Die Wohnungswirtschaft
im Westen

Wie Politik Wohnungsbau attraktiv machen kann-
(oder auch nicht).

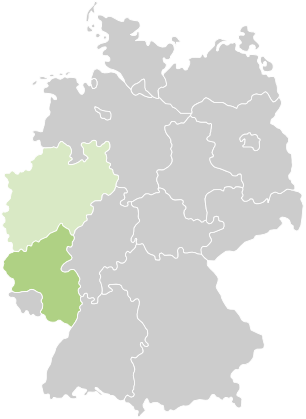
Alexander Rychter
VdW Rheinland Westfalen

Düsseldorf, 13. März 2019

Wohnungsgenossenschaften des VdW Rheinland Westfalen bilden das Rückgrat der Wohnungswirtschaft in der Fläche

477 Wohnungsunternehmen

in NRW und dem nördlichen Rheinland-Pfalz



322 Wohnungsgenossenschaften

kommunale / öffentliche Wohnungsunternehmen **72**

60 industrieverbundene/private sowie kirchliche Wohnungsunternehmen

Die Wohnungswirtschaft im Westen – Der VdW Rheinland Westfalen in Zahlen

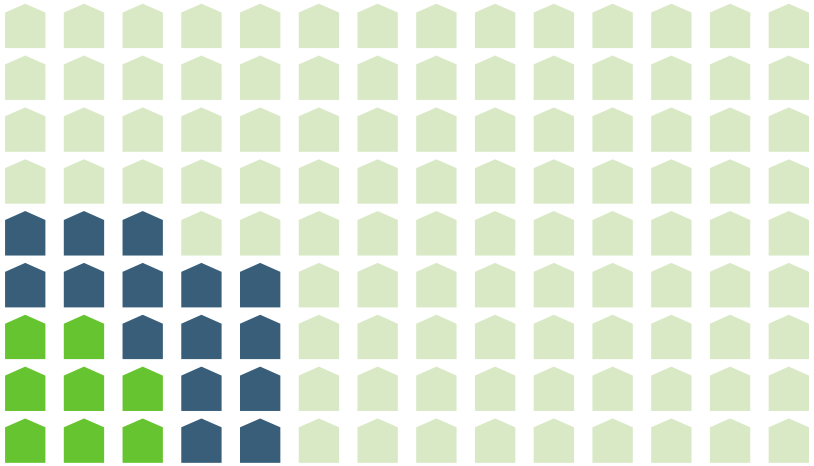
2,2 Mio. Menschen

in NRW leben in den Wohnungen Unserer Mitgliedsunternehmen.

Die 322 Genossenschaften bewirtschaften der Wohnungen im Bestand des VdW Rheinland Westfalen.

30 %

NRW Eigentumsquote 40,6 %



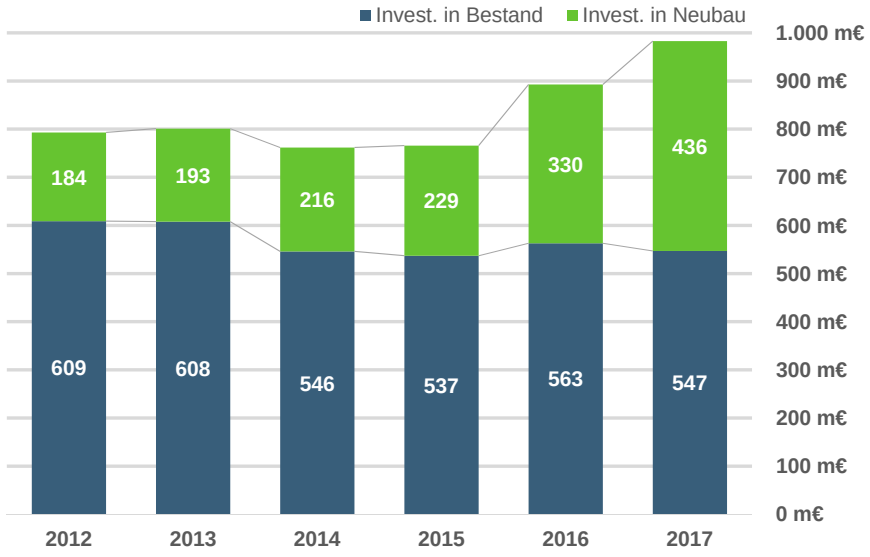
VdW-Mitgliedsunternehmen bewirtschaften

20% der Mietwohnungen in NRW.

