

Die Positionen des VdW Rheinland Westfalen zur Landtagswahl 2022

#guteswohnen

1 Baukosten eindämmen

Die hohen Neubaumieten in vielen Städten sind zu einem großen Teil durch eine dramatische Preisentwicklung bei Baugrundstücken und eine dynamische Entwicklung der Baukosten verursacht. In Nordrhein-Westfalen stiegen die Baukosten im vergangenen Jahr um bis zu 25 Prozent. Allein die Preise für sämtliche Bauvorleistungen und Baumaterialien legten im August 2021 um 12,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahresmonat zu, dies war der stärkste Preisanstieg seit November 1970. Die Baukosten sind in den letzten Jahren erheblich schneller angestiegen als die Lebenshaltungskosten.

Ursächlich für diese Entwicklung ist eine Vielzahl von baulichen Anforderungen sowie die Verdreifachung der Baunormen in den letzten zehn Jahren. Durch die steigende Nachfrage nach Bauleistungen und Baustoffen sind Bauindustrie, -gewerbe und -handwerk stark ausgelastet – bei gleichzeitigem Fachkräftemangel. Das treibt die Baukosten weiter nach oben. Auch öffentlichen Bauverwaltungen fehlt Personal für die zügige Bearbeitung von Bauanträgen und die Digitalisierung von Planungs- und Genehmigungsverfahren.

- Ursachen und Verantwortlichkeiten für Baukostensteigerungen sowie Zielkonflikte klar benennen
- Planungs- und Genehmigungsverfahren konsequent digitalisieren und alle Ansätze zur Verfahrensbeschleunigung weiterverfolgen
- Arbeit der Baukostensenkungskommission auf Landesebene fortsetzen und im Bund auf Umsetzung der Ergebnisse der Bundeskommission drängen
- Landesweite Kampagne, um junge Menschen für Berufe im Baugewerbe und Bauhandwerk zu begeistern

2 Sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft stärken

Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen stehen für sozial verantwortliches Handeln, das heißt für bezahlbare Mieten, für eine langfristige, soziale, klima- und generationengerechte Entwicklung von Wohn- und Stadtquartieren und für die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit Städten und Gemeinden.

Das aktuelle VdW-Wohnungsmarktbarometer macht in klaren Zahlen deutlich, dass die Mieten der im VdW Rheinland Westfalen zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften bei Erst- und Wiedervermietung im Durchschnitt bis zu 25 Prozent unterhalb der Marktmieten liegen – vor allem in den Metropolstädten entlang des Rheins, im südlichen Ruhrgebiet und in den Universitätsstädten. Auch die Mietbelastungsquote der Mieterhaushalte ist bei den Verbandsmitgliedern deutlich niedriger. Zusammengefasst sind die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen die gebaute Mietpreisbremse des Landes. Um weiter so handeln zu können, müssen sie unterstützt und gestärkt werden.

- Sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft als Partner der Stadt- und Quartiersentwicklung stärken
- Neugründungen von kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften unterstützen
- Bauland nach bestem Konzept und an sozial verantwortlich handelnde Partner vergeben
- Landesinitiative „Allianz für mehr Wohnungsbau“ fortführen
- Bedarfsgerechte Mischung statt Monokultur



3 Lebenswerte Innenstädte durch gemischte Quartiere

Der generell zunehmende Online-Handel und die Corona-Pandemie stellen die Innenstädte vor Herausforderungen. Geschäfte und Lokale schließen, gleichzeitig findet dort immer weniger (bezahlbares) Wohnen statt. Die Bedeutung der Zentren als funktionsdurchmischte und kulturelle Orte der Begegnung im Sinne der europäischen Stadt geht damit zunehmend verloren. Es bedarf einer Revitalisierung des Städtischen. Dazu gehört nicht nur, dass Handel und Gastronomie erlebnisorientierter, kleinteiliger, individueller und authentischer werden, sondern auch, dass Innenstädte als Lebensorte mit entsprechender Wohninfrastruktur wiederentdeckt werden. Gerade diese Mischung, bestehend aus (bezahlbarem) Wohnen, Bildungseinrichtungen, Nahversorgern und adäquaten Grün- und Freiflächen, war lange nicht im Fokus der städtischen Entwicklung. Stadtentwicklungspolitik muss hier die Rahmenbedingungen für eine nachhaltige innerstädtische Transformation gestalten.

