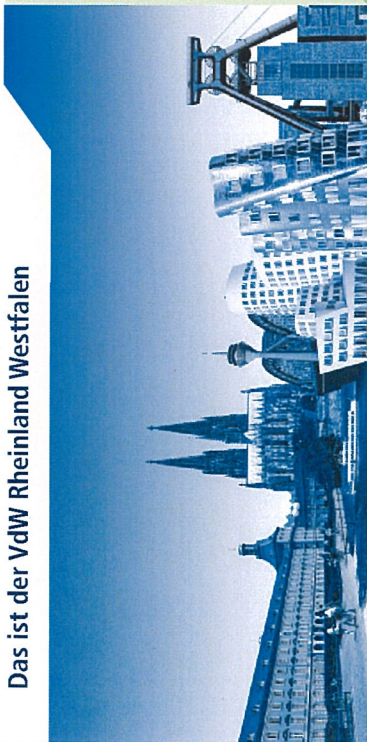


## Das ist der VdW Rheinland Westfalen



Dem VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen gehören 446 Mitgliedern der kommunalen, öffentlichen, genossenschaftlichen, kirchlichen sowie industrieverbundenen privaten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an, die mehr als eine Million Wohnungen alleine in Nordrhein-Westfalen bewirtschaften. Etwas ein Viertel der nordrhein-westfälischen zur Miete wohnenden Bevölkerung lebt in den Wohnungsbeständen der Mitgliedsunternehmen des VdW. Die Mitgliedsunternehmen investieren seit Jahren jeweils rund 1,7 Milliarden Euro in Neubau und den Bestand.

**Ansprechpartner:**  
Rechtsanwalt, M. A.  
Alexander Rychter  
Verbandsdirektor

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

## Positionen des VdW Rheinland Westfalen zur Landtagswahl 2012 in Nordrhein-Westfalen

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
Rheinland Westfalen

Golsteinstr. 29  
40211 Düsseldorf  
Telefon 0211 16998-20  
Telefax 0211 16998-51  
E-Mail: [a.rychter@vdw-rw.de](mailto:a.rychter@vdw-rw.de)  
[www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de)  
[www.wohnungswirtschaft-aktuell.de](http://www.wohnungswirtschaft-aktuell.de)

 **VdW**  
Rheinland  
Westfalen

 **VdW**  
Rheinland  
Westfalen

 **VdW**  
Rheinland  
Westfalen

## Positionen des VdW Rheinland Westfalen

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 viele Mieter bzw. 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.

Dem jeder Neubau und jede Modernisierungsmaßnahme muss für die Wohnungswirtschaft in NRW wirtschaftlich machbar, sozial verantwortbar und ökologisch sinnvoll unersetzbar sein.

Politik muss vor allem erkennen, dass bezahlbare Mieten auf der einen und Baukosten auf der anderen Seite den Spielraum für Investitionen delimitieren. Es reicht eben nicht der Appell an die Wohnungswirtschaft zu mehrvoller Mietpolitik, sondern die Wohnungspolitik muss gleichzeitig einen abgestimmten Rahmen für unser unternehmerisches Handeln mit Augenmaß für das Wachstums von der demografischsten Wohnraumpolitik über Klimapolitik bis zum Mietrecht setzen.

Für eine Wohnungspolitik, die den sozialen Zusammenhalt sichern, den demografischen Wandel bewältigen und klimapolitische Ziele erfüllen will, muss Politik in Ganze ihre ressourcenpolitischen und gegebenenfalls konfliktierenden Ziele hinsichtlich der Antriebsniveaus und Fördermöglichkeiten zugunsten einer Wohnungspolitik „aus einem Guss“ ausstärken.

In diesem Zusammenhang stellt der VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen seine Forderungen an die verschiedenen Ressorts der Landespolitik.

### Energie- und Umweltpolitik

#### 1. Zukunftspakt statt Ordnungsrrecht

Das energetische Ordnungsrecht darf zugunsten des Versorgungsziels nicht weiter verengert werden. Denn noch höhere energetische Anforderungen etwa durch die Energieeinsparverordnung 2012 oder durch Nutzungspflichten von erneuerbaren Energien für den Wohnungsbestand führen zu schlichtweg höheren Baukosten. Die Folgen: Weniger statt mehr energetische Gebäudesanierungen und eine wachsende Schere zwischen den Immobilien.

Statt verschärftem Ordnungsrecht bieten der Verband und seine Mitgliedsunternehmen einen Zukunftspakt „Klima-Wohnen-Demografie in NRW“ an. In diesem vereinbarten Politik und Wohnungswirtschaft verbindliche Ziele und Maßnahmen, deren Einhaltung von wissenschaftlicher und neutraler Seite überprüft werden kann.

#### 2. Energetische Sanierungen verlässlich fördern

Das Hin und Her bei der Mittelaussstattung des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms muss aufhören. Die nordrhein-westfälische Landesregierung wird aufgefordert, sich gegenüber dem Bund weiterhin dafür einzusetzen, diese Mittel auf hohem Niveau längerfristig zu verteilen und unabhängig vom unsicheren Klimafonds zu sichern.

