

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
18 WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME  
18/212**

A20



# **Stellungnahme des VdW Rheinland Westfalen e.V.**

zum Antrag

**Entlastung der Vermieter von den anfallenden – nicht durch Vorauszahlungen gedeckten – Betriebskosten zur Bewahrung ihrer Investitionsfähigkeit**

Antrag der Fraktion der AfD, Drucksache 18/1370

**im Rahmen der schriftlichen Anhörung  
des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung**

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW Rheinland Westfalen) und seine Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften wurden im Antrag explizit adressiert. Zu den Inhalten des Antrags nimmt der Verband deshalb folgendermaßen Stellung.

### **Ausgangslage**

Auf Grund des völkerrechtswidrigen russischen Angriffskriegs auf die Ukraine seit dem 24. Februar 2022 ist es durch die energiewirtschaftlichen Abhängigkeiten von den Erdgaslieferungen in der Folge auch für die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft über das gesamte Jahr zu einer komplexen und dynamischen Situation in Bezug auf die Versorgungssicherheit mit Gas insbesondere in Hinblick auf die Heizperiode im Winter 2022/2023 gekommen.

Um die Situation besser einschätzen zu können, hat der VdW Rheinland Westfalen seine Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften am 05.09.2022 zum Umgang mit der Situation und ihren Auswirkungen auf Vermieter und Mieter befragt, zumal auch im politischen Raum die Versorgungssituation und die Reaktionen auf eine eventuelle Mangellage verständlicherweise oft dynamisch diskutiert wurde.

Unklar war zunächst, ob es Überlaufteffekte durch ausbleibende Mietzahlungen geben könnte, die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften kurzfristig vor Liquiditätsprobleme stellt.

Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass die Situation als außerordentlich komplex zu bezeichnen ist. Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt in den Beständen der Verbandsmitglieder auf unterschiedlichste Art und Weise. Sowohl über dezentrale erneuerbare Energien, Fernwärme, als auch über Gaszentral- und Etagenheizungen. Dabei steht derzeit noch Erdgas als vorwiegender Energieträger im Vordergrund. Rund 47 Prozent der in der Befragung abgebildeten Bestände werden durch Gaszentralheizungen beheizt, weitere 19 Prozent durch gasbasierte Fernwärme.

Es ist korrekt, dass die Vermieter für die Versorgung über Zentralheizungen grundsätzlich in Zwischenleistung gehen. Es hat sich aber in der Realität gezeigt, dass es

eine sehr differenziert zu betrachtende Situation von Vertragslaufzeiten und Preisbindungen mit den Gaslieferanten gibt, so dass es in einem wesentlichen Teil der Fälle (noch) nicht zu erheblichen Preisanstiegen gekommen ist.

Der Anteil der Unternehmen, die eine materielle Überlastung prognostiziert haben, war auch nach der Umfrage zunächst relativ gering. Rund 11 Prozent hätten für den Fall Kredite aufgenommen, 4,7 Prozent hätten staatliche Hilfen erwartet.

Vorsorglich haben die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften ihre Mieterinnen und Mieter jedoch kontinuierlich zu den Entwicklungen informiert und auch zum Energieeinsparung ermuntert. Die zustimmungspflichtige Anpassung der warmen Betriebskostenabschläge ist in der Praxis im Wesentlichen problemlos verlaufen und in der Mieterschaft eher positiv aufgenommen worden. Zudem hat die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft, wie auch zuvor in der Corona-Pandemie, ihren Mieterinnen und Mietern versichert, dass für Mietrückstände und finanzielle Engpässe Lösungen gefunden werden, ohne dass es zu einem Wohnungsverlust kommt.

### **Bewertung**

Die Ergebnisse der Umfrage müssen unbedingt vor dem Hintergrund der zum Umfragezeitpunkt geltenden Rahmenbedingungen interpretiert werden.

Die zwischenzeitlich angekündigte Gasumlage wurde bekanntlich eingestellt. Die Bundesregierung hat in ihrem dritten Entlastungspaket zudem den benannten Heizkostenzuschuss sowie den sogenannten Gaspreisdeckel eingeführt und umgesetzt.

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft war das folgerichtig. Die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft hat sich von Beginn an dafür ausgesprochen, die Entlastung dort zu schaffen, wo auch die höheren Belastungen der Verbräuche passieren – bei den Mieterinnen und Mietern. Dies ist auch bei der Ausweitung von Wohngeld erfolgt.

Darüber hinaus ist eine erhebliche Energieeinsparung auch in den Beständen der verbandsangehörigen Wohnungswirtschaft festzustellen, der sicherlich auch vor dem Hintergrund der erstaunlich milden Heizperiode.

In der Praxis ist festzustellen, dass es derzeit keine Hinweise auf energiekostenbedingte Liquiditätsprobleme bei Wohnungsunternehmen oder -genossenschaften gibt.

Nichtsdestoweniger ist es jetzt wichtig, einseitige Abhängigkeiten zu vermeiden und auch im Gebäudesektor die Energiewende konsequent wirtschaftlich und sozialgerecht umzusetzen und dazu die Rahmenbedingungen zu gestalten.

## **VdW Rheinland Westfalen e.V. – zum Hintergrund**

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. ist der größte regionale Verband der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft. In NRW lebt etwa jeder fünfte Mieterhaushalt in einer Wohnung unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften. Insgesamt 475 Mitgliedsunternehmen bewirtschaften mehr als 1,1 Mio. Wohnungen. In unseren Städten und Gemeinden setzen sich unsere Verbandsmitglieder für lebenswerte und generationengerechte Wohn- und Stadtquartiere ein, für sie ist die Wohnraumversorgung an erster Stelle eine soziale Aufgabe.

Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften leisten einen erheblichen Beitrag zum Bau von günstigem und qualitativem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Im Bereich des geförderten Wohnraums haben Sie im Jahr 2021 etwa 3.200 Wohnungen gebaut und insgesamt etwa 43 Prozent der Wohnraumfördermittel für den Mietwohnungsbau abgerufen. Die Durchschnittsmiete für Wohnungen unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften betrug 2021 im Durchschnitt 5,93 Euro/qm und liegt damit deutlich unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 6,60 Euro/qm (2018).

2021 haben die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften unseres Verbandes insgesamt rund 4 Milliarden Euro in den Mietwohnungsneubau sowie in die energetische und altersgerechte Modernisierung ihrer Wohnungsbestände investiert.

## **Kontakt**

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

Goltsteinstraße 29

40211 Düsseldorf

0211-16998-10

info@vdw-rw.de