

STELLUNGNAHME

zum Entwurf zum Entwurf des Klimaschutzplans Nordrhein-Westfalen

Der BFW Nordrhein-Westfalen bedankt sich für die Möglichkeit der Stellungnahme zum Entwurf des Klimaschutzplanes sowie für die umfassende Beteiligung an der Erarbeitung von Maßnahmen für den Klimaschutzplan im Rahmen der Arbeitsgruppe ‚Gebäude und Gewerbe, Handel, Dienstleistungen‘.

Vorbemerkung

Als Verband der mittelständischen Immobilien- und Wohnungswirtschaft vertritt der BFW Nordrhein-Westfalen rund 180 Unternehmen, die als Projektentwickler, Bauträger und Bestandshalter tätig sind. Die im Wohnungsneubau aktiven BFW-Unternehmen sind für rund 50 % des Wohnungsneubaus verantwortlich. Insgesamt werden durch die Mitglieder rund 14 % des bundesdeutschen Mietwohnbestandes mit etwa 3 Mio. Wohnungen gehalten.

Die energiepolitischen Ziele der Bundesregierung waren bereits in 2012 Anlass, die Umsetzbarkeit dieser Ziele bezogen auf den BFW-Wohngebäudebestand zu prüfen. Die im Auftrag des BFW Bundesverbands von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. durchgeführte Studie zeigte, dass die höchsten Einsparpotenziale im BFW-Wohngebäudebestand schon zum größten Teil, beispielsweise durch energetische Teilmodernisierungen gehoben wurden. Des Weiteren konnte ermittelt werden, dass bei den Gebäudebaujahren ab Anfang der 90er Jahre die Energieverbräuche bereits aufgrund der großen Quantität und der hohen Qualität der Maßnahmen im Bereich Neubau und Bestandsersatz geringerer ausfallen. Die Endenergieverbrauchskennwerte bei „nicht modernisierten“ Gebäuden dieser Baujahre liegen im BFW-Wohngebäudebestand um 5 bis 9 % unter den Kennwerten vergleichbarer Gebäude in Deutschland.

Die Ergebnisse der Studie zeigten ferner, dass die von der Bundesregierung formulierte Zieldefinition in Deutschland bis zum Jahr 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erhalten, ein derart ambitioniertes Ziel darstellt, welches nur unter großen Kraftanstrengungen aller Beteiligten in Verbindung mit einem deutlich verstärkten Einsatz monetärer Mittel bezüglich der Gebäude- und Anlageneffizienz sowie einer Neuausrichtung der allgemeinen und speziellen Energie- und Wärmeversorgung zu erreichen ist. In der Konsequenz würde das bezogen auf den BFW-Wohngebäudebestand eine Vervierfachung der energetischen Modernisierungskosten von im Jahr 2012 ca. 18,4 bis 22,5 Mrd. auf ca. 76,6 Mrd. Euro bis zum Jahr 2050 bedeuten. Die Energieeinsparungen und die Reduktionen an Treibhausgasemissionen würden hingegen nicht im gleichen Verhältnis ansteigen.

Das geltende Wirtschaftlichkeitsgebot nach § 5 EnEG muss bei allen Maßnahmen im Neubau, im Bestandsersatz und bei der Modernisierung von Bestandsgebäuden berücksichtigt werden, da die wirtschaftliche Belastbarkeit der Eigentümer, aber auch der Mieter, begrenzt und teilweise bereits erreicht ist.

LR-KS3-S15 und LR-KS3-S16

Ziel der Erhöhung der energetischen Sanierungsrate und Sanierungstiefe im Bestand

Die Modernisierungs- und Sanierungsaktivitäten der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft liegen weit über dem bundesweiten Durchschnitt von knapp 1 Prozent. Dies ist im Falle der BFW-Mitglieder dadurch bedingt, dass viele nicht nur als reine Bestandhalter, sondern auch als Bauträger aktiv sind. Der größte Teil der Wohnungsbestände in Deutschland bzw. in Nordrhein-Westfalen befindet sich jedoch in der Hand von Kleineigentümern, deren Entscheidungsgrundlagen und Voraussetzungen für Investitionen gänzlich andere sind. Hinzu kommt die bereits heute vorhandene Heterogenität unserer Wohnungsmärkte, die sich zukünftig noch verstärken wird. Das Ziel der Verdoppelung der Sanierungsrate sehen wir daher äußerst kritisch und weisen nochmals daraufhin, dass Maßnahmen zur Erreichung von Klimaschutzzielen insbesondere im Wohngebäudebestand unbedingt unter dem Aspekt der Sozialverträglichkeit und unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots bewertet werden sollten.

