

Pressemitteilung des BSI Nordrhein-Westfalen

Wohnungs- und Immobilienwirtschaft NRW begrüßt Teile des Koalitionsvertrags – warnt aber vor einem Erneuerbare-Wärme-Gesetz

Zu drei wichtigen Punkten des NRW-Koalitionsvertrags von SPD und Bündnis90/Die Grünen spricht die nordrhein-westfälische Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit einer Stimme. Auf einer Pressekonferenz in Düsseldorf kommentierten die vier in der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) NRW zusammengeschlossenen Verbände die geplante Wohnungs- und Baupolitik der Regierungskoalition.

Zum Teil Zustimmung, aber auch deutliche Kritik erntet die Landesregierung für ihren Koalitionsvertrag von den Spitzenvertretern der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in NRW. In drei Punkten gehen der BFW-Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Nordrhein-Westfalen, der Immobilienverband Deutschland (IVD) West, der Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter (VNWI) und der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland-Westfalen überein: Die Regierung sollte – wenn möglich – die Vollintegration des Wohnungsbauvermögens in die NRW.BANK zurücknehmen, Baden-Württemberg in Sachen Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) nicht nacheifern und im Bundesrat auf eine Reform des Mietrechts dringen, die klimafreundliche Modernisierungen erleichtert.

1. Soziale Wohnraumförderung

Die BSI NRW begrüßte die Absicht der Landesregierung, die Vollintegration des Wohnungsbauvermögens in die NRW.BANK rückgängig zu machen. „Es mehren sich die Anzeichen, dass die soziale Wohnraumförderung zunehmend in Konkurrenz zu anderen Fördermitteln der Bank gerät“, sagt Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen. „Bei der Wohnraumförderung muss die Politik auch in Zukunft sozial und bedarfsgerecht lenken können – sie muss das letzte Wort haben“, forderte er. 2009 hatte die damalige schwarz-gelbe Landesregierung das Wohnungsbauvermögen vollständig in die NRW.BANK integriert. „Schon damals hat sich die überwältigende Mehrheit der Verbände gegen die Vollintegration ausgesprochen“, erinnerte sich Martin Dornieden, Vorsitzender des BFW NRW. Die Befürchtung: Nach der Vollintegration hat die Politik nicht mehr den notwendigen Einfluss auf die Förderung. Nach wie vor sei neben der Modernisierung der Bestände eine bedarfsgerechte Neubauförderung zur Sicherstellung der Wohnraumversorgung notwendig, so Dornieden. Der BSI NRW unterstützt die Landesregierung auch in dem Bestreben, die Zahlungsverpflichtungen der NRW.BANK gegenüber dem Bund zu verringern. Auch das sei ein Schritt, die Wohnraumförderung in bedarfsgerechter Höhe zu erhalten, hieß es.

2. Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) NRW

Heftiger Wind aus Richtung der Wohnungswirtschaft weht der Regierungskoalition jedoch bei einem anderen Gesetzesprojekt entgegen. SPD und Bündnis90/Die Grünen möchten die Nutzung erneuerbarer Energien bei der Wärmergewinnung auch bei bestehenden Gebäuden zur Pflicht machen, das so genannte Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) NRW auf den Weg bringen. „Ein solches Gesetz fördert den Klimaschutz nicht, er behindert ihn“, sagte Ralph Pass, Vorsitzender des IVD West bei der Pressekonferenz. Der Hintergrund: Das EWärmeG nach dem Vorbild Baden-Württembergs bevorzugt einzelne Technologien ohne Rücksicht auf deren Effektivität. Außerdem macht der Einsatz erneuerbarer Energien eine einzelne Modernisierung teurer, entsprechend weniger Gebäude können saniert werden.

„Zudem wären die höheren Mieten, die mit der teureren Sanierung einhergingen, vielerorts gar nicht durchsetzbar“, sagte Pass. „Die Maßnahmen für den Klimaschutz müssen effektiv sein und wirtschaftlich tragbar – für Vermieter und Mieter.“ Die BSI NRW fordert daher die Wahl der Technologie zur CO₂- und Primärenergieeinsparung dem Gebäude-Modernisierer freizustellen. Das geschähe dann auch im Einklang mit der Energie-Einspar-Verordnung (EnEV), die erlaube, alle erneuerbaren Energien in die Primärenergiebedarfsrechnung einzubeziehen. Außerdem dürfe bei Solaranlagen keinesfalls ein Mindestwert an Kollektorfläche pro Quadratmeter Nutzfläche eingeführt werden, sonst seien bei Mehrfamilienhäusern überdimensionierte Anlagen die Folge.

3. Zielgerechte Reform des Mietrechts

Die BSI NRW appellierte zudem, eine weitere Hürde auf dem Weg zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes aus dem Weg zu räumen: das Mietrecht. „Die Landesregierung sollte eine Initiative im Bundesrat starten, um das Mietrecht zu novellieren“, sagte Dr. Michael Casser, Vorsitzender des VNWI. Nach derzeit geltendem Recht dürfen etwa Mieter während einer energetischen Sanierung die Miete mindern, das kann die Refinanzierung des Projekts gefährden. Die Installation von umweltfreundlicher Technik wie etwa Solaranlagen wird durch das derzeitige Mietrecht gar ausgeschlossen. Sie müssen vom Mieter nicht geduldet werden. „Zukünftig müssen alle energetischen Maßnahmen grundsätzlich als Modernisierungsmaßnahmen gelten, die der Mieter zu dulden hat“, sagte Casser. Nur dann sei die Lastenverteilung bei klimafreundlicher Modernisierung ausgewogen. Zwar erkannten die Vertreter des BSI NRW die im Koalitionsvertrag formulierten Vorhaben an, mit denen energetische Sanierungen gefördert werden sollen. Angesichts der Haushaltslage müsste ein zweites Standbein aber die Mietrechtsnovelle sein. „Ansonsten werden ganze Wohnquartiere von der Sanierung ausgeschlossen, weil nicht in der Breite modernisiert werden kann“, sagte Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen. Unterstützung signalisierten die Verbandsvertreter der Landesregierung jedoch bei der Ablehnung einer einseitigen Aufgabe asymmetrischer Kündigungsfristen. Bisher müssen Vermieter eine längere Kündigungsfrist wahren als Mieter.

Ebenfalls Rückendeckung bekam die Landesregierung von Seiten der BSI NRW bei dem Vorhaben, im Bundesrat auf eine Korrektur der jüngst beschlossenen Kürzungen zu dringen, etwa bei der Städtebauförderung, den KfW-Gebäudesanierungsprogrammen oder dem Wohngeld.

Zu der BSI NRW zählen der BFW-Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Nordrhein-Westfalen, der Immobilienverband Deutschland (IVD) West, der Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter (VNWI) und der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland-Westfalen. Gemeinsam vertreten sie mehr als 2000 Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in NRW.

Ansprechpartner:

Andreas Gröhbühl

Pressesprecher

des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen

Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

Telefon 0211 16998-94, Telefax 0211 16998-50

Mobil 0173 6342350

E-Mail: a.groebuehl@vdw-rw.de

www.vdw-rw.de; www.wohnungswirtschaft-aktuell.de