

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/1793

A20



Haus & Grund[®]
RHEINLANDWESTFALEN

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN, Aachener Str. 172, 40223 Düsseldorf

An den
Präsidenten des Landtages Nordrhein-Westfalen
Landtag NRW
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

Per E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN

Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Durchwahl
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom
Unsere Zeichen Am
Ansprechpartner Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Datum 19.09.2024

**„NRW braucht bei der energetischen Stadtsanierung mehr Landesinitiative statt Sonntagsreden
– Das „Innovation City Roll-out“ braucht mehr Tempo!“**

Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 18/9465

Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung am

26. September 2024

Sehr geehrter Herr Präsident,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu dem oben näher bezeichneten Antrag abgeben zu können. Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN, der Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., vertritt über 109.000 Haus- und Wohnungseigentümer, Vermieter sowie Kauf- und Bauwillige in Nordrhein-Westfalen. Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN ist nach Haus & Grund Bayern der zweitgrößte Landesverband in der Haus & Grund-Organisation in Deutschland.

Zu Ihrem Schreiben vom 17. Juli 2024 und dem oben näher bezeichneten Antrag nehmen wir wie folgt Stellung:

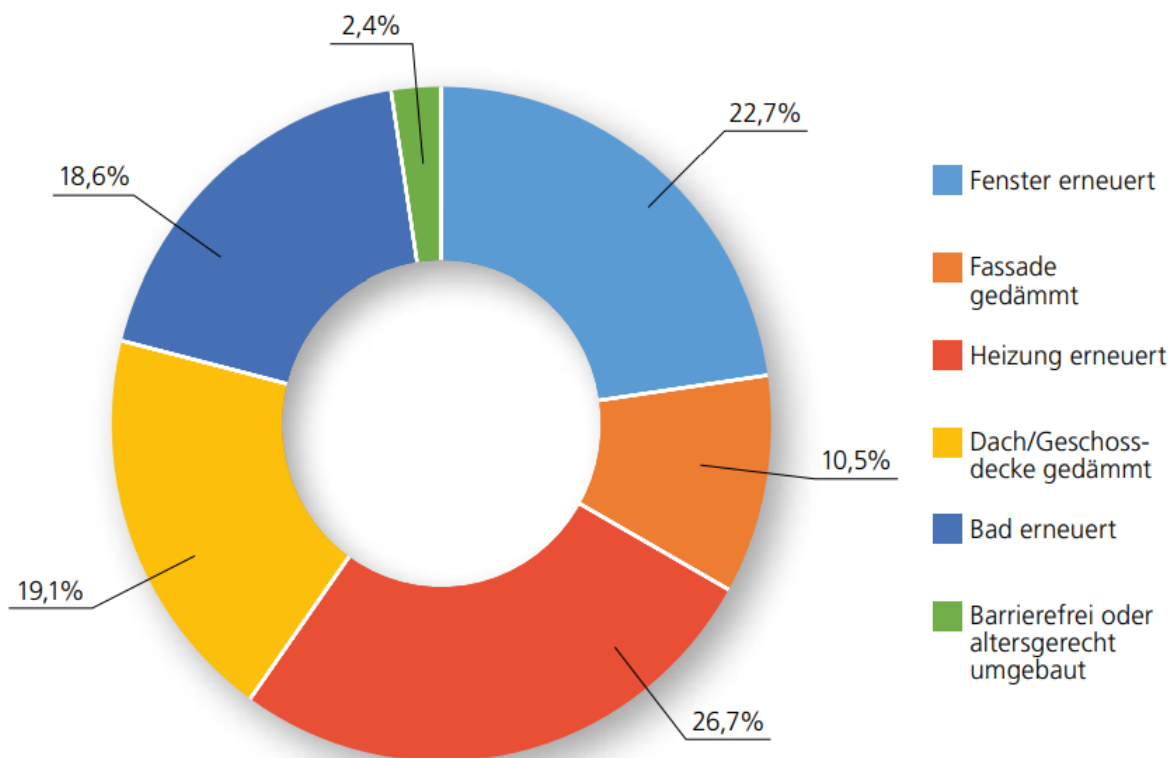
Präsident RA Konrad Adenauer
Vizepräsident Dr. Johann Werner Fliescher
Verbandsdirektor Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Stadtsparkasse Düsseldorf
IBAN: DE17 3005 0110 1006 7069 39
BIC: DUSSEDDXXX
Amtsgericht Düsseldorf VR 9914
Finanzamt Düsseldorf-Süd
Steuer-Nr. 106/5746/1395