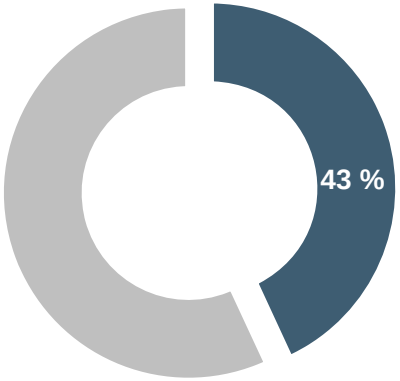
Steigender Anteil genossenschaftlicher Investitionen trägt großen Anteil an Gesamtinvestitionen

Genossenschaftliches Investitionsvolumen im Neubau ist im Geschäftsjahr 2017 um 24 % gestiegen (vgl. 2016)

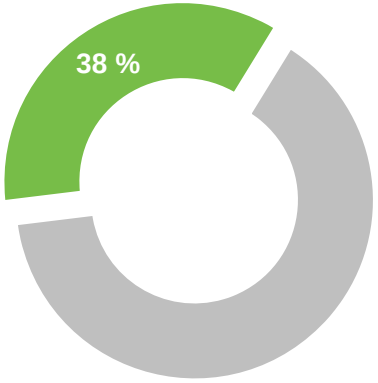
Investitionsvolumen
Geschäftsjahr 2017



41 % aller Investitionen von VdW-Mitgliedsunternehmen im Geschäftsjahr 2017 wurden von Genossenschaften getätigt



Bestandsinvestitionen
VdW-Mitgliedsunternehmen
1.270 m€



Neubauinvestitionen
VdW-Mitgliedsunternehmen
1.221 m€

Neubau und Bestandsmodernisierung von Wohnungsgenossenschaften

- **Kooperation VdW Rheinland Westfalen und Verein „Wohnen in Genossenschaften e.V.“**

- Zielsetzung: Positive Beispiele wohnungsgenossenschaftlichen Engagements in den öffentlich und wohnungspolitischen Fokus stellen

Neubau in Wohnungsgenossenschaften in Nordrhein-Westfalen

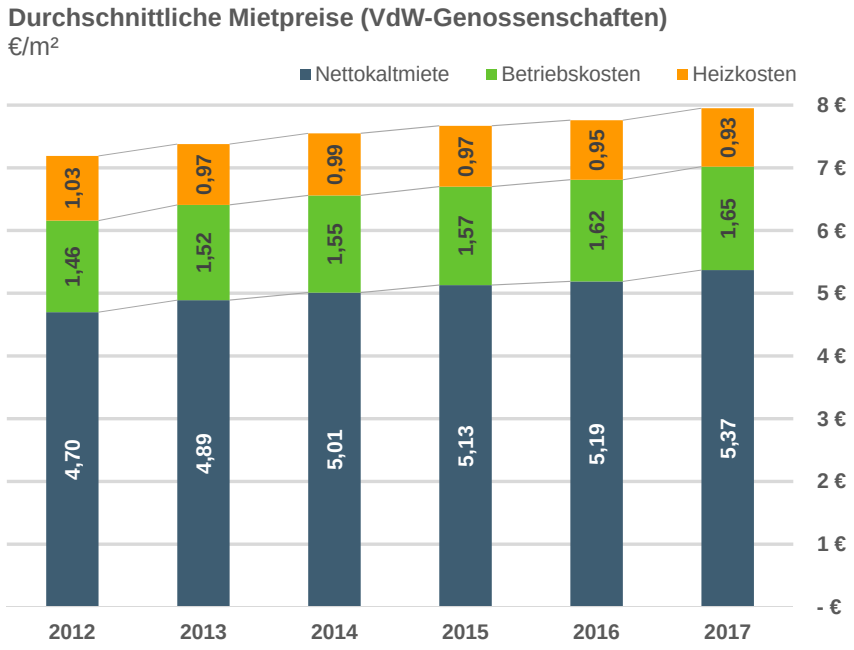
2014 bis 2018

Bestandsmodernisierung von Wohnungsgenossenschaften in NRW

2016-1018

Mietpreise in genossenschaftliche Beständen sind 2017 im Vergleich nur moderat gestiegen

Der Trend der Mietpreissteigerungen hält weiter an.

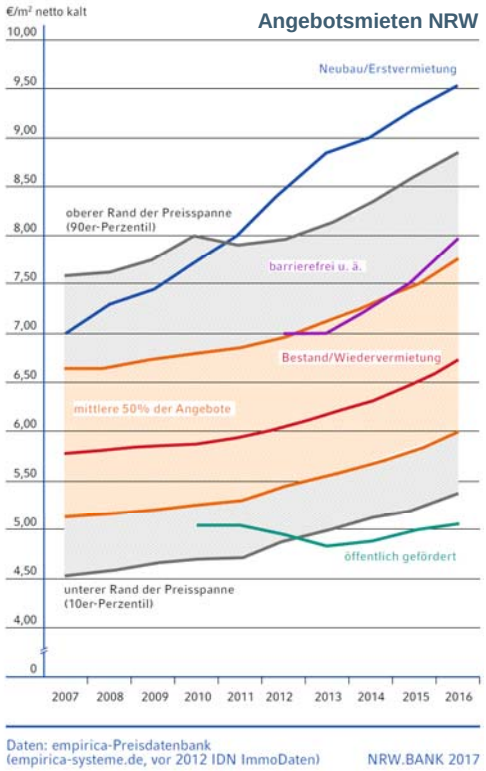


ca. 7,04 €
mittlere Miete für NRW (2017)

