

Verband Wohneigentum NRW e.V., Himpendahlweg 2, 44141 Dortmund

Landtag Nordrhein-Westfalen  
Ausschuss für Bauen, Wohnen und Digitalisierung

per Email: [anhoerung@landtag.nrw.de](mailto:anhoerung@landtag.nrw.de)

### **Stellungnahme zum Antrag der Fraktion der SPD – Drucksache 18/9465**

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

Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung  
des Landtags Nordrhein-Westfalen am 26. September 2024

20. September 2024

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Gelegenheit, zum oben genannten Antrag der Fraktion der SPD Stellung nehmen zu dürfen. Der Verband Wohneigentum Nordrhein-Westfalen e.V. vertritt als größte gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation speziell für selbstnutzende Wohneigentümer\*innen die Interessen von 130.000 Mitgliedsfamilien in NRW.

## Zusammenfassung

- Kommunale Wärmeplanung muss insbesondere die Aktivierung und Begleitung der dezentralen Wärmewende durch private Eigentümerinnen und Eigentümer in den Blick nehmen.
- Kernaufgabe wird es sein, durch aufsuchende Beratung, Beteiligung, Information, Aktivierung und flankierende Finanzierung die Akzeptanz und Fairnessperzeption für den Transformationsprozess zu steigern.
- Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll, erfolgreiche Instrumente, Methoden und Formate des Innovation City Projekts als obligatorische Bestandteile in die kommunale Wärmeplanung aufzunehmen. Eine Schaffung von Parallelstrukturen dürfte hingegen nicht sinnvoll sein.
- NRW sollte die Finanzierungslandschaft für die Wärmewende in den eigenen vier Wänden ergänzen. Notwendig wären z. B. für ältere zugängliche Kredite, generationenübergreifende Finanzierungskonzepte, eine Modernisierungsförderung im Zusammenhang mit Wohnraumsuffizienz sowie einfache und direkt vergebene, zinsverbilligte Kredite für Energiewendetechnik im niedrigen Investitionsbereich.
- Eine flächendeckende aufsuchende Beratung in Kooperation mit etablierten lokalen Akteuren wie der Verbraucherzentrale oder Eigentümerverbänden sollte Standard der kommunalen Wärmeplanung in NRW sein.
- Kommunale Wärmeplanung sollte dialogorientierte Beteiligungsformate und echte Mitsprachemöglichkeiten implementieren.

### **Beteiligung und Selbstwirksamkeit sind Schlüssel für das Gelingen der Wärmewende**

Die Energiewende steht und fällt mit dem Erreichen der Klimaziele im Gebäudebestand. Gerade aufgrund des hohen Sanierungsrückstands, der langen Investitionszyklen, der kleinteiligen Akteurstrukturen mit einer überwiegenden Anzahl individueller Einzeleigentümer und der großen sozialen Bedeutung des Wohnens wird die Wärmewende im Gebäudebestand die Herkulesaufgabe im Klimaschutz.

Spätestens mit der vorgezogenen Novelle des Gebäudeenergiegesetzes wurde eine Reihe von Prozessen und Maßnahmen in Gang gesetzt, die die Wärmewende anstoßen, beschleunigen und steuern sollen. Dazu zählen in Nordrhein-Westfalen auch das zwischenzeitlich bekannt gewordene Ausführungsgesetz zur kommunalen Wärmeplanung sowie die Energie- und Wärmestrategie der Landesregierung.

Die Wärmewende wird nur gelingen, wenn diese Prozesse von Beginn an auf die Bedürfnisse der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter ausgerichtet werden. Wärmeplanung darf nicht in erster Linie als technisch-planerische Aufgabe verstanden werden. Es ist auch nicht die Erschließung neuer Wirtschaftsfelder für Energieversorger, auf die primär der Fokus gerichtet werden sollte. Wärmeplanung muss am Ende ein Service für die Endverbraucher sein. Sie dient der Orientierung, Beteiligung, Aktivierung und dem Schutz der Bürgerinnen und Bürger in der Wärmewende. Eine kommunale Wärmeplanung, die die Selbstwirksamkeit der Bürgerinnen und Bürger nicht stärkt, ist zum Scheitern verurteilt.

