

Die Positionen des VdW Rheinland Westfalen zur Kommunalwahl 2020



Auf teurem Boden entstehen keine bezahlbaren Wohnungen – kommunale Baulandpolitik ist gefragt



Ein entscheidender Faktor bei der Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum ist der Mangel an geeigneten Bauflächen oder dem fehlenden Baurecht für vorhandene Grundstücke – insbesondere für gemeinwohlorientierte Unternehmen. Gerade in den Schwarmstädten führt das zu einer hohen Konkurrenz um das vorhandene Bauland. Wohnen, Gewerbe,

Verkehr, Infrastruktur und Erholung, Investoren und Bestandhalter tragen mit ihren Flächenbedarfen zu einer sehr dynamischen Preisentwicklung bei überschaubarem Angebot bei. In den Großstädten wird diese Preisdynamik durch Bodenspekulation noch verstärkt. Grundstücke werden ohne eine Bauabsicht gekauft und gehandelt. Auf teurem Baugrund kann aber kein Wohnungsneubau zu bezahlbaren Mieten entstehen. Gerade auf kommunaler Ebene liegen die Potenziale, diese Entwicklung zu stoppen.

Unsere Positionen auf einen Blick

- Aktive kommunale Baulandpolitik ist gefragt
- Ausweitung des Bauflächenangebotes
- Senkung der Grunderwerbsteuer und kommunalen Gebühren
- Engagement in Landesinitiativen nutzen

Wohnen ist soziale Daseinsvorsorge – öffentlich geförderter Wohnungsbau



Gutes und bezahlbares Wohnen ist eines der größten sozialen und politischen Themen unserer Zeit. Die nordrhein-westfälische Wohnraumförderung ist ein wichtiges Instrument, um bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung erreichbar zu machen – rund 50 Prozent der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen hätte Anspruch

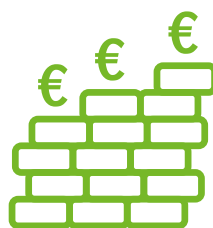
auf eine geförderte und damit mietpreisreduzierte Wohnung. Der Bau und die Vermietung von bezahlbarem Wohnraum ist der Grundauftrag der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen, dazu nutzen sie die Wohnraumförderung des Landes überproportional. Über dieses Instrument können die im Verband organisierten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften guten und bezahlbaren Wohnraum wirtschaft-

lich herstellen, bewirtschaften und damit ihrem gemeinwohlorientierten Auftrag nachkommen.

Unsere Positionen auf einen Blick

- Vergabe preisreduzierter Grundstücke für gefördertes Bauen
- Senkung der Grunderwerbsteuer für gefördertes Bauen
- Anpassung der Bewilligungsmieten
- Anpassung der Baukosten
- Ankauf von Belegungsbindungen auf angespannten Wohnungsmärkten
- Wirtschaftliche Investitionen in den Bestand
- Kooperative Ausübung von Belegungsrechten im geförderten Wohnungsbau

Hohe Baukosten, teure Wohnungen – wer soll das bezahlen?



Neben den Grundstücks- und Finanzierungskosten sind vor allem die Baukosten für die Höhe der späteren Miete ausschlaggebend. Doch diese Kosten haben sich in den vergangenen Jahren dynamisch entwickelt, von der allgemeinen Teuerungsrate deutlich abgekoppelt und damit auch die Bezahlbarkeit von Wohnraum maßgeblich beeinflusst. Zahlreiche Entwicklungen treiben

die Baukosten nach oben. Dabei ist es nicht nur das Bauen selbst, das Wohnen verteuert, sondern insbesondere auch die Kostentreiber, die von außen auf die Wohnungswirtschaft einwirken und vom einzelnen Unternehmen oder der Genossenschaft kaum beeinflusst werden können. So lagen beispielsweise die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im Februar 2020 um 3,4 Prozent über denen des Vorjahresmonats. Qualitativ gute und bezahlbare Wohnungen in lebenswerten und zukunftsfähigen Quartieren gehören zu den wichtigsten sozialen und politischen Themen unserer Zeit. Deshalb müssen die Kostentreiber identifiziert, hinterfragt und im Sinne einer sozialgerechten Wohnraumversorgung angepasst werden. Nur so können gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen und -genossenschaften weiterhin ihren Grundauftrag erfüllen und dabei langfristig nachhaltig ihre Wohnungsbestände bewirtschaften.