5,57 €
Miete VdW-Mitglieds-unternehmen (2017)

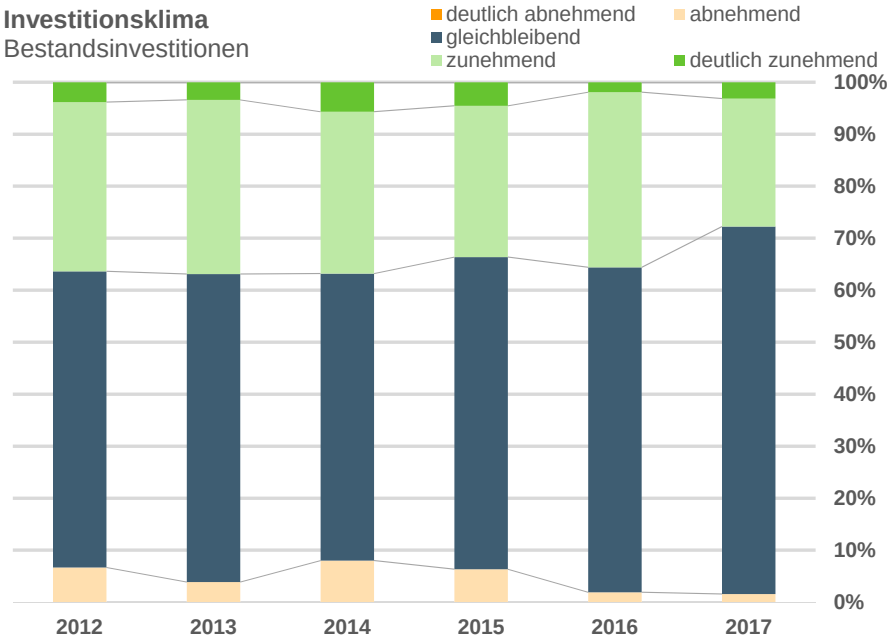
5,37 €
Miete VdW-Genossen-schaften (2017)

Nettokaltmiete der Genossenschaften liegt auf Niveau öffentlich geförderter Wohnungen in.

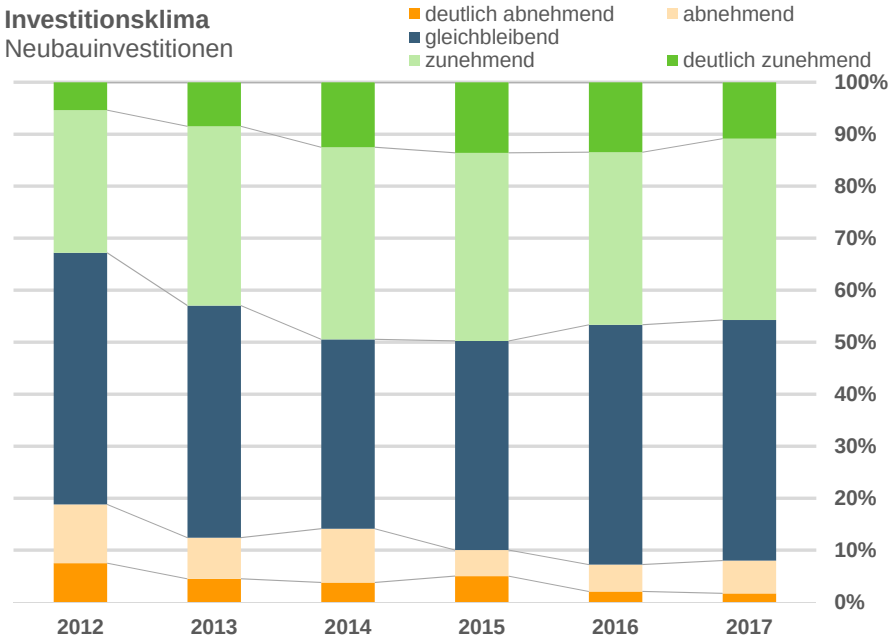


Investitionsklima wird von Wohnungsgenossenschaften weiterhin überwiegend positiv eingeschätzt

30 % der Genossenschaften bewerten das Klima für Investitionen in den Bestand 2017 positiv.



