Stellung, wie vorgestellte Strategien und Maßnahmen/Instrumente die Kompetenz und Interessen der Wohnungswirtschaft direkt berühren.

#### **1.**

Zunächst begrüßt der Verband die grundsätzliche Ausrichtung des Klimaschutzplans, der auf Kooperation mit den wichtigen Partnern, auch der Wirtschaft, setzt und der Freiwilligkeit zur Umsetzung von Maßnahmen den Vorrang gibt. Die Wohnungswirtschaft ist davon überzeugt, dass das Prinzip der Freiwilligkeit in Mischung mit Förderung und dem Setzen von Anreizen

sowie der Gestaltung passender Rahmenbedingungen in Richtung produktiver Beiträge zur Klimawende am besten wirken kann. Der Wohnungsmarkt, das Spiel von Angebot und Nachfrage, die jeweilige Ausgangssituation der Gebäude etc. sind in NRW zu unterschiedlich und auch perspektivisch zu differenziert, als dass verbindliche vereinheitlichte Vorgaben wirkungsvoll greifen können. Auch plädiert der Verband seit langem für eine technologieoffene Gestaltung, da noch vielerorts und thematisch viel Pionierarbeit, Forschung und Innovation betrieben werden muss.

Sollten einzelne Maßnahmen auf rechtlichem Wege durch- und umgesetzt werden, geht der Verband davon aus, dass eine Beteiligung bzw. Anhörung der relevanten Verbände zu solchen Gesetzes-/Richtlinienvorhaben erfolgt.

Das Angebot des Fachministeriums, während der Dauer des Klimaschutzplans, der als fortzuschreibender Prozess mit Monitoring verstanden wird, stetig im Dialog mit den Akteuren und Partnern zu bleiben greifen wir gerne auf und signalisieren unsere Bereitschaft, uns konstruktiv einbringen zu wollen.

## **2.**

Der Verband hat in der AG 3 Bauen/GHD mitgewirkt. Folgerichtig sind die Strategien und Maßnahmen im Teil II.3, Sektor Gebäude und Gewerbe, Handel, Dienstleistungen von besonderer Relevanz auch für die Wohnungswirtschaft.

Zu der Beschreibung der Ausgangslage im Handlungsfeld 1: Wohngebäude und Nicht-Wohngebäude sowie zu den beiden erstgenannten Strategien (LR-KS3-S15; LR-KS3-S16) möchten wir wiederum anmerken, dass die deutschlandweite jährliche Sanierungsrate bei unter einem Prozent von der organisierten Wohnungswirtschaft, auch in NRW, überschritten wird. Dennoch erreicht sie aus vielerlei Gründen nicht die von der Landesregierung erwünschte Sanierungsrate von 2 Prozent, die wir für mehr als ambitioniert halten, da diese auch bei verbesserten Rahmenbedingungen mit Blick auf die Sozialverträglichkeit von Maßnahmen wie unter Betrachtung einer Mindest-Wirtschaftlichkeit in dem geplanten Zeitraum u.E. nicht erreicht werden kann.

Zu den in diesem Kapitel folgenden Maßnahmen im Handlungsfeld Wohngebäude und Nichtwohngebäude finden naheliegend alle Vorschläge unsere Zustimmung, die beitragen zur Verbesserung der Förderung (LR-KS3-M30), Verbesserung von Förderprogrammen (LR-KS3-M31), Forcierung von Beratungsangeboten (LR-KS3-M32), Forcierung von Innovation und technischer Entwicklung (LR-KS3-M34), Auswertung und Verbreitung von Potenzialanalysen (LR-KS3-M36), Monitoring und Qualitätssicherung von Sanierungsmaßnahmen (LR-KS3-M39), Intensivierung von Weiterbildung und Qualifizierung (LR-KS3-M42), Entwicklung einer landesweiten Gebäudetypologie (LR-KS3-M43), Weiterentwicklung von Kampagnen und Informationsangeboten (LR-KS3-M44), Ausbau des Schimmelnetzwerks NRW (LR-KS3-M49), Einrichtung eines Kompetenzzentrums für klimafreundliches und nachhaltiges Bauen NRW (LR-KS3-M51).