Unsere Positionen auf einen Blick

- Normen maßvoll, praxisnah und verständlich weiterentwickeln
- Dem Fachkräftemangel entschlossen entgegenzutreten
- Klimaschutz bezahlbar gestalten
- Anforderungen an Barrierefreiheit mit Bedacht formulieren

Der Mietendeckel – schafft eine Verschärfung des Mietrechts mehr bezahlbaren Wohnraum?



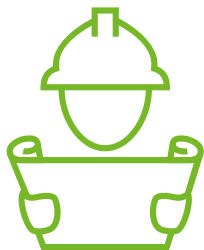
Wohnen ist ein wirtschaftliches und auch ein soziales Gut. Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften im VdW Rheinland Westfalen stehen besonders für bezahlbares Wohnen. Das verdeutlicht die Durchschnittsmiete im Verbandsgebiet: Sie liegt 2019 mit 5,59 €/m² gut einen Euro unter der durchschnittlichen Miete in NRW von 6,60 €/m².

Diese Aufgabe ergibt sich in den Unternehmen und Genossenschaften direkt aus dem Unternehmenszweck, verbunden mit einem klaren Bekenntnis zum sozialen Mietrecht. Der Verband und seine Mitglieder haben die Verlängerung der mietrechtlichen Verordnungen durch die Einführung einer Mieterschutzverordnung ausdrücklich unterstützt. Umso irritierender ist die Diskussion um die Einführung eines Mietendeckels. Auch zur Verfassungsmäßigkeit eines Landesgesetzes bestehen erhebliche Bedenken. Hinzu kommt: Ein Mietestopp würde unterschiedslos alle Vermieter treffen – auch diejenigen, die bislang nur geringe Mieten verlangt haben – und Investitionen in bezahlbaren Wohnraum und Bestandsmodernisierungen erheblich negativ beeinflussen. Das widerspricht dem Gleichheitssatz.

Unsere Positionen auf einen Blick

- Der Mietendeckel ist das falsche Instrument für einen sozialgerechten Wohnungsmarkt
- Keine Bremse für den Neubau und lokale Wirtschaft
- Der Mietendeckel bremst klimapolitische Ziele

Niemand hat die Absicht, eine Wohnung zu genehmigen – die Schlüsselrolle von Kommunen für effizientes Bauen und bezahlbares Wohnen



Die Wohnungswirtschaft steht in den nächsten Jahren vor vielfältigen Aufgaben: Neubau, Modernisierung, altersgerechter Umbau und Instandsetzung. Eine Schlüsselrolle für effizientes Bauen und bezahlbares Wohnen kommt den Kommunen zu. Sie sind die Träger der Bauleitplanung, haben die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Kommune vorzubereiten, zu leiten

und Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung von Anlagen bedürfen grundsätzlich einer Baugenehmigung. Auch diese Aufgabe liegt grundsätzlich bei den Kommunen. Deshalb können Kommunen bei mangelnder Personalausstattung und nur eingeschränktem Engagement für das Thema Bauen und Baulandentwicklung zum Flaschenhals für bezahlbares Wohnen werden.

Unsere Positionen auf einen Blick

- Kommunen brauchen qualifiziertes Personal in ausreichender Zahl
- Bauleitplanverfahren müssen entbürokratisiert werden
- Möglichkeit einer referenziellen Baugenehmigung muss schon im Bauleitplanverfahren mitgedacht werden
- Baugenehmigungsverfahren müssen beschleunigt werden
- Mehr Mut zur Umsetzung von Wohnbauvorhaben erforderlich
- Zusammenarbeit von Land und Kommunen muss ausgebaut werden
- Digitalisierung von Planungs-, Abstimmungs- und Genehmigungsprozessen ist voranzutreiben