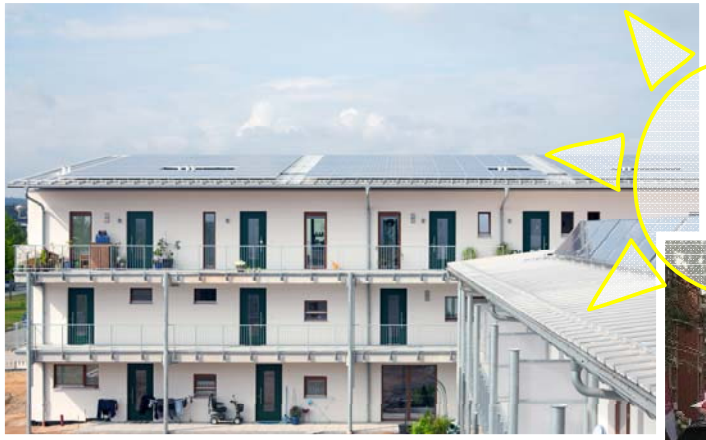
45 % der Genossenschaften bewerten das Klima für Investitionen in den Neubau 2017 positiv.



Aktuelle wohnungspolitische Herausforderungen

Mobilitäts- und Energiewende auch Themen für Wohnungsgenossenschaften

Quartiersansatz bei Zukunftsthemen Energie und Mobilität



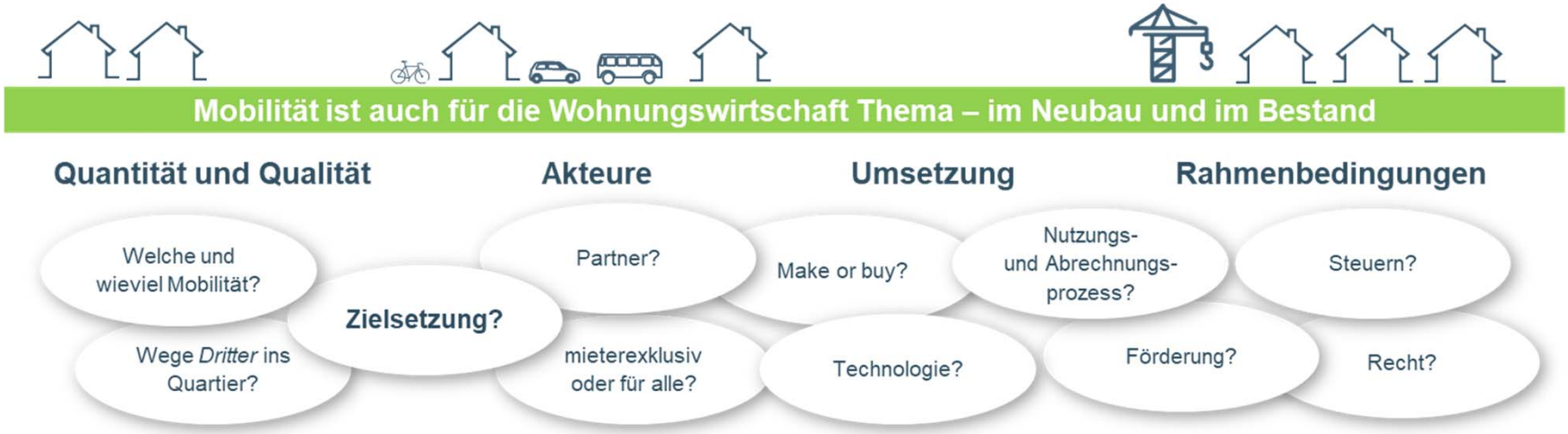
Wohnungswirtschaft macht mobil

Veränderte Mobilitätsbedürfnisse und Mobilitätsverhalten

- Auto verliert an Bedeutung
- Individuelle, multimodale Reiseketten
- Steigendes Umweltbewusstsein

Forderung nach mehr Wohnungsbau

- Raum als Mangelware
- Entlastungsregionen entstehen
- Bestandsmodernisierung / Ersatzneubau



Klimawandel und Wohnen

VdW-Bilanz seit 1990

67,8 %
Modernisierte Wohnungen

21,4 %
Teilmodernisierte Wohnungen

10,8 %
Unsanierte bzw. modernisierungsbedürftige Wohnungen

1,39 % Sanierungsrate

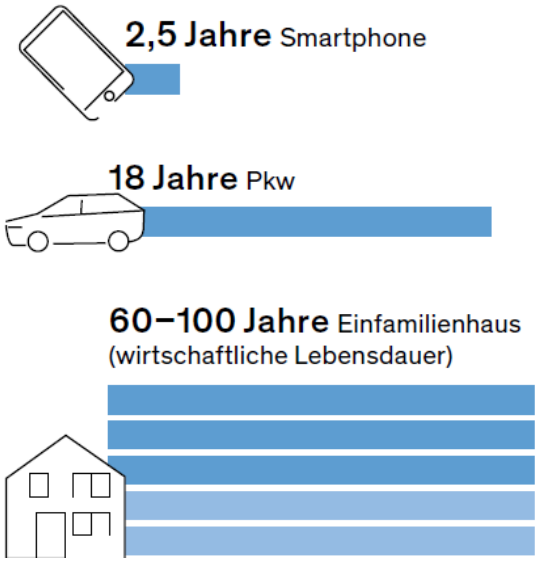
der GdW-Mitglieder im Vergleich zu 0,76 % privater und nicht-institutioneller Vermieter