Die aktuelle Potenzialstudie zur zukünftigen Wärmeversorgung in NRW hat gezeigt, dass in Nordrhein-Westfalen ausreichend Potenzial für eine klimaneutrale Wärmeversorgung vorhanden ist. Aber selbst im günstigsten Szenario ist es weniger als ein Drittel des Wärmebedarfs, der durch Wärmenetze gedeckt werden kann. Die Prognose des LANUV ist deutlich: 2045 werden über zwei Drittel des Wärmebedarfs in NRW über dezentrale Lösungen, zum ganz überwiegenden Teil über Wärmepum-

pen bereitgestellt.<sup>1</sup> Das heißt im Umkehrschluss auch: Die Umsetzung der Wärmewende wird in den allermeisten Fällen von einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümern erfolgen müssen. Wärmeplanung muss diesen Umstand berücksichtigen und von Beginn an Konzepte entwickeln, die Bürgerinnen und Bürger in die Lage versetzen, die Wärmewende in den eigenen vier Wänden vorzunehmen. Gerade in den Teilen der nordrhein-westfälischen Städte, in denen kein Potenzial für den Wärmenetzausbau identifiziert wird, müssen die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer frühzeitig informiert, beteiligt, beraten, überzeugt, aktiviert, in der Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen sowie der Installation von Techniken begleitet und finanziell unterstützt werden. Genau hier lag eine der Stärken des Projekts Innovation City Bottrop.

Im Rahmen des Modellprojekts ist es gelungen, die lokale Sanierungsquote durch eine aufsuchende Beratung, Aktivierung und Beteiligung der individuellen Eigentümerinnen und Eigentümer, durch die Koordinierung einer Vielzahl von unterschiedlichen Transformationsprojekten sowie durch ein umfassendes Wissensmanagement massiv zu steigern. Auch die Bündelung von lokalen Ressourcen und die Integration bestehender Akteure – beispielsweise das lokale Handwerk, lokale Gliederungen der Eigentümerverbände wie dem Verband Wohneigentum oder Institutionen wie der Verbraucherzentrale – ist im Rahmen des Innovation City Projekts gerade in der Anfangsphase vorbildlich gelungen. Dieses Vorgehen wäre insofern auch idealtypisch für die kommunale Wärmeplanung.

Gerade deshalb erscheint es sinnvoll, die positiven wie auch negativen Lehren aus dem Innovation City Projekt bei der kommunalen Wärmeplanung zu berücksichtigen und die erfolgreichen Methoden und Ansätze des Projekts als verpflichtende Bestandteile der Wärmeplanung zu implementieren. Auch eine Ausweitung und abgestimmte Ausrichtung der landeseigenen Förderprogramme erscheint dringend notwendig. Aus Sicht des Verband Wohneigentum NRW wäre es hingegen nicht sinnvoll, im beginnenden Prozess der kommunalen Wärmeplanung mit einer solitären Stabstelle Parallelstrukturen aufzubauen. Die Anbindung des Projekts an die landesseitigen Institutionen, die mit der Begleitung der Wärmeplanung beauftragt sind – insbesondere das Kompetenzzentrum Wärmewende sowie das LANUV – erscheint hingegen sinnvoller.

### **Hürden der dezentralen Wärmewende**

Schaut man auf die Gründe, die die Umsetzung der dezentralen Wärmewende aktuell behindern, ist das Energiewendebarmometer der KfW aufschlussreich. Die Studie macht deutlich, dass sowohl finanzielle als auch motivationale Aspekte die Umsetzung der Energiewende im privaten Bereich behindern.<sup>2</sup> Weil die Wärmewende in NRW – wie eingangs dargestellt – zum ganz überwiegenden Teil mit dezentralen Lösungen durch Privatpersonen umzusetzen sein wird, muss die kommunale Wärmeplanung auch diesen Aspekt adressieren.

Der fehlende finanzielle Spielraum ist der vorwiegende Grund, der die praktische Umsetzung von Energiewendetechnologien behindert. Bereits 2023 gab es laut der KfW-Studie einen starken Anstieg der Personen, die angaben, sich eine Sanierung nicht leisten zu können. 2023 waren das 68 Prozent der Befragten, 2021 waren es nur 37 Prozent.<sup>3</sup> Die Gründe liegen in der eigenen finanziellen Situation, der allgemeinen Preisentwicklung, sicher aber auch der überdurchschnittlichen Preisentwicklung im Baubereich.

