

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
17. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME**  
**17/4439**

A02, A17



# **Stellungnahme**

## **des VdW Rheinland Westfalen e.V.**

zum Antrag

**Stadtentwicklung – ökologisch, energieeffizient und nachhaltig. Mehr Natur beginnt vor der eigenen Haustür. Natur-basierte Lösungen fördern und vorantreiben**

Antrag der Fraktionen der CDU und der FDP, Drucksache 17/14067

**im Rahmen der öffentlichen Anhörung**  
**des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen am**  
**29. Oktober 2021**

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW) bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme im Rahmen dieser Anhörung.

### **Ausgangslage**

Aus Sicht des Verbandes ist der Darstellung der Ausgangslage im Wesentlichen zuzustimmen. Die im VdW Rheinland Westfalen organisierten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften teilen die Auffassung, dass eine nachhaltige Stadtentwicklung nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund des Klimaschutzes, sondern auch der Klimafolgenanpassung und der Herstellung gesunder Lebensverhältnisse zunehmend auch Konzepte der ökologischen Nachhaltigkeitsdimension stärker berücksichtigen muss.

Vor allem Hitzeereignisse, Starkregen, Überschwemmungen und Stürme zwingen auch die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden von ihren Mieterinnen und Mietern und den Gebäuden abzuhalten.

Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften tun dies mittlerweile auch über ihren direkten Bestand hinaus und kooperieren mit Städten und Gemeinden durch gemeinsame Planungen für nachhaltige, resiliente und zukunftsfähige Quartiere.

Neben den Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung und der Erzeugung regenerativer Energien im Quartier sieht die im Verband organisierte Wohnungswirtschaft in der klimagerechten Stadt- und Quartiersentwicklung durch grüne und blaue Infrastrukturen einen wichtigen Baustein zur Bewahrung lebenswerter Quartiere.

Geprägt durch die zunehmende Anzahl von Extremwetterereignissen hat der Verband in den vergangenen Jahren mehrfach Themen wie die Dach- oder Fassadenbegrünung, die Aufwertung von Freiflächen beispielsweise durch Maßnahmen der Klimafolgenanpassung (Retentionsflächen, Bepflanzungen) in verschiedenen Formaten aufgegriffen. Zuletzt hat der Verband gemeinsam mit dem Bundesverband Gebäudegrün (BuGG e.V.) und dem Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau NRW e.V. (VGL NRW) einen Leitfaden für Begrüntes Wohnen herausgegeben.

## **Bewertung**

Der VdW Rheinland Westfalen begrüßt die Maßnahmen der Landesregierung zur Implementierung von Klimaschutz- und Klimafolgenanpassungsmaßnahmen in die Stadt- und Quartiersentwicklung sowie in die Wohnraum- und Städtebauförderung und deren geplante Weiterentwicklung.

Die Anpassung von Städtebauförderung und Wohnbauförderung bildet aus wohnungswirtschaftlicher Sicht eine erste gute Grundlage zur zukunftsfähigen Anpassung von Wohnungsbeständen an die Klimaentwicklung. Der wesentliche Teil der Projekte im Rahmen der Modernisierungsoffensive und der Modernisierungsoffensive + wird entsprechend von Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des Verbandes getragen.

Ökologische Bau- und Dämmstoffe leisten einen wichtigen Beitrag zur Verringerung der CO<sub>2</sub>-Bilanz bei Bauprojekten. Hier ist festzustellen, dass das Angebot verfügbarer Produkte sich perspektivisch noch weiterentwickeln muss. Dem Gesetzgeber muss dabei klar sein, dass der stärkere Einbezug von regenerativen, recycelten oder CO<sub>2</sub>-arm hergestellten Baumaterialien in der Praxis mit einer Baukostensteigerung einhergeht und dass für den Bereich recycelter Baustoffe wesentliche Haftungsfragen noch ungeklärt sind.

Auch im Bereich des Holz- oder Holzhybridbaus sind steigende Projektzahlen zu beobachten, hier stellt aber die enorme Preisdynamik die Unternehmen vor große Herausforderungen.

Die aus wohnungswirtschaftlicher Sicht wesentliche Herausforderung der kommenden Jahre wird es sein, Wohnungen im Bestand und Neubau klimagerecht zu entwickeln und gleichzeitig die Bezahlbarkeit von Wohnraum für breite Teile der Bevölkerung sicherzustellen. Das wird nur gelingen, wenn alle beteiligten Interessengruppen – Mieter, Vermieter und die öffentliche Verwaltung – gemeinsam an der Weiterentwicklung der ordnungsrechtlichen und förderpolitischen Rahmenbedingungen arbeiten.

## Empfehlung

Zu den angesprochenen Maßnahmen möchten wir noch eine Reihe von Verbesserungsvorschlägen und Empfehlungen aussprechen:

- Weiterentwicklung der Wohnraumförderung mit einem stärkeren Bezug zur CO<sub>2</sub>-Einsparung unter Berücksichtigung der Bau- und Bodenpreisdynamik ggf. durch eine Indexierung
- Landesweite Weiterentwicklung der Förderbausteine für Dach- und Fassadenbegrünung und Regelung zur Berücksichtigung von Pflegekosten in der Betriebskostenabrechnung
- Verbesserung der Rahmenbedingungen für die dezentrale Herstellung von regenerativer Energie im Quartier und die Gleichstellung von Mieterstromangeboten mit der Eigennutzung im Wohnungseigentum
- Antragsberechtigung von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften für Städtebaufördermittel bei mit den Kommunen abgestimmten Konzepten

## **VdW Rheinland Westfalen e.V. – zum Hintergrund**

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. ist der größte regionale Verband der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft. In NRW lebt etwa jeder fünfte Mieter in einer Wohnung unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften. Insgesamt 473 Mitgliedsunternehmen bewirtschaften mehr als 1,1 Mio. Wohnungen. In unseren Städten und Gemeinden setzen sich unsere Verbandsmitglieder für lebenswerte und generationengerechte Wohn- und Stadtquartiere ein, für sie ist die Wohnraumversorgung an erster Stelle eine soziale Aufgabe.

Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften leisten einen erheblichen Beitrag zum Bau von günstigem und qualitativem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Im Bereich des geförderten Wohnraums haben Sie im Jahr 2020 etwa 3.300 Wohnungen gebaut und insgesamt etwa 40 Prozent der Wohnraumfördermittel für den Mietwohnungsbau abgerufen. Die Durchschnittsmiete für Wohnungen unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften betrug 2020 im Durchschnitt 5,83 Euro/qm und liegt damit deutlich unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 6,60 Euro/qm (2018).

2020 haben die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften unseres Verbandes insgesamt mehr als 3,3 Milliarden Euro in den Mietwohnungsneubau sowie in die energetische und altersgerechte Modernisierung ihrer Wohnungsbestände investiert.

### **Kontakt**

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

Goltsteinstraße 29

40211 Düsseldorf

0211-16998-10

info@vdw-rw.de