Ausbau dezentraler Energieversorgungskonzepte und Erprobung von Mieterstrommodellen im Quartier

Älterwerdende Gesellschaft und Wohnen im Alter als wohnungsgenossenschaftliche Aufgabe

Lebensdauer von Produkten

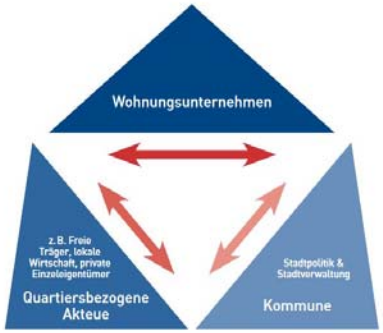
Quelle: Umweltbundesamt 2016; Entsorgung Punkt DE GmbH 2014; BSBK; www.merian.de 2013



Quelle: Bundesstiftung Baukultur, Baukulturbericht 2018/2019

Wohnen und Quartiersentwicklung für Generationen

Seit 2015 **Audit Generationengerechtes Wohnen im Quartier**



Zertifikat

für das generationengerechte Quartier Crengeldanz / Heven-Ost der Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG

Wohnen ist das soziale Thema unserer Zeit

In Deutschland fehlen 400.000 Wohnungen

Viel Geld fürs Bauen und kaum Weitblick

Trotz Wohnungsnot: Zahl der Baugenehmigungen sinkt

Der neue Häuserkampf

Baupreise steigen wie seit zehn Jahren nicht

SPD fordert „Mietenstopp“ für angespannte Wohnungsmärkte

12-Punkte-Plan nach jüngster Einigung irritiert die Union

Es fehlen 40 000 neue Wohnungen

Vor allem der Mangel an verfügbarem Bauland in NRW führt zu massiven Engpässen. Jährlich werde die Bugwelle größer, warnen Experten

Zahl der Sozialwohnungen sinkt

Trotz Milliarden-Förderung –

Wer wenig verdient, hat auf dem freien Wohnungsmarkt kaum eine Chance

Regierungsberater wollen sozialen Wohnungsbau stoppen

Auch die Mietpreisbremse soll weg / Dabei sind die Mieten heute mancherorts doppelt so hoch wie 2008

Wohnungsbau

Was tun gegen die Mietpreisexplosion?

Hohe Wohnkosten sind zum Politikum geworden. Die deutsche Politik wirkt hilflos. Was funktioniert – und was nicht.

Eigentümer nennen SPD-Mietendeckel „totalitär“

Justizministerin Barley legt sich mit Wohn-Gutachtern an

Weniger sozialer Wohnungsbau wäre „unverantwortlich“

Baukindergeld ist offiziell ineffizient

Bauboom

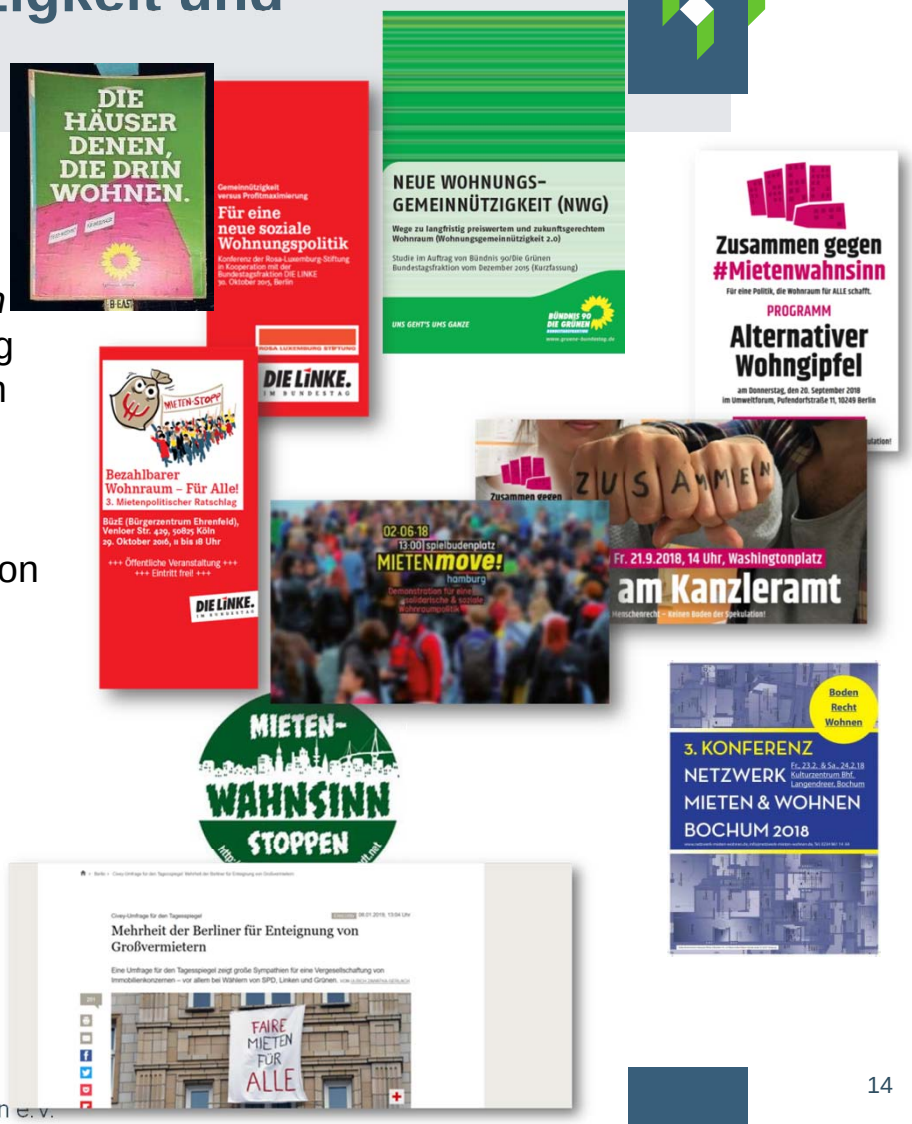
Deutschland, wo sind deine Handwerker?

