

**MINISTERIUM FÜR  
LANDESENTWICKLUNG  
UND WOHNEN  
BADEN-WÜRTTEMBERG**

Postfach 10 01 41 70001 Stuttgart  
E-Mail: [poststelle@mlw.bwl.de](mailto:poststelle@mlw.bwl.de)  
Telefax: 0711 123-3131

An die  
Präsidentin des Landtags  
von Baden-Württemberg  
Frau Muhterem Aras MdL  
Haus des Landtags  
Konrad-Adenauer-Straße 3  
70173 Stuttgart

Stuttgart 15. August 2022

nachrichtlich – ohne Anlagen –

Staatsministerium

**Antrag der Abgeordneten Friedrich Haag u.a. FDP/DVP  
- Nachhaltigkeitszertifizierung in der sozialen Wohnraumförderung  
- Drucksache 17/2992**

**Ihr Schreiben vom 2. August 2022**

Sehr geehrte Frau Landtagspräsidentin,

das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen nimmt zu o. g. Antrag wie folgt Stellung:

- 1. welche Ziele und Erwartungen sie an das Vorhandensein einer Nachhaltigkeitszertifizierung als zwingende Fördervoraussetzung im Landeswohnraumförderungsprogramm Wohnungsbau BW 2022 hat;*

**Zu 1.:**

Die Bewältigung der durch den Menschen verursachten Klimakrise ist eine der größten Herausforderungen unserer Zeit. Die Landesregierung hat den Kampf gegen den Klimawandel zu einer ihrer prioritären Aufgaben erklärt. Es gilt gerade bei der Nachhaltigkeit von Gebäuden Fortschritte zu erzielen und damit das Ziel des unmittelbaren Klima- wie des Ressourcenschutzes mit Nachdruck zu verfolgen.

Für das Land hat die Nachhaltigkeit seiner Fördermaßnahmen als Fördergeber daher eine hohe Priorität.

2. *inwiefern diese zusätzliche Voraussetzung vereinbar ist mit den Zielen im Koalitionsvertrag „Im Land werden wir den erfolgreichen Weg beim Bürokratiebau weitergehen“ (Koalitionsvertrag S. 42) und „werden wir den Anteil preisgünstiger Wohnungen konsequent erhöhen“ (Koalitionsvertrag S. 134);*

**Zu 2.:**

Die in den Katalog der Fördertatbestände eingefügte Anforderung widerspricht nicht dem Ziel des Bürokratieabbaus. Der Einsatz von Steuermitteln rechtfertigt es, Förderungen auch an die Erfüllung von Anforderungen zu knüpfen. Die generelle Attraktivität der bestehenden Förderangebote in der sozial orientierten Wohnraumförderung des Landes wird dadurch nicht in Frage gestellt.

3. *inwiefern die mit dem Nachhaltigkeitszertifikat verbundenen Ziele (vgl. Ziffer 1) exklusiv auf den sozialen Wohnraum zutreffen oder auf den Wohnungsbau insgesamt (gefördert und nicht gefördert, gebunden oder „frei“) verallgemeinert werden können;*

**Zu 3.:**

Die Landesregierung sieht sich im Rahmen des Wohnraumförderprogramms einer nachhaltigen Politik und Vorgehensweise verpflichtet. Dabei ist sie sich ihrer Vorbildrolle bewusst.

Der frei finanzierte Wohnungsbau, der ohne direkte staatliche Unterstützung realisiert wird, ist von Förderzielen aber nicht umfasst.

- 4. wie diese Ziele ggf. erreicht werden können, wenn für bereits bestehenden Wohnraum ein Zertifikat ausgestellt werden muss, an diesem Wohnraum jedoch keine baulichen Änderungen mehr ausgeführt werden sollen;*

**Zu 4.:**

Nachhaltigkeitszertifizierungen werden in der VwV-Wohnungsbau BW 2022 auch für die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an noch neuem – also höchstens vier Jahre altem – bezugsfertigem Mietwohnraum vorgegeben. Die Erstreckung des Nachweiserfordernisses auf solchen Wohnraum macht bauliche Änderungen dann nicht erforderlich, wenn das konkrete Objekt die entsprechenden Kriterien in der Sache erfüllt.

- 5. welche Informationen ihr dazu vorliegen, an welcher Stelle oder in welchen Programmen Nachhaltigkeitszertifizierungen für den Wohnungsbau noch verpflichtend verlangt werden, beispielsweise bei anderen Landesförderprogrammen (in Baden-Württemberg oder auch in anderen Bundesländern), Bundesförderprogrammen oder als Auflagen durch Land, Bund oder EU;*

**Zu 5.:**

Die Landesregierung will im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz in vielen Bereichen vorangehen.

