



Positionen des VdW Rheinland Westfalen zur Landtagswahl 2010 in Nordrhein-Westfalen

Bedeutung des Wohnens und der Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen



Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. vertritt im Land Nordrhein-Westfalen die Interessen von 423 Wohnungsunternehmen mit 1,2 Millionen bewirtschafteten Wohnungen, in denen rund 2,5 Millionen Menschen leben.



Gerade in der aktuellen wirtschaftlichen Situation benötigt die Branche verlässliche Rahmenbedingungen: Damit die Wohnungsunternehmen den Wohnstandard in Nordrhein-Westfalen noch weiter qualifizieren können, die Gebäude nachhaltig bewirtschaften, bezahlbares Wohnen sichern, dauerhafte Beschäftigungseffekte bewirken sowie funktionierende Nachbarschaften stabilisieren oder wieder herstellen können.

Zu den Mitgliedsunternehmen zählen die Wohnungsbaugenossenschaften sowie kommunale, öffentliche und kirchliche Wohnungsunternehmen und Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft. Die im **VdW Rheinland Westfalen** organisierten Wohnungsunternehmen verfolgen ein nachhaltiges Geschäftsmodell: Sie streben bei der Bewirtschaftung und beim Immobilienhandel eine wirtschaftliche, soziale und ökologische Nachhaltigkeit an.

Die Wohnungs- und Immobilienbranche ist von großer volkswirtschaftlicher Bedeutung: 12 % der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung (rd. 251 Milliarden Euro) werden von der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erbracht. 51 % des gesamtwirtschaftlichen Kapitalstocks sind in Wohnungen angelegt, 35 % in Nichtwohnbauten, also sind 86 % des deutschen Kapitalstocks Immobilien.

Die Mitgliedsunternehmen des **VdW Rheinland Westfalen** investieren rund 1,3 Milliarden Euro pro Jahr. Besonders in Zeiten der Wirtschafts- und Finanzkrise ist es unbedingt notwendig, dass die umfangreichen Investitionen der Wohnungs- und Immobilienbranche aufrechterhalten werden und nicht an Finanzierungsproblemen scheitern. Denn die Investitionen haben direkte Auswirkungen auf die lokalen Märkte und unterstützen damit auch die Bemühungen der Bundesregierung um Wachstum.

Positionen des VdW Rheinland Westfalen

1. Keine Verschärfung der EnEV 2009

Die Wohnungsunternehmen wollen ihr umfassendes Engagement für ein gutes Klima fortführen. Dazu brauchen sie sichere rechtliche und ökonomische Rahmenbedingungen sowie Unterstützung bei jenen Maßnahmen, die wegen ihrer Ausrichtung an gesamtgesellschaftlichen Zielen im Rahmen unternehmerischen Handelns nicht wirtschaftlich sind.

Der VdW Rheinland Westfalen fordert daher einen Verzicht auf eine weitere Verschärfung der Anforderungen an das energiesparende Bauen und die Einführung von neuen Nachrüst- und Nutzungspflichten.



2. Weitere Förderung energetischer Modernisierungen

Es müssen miteinander verzahnte Rahmenbedingungen geschaffen werden, die es dem Investor ermöglichen, energetische Modernisierungen ökonomisch vertretbar durchzuführen. Das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm ist ein wichtiger Baustein für den Klimaschutz und für die Optimierung der Finanzierungsstruktur.

Von Januar 2006 bis Ende 2009 hat der Bund Haushaltsmittel in Höhe von rund fünf Milliarden Euro für die Programme der energetischen Gebäudesanierung bewilligt. Gefördert wurde damit die energetische Sanierung von 1,25 Millionen Wohnungen und Häusern. Im gleichen Zeitraum wurden damit 15,4 Milliarden kWh Energie, 9,1 Millionen Tonnen CO₂ und 1,25 Milliarden Euro Heizkosten eingespart. Mit 883 Millionen Euro sind für 2010 nicht einmal die Hälfte der für 2009 bereit gestellten Gelder vorgesehen. Damit tut sich zukünftig eine investitionshemmende Schere zwischen gestiegenem Anforderungsniveau und entsprechend höheren Investitionskosten einerseits und sinkenden Fördermitteln und nur begrenzt steigbaren Mieten andererseits auf.

Der VdW Rheinland Westfalen fordert eine Aufstockung der Haushaltsmittel 2010, damit auch die mit KfW-Mitteln kumulierbare und angepasste Wohnraumförderung des Landes nicht ausgehebelt wird.

3. Zielgerechte Anpassung des Mietrechts

Das Mietrecht muss so verändert werden, dass es dem Investor für die durchgeführten Investitionen eine dauerhafte und angemessene wie zügige Refinanzierung der finanziellen Aufwendungen für energiesparende Investitionen ermöglicht, die nicht in den allgemeinen Mietspiegelwerten oder Vergleichsmieten untergeht. Baumaßnahmen, die der energetischen Sanierung des Gebäudes dienen, müssen geduldet werden und dürfen nicht zur Mietminderung berechtigen.