- Mehr Wohnungen in funktional durchmischten Innenstädten
- Steigerung städtebaulicher Qualitäten und lokaler Identitäten durch Akteure vor Ort
- Nachhaltige Förderung der Umwandlung von Gewerbe- und Büroimmobilien in Wohnimmobilien
- Die Planungsverfahren müssen beschleunigt und entbürokratisiert werden
- Lokale Lösungen statt Gießkannenprinzip in der Städtebauförderung

4 Quartiere klimaresilient und lebenswert entwickeln

Das eigene Wohnviertel hat für Menschen eine große Bedeutung. Es ist der Ort, an dem Wohnen, Arbeiten, Erholung, Nachbarschaft und Nahversorgung zusammenfinden. Es ist ein Stück Heimat. Dass sich die Menschen in Wohn- und Stadtquartieren heute und auch in Zukunft wohlfühlen, ist den Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen sehr wichtig, und so vertreten sie einen ganzheitlichen Quartiersansatz, der die einzelne Wohnung, das Wohngebäude, das Wohnumfeld und übergeordnete Rahmenbedingungen und Herausforderungen wie den Klimawandel oder die Energie- und Mobilitätswende mit einbezieht. Sie fühlen sich für eine zukunftsfähige, klimaresiliente Quartiersgestaltung verantwortlich, die Biodiversität erhält, Dächer und Fassaden begrünt, erneuerbare Energien einsetzt und Maßnahmen für eine nachhaltige Mobilität realisiert.

- Wohnungsbestände in allen Politikfeldern als ganzheitliche Quartiere und entscheidende Handlungsebene begreifen
- Stärkung der grünen und blauen Infrastruktur in Wohn- und Stadtquartieren
- Förderprogramme quartiers- statt maßnahmenbezogen aufstellen und weiterentwickeln
- Fördermittel vereinheitlichen und kombinierbar gestalten – mit dem Quartier als Maßstab

5 Klimawandel und Energiewende zukunftsfähig gestalten

Hochwasser, Starkregen, Hitzesommer, Trockenheit: Die vergangenen Jahre haben deutlich gezeigt, dass der Klimawandel auch Deutschland treffen wird. Sowohl der Gebäudesektor als auch die Wohnungswirtschaft werden ihren Beitrag zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen und der verstärkten Nutzung von erneuerbaren Energien leisten müssen.

Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen sind dazu bereit, im Neubau und im Bestand dem Klimawandel entgegenzuwirken und Partner der Energiewende zu sein. Seit Jahren unternehmen sie große finanzielle Anstrengungen, um ihre Wohnungsbestände energetisch zu modernisieren und Wohnungen energieeffizient neu zu bauen. Allein in den zurückliegenden drei Jahren haben sie dafür rund 8,6 Milliarden Euro investiert. Ziel ist ein klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045 bei gleichzeitig bezahlbaren Mieten – sowohl im Wohnungsneubau als auch im modernisierten Wohnungsbestand.