Anschrift Aachener Str. 172
40223 Düsseldorf
Telefon 02 11 / 416 317 - 60
Telefax 02 11 / 416 317 - 89
E-Mail info@HausundGrund-Verband.de
Internet www.HausundGrund-Verband.de
Facebook facebook.com/HausundGrundVerband
Youtube youtube.com/HausundGrundVerband
Twitter twitter.com/HausundGrundRW

I.

Grundsätzlich begrüßen wir alle Maßnahmen, die Eigentümerinnen und Eigentümer bei der energetischen Sanierung des Wohngebäudebestandes unterstützen können. Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN veröffentlicht bereits seit fast zehn Jahren den NRW-Wohnkostenbericht. Bei der Datenerhebung für den NRW-Wohnkostenbericht 2023¹ wurde auch nach Modernisierungen gefragt. Von allen Modernisierungsmaßnahmen, welche von den befragten Eigentümern genannt wurden, betrafen die meisten die Heizung: Bei 26,7 Prozent (Vorjahr: 29,4 Prozent) der Modernisierungsmaßnahmen ging es um deren Austausch. Auf Rang zwei liegen mit 22,7 Prozent die Fenstermodernisierungen. Bei 19,1 Prozent aller Modernisierungen ging es dagegen um die Dämmung von Dach oder oberster Geschossdecke, bei 10,5 Prozent um die Fassadendämmung. Der Umbau für Barrierefreiheit hat von 0,9 auf 2,4 Prozent zugelegt. All das ging auch auf Kosten der Badezimmer, deren Modernisierung hatte zuletzt nur noch einen Anteil von 18,6 Prozent an den Modernisierungsmaßnahmen (Vorjahreserhebung: 22,0 Prozent).

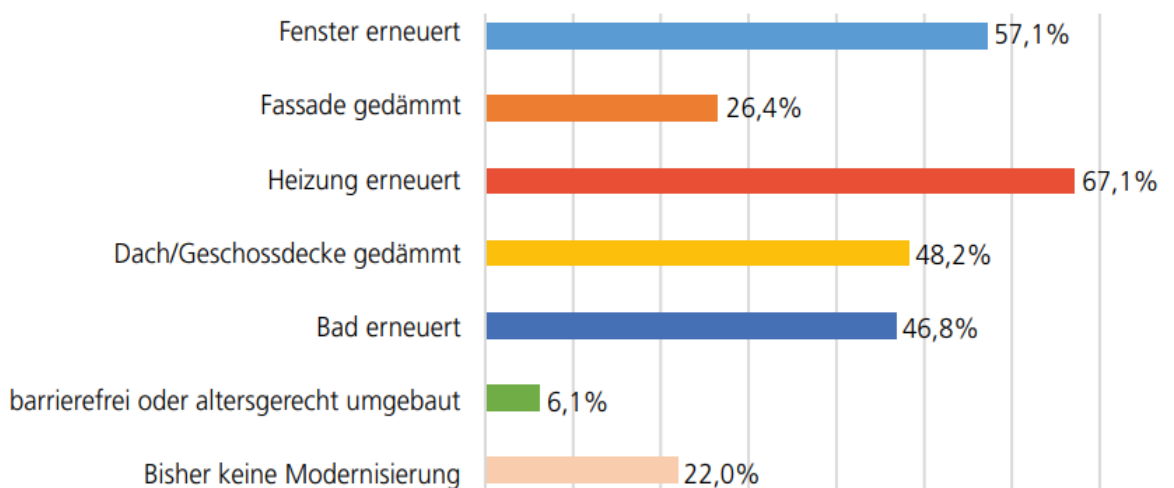
Häufigkeit von Modernisierungsmaßnahmen im Bestand



¹ NRW-Wohnkostenbericht 2023. HAUS & GRUND RHEINLANDWESTFALEN: Düsseldorf, 2023. Online unter: https://www.hausundgrund-verband.de/fileadmin/root/media/downloads/2023/NRW-Wohnkostenbericht_2023.pdf