Kalte Betriebskosten – wie kommunale Gebühren und Hebesätze bezahlbare Mieten beeinflussen



Städte und Gemeinde spielen die zentrale Rolle in der lokalen gesellschaftlichen Organisation und bei der Daseinsvorsorge. Dafür benötigen sie eine auskömmliche finanzielle Ausstattung. Kommunalabgaben, also kommunale Steuern, Gebühren und Beiträge, sind die Haupteinnahmequellen von Städten, Gemeinden und Kreisen. In den vergangenen Jahren hat es hier erhebliche Kostensteigerungen gegeben. Hinzu kommen Anteile an Einkommensteuer und Umsatzsteuer. Kommunalabgaben teilen sich in laufende, auf den Nutzer umlegbare Betriebskosten („warme Betriebskosten“) und laufende, nicht umlegbare Betriebskosten (Leerstand, eigene Verwaltungsgebäude) oder rein eigentümerbezogene Kosten (Gewerbesteuer) auf. Umlegbare Betriebskosten fließen ebenso in die Bezahlbarkeit von Wohnen ein wie nicht umlegbare Betriebskosten. Der Vermieter hat im Verhältnis zur Miete aber nur eine sehr geringe Spanne, in der er nicht umlegbare Kosten selber tragen kann. Erhöhungen der nicht umlegbaren Betriebskosten und vor allem Neuverteilungen von umlegbaren hin zu nicht umlegbaren Betriebskosten können bei Vermietern zu massiven Verringerungen des finanziellen Handlungsspielraums führen.

Unsere Positionen auf einen Blick

- Beachtung des Konnexitätsprinzips
- Betriebskosten ungeeignet als Instrument zur Mietpreisdämpfung – einseitige Belastung des Eigentümers vermeiden
- Aufkommensneutralität der Grundsteuer: Grundsteuer so regeln, dass Kommunen Steuererhöhung rechtfertigen müssen
- Neutralität der Gewerbesteuer in Bezug auf wirtschaftliche Entscheidungen

Neue Radikalität in der Wohnungspolitik – wem helfen neue Gemeinnützigkeit und Enteignung?



Die Mietenentwicklung auf einigen Wohnungsteilmärkten führt seit einigen Jahren zu einer gesellschaftlichen Diskussion um die Bezahlbarkeit von Mieten und zu radikalen Lösungsansätzen. Dort, wo in der Vergangenheit nicht genug gebaut wurde, wird eine Rückkehr zur Wohnungsgemeinnützigkeit diskutiert, andere Vorschläge zielen auf die

Enteignung oder Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen. Dabei fällt auf, dass die Diskussion sich aus den bestehenden wohnungspolitischen Strukturen herausbewegt. In einer neuen Radikalität wird das System der sozialen Marktwirtschaft infrage gestellt, ohne jedoch die Konsequenzen zu beachten: Sanierungsstau, der Rückgang von sozialem Engagement und Beiträgen zur Stadt- und Quartiersentwicklung sowie zur Mobilitäts- und Infrastrukturversorgung. Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen blicken auf eine lange Historie in der Bewirtschaftung von bezahlbaren Wohnungen zurück, einen Großteil der Zeit davon in der Wohnungsgemeinnützigkeit. Entsprechend kritisch fällt deshalb ihr Urteil dazu aus.

Unsere Positionen auf einen Blick

- Neubau statt Enteignung
- Wohnraumförderung und Wohngeld statt neuer Gemeinnützigkeit
- Nachhaltige Aktivierung von Bauland statt Protest

Not in my backyard oder Heimat für jeden? – Wohnungsbau zwischen Wunsch und Wirklichkeit

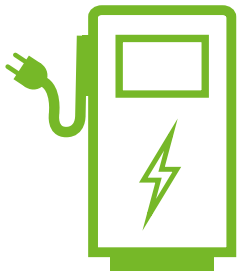


Gesellschaftliche Mitbestimmung ist ein wichtiges Merkmal unserer Demokratie, die ohne die politische Teilhabe ihrer Bürger nicht existieren kann. Beteiligung kann auch die Akzeptanz von Baumaßnahmen erhöhen und den Interessensausgleich fördern. Denn Wohnen ist nicht nur ein wirtschaftliches, sondern auch ein soziales Gut, das für den gesellschaftlichen Zusammenhalt eine tragende Rolle spielt. Vor allem in den Großstädten wird es aber für Menschen aus unteren und mittleren Einkommenschichten immer schwieriger, eine angemessene Wohnung zu finden, gleichzeitig trifft der Bau von neuen Wohnungen immer häufiger auf lokalen Widerstand. Der Unmut richtet sich dabei sowohl gegen Stadtverwaltungen als auch zunehmend gegen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften. Ein echter Interessensausgleich fordert von allen involvierten Akteuren die Bereitschaft zum Kompromiss und die Bereitschaft von Politik und Verwaltung, Entscheidungen herbeizuführen. Die Durchsetzung von Partikularinteressen steht sonst im Gegensatz zum Gemeinwohl.

Unsere Positionen auf einen Blick

- Erhöhung der Akzeptanz von Bauvorhaben durch gesellschaftliche Beteiligung
- Transparenz in den Zielen der Beteiligung
- Lokalpolitik muss Verantwortung übernehmen

Hin und weg – die Verkehrswende in der Wohnungswirtschaft



Politische Forderungen verschiedener Ressorts und gesellschaftliche Strömungen vor allem in jüngeren Generationen tragen zunehmend zur Diskussion von Mobilitätsfragen in der Wohnungswirtschaft bei – denn alle Wege beginnen und enden an der eigenen Haustür. Auf der wohnungs-, wirtschafts-, umwelt- und verkehrspolitischen Agenda stehen in diesem Zusammenhang ganz vielfältige Themen und Ziele, die teilweise aber auch miteinander konkurrieren oder sich sogar ausschließen. Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen sind bereit, die viel zitierte „Verkehrswende“ in ihren Beständen aktiv mitzugestalten. Damit sie gelingt, bedarf es allerdings der Zusammenarbeit vieler Akteure. Sie alle müssen an einen Tisch, eine gemeinsame und klare verkehrliche Vision entwickeln und ihr Handeln danach ausrichten – für ein ab der Haustür mobiles NRW.

Unsere Positionen auf einen Blick

- Mobilität darf nicht an Quartiersgrenzen enden
- Passende Lösungen für Standorte jenseits der Metropolen entwickeln
- Stellplätze müssen dem Bedarf entsprechen
- Geeignete Förderangebote für Wohnungsunternehmen schaffen
- Mehrspurige Technologien statt Einbahnstraße E-Mobilität
- Den öffentlichen Raum mit Ladeinfrastruktur ertüchtigen
- E-Mobilität darf nicht zum Kostentreiber für den Wohnungsbau werden

Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft – eine Branche auf Zukunftskurs

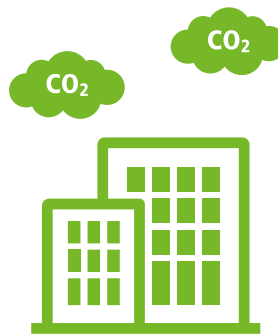


Die Digitalisierung ist einer der aktuellen Megatrends. Sie schreitet weiter voran und verändert die Arbeitswelt und die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat die Potenziale der digitalen Transformation für sich erkannt: Wohnungswirtschaftliche Kernprozesse können durch den Einsatz von digitalen Technologien und Software effizienter gestaltet werden, neue Dienstleistungs- und Geschäftsmodelle entwickelt und die Zusammenarbeit in der Organisation und mit Partnern optimiert und gestärkt werden. Voraussetzungen sind eine zuverlässige Datenverfügbarkeit und Datensicherheit, eine hochleistungsfähige, sichere Infrastruktur und ein gemeinsamer Datenstandard. Zusätzlich gibt es eine Reihe von weiteren Herausforderungen, für die Bund und Land einen unterstützenden, verbindlichen Rahmen schaffen und entsprechende Förderinstrumente in die Wege leiten sollten.

Unsere Positionen auf einen Blick

- Interoperabilität durch Datenstandards gewährleisten
- Stärkung von Smart Home und Assistenzsystemen durch Sicherstellung einer digitalen, leistungsfähigen Infrastruktur
- Zügige Umsetzung der Landesinitiative „Digitale Verwaltung NRW“ bis 2025 und insbesondere von digitalen Baugenehmigungsverfahren

Klimawandel und Energiewende – Voraussetzungen für einen zukunftsfähigen Gebäudebestand

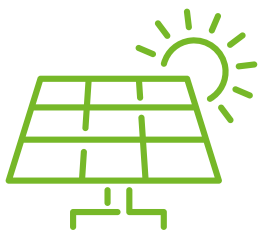


Der Klimawandel beherrscht unsere Zeit und wird es auch in Zukunft tun. In den vergangenen Jahren prägten Fridays for Future und Jahrhundertsommer die gesellschaftliche Debatte. Bis 2050 möchte Europa klimaneutral sein und nur noch sehr geringe Mengen an CO₂ in die Atmosphäre emittieren. Diese Restmengen sollen durch CO₂-senkende Maßnahmen kompensiert werden, sodass im Ergebnis eine Netto-Null entsteht. Die Wohnungswirtschaft arbeitet derzeit verstärkt an Strategien, ihre Gebäude derart zu modernisieren, dass sie ihren Beitrag als Teil des Gebäudesektors auf dem Weg in die Klimaneutralität leisten können. Damit sie diesen Weg weiter wirtschaftlich gehen kann und die Bezahlbarkeit des neuen oder sanierten Wohnraums für Mieter langfristig gewährleistet ist, ist insbesondere die Politik gefordert, den Prozess mit Förderanreizen, zusätzlicher finanzieller Ausstattung und zielführender Gesetzgebung zu steuern.

Unsere Positionen auf einen Blick

- Wärmeschutz neu denken, Klimaschutz als Chance verstehen
- Energetische Sanierungsmaßnahmen in die Breite bringen
- Sozialverträgliche CO₂-Bepreisung anstreben
- Dezentrale Energieerzeugung muss einfacher werden
- Effekte aus Sektorkopplung honorieren
- Einsatz CO₂-senkender Maßnahmen und Baustoffe fördern
- Bezahlbarkeit von energetischen Maßnahmen sicherstellen

Energiewende im Quartier – mehr Klimaschutz durch ein zukunftsfähiges Mieterstromgesetz



Die Versorgung mit Energie ist ein wesentliches Bedürfnis der Bevölkerung, die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energiequellen ist ein zentraler Baustein einer klimagerechten, nachhaltigen Energieversorgung. Das Mieterstromgesetz sollte dezentral erzeugten Strom kostengünstig in Millionen Mieterhaushalte bringen. Jedoch

bleibt der Erfolg derzeit hinter den Erwartungen zurück: Lediglich gut ein Prozent des gesetzlich möglichen Potenzials wurde demnach in der Praxis tatsächlich umgesetzt. Mieterstrom rechnet sich nicht und ist für Mieter und Wohnungsunternehmen unwirtschaftlich. Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen sind bereit, ihren Beitrag zum Klimaschutz auch mit Mieterstrom zu leisten. Daher gilt es, die entsprechenden Hemmnisse für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften abzubauen.

Unsere Positionen auf einen Blick

- Gleichstellung von Mietern und Eigentümern
- Förderung für viel klimafreundlichen Strom
- „Räumlichen Zusammenhang“ klar definieren
- Mehrere Anlagen brauchen entsprechende Förderung
- Lange Genehmigungszeiten verkürzen
- Unsicherheit und Mehraufwand bei Umzug verringern
- Keine Gewbesteuer für Vermieter
- Lieferkettenmodell definieren und Contracting ermöglichen

Gut und sicher wohnen – bauliche Kriminalprävention und Sicherheit in Wohn- und Stadtquartieren