Als besonders positiv möchten wir die Maßnahme hervorheben, dass die Landesregierung zeitnah prüfen will, unter welchen Voraussetzungen das GewStG in der Weise geändert werden kann, dass der Betrieb bestimmter Anlagen nicht zu einer Versagung der Gewerbesteuerkürzung für Gewinne aus der Vermietung von Wohnungen führt und entsprechende Schritte einleiten will.

Gegenüber den vielen begrüßenswerten Ansätzen beurteilen wir die „Initiative Warmmiet Spiegel/ökologischer Mietspiegel NRW“ äußerst kritisch. Die Erstellung von Mietspiegeln ist eine ohnehin schon sehr komplexe Angelegenheit, wie uns damit befasste wissenschaftliche Institute bestätigen, weshalb noch heute die meisten Kommunen über einfache Mietspiegel verfügen. Das Instrument Mietspiegel taugt auch angesichts der Differenziertheit der Gebäude wie des Verbraucherverhaltens in keiner Weise dazu, energetische Ziele zu verfolgen. Der Mietspiegel sollte nicht zu diesem Zwecke instrumentalisiert werden. Auch liegen die Kosten zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel bei mehreren hunderttausend Euro für größere Städte; Geld, das die Kommunen besser in die energetische Sanierung ihrer Gebäude stecken sollten. Bisher bekannte ökologische Mietspiegel setzen zudem in keiner Weise Anreize für energetische Sanierungsmaßnahmen, da die ermittelten Zuschläge, abgesehen von deren zweifelhaften Ermittlung, bei weitem nicht dem Betrag der modernisierungsbedingten Erhöhung entsprechen.

Ebenso widersprechen wir entschieden der angestrebten Evaluierung und Weiterentwicklung öffentlich-rechtlicher Regelungen (LR-KS3-M35) in Richtung der verbindlichen Festlegung des Energiebedarfsausweises als einzige Ausweisart und der sofortigen Festlegung des Passivhausstandards für alle Neubauten. Zur Einführung der zweiteiligen Ausweisart haben sich die wohnungswirtschaftlichen Verbände zurückliegend ausgiebig geäußert und diese mit Realitätsnähe plausibel begründet. Der Passivhausstandard für Neubauten hat immer noch nach Erfahrung unserer Mitgliedsunternehmen, die einen solchen ausgeführt haben, Leuchtturmcharakter. Die Zeit ist noch nicht reif für eine wirtschaftliche Darstellung dieser Ausführung. Die zwingende Einführung dieses Standards ginge auf jeden Fall zu Lasten anderer energetisch sinnvoller Baumaßnahmen und würde im Ergebnis zu weniger Einsparung von Treibhausemissionen beitragen, da das Geld „nur einmal ausgegeben“ werden kann.

Die Maßnahme „Ausbau der klimaverträglichen und energieeffizienten Kraft-Wärme-Kopplung (KWK)“ (LR-KS3-M37) wird wiederum begrüßt. Auch würde der Verband die Maßnahme zum Gebäudeenergieeffizienz-Contracting (LR-KS3-M33) wohlwollend begleiten.

### **3.**

Im Kapitel II.4 Klimafolgenanpassung: Handlungsfelder und Maßnahmen werden eine Reihe von Maßnahmen im Handlungsfeld Bauen & Wohnen, Handlungsfeld Landes- und Regionalplanung sowie im Handlungsfeld Stadtentwicklung und kommunale Planung aufgeführt, die die Wohnungswirtschaft mehr indirekt berühren, jedoch für ein sicheres gutes Wohnen hohe Bedeutung haben. Dafür stehen die Initiative „Grüne Stadt“, die Weiterentwicklung des städtischen Grün- und Freiflächenanteils, die Klimaoptimierte Gestaltung von innerstädtischen Plätzen, Maßnahmen zum vorsorgenden Hochwasserschutz u.ä.. All diese Strategien und Maßnahmen werden vom Verband begrüßt.

Düsseldorf, 8. Mai 2015