- CO₂-Reduzierung statt immer höherer und damit teurerer Gebäudestandards
- Wo möglich, Quartiere ganzheitlich und sektorübergreifend betrachten
- Erneuerbare Energien ausbauen – vor allem Mieterstrom
- Energieeffizienter Neubau und energetische Modernisierungen bezahlbar halten
- Finanzielle Lasten des CO₂-Preises gerecht verteilen
- Innovative Bau- und Modernisierungsverfahren sowie CO₂-senkende Baustoffe fördern

6 Öffentliche Baulandpolitik stärken

Neben dem massiven Anstieg der Baukosten sind die Preise für geeignete Baugrundstücke ein entscheidender Faktor, wenn es um mehr bezahlbare Wohnungen geht. Viele Grundstücke werden zu einem möglichst hohen Preis verkauft, aber auf teurem Grund und Boden kann auch die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft keine bezahlbaren Wohnungen bauen. Außerdem trägt die sogenannte Baulandspekulation zu einer sehr dynamischen Preisentwicklung bei: Ein bereits heute oder künftig sehr gefragtes Baugrundstück wird dabei ohne konkrete Bauabsicht gekauft, um es zu einem späteren Zeitpunkt mit Gewinn weiter zu veräußern.

Vor allem in den schon jetzt stark verdichteten Wachstums- und Metropolregionen unseres Landes ist Bauland grundsätzlich knapp. Industrie und Gewerbe, Verkehr und Infrastruktur konkurrieren mit der Wohnungswirtschaft um vorhandene, noch verfügbare Flächen. Problematisch ist, wenn das Instrument des Erbbaurechts unkritisch und ohne Blick auf negative wohnungswirtschaftliche Erfahrungswerte als Lösungsansatz propagiert wird.

- Baulandpolitik und Bodenvorratspolitik als zentrale kommunale Aufgabe verstehen
- Bodenspekulationen konsequent entgegenzutreten, landes- oder kommunalrechtliche Eingriffsinstrumente ausbauen
- Kommunale Verwaltungen stärken und Bauflächenangebot ausweiten

- Zusätzliche Flächenangebote von Land und Kommunen identifizieren, erfolgreiche Instrumente wie die Landesinitiative „Bau.Land.Leben.“ weiterführen
- Kommunale Gebühren und Grunderwerbssteuern als Kostentreiber identifizieren und reduzieren
- Erbbaurechte und Konzeptvorgaben bedarfsgerecht und bezahlbar einsetzen

7 Öffentliche Wohnraumförderung sozial, generationen- und klimagerecht weiterentwickeln

Die öffentliche Wohnraumförderung ist ein wichtiges Instrument, um bezahlbares Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung zu ermöglichen. Rund 50 Prozent der Landesbevölkerung hätte Anspruch auf eine öffentlich geförderte und damit mietpreisreduzierte Wohnung. Für ältere oder körperlich eingeschränkte Menschen, Alleinerziehende und große Familien ist es besonders wichtig, dass es öffentlich geförderte Wohnungen gibt. Für sie ist es besonders schwer, auf dem freien Markt eine bezahlbare Wohnung zu finden, sie sind in vielen nordrhein-westfälischen Städten Mangelware.

Die verlässliche Weiterentwicklung der öffentlichen Wohnraumförderung ist daher eine soziale und damit auch zentrale politische Aufgabe der Landesregierung in Nordrhein-Westfalen. Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen sind das Rückgrat des geförderten Wohnungsbaus, sie haben im Jahr 2020 40 Prozent der gesamten Fördermittel abgerufen. Auch in der neuen Legislaturperiode stehen sie zu ihrer sozialpolitischen Verantwortung.

- Grundstücke für öffentlich gefördertes Bauen preisreduziert vergeben
- Steuern und Gebühren für öffentlich gefördertes Bauen senken
- Fördermieten an die Baupreisdynamik anpassen
- Förderdarlehen klimagerecht weiterentwickeln
- Wohnraum- und Förderstandards kritisch überprüfen
- Neue Mobilität förderpolitisch mitdenken