4. Mehr Wettbewerb und Kostentransparenz auf den Energiemärkten

Der VdW Rheinland Westfalen begrüßt in diesem Zusammenhang eine mögliche Änderung der Gemeindeordnung NRW zugunsten der Stärkung der wirtschaftlichen Tätigkeit von Stadtwerken. Der Verband fordert zusätzlich, im Zuge einer solchen Änderung auch den Bereich der wirtschaftlichen Betätigung der kommunalen Wohnungsunternehmen wieder zu vergrößern.

5. Stärkung einer flexiblen und nach Bedarfen ausgerichteten Städtebauförderung

Der VdW Rheinland Westfalen unterstützt die ressortübergreifende Ausrichtung der nationalen Stadtentwicklungspolitik, mit der der soziale Zusammenhalt in den Quartieren gewahrt sowie die Anpassung des Umfangs und der Qualität des Wohnraumangebots gefördert werden soll.

Damit die Wohnungsunternehmen als zuverlässige Partner der Kommunen weiter an der Gestaltung funktions- und zukunftsfähiger Städte mitwirken können, müssen eine Konsolidierung der Kommunalfinanzen und die notwendigen Voraussetzungen gegeben sein.

Das Land NRW muss darauf einwirken,

- dass die Städtebauförderung als Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Kommunen mindestens auf gleichem Niveau weiter verstetigt wird und die Mittel der einzelnen Programme flexibel entsprechend der Problemlagen in den Regionen vor Ort eingesetzt werden können,
- dass der Stadtumbau West auf der Grundlage einer umfassenden Evaluierung zielgenau ausgerichtet und für die sehr unterschiedlichen regionalen und örtlichen Verhältnisse ausreichend flexibel gestaltet sowie mit einer starken wohnungswirtschaftlichen Komponente ausgestattet wird.

6. Sicherung einer bedarfsgerechten Wohnraumförderung

Für eine auch künftig bedarfsgerechte Wohnraumförderung sollte das Land mindestens 1 Milliarde Euro im Jahr für die soziale Wohnraumförderung aus dem als revolving Fonds erhaltenen Wohnungsbauvermögen bereitstellen und die Rückflüsse aus der Förderung des sozialen Wohnungsbaus über 2013 zweckgebunden für die Wohnraumförderung einsetzen.

7. Stärkung der integrierten Förderung durch raumwirksame Zukunftskonzepte

Stadtentwicklung, Integration und Bildung sind noch stärker mit der sozialen Wohnraumförderung des Landes im Rahmen von ressortübergreifenden Zukunftskonzepten zu verbinden. Dazu sollte das Land nach der Integration des Wohnungsbauvermögens in die NRW.BANK dieser ein raumwirksames strategisches Konzept zur Vernetzung ihrer Förderbausteine geben.

8. Bundesanteil an Unterkunftskosten erhöhen – keine Pauschalierung

Der Verband spricht sich ausdrücklich gegen die Absicht der neuen Bundesregierung aus, die Energie- und Nebenkosten sowie ggf. sogar die Unterkunftskosten nach SGB II durch eine bundeseinheitliche Verordnung zu pauschalieren.

Die Unterschiedlichkeit der Wohnungsteilmärkte kann durch Pauschalen nicht gesetzeskonform erfasst werden. Eine Pauschalierung würde zudem die bereits heute feststellbaren Segregationsprozesse erheblich verstärken

9. Keine neuen Barrieren aufbauen, überflüssige Regulierungen beseitigen, Bürokratieabbau vorantreiben

Der VdW Rheinland Westfalen setzt sich gegen überflüssige Regulierungen und bürokratische Vorschriften ein. Wenn gesetzliche Regelungen nachweislich nicht den vom Gesetzgeber vorgesehenen Zweck erfüllen, sind sie abzuschaffen. Neue gesetzliche Barrieren müssen verhindert werden.

Daher fordert der VdW Rheinland Westfalen: Neue EU-Regelungen zur Verschärfung des Diskriminierungsschutzes im Mietrecht müssen verhindert werden. Die deutsche Rechtsordnung und insbesondere das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) gewähren den Schutz vor Benachteiligungen bereits interessengerecht.

10. Änderung des Wachstumsbeschleunigungsgesetzes für wirksame Wachstumseffekte

Das Wachstumsbeschleunigungsgesetz setzt mit seinen Regelungen zur Grunderwerbsteuer ein falsches Signal an die mittelständische Immobilienwirtschaft und geht auch an der Praxis von Immobilienkonzernen vorbei. Das Gesetz ist hinsichtlich einer weiter gefassten Grunderwerbsteuerbefreiung nachzubessern.



Ansprechpartner:

Rechtsanwalt, M. A.

Alexander Rychter

Verbandsdirektor – Sprecher des Vorstandes

Der VdW Rheinland Westfalen stellt gerne vertiefende Informationen zu den einzelnen Positionen zur Verfügung.



**Verband der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen**

Goltsteinstraße 29

40211 Düsseldorf

Telefon 0211 16998-20

Telefax 0211 16998-51

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

Homepage: www.vdw-rw.de

www.wohnungswirtschaft-aktuell.de