Die Daten erlauben auch eine Antwort auf die Frage, wie weitgehend der Wohnungsbestand bereits modernisiert worden ist. In etwas mehr als einem Fünftel des untersuchten Wohnungsbestandes (22,0 Prozent) hat es bisher noch gar keine Modernisierung gegeben. Das ist etwas weniger als in der Vorjahresbefragung, damals waren es 24,5 Prozent gewesen. Wenn man bedenkt, dass 15 Prozent der betrachteten Wohneinheiten erst in diesem Jahrtausend gebaut wurden und damit für größere Modernisierungen noch gar nicht alt genug sind, ergibt sich jedoch ein gewisser Modernisierungsrückstand. Insgesamt haben 67,1 Prozent der untersuchten Wohnungen schon mindestens einmal eine neue Heizung bekommen, also gute zwei Drittel der Wohneinheiten. Mehr als jede zweite Wohneinheit (57,1 Prozent) hat nicht mehr die ursprünglichen Fenster eingebaut. Bei fast jedem zweiten Objekt (48,2 Prozent) sind Dach oder oberste Geschossdecke bereits gedämmt worden. Ein neues Bad haben 46,8 Prozent der Wohnungen schon mal bekommen. Gezählt wurde nur die jüngste Modernisierung je Kategorie. Die oftmals sehr umfangreichen Angaben der Befragten zeigen allerdings, dass alte Gebäude oft auch schon mehrere Fenster oder Heizungsmodernisierungen hinter sich haben.

Was wurde an Ihrer Immobilie schon modernisiert?

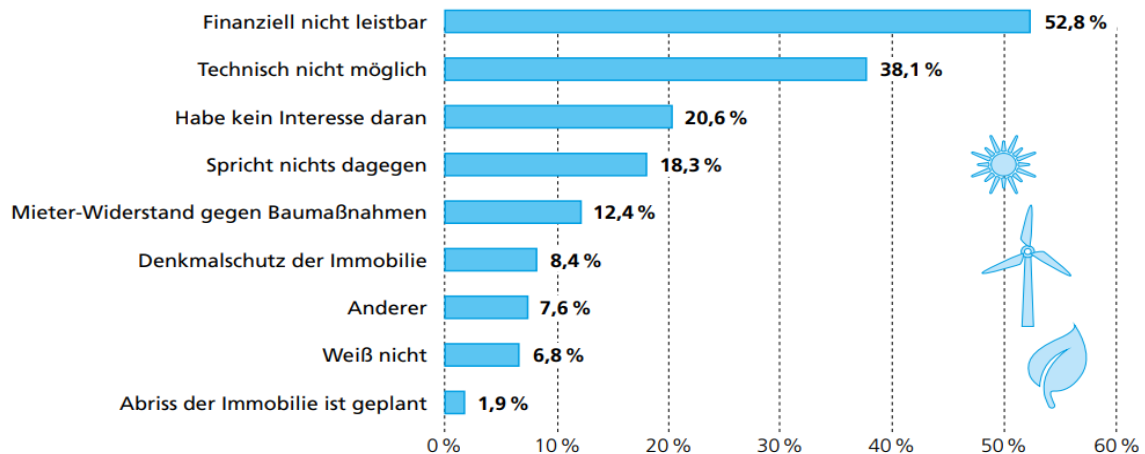


Haus & Grund Deutschland führt jährlich eine bundesweite Vermieterbefragung durch. In der aktuellen Vermieterbefragung 2023² hat mehr als die Hälfte der Befragten (52,8 Prozent) angegeben, dass die größten Hemmnisse zur Erreichung der Klimaschutzziele in der Finanzierung liegen. Doch auch technische Schwierigkeiten spielen für 38,1 Prozent eine große Rolle. Für 18,3 Prozent der Vermieterinnen und

² Vermieterbefragung 2023. Haus & Grund Deutschland: Berlin, 2023. Online unter: <https://www.hausundgrund.de/vermieterbefragung>