Neben den im Klimaschutzplan vorgesehenen Beratungs- und Förderangeboten regen wir an, sich für die Schaffung steuerlicher Anreize auf Bundesebene einzusetzen. Zuletzt scheiterte die 10%ige Sanierungs-Afa unter anderem am Veto von Nordrhein-Westfalen. Wir bedauern dies nach wie vor, da eine steuerliche Abschreibung für viele private Eigentümer attraktiver ist als ein Förderdarlehen.

LR-KS3 M35:

Öffentlich-rechtliche Regelungen für das EnEG, die EnEV und das EEWärmeG evaluieren und weiter entwickeln

Mit großem Bedauern nehmen wir zur Kenntnis, dass zur Erreichung der landespolitischen Klimaschutzziele eine NRW-Bundesratsinitiative in Betracht gezogen wird, die konsequenterweise die weitere Verschärfung energetischer Vorschriften fordern müsste. Selbst das vom BMVBS beauftragte Gutachten zur letzten EnEV-Novelle kommt zu der Schlussfolgerung, dass weitere Verschärfungen der energetischen Anforderungen wirtschaftlich nicht darstellbar sind. Entgegen dem im § 5 des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) geregelten Wirtschaftlichkeitsgebot wurde die EnEV bekanntermaßen dennoch verschärft.

Ebenso bekannt ist, dass die Bau- und damit auch die Wohnkosten durch die Verschärfungen der energetischen Vorschriften um ein Vielfaches gestiegen sind und den Investitionskosten in

der Regel keine adäquaten Einsparungen gegenüberstehen. Aus diesen Gründen lehnen wir insbesondere die sofortige Einführung eines Passivhausstandards ab.

LR-KS3-M41

Initiative Warmmietpiegel / ökologischer Mietspiegel NRW

Aufgrund der in 59 Städten NRWs geltenden Kappungsgrenzenverordnung und der demnächst geltenden Mietbegrenzungsverordnung in 22 NRW-Städten verlieren Mietspiegel immer mehr ihre Bedeutung. Das Ziel der Mietspiegel ist zudem nicht, Anreize zur Modernisierung zu setzen, sondern eine Grundlage zur Mieterhöhung in bestehenden Mietverhältnissen zum Zwecke des Inflationsausgleichs. Die Kosten der energetischen Modernisierung werden zudem nicht annähernd durch einen Zuschlag im Mietspiegelsystem aufgefangen. Ferner ist zu bedenken, dass die Einführung eines ökologischen Mietspiegels die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels voraussetzt, dessen Kosten die finanziellen Möglichkeiten der meisten Kommunen übersteigen. Insofern dürfte die angedachte Maßnahme nicht zum Ziel führen. Sehr gerne stellen wir unsere Fachkompetenz im Rahmen eines Diskussionsforums zu diesem Thema zur Verfügung.

Schlussbemerkung

Die sowohl unterschiedlichen Nutzer- und Eigentümerstrukturen als auch spezifische regionale und quartiersbezogene Besonderheiten auf den NRW-Wohnungsmärkten machen es schwer, pauschale Maßnahmen zu formulieren, die zielführend und für alle Beteiligten aus ökologischer und ökonomischer Sicht gleichermaßen tragbar und sinnvoll sind. Vor allem in Regionen mit geringer wirtschaftlicher Dynamik und entspannten Wohnungsmärkten oder in Quartieren mit sozialen Problemlagen sind individuelle Klimaschutz-, Energie- und Förderkonzepte erforderlich, um Stagnation und Fehlentwicklungen auch aus energiepolitischer Sicht entgegenzuwirken.

Wir begrüßen daher den Beratungs- und Förderansatz des Klimaschutzplans, der auf freiwillige Initiativen setzt. Bei der Weiterentwicklung der angedachten Maßnahmen stehen wir gerne erneut zur Verfügung.

Düsseldorf, 12.05.2015