8 Mieterschutzvorschriften sachgerecht ausgestalten

Den sozial verantwortlich handelnden Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen ist das soziale Mietrecht und ein fairer Interessenausgleich zwischen Wohnungswirtschaft sowie Mieterinnen und Mietern wichtig. Dazu zählen beispielsweise die sachgerechte Ausgestaltung und Verlängerung der mietrechtlichen Verordnungen durch die Einführung einer Mieterschutzverordnung und ihre bedarfsgerechte Weiterentwicklung. Die schutzwürdigen Interessen aller Beteiligten müssen in einen gerechten Ausgleich gebracht werden, dazu gehört aber auch ein Erhalt der Investitionsfähigkeit für bezahlbaren Wohnungsneubau und die zukunftsfähige Modernisierung der Wohnungsbestände. Undifferenzierte landesweite Mietbeschränkungen nach dem Gießkannenprinzip, wie beispielsweise ein genereller sogenannter Mietendeckel nach Berliner Überlegungen, verfehlen hingegen ihr Ziel.

- Festsetzung des kommunalen Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften differenzieren

- Mieterschutzverordnung bedarfsgerecht und gutachtenbasiert weiterentwickeln
- Je nach kommunaler Notwendigkeit Eingriffsinstrumente gegen Zweckentfremdung und Umwandlung ermöglichen
- Wohnraumstärkungsgesetz evaluieren und gegebenenfalls weiterentwickeln

9 Wohnen als soziale Daseinsvorsorge stärken

Durch ihre oftmals räumlich zusammenhängenden Wohn- und Stadtquartiere und ihre Vielzahl von Wohnungen sind die sozial verantwortlich handelnden Wohnungsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen in vielen Städten und Gemeinden wichtige Akteure. Sie verstehen eine Wohnung nicht als umbauten Raum, sondern als ein Zuhause, und Wohnen bedeutet für sie soziale und gesellschaftliche Verantwortung.

Die soziale Einbindung, Integration, Inklusion und Teilhabe von Menschen aller Alters- und Einkommensgruppen, aller Kulturen, von Familien, Alleinerziehenden, Geflüchteten, Menschen mit Behinderung oder ehemals Wohnungslosen sind ihnen wichtig. Für eine älter werdende Gesellschaft ist die Stärkung und Weiterentwicklung neuer und auch generationenübergreifender Wohnformen von besonderer Bedeutung.

Die Corona-Pandemie hat verdeutlicht, dass ein stabiles soziales Miteinander auch in Wohn- und Stadtquartieren unverzichtbar ist. Wohnen sollte daher als kommunale „Chefsache“ verstanden werden.

- Landesinitiative „ENDLICH ein Zuhause“ ausweiten und kommunale Kooperationen verstetigen
- Generationengerechte Wohnangebote fördern und weiterentwickeln
- Anstrengung der Wohnungswirtschaft bei Integration und Inklusion unterstützen
- Kommunale Bündnisse für Wohnen fördern und weiterentwickeln

10 Die Verkehrswende mit der Wohnungswirtschaft gestalten

Alle Wege beginnen und enden an der eigenen Haustür. Die sozial verantwortlich handelnden Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen sind bereit, die viel zitierte „Verkehrswende“ in ihren Wohn- und Stadtquartieren mitzugestalten und dabei die von Politik und Gesellschaft formulierten Herausforderungen wie die Luftreinhaltung, den Ausbau nachhaltiger Mobilität, den Stopp von Flächenfraß durch PKW-Stellplätze, die Entwicklung von Entlastungsstandorten jenseits der Metropolen und den Ausbau der Elektromobilität zu meistern.

Damit die Verkehrswende im Quartier wirklich gelingen kann und dabei die Mieten bezahlbar bleiben, ist aber nicht nur die Wohnungswirtschaft gefragt. Alle an der Umsetzung Beteiligten müssen an einen Tisch: Europa-, Bundes- und Landespolitik, Kommunen, Verkehrsunternehmen, Netzbetreiber, Mobilitätsdienstleistende, Planende und Mieterschaft.