#### 3. Dichtheitsprüfung nur dann, wenn nötig

Das Landeswassergesetz muss zügig und verfassungskonform neu geregelt, die andauernde Rechtsunsicherheit beendet werden. Dabei ist eine Ungleichbehandlung von Mietaufstiegen und Einzeligentümern durch die einseitige Verlagerung von Prüfungs- und Gleichheitsgrundsatz und der Eigentumsgarantie nicht vereinbar. Die Dichtheit von privaten Abwasserkanälen sollte nur anlassbezogen geprüft werden, also nur dann, wenn eine konkrete Gefahr des im Einzelfall erfordert.

#### 4. Ein sozial ausgewogenes Mietrecht ermöglichen

Eine Steigerung der Energieeffizienz des Wohnungsbestandes und der Ausbau erneuerbarer Energien werden ohne eine faire und interessengerechte Neuregelung des Mietrechts deutlich erschwert. Die Landesregierung sollte deshalb im Bundesrat den Entwurf zum Mietrechtsänderungsgesetz des Bundes vom 25. Oktober 2011 unterstützen, vor allem was die Duldungspflichten und Minderungsrechte des Mieters bei energetischen Sanierungen betrifft. Es kann nicht sein, dass ein Mieter die Miete bei gesellschaftlich gewünschten energetischen Sanierungen mindern und Investitionen blockieren kann.

### Demografischer Wandel und generationengerechtes Wohnen

#### 5. Mit einem neuen Wohn- und Teilhabegesetz mehr altersgerechte Wohnformen möglich machen

Das derzeit geltende Wohn- und Teilhabegesetz (WfTG NRW) hemmt den Ausbau altersgerechter Wohnformen, obwohl der Bedarf an bezahlbaren Wohnangeboten für ältere Menschen trotz bereits erheblicher Anstrengungen der Wohnungswirtschaft in den kam-

men Jahren weiter deutlich zunehmen wird. Die Reform des WfTG war in der vergangenen Legislaturperiode auf einem guten Weg. Daran sollte auch die neue Landesregierung zügig wieder anknüpfen, um endlich Rechtssicherheit zu schaffen und älteren Menschen ein gutes, sicheres und vor allem selbstbestimmtes Wohnen im Alter zu ermöglichen.

#### 6. Barrieren im Wohnungsbestand weiter reduzieren

Barrierefreiheit ist im Wohnungsbestand so gut wie nicht machbar. Ziel muss es sein, so viele Schwellen und Stufen zu reduzieren und so viele alltaglich wichtige Dinge erreichbar zu machen wie möglich. Förderungen und Erleichterungen sollten nach dem Vorbild der aktuellen KVW-Programme modular aufgebaut sein. Normierte Maximalforderungen und Vorgaben, wie viel Prozent der Gebäude barrierefrei umzubauen sind, verhindern einer den Umbau vieler Wohnungen, als dass sie zu mehr Angeboten für alters- und behindertengerechtes oder zumindest –freundliches Wohnen beitragen.

### Soziale Wohnungspolitik

#### 7. Wohnraumbeförderung bedarfsgerecht gestalten

Die Wohnraumbeförderung muss mit mindestens einer Milliarde Euro pro Jahr und mit attraktiven Programmen und Konditionen ausgestattet werden, um in allen Regionen unseres Landes bezahlbaren und lebenswerteren sowie demografiefreies und klimagerechten Wohnraum schaffen zu können. Die Rückflüsse aus den Krediten der Wohnraumbeförderung müssen auch in Zukunft – und zwar dauerhaft – der sozialen Wohnraumbeförderung zur Verfügung gestellt werden. Zugleich müssen die Kompensationszahlungen des Bundes auch nach 2013 der Wohnraumbeförderung zufließen.

#### 8. Umgang mit Problemimmobilien prüfen

Verwahrloste Immobilien können ganze Wohnquartiere sozial destabilisieren. Um eine Abwärtsspirale zu verhindern, stehen die Wohnungs- und Immobilienunternehmen als Partner der Politik bereit, um verantwortungsbewusst adäquate Lösungen zu finden. Dies kann erfolgreich nur im Dialog mit der Politik und anderen Interessengruppen funktionieren. Soziale Probleme sind gesamtgesellschaftliche Aufgaben, die die Wohnungs- und Immobilienunternehmen allein nicht bewältigen können. Das Quartier ist der Ort, in dem neue Strategien und Instrumente aller Beteiligten miteinander abgestimmt werden müssen. Das komplexe Gut Wohnen kann sich nur im Quartier entfalten. Das Programm „Soziale Stadt“ hat sich in den vergangenen Jahren in vielen schwierigen Quartieren bewährt. Wir halten eine Wiederaufstockung der Mittel sowie eine Relokalisierung auf soziale Aktivitäten für sinnvoll.