Auf Ebene des Bundes ist Voraussetzung einer Förderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für Gebäude mit Effizienzhausstandard 40 NH die Erreichung des Qualitätssiegels „Nachhaltiges Gebäude“ (QNG).

- 6. wie oft die in der VwV-Wohnungsbau BW 2022 explizit genannten Nachhaltigkeitszertifizierungen DGNB, LEED, BREEAM und NaWoh insgesamt sowie in den Jahren 2020 und 2021 bundesweit sowie in Baden-Württemberg für Wohngebäude vergeben wurden (Angaben differenziert nach Jahren, Zertifikatstyp sowie unterschiedlichen Wohnungsgrößenklassen);*

**Zu 6.:**

Hierzu liegen dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen keine Erkenntnisse vor.

7. *welche Informationen ihr dazu vorliegen, inwiefern bei den Ausstellern der o. g. Zertifizierungen überhaupt die notwendigen Ressourcen vorhanden sind, um der hohen Nachfrage für alle Förderungen aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm gerecht werden zu können;*

**Zu 7.:**

Nach dem Inkrafttreten des Programms zum 1. Juni 2022 gingen dem MLW Hinweise konkret betroffener Antragsteller zu, die einen Mangel an Auditoren vortrugen. Dies hat das MLW dazu bewogen, den Anwendungsbereich der Fördervoraussetzung zu nächst einzuschränken.

Auf die Hinweise betroffener Antragsteller wurde also bereits reagiert. Mit Erlass vom 5. August 2022 an die Wohnraumförderstellen und die L-Bank wurde die Fördervoraussetzung für Vorhaben mit einem Gesamtumfang von bis zu insgesamt 100 geförderten und nicht geförderten Wohneinheiten bis auf weiteres ausgesetzt. Diese Entscheidung kommt rückwirkend zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Programms Wohnungsbau BW 2022 zum Tragen. Das MLW wird das Erfordernis einer Nachhaltigkeitszertifizierung als Fördervoraussetzung wieder einfordern, wenn sich die Situation bei der Verfügbarkeit von Auditoren deutlich verbessert hat.

8. *welche weiteren Zertifizierungen in Frage kommen, um der Anforderung im Landeswohnraumförderungsprogramm „Wohnungsbau BW 2022“ bezüglich einer Nachhaltigkeitszertifizierung gerecht zu werden;*

**Zu 8.:**

Dem Gebot der Wettbewerbsneutralität folgend, wurde keine abschließende Aufzählung statthafter Systeme oder Anbieter vorgenommen. Gefordert ist „eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach der Eingangsstufe eines für den Wohnungsbau am Markt anerkannten Systems.“ Die Regelung der Fördervoraussetzung umfasst lediglich eine beispielhafte Bezeichnung anerkannter Systeme, um Antragsteller/innen eine Orientierung zu ermöglichen, zugleich aber auch eine auf das eigene Vorhaben nach Möglichkeit abgestimmte Wahl zu eröffnen.

Die Regelung ist damit offen für weitere Zertifizierungssysteme. Sie können herangezogen werden, wenn sie „*kumulativ die ökologische, soziale und ökonomische Qualität von Gebäuden zur Förderung nachhaltigen Bauens*“ bewerten.

- 9.** *welche Kosten für die Ausstellung eines Zertifikats nach den Standards DGNB, LEED, BREEAM und NaWoh jeweils entstehen (Angaben differenziert nach Zertifikatstyp sowie sinnvollen Größenklassen des zertifizierten Wohngebäudes);*

**Zu 9.:**

Die Kosten (Gebühren) für Zertifikate sind nicht einheitlich gestaffelt und abhängig vom konkreten Einzelfall. Eine vollumfängliche Darstellung ist dem MLW daher nicht möglich. Generell ist von einer mit zunehmender Bruttogrundfläche bzw. wachsenden Zahl betroffener Wohnungen auf die betrachtete Einheit bezogen sinkende Belastung auszugehen. Im Verhältnis zu den Gesamtkosten eines Vorhabens sind die Kosten für die Nachhaltigkeitszertifizierung aber gering. Den Kosten für die Einhaltung steht eine deutlich verbesserte Förderung und ein mit attraktiveren Konditionen ausgestattetes Programm Wohnungsbau BW 2022 gegenüber, so wurde unter anderem bei der Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus der Festbetrag berücksichtigungsfähiger Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche von 3.500 auf 4.000 Euro angehoben und der mit der Förderung gewährten Subventionswerte wurde erhöht. Zugleich ist eine Dynamisierung der zu berücksichtigenden Baukosten vorgesehen und es gibt auch höhere Zuschüsse für jene, die zur Begründung einer neuen Sozialbindung für eine bereits bestehende Mietwohnung bereit sind. Auch die Konditionen bei der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum für junge Familien wurden verbessert.