---

<sup>1</sup> Vgl. LANUV 2024: Wärmestudie NRW, [https://www.energieatlas.nrw.de/site/waermestudienrw\\_ergebnisse](https://www.energieatlas.nrw.de/site/waermestudienrw_ergebnisse)

<sup>2</sup> Vgl. KfW-Energiewendebarmometer 2024: Energiewende bei Privathaushalten schreitet auch in unsicherem Umfeld voran, <https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-KfW-Energiewendebarmometer/KfW-Energiewendebarmometer-2024.pdf>, S. 8

<sup>3</sup> Vgl. KfW-Energiewendebarmometer 2023: Energiewende im Spannungsfeld zwischen Handlungsbedarfen und finanziellen Möglichkeiten, <https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-KfW-Energiewendebarmometer/KfW-Energiewendebarmometer-2023.pdf>, S. 20

Selbstnutzende Eigentümer haben derweil zwar ein höheres Einkommen. Ihr verfügbares Finanzvermögen ist aber erstens sehr ungleich verteilt und reicht zweitens nicht aus, um die für die Wärmewende notwendigen Investitionen abzudecken. In der unteren Hälfte der zentralen Gruppe der ausschließlich selbstnutzenden Wohneigentümer – das sind immerhin gut 75 Prozent aller Immobilieneigentümer – beträgt das verfügbare Finanzvermögen 30.000 Euro oder weniger.<sup>4</sup>

Zwei weitere kritische Gruppen lassen sich ableiten, wenn man die Umsetzung von Energiewendetechnologien nach Altersgruppen analysiert. Hier sind die mittleren Jahrgänge am stärksten vertreten. Jüngere sind hingegen beruflich noch nicht etabliert genug und verfügen über ein zu geringes Einkommen. Andererseits behindern die fehlenden Finanzierungshorizonte und zu langen Amortisationszeiten die Umsetzung von Energiewendetechnologien bei älteren Jahrgängen.<sup>5</sup>

Die bestehende Förderlandschaft adressiert diese beiden Gruppen noch unzureichend. Aus Sicht des Verband Wohneigentum NRW wären generationsübergreifende Finanzierungskonzepte für Energiewendetechnologien gerade für die Zielgruppe der älteren Eigentümerinnen und Eigentümer notwendig. Auch eine vereinfachte und ausgeweitete Wohnraumförderung, bei der Zuschüsse zu und die Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen mit intelligenter Wohnraumnutzung verbunden werden, könnten helfen, Probleme der Wohnraumsuffizienz<sup>6</sup> zu überwinden und ungenutzten Wohnraum für den Markt wieder verfügbar zu machen. Auf der anderen Seite bräuchte es gerade im niedrigen Investitionsbereich bis 50.000 Euro zinsverbilligte Förderkredite für Energiewendetechnologien, die so einfach und direkt vergeben würden, wie ein Verbraucherkredit bei Vergleichsportalen.

Schaut man auf die motivationalen Aspekte, kann positiv festgestellt werden: Wohneigentümerinnen und -eigentümer sind bereits jetzt Vorreiter der Energie- und Wärmewende. Ihr Vorteil: Sie sind profitieren selbst im besonderen Maße von der Investition in ihr Gebäude. Aus motivationaler Perspektive lässt sich aber auch klar feststellen, dass die allgemeine Vertrauenskrise und rückläufige Fairnessperzeption der Energiewende die Umsetzung und Investition in klimafreundliche Technologien im selbstgenutzten Wohneigentum behindern.<sup>7</sup> Dabei ist generelles Vertrauen in politische Entscheidungen umso wichtiger, je stärker Interessenkonflikte ausfallen.<sup>8</sup> Da die Wärmewende vor Ort mit massiven Interessenkonflikten verbunden ist, sind das allgemeine Vertrauen, die wahrgenommene Fairness der Wärmewende und die Akzeptanz der kommunalen Wärmeplanung fundamental wichtig für das Gelingen der Transformation.