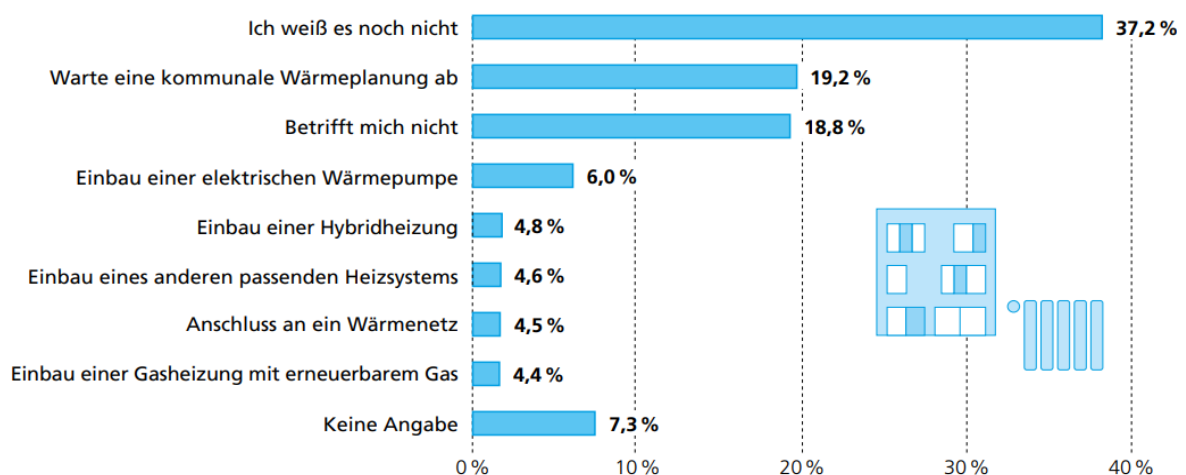
Vermieter spricht hingegen nichts dagegen, die Klimaschutzziele zu erreichen. Diese Gruppe dürfte auch motiviert sein, definitiv energetische Modernisierungsmaßnahmen zu realisieren.

Welche Gründe sprechen Ihrer Einschätzung nach dagegen, dass Sie das Klimaschutzziel, dass Ihre Immobilie bis 2045 klimaneutral ist, erreichen werden?



Fast 40 Prozent der Befragten gaben an, aktuell nicht zu wissen, wie sie ihre Wohnhäuser mit klimaneutralen Heizungen ausstatten sollen. 19,2 Prozent warten die kommunale Wärmeplanung ab. Für 6 Prozent kommt der Einbau einer elektrischen Wärmepumpe in Frage. In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass die Debatte zur Installation von Wärmepumpen im überwiegenden Teil ohnehin eher für Ein- und Zweifamilienhäuser relevant ist. Der Einbau einer Hybridheizung ist für 4,8 Prozent und der Anschluss an das Wärmenetz für 4,5 Prozent ein Thema.

Bis 2045 müssen alle Wohnimmobilien in Deutschland mit klimaneutralen Heizungen ausgestattet sein. Welche Maßnahmen ergreifen Sie in Ihren vermieteten Immobilien, um dieses Ziel zu erreichen?



II.

Aus den Ergebnissen des NRW-Wohnkostenberichtes einerseits und der Vermieterbefragung andererseits ergibt sich die Notwendigkeit, gerade im Bereich der Energieberatung die Eigentümerinnen und Eigentümer umfangreich zu unterstützen, um entsprechende Hemmnisse abzubauen. Innovation City Bottrop war hierbei ein vorbildliches Projekt, dieses Ziel zu erreichen. Der sog. „Häuserkampf“, wie die direkte Ansprache der Eigentümerinnen und Eigentümer in Bottrop bezeichnet worden ist, hat mit dazu beigetragen, dass innerhalb eines Jahrzehntes immerhin 36 Prozent des dortigen Gebäudebestandes energetisch saniert werden konnte. Dass hierbei die höchste Dichte an Photovoltaikanlagen in NRW erreicht werden konnte, ist bemerkenswert.

Die bis zu dreistündige Energieberatung der Innovation City war ein Werkzeug zum Erfolg. Hier lagen konkrete Baufakten und Verbrauchsdaten, konkrete Investitionsempfehlungen, konkrete Berechnungen der Investitionen, konkrete Berechnungen der einzusparenden Energiekosten sowie die finanzielle Machbarkeit als Maßstab zu Grunde.

Etwa 21 unterschiedliche Haustypen wurden in Bottrop kategorisiert. Daran lässt sich im Übrigen feststellen, dass nicht die eine Musterlösung für ein Bestandsgebäude vorliegt, sondern auf Grund des sehr vielfältigen Gebäudebestandes unterschiedliche Lösungen entwickelt werden müssen. Das Verfahren war einfach gelagert. Angefangen von der Energieberatung, mit der Vorlage von drei Angeboten je Gewerk, der Prüfung durch Sanierungsberater und der Auszahlung des Zuschusses bis zur Abnahme der Maßnahmen.

Die Förderung erfolgte nach der Städtebauförderrichtlinie NRW – Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Stadtumbau, ohne die eine erfolgreiche Umsetzung erschwert gewesen wäre. Das Verhältnis von öffentlichem (1 Euro) zu privatem Investment (7 Euro) war angemessen und wird heute auf Grund der hohen Baukosten nur noch selten erreicht.

In anderen Städten arbeiten die örtlichen Haus & Grund-Vereine mit der Energieberatung der Verbraucherzentrale zusammen. Denn gerade die Energieberatung ist von entscheidender Bedeutung für das Erreichen der ehrgeizigen Klimaziele auf europäischer, bundes- und landesweiter Ebene. Kürzungen der Finanzmittel im Bereich der Energieberatung seitens des Bundes und des Landes sind kontraproduktiv. Die Energieberatung ermöglicht es, zu ermitteln, welche Maßnahmen je nach Zustand des Hauses und der wirtschaftlichen Situation der Eigentümerinnen und Eigentümer ein Optimum aus Investitionssumme und Effizienzgewinn erreichen können. Viele Eigentümerinnen und Eigentümer scheuen sich, wie die Vermieterbefragung ergeben hat, vor entsprechenden Investitionen, weil befürchtet wird, es würde nur ein

starrer und damit kostspieliger Effizienzstandard möglich sein.

III.

Wir teilen das Ziel, dass Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter nicht wirtschaftlich überfordert werden dürfen. Weniger ist mehr, weil die Akzeptanz nur bei einer bezahlbaren Wärme- und Energiewende erreicht werden wird.

Der Austausch von Best Practice unter den Kommunen ist sinnvoll. Allerdings muss dies nicht zwingend darauf beschränkt werden, nur Kommunen gleicher Größenordnungen zu vernetzen. Entscheidend ist, wie engagiert die Verwaltungsspitze und der Rat bei der Wärme- und Energiewende sind. Bestes Beispiel ist gerade die Stadt Bottrop, die mit 118.000 Einwohnerinnen und Einwohnern die zweitkleinste kreisfreie Stadt in NRW ist, und dennoch dieses Projekt erfolgreich umgesetzt hat.

Dass in diesem Zusammenhang klare Leitlinien zur energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes zu fassen sind und von Kommunen erwartet wird, innerhalb einer Halbjahresfrist Modellquartiere für die Roll Out Innovation Cities zu identifizieren, halten wir für ambitioniert.

Das Programm „Prima. Klima. Ruhrmetropole“ ist ursprünglich als „Prima. Klima. Wohnen“ gestartet. Dieses P.K.W.-Bündnis war von der Grundidee her richtig. Eine Ausweitung landesweit ist sicher sinnvoll. Sofern zusätzliche Finanzmittel zur Verfügung stehen, ist das stets zu begrüßen.

Die öffentliche Wohnraumförderung wird immer zu Beginn des Jahres angepasst. Bereits heute ist die Modernisierungsförderung ein einfaches und attraktives Förderangebot der Landesregierung Nordrhein-Westfalen im Umfang von mindestens 200 Millionen Euro jährlich, um die Sanierung von Mietwohnungen genauso wie von Eigentumswohnungen und Eigenheimen zu unterstützen. Gefördert werden u. a. die tatsächlich entstandenen Bau- und Baunebenkosten für Modernisierungsmaßnahmen, durch die Endenergie und nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart werden oder durch die das Klima nachhaltig geschützt wird sowie Klimaanpassungsmaßnahmen erfolgen können.

Sollte der Landtag den vorliegenden Antrag beschließen, sollte im zuständigen Ministerium eine Stabstelle eingerichtet werden. Die Berichtspflicht gegenüber dem Parlament geht damit einher.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN e.V.



RA Konrad Adenauer
Präsident



Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Verbandsdirektor