Enteignungsinitiativen, Neue Gemeinnützigkeit und mietenpolitische Bündnisse

- 2018 war gekennzeichnet durch zahlreiche wohnungspolitische Initiativen von Mieter- und Sozialverbänden - Berliner Mietenvolksentscheid, Netzwerk Mieten & Wohnen, *Mietenwahnsinn* am 14. April 2018 in Berlin, *MietenMove* am 2. Juni 2018 in Hamburg sowie alternativer Wohngipfel und Protest am Bundeskanzleramt am Rande des Wohngipfels am 20./21. September 2018

- Bündnis 90/Die Grünen und Die Linke beschäftigen sich aktuell mit Fragen der Enteignung/Vergesellschaftung (Artikel 14 und 15 GG) von Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Wohneinheiten – Volksbegehren zur Enteignung/Vergesellschaftung der Deutsche Wohnen AG für 2. Quartal 2019 in Berlin in Vorbereitung

- Situation in NRW: Am 14. Januar 2019 Pressekonferenz des Bündnisses *„Wir wollen Wohnen“* von Mieterbund NRW, Deutscher Gewerkschaftsbund sowie weiteren Sozialverbänden



Aktuelle bundespolitische Herausforderungen

Verschärfung des Modernisierungsmietrechts

- Der Deutscher Bundestag hat am 29. November 2018 das Mietrechtsanpassungsgesetz in nochmals verschärfter Fassung beschlossen. Der Bundesrat hat dieses Gesetz am 14. Dezember 2018 genehmigt, so dass das MietAnpG am 1. Januar 2019 in Kraft getreten ist.

- Die wesentlichen Änderungen:

  - Absenkung der Modernisierungsumlage auf 8% nunmehr weder auf 5 Jahre befristet noch auf Gebiete geltender Kappungsgrenzen begrenzt.

  - Neben der Begrenzung der Mieterhöhung bei Modernisierung auf 3 Euro/Quadratmeter innerhalb von 6 Jahren gilt für den gleichen Zeitraum eine Begrenzung von 2 Euro/Quadratmeter, wenn monatliche Miete vor Mieterhöhung weniger als 7 Euro/Quadratmeter beträgt.

- Weitere mietrechtliche Verschärfungen (Mietspiegel/landesrechtliche Mietendeckel) – Fortführung von KappungsgrenzenVO und MietpreisbegrenzungsVO in NRW offen

Grundsteuerreform und Diskussion über Abschaffung der Umlagefähigkeit

- Finanzminister von Bund und Länder haben sich am 1. Februar 2019 auf grundsätzliche Eckpunkte für Grundsteuerreform verständigt:
  - Orientierung an Ertragswerten und Bodenrichtwerten sowie Berücksichtigung durchschnittlicher Mietkosten sowie des Baujahrs
- Konsequenz: Signifikante Kostensteigerung gerade bei preiswert vermieteten Wohnungsbeständen in ansonsten hochpreisigen Wohnungsteilmärkten
- Politische Diskussion über Abschaffung der Umlagefähigkeit
  - Abschaffung der Umlagefähigkeit (Änderungsantrag Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 28. November 2018)
  - Vorsitzende der SPD-Bundestags- sowie aller SPD-Landtagsfraktionen beschließen bei Klausursitzung am 14. Dezember 2018 in Berlin Initiative zur Abschaffung der Umlagefähigkeit
  - Dr. Katarina Barley, Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz, spricht sich am 19. Dezember 2018 dafür aus, Eigentümern die Umlagefähigkeit der Grundsteuer zu verbieten
  - Carsten Schneider, 1. Parlamentarischer Geschäftsführer der SPD-Bundestagsfraktion, spricht sich am 5. März 2019 ebenfalls für Abschaffung Umlagefähigkeit aus