Es ist für die anstehende kommunale Wärmeplanung aus unserer Sicht deshalb notwendig, über Beteiligungs-, Beratungs- und Informationskonzepte die Akzeptanz für die Wärmewende zu steigern. Wie wichtig Beratung in einem solchen Prozess ist, zeigt nicht nur der Umstand, dass im Zuge der Debatte um das Gebäudeenergiegesetz sowohl die Akzeptanz für die Technologie der Wärmepumpe als auch die vermutete Wirtschaftlichkeit dieser Schlüsseltechnologie zurückgegangen sind.<sup>9</sup> Auch die Erfahrungen und großen Erfolge der aufsuchenden Beratung und Kommunikationsformate im Rahmen des Innovation City Projekts bestätigen diese Schlussfolgerung.

---

<sup>4</sup> Vgl. Schabram, Greta, Pieper, Dr. Jonas, Rock, Dr. Joachim, 2023: Kurzexertise: Einkommen und Vermögen der Eigentümer\*innen von Immobilien, [https://www.der-paritaetische.de/fileadmin/user\\_upload/Schwerpunkte/Sozialpolitik/doc/Parit%C3%A4t-Kurzexertise\\_Einkommen-Verm%C3%B6gen-Immo-Besitzende.pdf](https://www.der-paritaetische.de/fileadmin/user_upload/Schwerpunkte/Sozialpolitik/doc/Parit%C3%A4t-Kurzexertise_Einkommen-Verm%C3%B6gen-Immo-Besitzende.pdf), S. 8

<sup>5</sup> Vgl. KfW 2024, S. 11

<sup>6</sup> Verband Wohneigentum, 2024: Teilen, Umbauen, Vermieten? Ergebnisse zum Thema ungenutzter Wohnraum, [https://www.verband-wohneigentum.de/bv/downloadmime/234946/Ergebnisse+Befragung+Wohnraum\\_Verband+Wohneigentum.pdf](https://www.verband-wohneigentum.de/bv/downloadmime/234946/Ergebnisse+Befragung+Wohnraum_Verband+Wohneigentum.pdf)

<sup>7</sup>

<sup>8</sup> Vgl. KfW 2024, S. 7

<sup>9</sup> Vgl. KfW 2024, S. 17ff.

Der Verband Wohneigentum NRW bietet für seine Mitglieder – zum Teil eigenständig und in einem großen Umfang auch in Kooperation mit unserem Partner der Verbraucherzentrale NRW – Informations- und Beratungsangebote zur Energiewende. Die Nachfrage dazu ist in den vergangenen zwei Jahren massiv gestiegen. Aus den Rückmeldungen zeigt sich sowohl das große Maß an Verunsicherung als auch die große Bereitschaft, im Rahmen der eigenen Mittel die Energieversorgung des eigenen Zuhauses auf neue Beine zu stellen. Der Bedarf an unabhängiger und fachkundiger Beratung sowie Begleitung der Eigentümerinnen und Eigentümer ist enorm. Zeitgleich zeigen sowohl das KfW-Energiewendebarmometer als auch unsere Erfahrungen, dass die größere Herausforderung in der Ansprache der Eigentümerinnen und Eigentümer besteht, die sich eine energetische Sanierung nicht vorstellen können und deshalb auch nicht selbst aktiv nach Beratung suchen. Aufsuchende Formate und die Kommunikation über Multiplikatoren wie Eigentümerverbände werden deshalb eine Schlüsselrolle für die Wärmewende einnehmen. Hier möchten wir hervorheben, wie wertvoll die Arbeit der Verbraucherzentrale NRW in Kooperation mit verschiedenen Eigentümerverbänden – auch das bestätigte das Innovation City Projekt – für die Beratung und Information der Bürgerinnen und Bürger ist.

Insofern ist es äußerst bedauerlich, dass eine verpflichtende Beteiligung dieser Akteure in der Wärmeplanung bislang nicht vorgesehen ist. Auch Kürzungen der Fördermittel für Energieberatungen oder Verbraucherschutz auf Bundes- sowie Landesebene wären fatal. Es gilt vielmehr, diese Akteure strukturiert und mit klarem Mandat in die kommunale Wärmeplanung einzubinden. Auch sollten informelle und dialogorientierte Informations- und Beteiligungsformate, die z. B. auch im Rahmen des Innovation City Projekts erfolgreich angewandt wurden, verpflichtende Bestandteile des Entstehungsprozesses sowie der Implementierung der kommunalen Wärmeplanung werden.