- 10.** *welche Kosten für die Auditierung zur Erlangung eines Zertifikats nach den Standards DGNB, LEED, BREEAM und NaWoh jeweils entstehen (wenn es sich um Individualkosten handelt, die je nach zu zertifizierendem Gebäude unterschiedlich sind, aufgeschlüsselt für ein oder mehrere nach Größenklassen differenzierte Gebäude, welche typischerweise in der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, eventuell durch die Durchführung von exemplarischen Modellrechnungen oder Angabe von Überschlags-/Näherungswerten);*

**Zu 10.:**

Dem MLW ist eine abschließende Darstellung der Kosten für die Auditierung der Zertifizierer nicht möglich.

Das Honorar für die Auditoren ist im Rahmen eines Auftragsverhältnisses frei verhandelbar. Schon deshalb ist dem MLW eine vollumfängliche und abschließende Darstellung dieser Auditierungskosten nicht möglich.

- 11.** *welche Kosten durch Mehraufwand (bspw. für Abstimmungen, Planungen, Durchführung des Auditierungsverfahrens) auf Seiten eines Bauherrn durch eine Zertifizierung nach den Standards DGNB, LEED, BREEAM und NaWoh entstehen (wenn es sich dabei um Individualkosten handelt, aufgeschlüsselt für ein oder mehrere nach Größenklassen differenzierte Gebäude, welche typischerweise in der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, eventuell durch die Durchführung von exemplarischen Modellrechnungen oder Angabe von Überschlags-/Näherungswerten);*

**Zu 11.:**

Antragstellende sollten die Anforderungen an eine Fördervoraussetzung möglichst frühzeitig in die Vorhabenplanung einzubeziehen. Das gilt auch für die Anforderungen des ausgewählten Zertifizierungssystems. Damit können Mehraufwand und etwaige Mehrkosten ausgeschlossen oder deutlich verringert werden. Ob durch die Zertifizierung Planänderungen erforderlich sind und einen Mehraufwand verursachen, kann nur anhand der konkreten Unterlagen beurteilt werden und entzieht sich einer generellen Einschätzung.

- 12.** *inwiefern ggf. höhere baulichen Standards (bspw. beim Materialeinsatz oder für zusätzliche Nachhaltigkeitsmaßnahmen), welche zur Erfüllung der Zertifikatstandards notwendig sind, zu Kostensteigerungen bei den geförderten Wohngebäuden führen können;*

**Zu 12.:**

Zur Erfüllung der Eingangsstufe von Zertifizierungssystemen sind nicht notwendiger Weise kostenintensive bauliche Standards zu realisieren. Je nach der ohnehin konkret vorgesehenen und ggf. auch bereits durch anderweitige Vorgaben bedingten Ausführung entsteht daher investiv kein höherer Aufwand. Soweit im Einzelfall zusätzlicher Aufwand erforderlich wird, lassen sich die dadurch bedingten Kostensteigerungen nicht generalisierend beziffern.

**13.** *inwiefern sie die Möglichkeit sieht, dass zusätzliche Kosten und zusätzlicher Aufwand gemäß den Ziffern 9 bis 12 die soziale Wohnbauförderung unattraktiver machen und am Ende dadurch die Schaffung von sozialen Wohnraum verhindert wird;*

**Zu 13.:**

Zusätzlichen Kosten oder zusätzlichem Aufwand im Einzelfall steht die deutliche Erhöhung der mit der Förderung gewährten Subventionswerte gegenüber. Die aktuell starke Nachfrage nach Förderangeboten des Programms Wohnungsbau BW 2022 belegt eindrücklich die hohe Attraktivität des Programms, das mit verbesserten und attraktiveren Förderbedingungen (z. B. Erhöhung des Festbetrags berücksichtigungsfähiger Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche von 3.500 auf 4.000 Euro mit Dynamisierung der Baukosten) zum 1. Juli 2022 in Kraft trat.

**14.** *inwiefern das Ergebnis der Zertifizierungsanforderungen sein kann, dass im sozialen Wohnbau höhere bauliche Standards im Vergleich zu marktüblichen Wohngebäuden vorhanden sind und wie sie dies bewertet.*

**Zu 14.:**

Bei nicht geförderten Wohngebäuden sind nur die nach Bundes- und Landesrecht festgelegten baulichen und gesetzlichen Standard einzuhalten. Der Einsatz von Steuermitteln für ein Förderprogramm rechtfertigt es, besondere Voraussetzungen an die Gewährung einer Förderung zu knüpfen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Nicole Razavi MdL

Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen