

Die Wohnungswirtschaft
im Westen



Positionen zur Landtagswahl 2017 in Nordrhein-Westfalen



Dem VdW Rheinland Westfalen gehören 474 Mitgliedsunternehmen der kommunalen/öffentlichen, genossenschaftlichen, kirchlichen sowie industrieverbundenen/privaten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an, die fast eine Millionen Wohnungen allein in Nordrhein-Westfalen bewirtschaften.

Im vergangenen Jahr haben die Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen allein in NRW mehr als 1,8 Milliarden Euro in die Sanierung und Modernisierung des Bestands und in den Neubau investiert.

IMPRESSUM

- Herausgeber: VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e. V.
Goltsteinstr. 29
40211 Düsseldorf
Tel.: 0211 16998-0
Fax: 0211 16998-50
E-Mail: info@vdw-rw.de
Internet: www.vdw-rw.de
www.wohnungswirtschaft-aktuell.de
- Verantwortlich: Alexander Rychter
- Redaktion: Eva Appelmann, Mirja Dorny, Jürgen Gnewuch, Frederik R. Kruska, Cindy Merz, Roswitha Sinz, Sebastian Tackenberg, Lisa Wilczek, Andreas Winkler
- Grafik Deckblatt: Bernd Schälte - Bildarchiv des Landtags Nordrhein-Westfalen

© VdW Rheinland Westfalen e. V. Dezember 2016

Inhaltsverzeichnis

Präambel	4
Für gutes und bezahlbares Wohnen in NRW	5
Für generationengerechtes und selbstständiges Wohnen im Alter	8
Für ein Ordnungsrecht, das bezahlbaren Wohnraum nicht blockiert	9
Für eine erfolgreiche Energiewende mit der Wohnungswirtschaft als strategischen Partner	12
Für gerechte Lebensbedingungen – überall in NRW	13
Für mehr Miteinander – Genossenschaftliches Wohnen stärken	14
Für sicheres Wohnen und ein angstfreies Leben in Wohn- und Stadtquartieren	15

Präambel

Positionen des VdW Rheinland Westfalen zur Landtagswahl in NRW 2017

Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen und weit mehr als nur das „Dach über dem Kopf“. Mit dem Begriff des „Zuhause“ wird deutlich, welche Dimension das Wohnen und das Quartier für uns alle hat. Die Unternehmen des VdW, bei denen jeder vierte Mieter beziehungsweise jedes vierte Mitglied einer Genossenschaft in unserem Land sein Zuhause hat, sind sich der großen Verantwortung bewusst, die sie bei der Sicherung und Fortentwicklung des Wohnungsangebots für ihre Mieter übernehmen und stehen für ökonomische, soziale und ökologische Nachhaltigkeit ihres Handelns ein.

Sie erwarten deshalb von einer zukünftigen Landesregierung, dass sie ihrerseits ressortübergreifende, angemessene und vor allem verlässliche Rahmenbedingungen für eine Wohnungspolitik „aus einem Guss“ setzt, denn jeder Neubau und jede Modernisierungsmaßnahme muss für die Wohnungswirtschaft in NRW wirtschaftlich machbar, sozial verantwortlich und ökologisch sinnvoll umsetzbar sein – und damit die Ziele umsetzen, die das Bündnis für Wohnen des Landes NRW formuliert hat.

Die Wohnungspolitik wird eine wichtige Rolle im Landtagswahlkampf in NRW haben. Auch im darauf folgenden Bundestagswahlkampf werden wohnungspolitische Themen von besonderer Relevanz sein. Dies ist aus Sicht der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften richtig und gut. Die Fragen, wie funktionierende Wohnungsmärkte gestaltet werden, wie der soziale Zusammenhalt in Städten und Gemeinden sichergestellt werden kann und an welchen Maßstäben sich Bauqualität und Stadtentwicklung orientieren sollten, sind von großer gesellschaftlicher Bedeutung.

Viele demografische Prognosen haben in den vergangenen Jahren vor allem auf Alterungs- und Schrumpfungsprozesse gedeutet. Heute wissen wir:

Zwar wird es auch weiterhin Regionen mit abnehmender Bevölkerungszahl geben, doch insgesamt wird sich die Bevölkerungsentwicklung von Gebiet zu Gebiet sehr unterschiedlich vollziehen. Boomregionen liegen in NRW räumlich nah neben Kommunen, die eine Bevölkerungsabnahme kompensieren müssen.

Durch eine verfehlte Wohnungspolitik im vergangenen Jahrzehnt ist insgesamt ein erheblicher Nachholbedarf entstanden: 400.000 neue Wohnungen, vorwiegend im preisgünstigen Segment, müssten nach Berechnungen des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr und der NRW.BANK allein in NRW bis zum Jahr 2020 entstehen und das in einer Zeit, wo es in vielen Wohnungsteilmärkten in NRW an Bauland mangelt, Baugenehmigungsverfahren in einer Reihe von Städten und Gemeinden unverändert schlichtweg zu lange dauern, das Bauen aufgrund vieler Ursachen insgesamt zu teuer geworden ist und es bei vielen Bauprojekten vor Ort keine „Willkommenskultur“ für Bagger und Baukräne gibt.

Es ist entscheidend, dass die Debatte über wohnungspolitische Weichenstellungen auch in Zeiten des Wahlkampfes bestimmt bleibt von Sachlichkeit und nachhaltigen Konzepten. Klare Zielkonflikte bestehen etwa zwischen dem Wunsch nach viel neuem und möglichst preisgünstigem Wohnraum, einer hohen Energieeffizienz der Gebäude sowie der Forderung der Politik nach mehr behinderten- und seniorengerechten Wohnungen. Diese Zielkonflikte müssen Gegenstand einer transparenten gesellschaftlichen Debatte sein, deren Beteiligte sich nicht mit kurzfristigen oder symbolischen Lösungsmaßnahmen zufrieden geben dürfen.

Die Wohnungswirtschaft im Westen formuliert daher folgende Positionen:

Für gutes und bezahlbares Wohnen in NRW

Für ein Bündnis in NRW, das in Partnerschaft fortgeführt wird

Das Bündnis für Wohnen NRW zwischen dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr Nordrhein-Westfalen und der nordrhein-westfälischen Wohnungswirtschaft hat sich ausdrücklich bewährt. Im Laufe der Jahre hat es sich zu einer belastbaren, lösungsorientierten Kommunikations- und Verhandlungsplattform entwickelt, in deren Rahmen die jeweiligen Standpunkte transparent angesprochen und offen debattiert werden. Der Erfolg dieses Konzepts zeigt sich in einer zunehmenden Wohnungsbautätigkeit im preiswerten Marktsegment.

Angesichts anhaltend großer Wohnungsbedarfe

sollte das Bündnis für Wohnen NRW nahtlos fortgesetzt werden. Sein Wert wird auch künftig darin liegen, dass bestehende wie auch neue Hemmnisse und Bremsen für den Wohnungsbau und Wohnungsbestand gemeinsam analysiert und möglichst behoben werden können. Für eine wohnungswirtschaftlich fachliche Fundierung der politischen Entscheidungsfindung zum Themenspektrum des Bündnisses sollte die Landespolitik frühzeitig einbezogen werden.

Landespolitik und Wohnungswirtschaft sollten dabei von dem Selbstverständnis getragen sein, sich auf gleicher Augenhöhe partnerschaftlich zu begegnen.

Fortsetzung und qualitative Weiterentwicklung des Wohnraumförderprogramms NRW

Angesichts des unbestritten weiterhin hohen Bedarfs an bezahlbaren mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in vielen Regionen des Landes muss das mit über eine Milliarde Euro ausgestattete Wohnraumförderprogramm des Landes auch mittelfristig mindestens in dieser Höhe fortgeführt werden. Um den hohen Bedarf regional in der Breite bedienen zu können, sind die ausdifferenzierten Mietstufen im Sinne großräumiger nachfragestarker Wohnungsmarktregionen zu überprüfen und marktbezogen anzugleichen.

Dessen ungeachtet wird eine beständige angemessene Anpassung der Bewilligungsmieten und Darlehensbeträge für erforderlich gehalten, um auch mittelfristig eine auskömmliche Wirtschaftlichkeit der Wohnungsbauvorhaben als grundlegende Voraus-

setzung für die Inanspruchnahme von Fördermitteln zu gewährleisten. Die allseits erwünschte Senkung der Baukosten, unter anderem durch Deregulierung, blieb bisher ohne Erfolg.

Ferner muss geprüft werden, wie auch außerhalb der Gebietskulisse der Städtebauförderung Rückbaumaßnahmen ohne eine Neubauverpflichtung von der Wohnraumförderung mittels Zuschüssen gefördert werden können.

Um eine qualitativ gute Wohnraumversorgung in allen Landesteilen sicherstellen zu können, muss für den qualitativen Ersatzwohnungsneubau in Kommunen mit geringen Mietstufen ein Förderausgleich gefunden werden, da die Baukosten über alle Mietstufen hinweg landesweit gleichhoch ausfallen.

Für eine weitere Sicherung des preisgebundenen Wohnungsbestandes

Trotz erfolgreichem Wohnungszubau im bezahlbaren Marktsegment wird der preisgebundene Wohnungsbestand zahlenmäßig weiterhin stark zurückgehen, da der Neubau den Abgang bei Weitem nicht kompensieren kann. Wohnungspolitisch ist daher das Augenmerk dringlich auf den Erhalt des preiswerten Wohnungsbestandes zu richten. Die NRW.BANK hatte Mitte 2015 entschieden, auf eine mögliche Zinsanhebung bei Mietwohnungsdarlehen aus öffentlichen Mitteln in den Jahren 2016 und 2017 gänzlich zu verzichten. Im Sinne der Planungssicherheit für die Unternehmen sollte frühzeitig ein Verzicht auf Zinsanhebung für öffentliche Mittel auch für Folgejahre erklärt werden, um einer vorzeitigen Ablösung von öffentlichen Mitteln im derzeit

günstigen Kapitalmarkt wirksam vorzubeugen. Das Land sollte zudem auf die NRW.BANK einwirken, auch für die Förderjahrgänge ab 2003, für die nach regelmäßig 15/20 Jahre nach Bezug die Mietpreis- und Belegungsbindung fortfällt, schon jetzt Perspektiven zu entwickeln und den Unternehmen Angebote zu unterbreiten. Ohne konkrete Perspektive werden bei dem anhaltend niedrigen Zinsniveau die Darlehensnehmer – schon alleine aus kaufmännischen Zwängen – weitere öffentliche Mittel ablösen. Diesem Trend muss durch attraktive Angebote begegnet werden, um so die mietpreisgünstigen Wohnungsbestände über die ursprüngliche Bindungszeit von 15/20 Jahren hinaus zu erhalten.

Keine Bundeszuständigkeit für die Wohnraumförderung und Fortführung der bisherigen Kompensationszahlungen des Bundes über 2019 hinaus

Der Bund wird durch ein Zurückholen der Zuständigkeit für die Wohnraumförderung die wohnungspolitischen Erfordernisse des Landes nicht besser und effektiver lösen, im Gegenteil. Die groß- wie kleinräumig zunehmende Ausdifferenzierung der Wohnungsmärkte erfordert die Landesnähe und -zuständigkeit, wie sie seinerzeit auch wesentliche Begründung für die Kompetenzverlagerung vom Bund zu den Ländern war.

Angesichts der Dimension des künftigen Bedarfs an Wohnungen, der deutschlandweit nicht unwesentlich von der EU-Binnenwanderung und auch vom

Ankommen von Flüchtlingen getragen wird, steht der Bund mit in der Verantwortung und muss seine bisherigen Kompensationszahlungen über 2019 hinaus fortführen. Dafür ist eine staatsrechtlich tragfähige Lösung zu finden, die die Länderkompetenz nicht beschränkt. Eine Verpflichtung zur zweckgebundenen Verwendung der Mittel ist selbstverständlich und wird in NRW bereits seit Jahren praktiziert. Der Bund sollte bei der Verteilung der Mittel auf die Länder allerdings einen bedarfsorientierten Schlüssel verwenden, um möglichen Vorwürfen von nicht zweckgebundenem Einsatz gleich vorzubeugen.

Wohnen, Bauen und Stadtentwicklung gehören zusammen

NRW steht angesichts des hohen Neubaubedarfs in der Wohnungs- und Baupolitik vor erheblichen Herausforderungen. Das Ziel kann dabei nicht allein die weitere Anregung des Wohnungsneubaus sein, sondern insbesondere dessen nachhaltige Koordination, eine langfristige Sicherung des sozialen Zusammenhalts in Städten und Wohnquartieren sowie um

die regionale Verknüpfung von Maßnahmen und Konzepten über Stadtgrenzen hinaus. Die fachliche Zuständigkeit für alle wohnungs- und baupolitischen sowie städtebaulichen Themen in einem Landesministerium hat sich ausdrücklich bewährt und sollte bei der Ressortverteilung in der kommenden Legislaturperiode beibehalten werden.

Bezahlbares Bauland mobilisieren

Das Haushaltsgesetz ermöglicht es dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Grundstücke außerhalb eines Vergabeverfahrens an einen begrenzten Adressatenkreis zu veräußern. Gerade in Ballungsräumen sollte jedoch alleine die bestmögliche Förderung wohnungspolitischer Ziele für eine Veräußerung landeseigener Grundstücke maßgeblich sein. Liegenschaften sollten daher grundsätzlich in einem transparenten Bieterverfahren veräußert werden, zu

dem auch sämtliche Wohnungsunternehmen und -genossenschaften Zugang haben. Zudem muss konkretisiert werden, welche kommunalen, sozialen, wohnungspolitischen und städtebaulichen Kriterien erfüllt sein müssen, damit ein Zuschlag erfolgen kann. Hierbei gilt es allerdings zu vermeiden, dass Marktteilnehmer über eine zu enge Festlegung ausgeschlossen werden.

Wiedereinführung der „Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit“ ein Irrweg

Die wiederaufgelebte Diskussion um die Einführung einer „Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit“ ist trügerisch und suggeriert eine Scheinlösung für die tatsächlichen wohnungspolitischen Aufgaben. Eine Prüfung der zugrundeliegenden Gutachten ergibt, dass die institutionelle Wiedereinführung einer Wohnungsgemeinnützigkeit nur ein Nebeneffekt der Überlegungen ist; vielmehr wird eine massiv öffentliche Unterstützung für die Bildung neuer Unternehmen eingefordert mit der Gefahr, neue Problemquartiere zu schaffen.

Die Diskussion über eine „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit“ setzt berechtigterweise am Defizit an bezahlbarem Wohnungsbau auf angespannten Teilmärkten an und beklagt, dass der Wohnungsbau vor allem im höheren Preissegment stattfindet. Der

Umfang, die Kosten und die Bezahlbarkeit des Wohnungsbaus werden jedoch von Faktoren beeinflusst, die nicht von der Organisationsform der Wohnungswirtschaft abhängen.

Mit der so unweigerlich einhergehenden Beschränkung ihres Geschäftskreises könnten die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften die vielfältigen Aufgaben, gerade auch bei der Stadtentwicklung und im sozialen Bereich, nicht mehr erfüllen. Diese vielfältigen Formen annehmende Stadttrendite würde den Kommunen nicht mehr zugutekommen.

Eine „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit“ birgt zudem erhebliche beihilferechtliche Gefahren, die im Zweifel zu Lasten der Unternehmen und damit letztendlich zu Lasten des Wohnungsbaus gehen, den man eigentlich fördern möchte.

Für generationengerechtes und selbstständiges Wohnen im Alter

Schutzziel für ambulant betreute Wohngemeinschaften nicht zu Lasten der Wohn- und Lebensqualität der Bewohner überziehen

Das überarbeitete Wohn- und Teilhabegesetz NRW (WTG als Artikel 2 des GEPA) hat das Potenzial für die Errichtung ambulant betreuter Wohngemeinschaften wesentlich gestärkt. Jenseits dieses neuen Ordnungsrechts weist die baurechtliche Seite weiterhin ein erhebliches Hemmnis auf. Die bisher unveränderte und nicht mit dem neuen WTG harmonisierte Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an den Bau und Betrieb von Einrichtungen mit Pflege- und Betreuungsleistungen behindert mit ihren unvergleichlich hohen brandschutztech-

nischen Anforderungen und Kostenauswirkungen eine wirksame Verbreitung der allseits sozialpolitisch erwünschten Wohnform.

Die Wohnungswirtschaft macht auf Basis einer Architekten-Expertise Änderungsvorschläge, welche einen Ausgleich zwischen der Sicherheit vor Brandgefahr und der Wohn- und Lebensqualität der Bewohner ermöglichen. Die einschlägige Richtlinie sollte diesbezüglich endlich angepasst werden, auch um landesweit eine einheitliche Auslegung und Anwendung der Vorgaben zu erzielen.

Förderung des selbstbestimmten und selbstständigen Wohnens im Alter

Das überarbeitete Wohn- und Teilhabegesetz NRW (WTG als Artikel 2 des GEPA) hat das Potenzial für Wohnen mit Service und für ambulant betreute Wohngemeinschaften wesentlich gestärkt. Rechtlich ist somit eine gute Basis für das selbstbestimmte und selbstständige Wohnen im Alter gegeben. Ergänzend plädiert der VdW Rheinland Westfalen dafür, den dringend benötigten altersgerechten Umbau auch angemessen zu fördern. Unabdingbar ist hierbei eine erhöhte Zuschussförderung beim KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“. Der Bund sollte das Programm jährlich weiter steigern und mittelfristig mit 100 Millionen Euro jährlich ausstatten. Investitionszuschüsse müssen, zumindest in Form von Tilgungszuschüssen, auch für Wohnungsunternehmen geöffnet werden. Eine Verbesserung des Programms kann Wohnungsunternehmen dazu anregen, sowohl mehr in Umbauten zur

Barrierereduzierung als auch in technische Angebote zu investieren.

Die Wohnungswirtschaft im Westen begrüßt die Erhöhung der Zuschüsse für wohnumfeldverbessernde Maßnahmen von 2.557 Euro auf 4.000 Euro nach § 40 Abs. 4 SGB XI gemäß PSG II. Im Pflegehilfsmittelverzeichnis werden die förderfähigen Hilfsmittel festgelegt. Die Liste muss im Rahmen des PSG III um technische und mobilitätsfördernde Einbauten zur Erhöhung des selbstständigen Wohnens im Alter erweitert werden. Langfristig betrachtet sind auch anteilige Betriebskosten von Assistenzsystemen von den Pflegekassen zu finanzieren.

Die Länder sollten sich beim Bund für eine Verbesserung der Förderung stark machen.

Die Erstellung und Weiterentwicklung kommunaler Demografiekonzepte sind vom Bund – gemeinsam mit den Ländern – weiterhin zu forcieren.

Für ein Ordnungsrecht, das bezahlbaren Wohnraum nicht blockiert

Keine weitere Verschärfung des Mietrechts (2. Mietrechtspaket)

Die derzeitig vorhandenen mietrechtlichen Instrumente müssen intensiv evaluiert werden, ehe über weitere Ergänzungen und Verschärfungen des Mietrechts diskutiert werden kann.

Die auf Initiative des Bundesjustizministeriums geplante Verschärfung des Mietrechts (2. Mietrechtspaket) hemmt den Neubau dringend benötigten Wohnraums. Insbesondere eine Erweiterung des Bezugszeitraums von vier auf acht Jahre bei der ortsüblichen Vergleichsmiete wird sich negativ auf die Bewertung der Bestände sowie auf die Beleihungswerte der Bestände auswirken.

Auch eine Absenkung der möglichen Mieterhöhung

im Rahmen der Modernisierung von elf auf acht Prozent und die Begrenzung der Mieterhöhung bei Modernisierung auf EUR 3,00/m² innerhalb von acht Jahren wird Modernisierungsaktivitäten erheblich reduzieren und ist insbesondere im Hinblick auf energetische Modernisierungen nicht mit dem Koalitionsvertrag vereinbar. Die Maßnahmen in ihrer Gesamtheit beschränken die Wirtschaftlichkeit erheblich und gefährden die gerade wiedergewonnene Investitionsneigung auch in den bezahlbaren Wohnungsbau. Eine solche weitere Verschärfung des Mietrechts konterkariert das übergeordnete Ziel, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Keine Ausweitung der Gebietskulissen von KappungsgrenzenVO NRW und MietbegrenzungsVO NRW

Angesichts des Bevölkerungszuwachses in einigen Großstädten in NRW übersteigt dort die Nachfrage erheblich das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen. Der Ruf nach einer Mietpreisbegrenzung erscheint nur auf den ersten Blick nachvollziehbar. Tatsächlich kann nur eine weitere Anregung des Wohnungsneubaus tatsächlich eine nachhaltige Entlastung der Wohnungsmärkte erbringen.

Die Gebietskulissen der KappungsgrenzenVO NRW und der MietbegrenzungsVO NRW sind auf Grundlage der Tatbestandsmerkmale sehr sorgfältig zu bestimmen. Es gilt sicher zu stellen, dass die vom Verordnungsgeber angestrebten Ziele erreicht werden, dass aber dennoch keine negativen Effekte auf die Wohnungsmärkte ausgelöst werden.

Eine Ausweitung der Gebietskulissen im Rahmen

der KappungsgrenzenVO NRW sowie der MietbegrenzungsVO NRW lehnt die Wohnungswirtschaft entschieden ab. Schon die Gutachten, auf die gestützt die aktuellen Gebietskulissen festgesetzt wurden, zeigen erhebliche methodische Mängel. Die gewählte Methode erscheint kaum geeignet, die Gebietskulissen abschließend zu bestimmen. Eine detaillierte Betrachtung der aufgenommenen Kommunen legt nahe, dass eine Aufnahme nur zum Teil gerechtfertigt ist. Daher müssen die jetzt in die Gebietskulisse aufgenommenen Gebiete dringend detailliert untersucht und validiert werden. Insbesondere sollte beachtet werden, dass sich innerhalb der Kommune regelmäßig Unterschiede ergeben, sodass allein eine Beschränkung der Mietbegrenzung auf Gebietsteile der örtlichen Situation gerecht wird.

Überprüfung des Landesentwicklungsplans im Hinblick auf die Begrenzung des Flächenverbrauchs für den Wohnungsbau

Der aktuelle Entwurf des Landesentwicklungsplans NRW sieht vor, das tägliche Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2020 auf 5 ha und langfristig auf „Netto-Null“ zu reduzieren. Diese Vorgabe steht der Schaffung neuen Baulands und damit der Neuerrichtung von 400.000 dringend

benötigten Wohnungen vollkommen entgegen. Daher müssen flexible und bedarfsgerechte Regelungen zum Flächenverbrauch im Landesentwicklungsplan aufgenommen werden, die den Wohnungsneubau privilegieren.

Keine erneute Erhöhung der Grunderwerbsteuer sowie Einführung möglicher Ausnahmetatbestände

Auf der Grundlage des Beschlusses der Finanzministerkonferenz vom 8. September 2016 wurde auf Vorschlag des Landes Hessen eine Initiative zur Reform der Grunderwerbsteuer – insbesondere zur Besteuerung von Share Deals mit Grunderwerbsteuer – gestartet.

Die generelle Belastung sämtlicher Share Deals – also aller Übertragungen von Geschäftsanteilen an Aktiengesellschaften, GmbH und Wohnungsgenossenschaften – wäre ausgesprochen problematisch. Der Grunderwerbsteuer unterliegen Grundstücksübertragungen, also Grundstücksan- und verkäufe auch von Immobilienunternehmen.

Jede Besteuerung der Übertragung von Gesellschaftsanteilen ist systemfremd und führt nicht zu

einer Ausweitung der Bemessungsgrundlage, sondern schafft einen neuen Steuertatbestand. Das von Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks initiierte Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen hat auch die Grunderwerbsteuer als Preistreiber für den Wohnungsbau identifiziert. Insofern wären die Grunderwerbsteuersätze zu senken und nicht über die Einführung neuer Grunderwerbsteuer-Tatbestände faktisch weitere Steuererhöhungen vorzunehmen.

Auch macht es Sinn, weitere grunderwerbsteuerliche Befreiungstatbestände zu schaffen, beispielsweise für den Zusammenschluss von Wohnungsunternehmen und beim Grundstückserwerb förderberechtigter Personen.

Novellierung der Grundsteuer sowie Entwicklung der Hebesätze in NRW

Die Grundsteuer hat für die Wohnungsunternehmen erhebliche Bedeutung. Die bisherigen Einheitswerte sollen durch ein modernes, leistungsfähiges System ersetzt werden, das gleichwohl für Eigentümer, Vermieter und Mieter akzeptabel ist.

Eine Grundsteuerreform sollte aufkommensneutral erfolgen und eine Bemessungsgrundlage zu Grunde legen, die ohne hohen Verwaltungsaufwand ermittelbar ist. Darüber hinaus sollte sie den Mietwohnungsbereich angemessen berücksichtigen (kein Sachwertverfahren), nicht zu einer Erhöhung der Mietbelastung führen und auch den wohnungswirtschaftlichen Anforderungen bei der Weiter-

belastung der Grundsteuer an die Mieter gerecht werden. Struktureller Leerstand sollte angemessen berücksichtigt werden, zudem sollte eine Reform die Unterstützung einer nachhaltigen Stadt- und Raumentwicklung ermöglichen.

Da das uneingeschränkte Hebesatzrecht für die Grundsteuer insbesondere durch finanzschwache Kommunen massiv genutzt wird, um den Kommunalhaushalt auszugleichen, besteht dringender Bedarf, bei einer Grundsteuerreform auch das Hebesatzrecht einheitlich im Rahmen von Bandbreiten zu beschränken.

Evaluierung der Novellierung der Landesbauordnung NRW

Mit der Novellierung der Landesbauordnung sind wesentlich verschärfte Anforderungen an den Wohnungsneubau in Vorbereitung. Ursächlich dafür ist vor allem die erstmalige Einführung der verbindlichen Quote zur Errichtung von Wohnungen nach DIN 18040-2 (R), die häufig verkürzt als ‚rollstuhlgerecht‘ bezeichnet werden. Auch die insgesamt angehobenen Anforderungen an die Barrierefreiheit von Wohngebäuden würden die Baukosten erheblich erhöhen.

Studien belegen eine unmittelbare, zusätzliche Kostensteigerung in Höhe von 17 bis 22 Prozent im unteren und mittleren Wohnungsneubaustandard durch den geforderten, erhöhten Flächenbedarf in den Wohnungen selbst und im Bereich der allgemeinen Gebäudeerschließung. Der unmittelbar zu erwartende Kostenanstieg im Bereich des Wohnungsneubaus läuft diametral dem wohnungspolitischen Ziel zur Errichtung von geschätzt 400.000 Wohneinheiten bis zum Jahr 2020 entgegen. Hier darf die Frage nach sozialer Gerechtigkeit von der Politik nicht außer Acht gelassen werden. Die als rollstuhlgerecht bezeichneten Wohnungen bringen aufgrund des höheren Flächenverbrauchs auch

höhere Wohnkosten für alle Nutzer im Gebäude mit sich. Allein für die Menschen, die bereits durch ihre Lebenssituation auf einen Rollstuhl angewiesen sind und oftmals zusätzlich durch eingeschränkte Einkommensverhältnisse belastet werden, sind solche Wohnungen aufgrund der hohen Miete unattraktiv. Nach Erfahrung der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften stoßen diese Wohnungen auf unzureichende Nachfrage.

Eine zeitnahe Evaluierung der Novelle der Landesbauordnung NRW und der in ihr abgebildeten Zielkonflikte ist daher dringend geboten.

Mit dem Ziel einer besseren Steuerung des lokalen Bedarfes beim Nachweis für Pkw-Stellplätze wurde im Zuge der Novellierung der Landesbauordnung NRW erstmalig eine Satzungsbefugnis der Kommunen eingeführt. Auch hierfür gilt die zeitnahe Evaluierung über den Erfolg der angestrebten Ziele. Es gilt einen verantwortungsvollen Umgang von Seiten der Kommunen hinsichtlich der Anforderungen an den Stellplatznachweis zu erreichen und damit direkt einen Beitrag für eine potenzielle Baukostenreduzierung zu leisten.

Für eine erfolgreiche Energiewende mit der Wohnungswirtschaft als strategischen Partner

Keine weitere Verschärfung der Energieeinsparverordnung

Eine Energieeinsparverordnung muss technologieoffen und betriebswirtschaftlich sowie sozialpolitisch vertretbare Lösungsansätze bieten, die es allen Beteiligten nachhaltig ermöglichen die Klimaschutzziele anzugehen ohne den jetzigen Bedarf an Wohnungsneubau außer Acht zu lassen.

Die Wohnungswirtschaft lehnt daher die Pläne einer weiteren allgemeinen Verschärfung im Zuge der Weiterentwicklung der Energieeinsparverordnung (EnEV) entschieden ab. Bereits die letzte Stufe der EnEV 2014 trat zum Jahreswechsel 2016 mit dem Ergebnis einer weiteren direkten Baukostensteigerung in Höhe von bis zu 9 Prozent in Kraft, wohingegen in Hinsicht auf weitere Energieeinsparungen der Grenznutzen erreicht ist.

Notwendig ist eine unmittelbare Diskussion hin zur

Neuorientierung der EnEV mit Schwerpunkt auf einer konsequenten CO₂-Vermeidung bei der Energiegewinnung von Strom und Wärme.

Bei der Zusammenführung von Gesetzen und Verordnungen zu einem allgemeinen Energiesparrecht für Gebäude sollten energetische Quartiersansätze Vorrang erhalten – im Ordnungsrecht wie auch in der Förderpolitik. Dadurch könnte der erforderliche Dreiklang aus Technologieoffenheit, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit erreicht werden. Insbesondere sollten Anreize zur verstärkten Nutzung der besonders CO₂-effizienten Technologie der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) gesetzt werden. Gerade auch mit diesem Ansatz könnten partizipatorische Mieterstrommodelle weithin gefördert werden.

Keine zusätzliche Verschärfung der Anforderungen an die Energieeffizienz im Rahmen des Klimaschutzplans NRW

Schon jetzt sind die allgemeinen und speziellen Anforderungen zur Energieeffizienz auf Europa- und Bundesebene für Wohngebäude sehr anspruchsvoll. Alle Beteiligten stoßen an Ihre technischen, wirtschaftlichen und anwendungsgerechten Grenzen. Die Wohnungswirtschaft lehnt grundsätzlich jede weiterführende landesspezifische Forderung nach einer zusätzlichen Verschärfung der Anforderungen

an die Energieeffizienz ab. Die formulierten Ziele im Klimaschutzplan NRW sollten als Richtschnur dienen, um zu einer kontinuierlichen Weiterentwicklung im Bereich der Energieeffizienz im Allgemeinen beizutragen. Jedoch sollte daraus keine weitere Erschwernis für die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in der Fläche entstehen.

Beseitigung der steuer- und energierechtlichen Hemmnisse für Mieterstrom

Die Wohnungswirtschaft kann und will bei der Energiewende einen Beitrag hinsichtlich Effizienzsteigerung, CO₂-Einsparung und Integration der erneuerbaren Energien leisten.

Der Betrieb von Anlagen zur Energieerzeugung, etwa durch Blockheizkraftwerke, und die Einspeisung des erzeugten Stroms in das allgemeine Stromnetz gegen Entgelt werden jedoch von der Finanzverwaltung und der Rechtsprechung als gewerbliche Tätigkeit eingestuft. Durch den Betrieb

einer Energieerzeugungsanlage verliert folglich das Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, die Steuervergünstigung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung in Anspruch zu nehmen.

Eine Ergänzung des Gewerbesteuergesetzes tut daher Not. Sie würde bewirken, dass die Energieerzeugung gewerbesteuerpflichtig ist, aber die Vermietungs- und Verpachtungstätigkeit der Wohnungsbestände gewerbesteuerbefreit bleibt.

Für gerechte Lebensbedingungen – überall in NRW

Bedarfsorientierte Weiterentwicklung der Verteilungsschlüssel für die Städtebauförderprogramme des Bundes

Die Verteilung der Finanzhilfen zur Städtebauförderung auf die Länder erfolgt mittlerweile anhand von problemorientierten Verteilungsschlüsseln. Je nach Programm gehen verschiedene Komponenten mit unterschiedlichen Gewichten in die Berechnung der Mittelverteilung ein. Die jenseits der Grundkomponente „Bevölkerungsanteil“ verwendeten weiteren Komponenten sind bedarfsorientiert weiterzuentwi-

ckeln. Dies gilt insbesondere für die Programmteile Soziale Stadt und Stadtumbau, die mehr westspezifische sozialstrukturelle Indikatoren aufnehmen müssen.

Das Land sollte im Verbund mit weiteren Ländern auf eine bedarfsorientierte Weiterentwicklung des Verteilungsschlüssels einwirken.

Schwarmstädte entlasten – Geeignete Orte mit Leitfunktionen in ländlichen Regionen identifizieren und stärken

Mit der Initiative „StadtUmland.NRW“ hat die bisherige Landesregierung den richtigen Auftakt für einen partnerschaftlichen Verbund von Stadt und Umland gesetzt. Die sogenannten Schwarmstädte werden den Nachfragedruck und somit auch den Druck auf Grundstückspreise und Mieten absehbar nicht in ihren Gebietsgrenzen bewältigen können. Kommunen im jeweils regionalen Wohnungsmarkt haben in Verantwortungsgemeinschaft die Aufgabe der Wohnraumversorgung mit zu tragen. Dafür müssen – wie zuvor angesprochen – wohnungspolitisch

auch die Mietstufen als wesentliches Element der Förderung angepasst werden.

Jenseits dieser Stadt-Umland-Verbünde sind auch in eher ländlich strukturierten Wohnungsmarktregionen ohne Schwarmstädte weitere geeignete Orte mit leit- bzw. zentralen Funktionen als Anker ländlicher Entwicklung zu identifizieren und wohnungsmäßig zu stärken. Das landesweite Ziel der gleichwertigen Lebensbedingungen sollte in diesem Sinne durch die Regionalplanungen modern fortentwickelt werden.

Für mehr Miteinander – Genossenschaftliches Wohnen stärken

Neue Förderwege für genossenschaftlichen Wohnungsbau

Neben kommunalen und öffentlichen, kirchlichen, industrieverbundenen und privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen wirken insbesondere die Wohnungsgenossenschaften stabilisierend auf die Mietwohnungsmärkte. Sie engagieren sich auf vielerlei Weise in den Wohn- und Stadtquartieren und sind verlässliche, nachhaltige Partner der Städte und Gemeinden. Das genossenschaftliche Wohnen sollte daher verstärkt gefördert werden.

Viele Wohnungsgenossenschaften können von steuerlichen Abschreibungen nicht profitieren, weil es sich häufig um steuerbefreite Vermietungsgenossenschaften handelt. Es bedarf deshalb einer alternativen Investitionszulagenregelung für den Wohnungsneubau.

Die Vergabe von Wohnraumfördermitteln sollte weiterhin flexible und mittelbare Belegungen ermöglichen.

Der Erwerb von Anteilen an Wohnungsgenossenschaften zur Reduzierung der Wohnkosten im Alter (Wohnriester) hat nicht die gewünschte Akzeptanz gefunden, weil Anforderungen und bürokratische

Hürden zu komplex und zu hoch sind. Es sollte daher überlegt werden, ob nicht eine eigene spezielle Sparform für Wohnungsgenossenschaften ohne Riester-Anforderungen möglich ist.

Mit dem bewährten genossenschaftlichen System gehen Vorteile wie Vertrauen und Sicherheit einher. Sie dürfen – auch mit Blick auf den Mitglieder- und Gläubigerschutz – nicht preisgegeben werden durch Änderungen des Genossenschaftsgesetzes. Vor diesem Hintergrund ist insbesondere die Einschränkung der seit Jahrzehnten bewährten Pflichtprüfung durch die genossenschaftlichen Prüfungsverbände abzulehnen.

Gleichzeitig sollte auch davon abgesehen werden, eine vereinfachte Prüfung von sehr kleinen Genossenschaften einzuführen.

Falls die Genossenschaft als Rechtsform für kleine Zusammenschlüsse mit unternehmerischer Tätigkeit aufgrund ihrer strukturellen Eigenarten nicht zweckmäßig ist, empfiehlt sich eine Öffnung des Vereinsrechts.

Für sicheres Wohnen und ein angstfreies Leben in Wohn- und Stadtquartieren

Kooperationen stärken und Anreize für mehr Einbruchschutz schaffen

Sicheres Wohnen – sowie die Gestaltung von Wohn- und Stadtquartieren, in denen es keine Angsträume gibt – haben einen hohen Stellenwert für die Wohnungswirtschaft. Der VdW Rheinland Westfalen engagiert sich daher bereits seit mehreren Jahren im Landespräventionsrat Nordrhein-Westfalens sowie im Rahmen der Aktionswoche „Riegel vor! Sicher ist sicherer“ als Partner des Ministeriums für Inneres und Kommunales sowie des Landeskriminalamts in Nordrhein-Westfalen.

Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften halten es für wichtig, dass auch in der kommenden Legislaturperiode diese kriminalpräventiven Aktivitäten zwischen Wohnungswirtschaft, Innenministe-

rium und Polizei fortgesetzt und vor Ort in Städten und Gemeinden weiter vertieft werden. Ausdrücklich spricht sich der VdW Rheinland Westfalen dafür aus, ein erweitertes Förderangebot für Maßnahmen zum Einbruchschutz zu schaffen. Hierbei sollte die Förderfähigkeit von Einzelmaßnahmen sichergestellt werden, da jedes zusätzliche Hemmnis dazu geeignet ist, Einbrecher zur Aufgabe zu bewegen und die Quote erfolgreicher Wohnungseinbrüche weiter abzusenken. Zudem soll künftig eine Zuschusskomponente die Attraktivität des Förderangebots erhöhen, da Zinsverbilligungen für die Verbraucher derzeit keinen ausreichenden Anreiz mehr darstellen können.



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

Goltsteinstr. 29
40211 Düsseldorf
Telefon 0211 16998-0
Telefax 0211 16998-50

E-Mail: info@vdw-rw.de
www.vdw-rw.de