- Mobilität darf nicht an Quartiersgrenzen enden
- Passende Lösungen für Standorte jenseits der Metropolen entwickeln

- Stellplatzforderungen müssen dem Bedarf entsprechen
- Geeignete Förderangebote für die Wohnungswirtschaft schaffen
- Technologieoffenheit statt Einbahnstraße E-Mobilität
- Den öffentlichen Raum mit Ladeinfrastruktur ertüchtigen
- Funktionierende und wirtschaftliche E-Mobilität ist eine Gemeinschaftsaufgabe
- E-Mobilität darf nicht zum Kostentreiber für den Wohnungsbau werden

11 Steuerlast und Abgaben für bezahlbares Wohnen begrenzen

Die öffentliche Verwaltung spielt die zentrale Rolle in der (lokalen) gesellschaftlichen Organisation und bei der Daseinsvorsorge. Dafür benötigen Land, Städte und Gemeinden eine auskömmliche finanzielle Ausstattung. Abgaben, 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 Vermietende 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 ihnen zu massiven Verringerungen des finanziellen Handlungsspielraums führen.

- Komplexität der Grundsteuerbemessung reduzieren
- Aufkommensneutralität der Grundsteuer: Grundsteuer so regeln, dass Kommunen sich für Steuererhöhung rechtfertigen müssen
- Berücksichtigung des sozialen Wohnungsbaus in der Grunderwerbsteuer
- Beachtung des Konnexitätsprinzips bei Kommunalabgaben
- Betriebskosten ungeeignet als Instrument zur Mietpreisdämpfung – einseitige Belastung der Eigentümerinnen und Eigentümer trotz Nutzen für Mieterschaft vermeiden
- Kostentransparenz für Gebühren einführen
- Neutralität der Gewerbesteuer in Bezug auf wirtschaftliche Entscheidungen anstreben

Über den VdW Rheinland Westfalen

Der VdW Rheinland Westfalen vertritt seit mehr als 100 Jahren rund 480 Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in Nordrhein-Westfalen und dem nördlichen Rheinland-Pfalz.

Dem Verband gehören über 300 Wohnungsgenossenschaften mit landesweit mehr als einer halben Million Genossenschaftsmitgliedern, kommunale und öffentliche Wohnungsgesellschaften in nahezu jeder Gemeinde in beiden Bundesländern, private Wohnungsunternehmen, kirchliche Wohnungsgesellschaften in katholischer und evangelischer Trägerschaft, aus der Montanindustrie kommende Wohnungsunternehmen und gewerkschaftsverbundene Wohnungsgesellschaften, die bundeseigene Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Stiftungen wie die Margarethe-Krupp-Stiftung auf der Essener Margarethenhöhe und Wohnungsgesellschaften von Sozialverbänden und des Handwerks an.

Diese sozial verantwortlich handelnden Wohnungsunternehmen und -genossenschaften bewirtschaften mehr als 1,2 Millionen Wohnungen allein in Nordrhein-Westfalen, darunter auch heute noch mehr als die Hälfte mietpreisgebunden. Nahezu jeder vierte Mieterhaushalt wohnt und lebt in diesen Wohnungsbeständen.

Im vergangenen Jahr haben die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften im VdW Rheinland Westfalen mehr als drei Milliarden Euro in den bezahlbaren Wohnungsneubau, in die energetische sowie generationengerechte Modernisierung ihrer Wohnungsbestände und in die Weiterentwicklung ihrer Wohn- und Stadtquartiere investiert.

Der VdW Rheinland Westfalen ist Mitglied im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin. Der GdW vertritt als größter Branchendachverband rund 3.000 Wohnungs- und Immobilienunternehmen in ganz Deutschland.

Alle Positionen in ausführlicher Form sowie weitere Informationen zur Landtagswahl 2022 finden Sie auf der Website des VdW Rheinland Westfalen unter:

<https://www.vdw-rw.de/landtagswahl2022>