Sichere Wohnungen, Wohn- und Stadtquartiere haben einen hohen Stellenwert für die Wohnungswirtschaft. Sowohl im Neubau als auch im Bestand setzen viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zum Schutz ihrer Mieter auf einbruchsvermeidende und vorbeugende Maßnahmen. Der VdW Rheinland Westfalen ist Mitglied im Landespräventionsrat und kooperiert schon seit 2014 landesregierungsübergreifend mit dem Landeskriminalamt Nordrhein-Westfalen (LKA NRW) zur Unterstützung kriminalpräventiver Maßnahmen in Wohnungen und Wohnquartieren. Seitdem sind viele Kooperationen zwischen örtlichen Polizeibehörden sowie Wohnungsunternehmen und -genossenschaften oder regionalen Arbeitsgemeinschaften der Wohnungswirtschaft vor Ort entstanden. Ergänzend findet einmal jährlich die Aktionswoche „Riegel vor! – Sicher ist sicherer“ statt, bei der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften in ganz NRW ihr Engagement unter Beteiligung der Polizeibehörden vor Ort der Öffentlichkeit präsentieren. Diese Instrumente und Erfolge gilt es zu bewahren.

Seitdem sind viele Kooperationen zwischen örtlichen Polizeibehörden sowie Wohnungsunternehmen und -genossenschaften oder regionalen Arbeitsgemeinschaften der Wohnungswirtschaft vor Ort entstanden. Ergänzend findet einmal jährlich die Aktionswoche „Riegel vor! – Sicher ist sicherer“ statt, bei der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften in ganz NRW ihr Engagement unter Beteiligung der Polizeibehörden vor Ort der Öffentlichkeit präsentieren. Diese Instrumente und Erfolge gilt es zu bewahren.

Unsere Positionen auf einen Blick

- Kooperationen stärken
- Anreize für Einbruchschutz erhalten
- Sicherheit im öffentlichen Raum ausbauen
- Angsträume in Wohn- und Stadtquartieren reduzieren

Über den VdW Rheinland Westfalen

Als bundesweit größter Landesverband der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft vertritt der VdW Rheinland Westfalen rund 480 kommunale und öffentliche, genossenschaftliche, industrieverbundene, private sowie kirchliche Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in Nordrhein-Westfalen sowie im nördlichen Rheinland-Pfalz.

Aktuell bewirtschaften unsere Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften mehr als 1,2 Millionen Wohnungen allein in Nordrhein-Westfalen, darunter mehr als die Hälfte mietpreisgebunden. Jeder fünfte Haushalt wohnt und lebt in diesen Wohnungsbeständen.

2019 haben die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften unseres Verbandes mehr als 2,6 Milliarden Euro in den bezahlbaren und geförderten Mietwohnungsneubau sowie in die energetische und generationengerechte Modernisierung ihrer Wohnungsbestände investiert. Rund 3.700 Wohnungen haben sie neu gebaut. Die durchschnittliche Miete lag 2019 bei 5,72 €/m² und damit deutlich unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 6,60 €/m².

Wir geben vielen Menschen in unserem Land ein bezahlbares Zuhause, in unseren Städten und Gemeinden setzen sich unsere Verbandsmitglieder für lebenswerte, klima- und generationengerechte Wohn- und Stadtquartiere ein. Für unsere Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften ist Wohnen immer auch eine gesellschaftliche Aufgabe.

Als Partner des Landes bei der Modernisierungsoffensive **„Besser Wohnen – zu Hause im Quartier“**, bauen und modernisieren unsere Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften in zahlreichen Städten und Gemeinden mit einem Investitionsvolumen von mehr als einer halben Milliarde Euro über 4.600 Wohneinheiten.

Als Kooperationspartner der Landesinitiative **„Endlich ein ZUHAUSE!“** suchen wir gemeinsam nach Wegen, um Wohnungsverluste zu vermeiden und wohnungslose Menschen besser und schneller mit Wohnraum zu versorgen.

Alle Positionen in ausführlicher Form sowie weitere Informationen zur Kommunalwahl 2020 finden Sie auf der Website des VdW Rheinland Westfalen unter: <https://share.vdw-rw.de/kommunalwahlen2020>



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

Tel.: 0211 16998-0

E-Mail: info@vdw-rw.de

www.vdw-rw.de