Barley hält Ende der Grundsteuerumlage für "gute Überlegung"

Katarina Barley hegt offene Sympathien für die Idee, die Umlagefähigkeit der Grundsteuer abzuschaffen. In der SPD ist sie damit nicht alleine.

Quelle: Imago, Urheberin: Janine Schmitz

Nach den Fraktionsspitzen der SPD aus Bund und Ländern hat sich nun auch Justizministerin Katarina Barley (SPD) für das Ende der Umlagefähigkeit der Grundsteuer ausgesprochen, allerdings mit einer wichtigen Einschränkung. Verbände der Immobilienbranche sprechen indes von einem „politischen Tollhaus". Harsche Kritik kommt auch von CDU und FDP. GdW sowie Haus & Grund gehen indes in die Vollen und fordern gleich die komplette Abschaffung der Grundsteuer.

Bundespolitische Mitverantwortung für den geförderten Wohnungsbau – Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes

- Neuer Artikel 104d GG:

  „Der Bund kann den Ländern Finanzhilfen für gesamtstaatlich bedeutsame Investitionen der Länder und Gemeinden (Gemeindeverbände) im Bereich des sozialen Wohnungsbaus gewähren. Artikel 104d Absatz 2 Satz 1 bis 4 und Absatz 3 gilt entsprechend.“

- Erstmalige Befassung Bundesrat am 6. Juli 2018, Verweis auf Artikel 30 und 109 Absatz 1 GG, Bundestagshaushaltsausschuss beschließt in Bereinigungssitzung am 27./28. Juni 2018 Beibehaltung der Zuschüsse für sozialen Wohnungsbau auch in 2019 von 1,5 Milliarden Euro

- Öffentliche Anhörung im Bundestagshaushaltsausschuss am 8. Oktober sowie öffentliches Fachgespräch im Bundestagsausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen am 10. Oktober 2018

- Bundestag stimmt am 23. November 2018 mit notwendiger Mehrheit zu, Bundesländer lehnen am 5. Dezember 2018 Grundgesetzänderung wegen Digitalpakt zunächst einstimmig ab, Bund und Länder einigen sich am 20. Februar 2019 im Vermittlungsausschuss auf Grundgesetzänderung

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

GdW Stellungnahme

zum Referentenentwurf der Bundesregierung zur Änderung des Grundgesetzes (Art. 104 c, 104 d, 125 c)

hier:
Finanzhilfen des Bundes für den sozialen Wohnungsbau

Vorgelegt für das Bundesministerium der Finanzen und dem Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

April 2018

Aktuelle Landespolitik Nordrhein Westfalen

Klarer Fokus auf geförderten Wohnungsbau – NRW-Wohnungsbauförderprogramm 2019

- Erneut mehrjähriges Förderprogramm 2018 bis 2022 durch Landesregierung aus CDU und FDP – 5,5 Milliarden Euro insgesamt

- Förderergebnis 2019: 923,4 Mio. € abgerufen (in 2017: 906 Mio. €), davon 366,5 Mio. € durch VdW-Verbandsmitglieder, 8.662 Wohneinheiten gefördert, davon 3.659 (42,2 %) durch VdW-Verbandsmitglieder

- Fördervolumen 2019 auf 1,3 Milliarden Euro erhöht mit folgenden Förderbausteinen

Mietwohnungsbau:	730 Mio. €	(bisher 520 Mio. €)
Eigentumsförderung:	100 Mio. €	(bisher 80 Mio. €)
Modernisierung im Bestand:	100 Mio. €	(bisher 80 Mio. €)
Quartiersmaßnahmen/ Regionale Kooperation:	120 Mio. €	(bisher 70 Mio. €)
Studentischer Wohnungsbau:	50 Mio. €	(bisher 50 Mio. €)

- Zusätzliche Wohnungsbaufördermittel durch Globalbudgets und Zielvereinbarungen mit den Städten Dortmund, Düsseldorf, Köln und Münster (Bielefeld und Bonn in Vorbereitung)

Modernisierungsoffensive 2019

- *Allianz für mehr Wohnungsbau in Nordrhein Westfalen* startet am 28. Juni 2018 Aufruf für Modernisierungsoffensive *Besser Wohnen – Zuhause im Quartier*

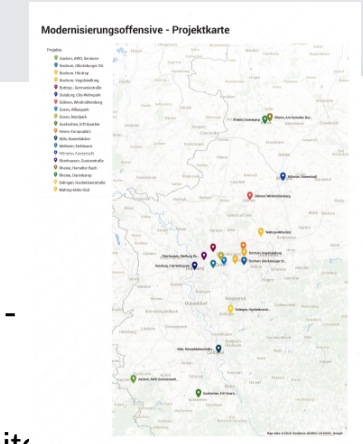
- Insgesamt 18 der 19 Projektquartiere wurden von VdW-Unternehmen und -Genossenschaften eingereicht

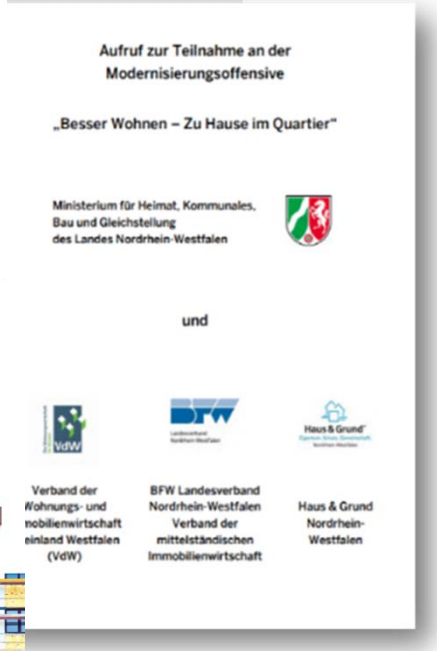
- Insgesamt werden 3.200 Wohneinheiten modernisiert und 700 Wohneinheite neu gebaut

- Gesamtfördervolumen liegt bei 440 Mio. Euro.

- Vorstellung der Modernisierungsoffensive am 31. Januar 2019 in der Landespressekonferenz im nordrhein-westfälischen Landtag

    - Spar- und Bauverein Solingen eG/Quartier Hacketäuerstraße
    - Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld
    - Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG/Quartier Bochumer Straße Herne-Mitte
    - Wohnungsverein Rheine eG/ Rheine





Novelle LBO und Baukostensenkungskommission NRW

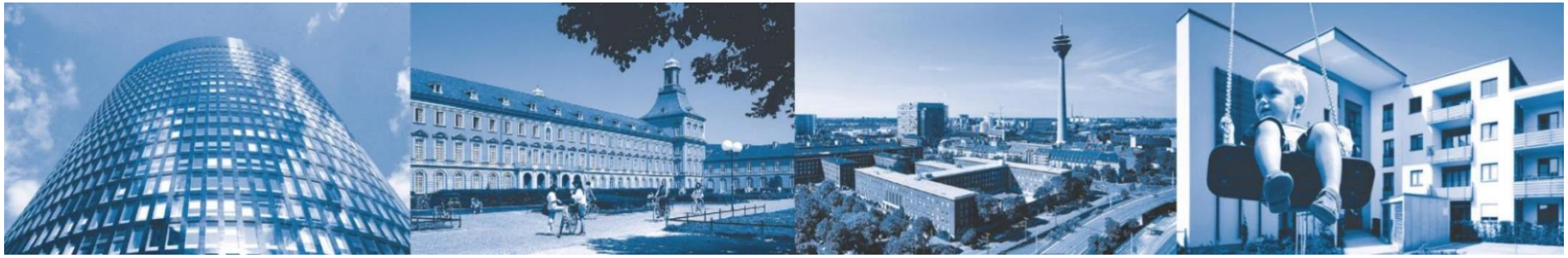
- Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG) ist im Wesentlichen am 1. Januar 2019 in Kraft getreten – Flankierung durch Baukostensenkungskommission NRW

- Wesentliche Forderungen der Wohnungswirtschaft wurden umgesetzt:
  - Weitere Anpassung an die Musterbauordnung – weitere Vereinheitlichung des Bauordnungsrechts
  - Erleichterte Nachverdichtung aufgrund reduzierter Abstandsflächen
  - Alters- und behindertengerechtes Wohnen ohne starre R-Quote
  - Möglichkeit bedarfsgerechter Stellplatzregelungen
  - Neue Perspektive für den Holzbau
  - Mit Berichtspflicht erste Regelung zur Verfahrensbeschleunigung
  - Beibehaltung der Typengenehmigung und gleichzeitige Einführung der referenziellen Baugenehmigung
  - Neues Förderangebot für rollstuhlgerechten Wohnraum – pauschales Zusatzdarlehen von 4.000 Euro und Tilgungsnachlass von 50 %

Genossenschaftlicher Wohnungsbau: Tradition und Zukunft zugleich

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit.

Folgen Sie uns auf Twitter!
twitter.com/vdwrw



VdW Rheinland Westfalen
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

VdW Rheinland Westfalen
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Hammer Straße 216-226, 48153 Münster