

## **Jahrespressekonferenz**

**Burghard Schneider**

**Verbandsdirektor**

**Verband der Wohnungswirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen**

**und**

**Prof. Dr. Volker Eichener**

**Wissenschaftlicher Direktor**

**InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt-  
und Regionalentwicklung, Universität Bochum**

**am 30. Mai 2007**

**vor der Landespressekonferenz NRW**

**Den Wandel gestalten – die Wohnungswirtschaft geht voraus**

Es ist manchmal wie im Märchen von Hase und Igel: Die Politik geht an den Start und bringt ein Thema in die Schlagzeilen. Und die Wohnungswirtschaft muss feststellen: Wir sind schon lange da.

Einige Beispiele belegen das.

1. Die Landes-FDP fordert am 6. Oktober 2006 eine intensive Beschäftigung mit dem demographischen Wandel.

Der VdW Rheinland Westfalen und die Wohnungswirtschaft ist dort schon vor über fünf Jahren angekommen

- mit einer Studie „Zukunft des Wohnens“
- mit dem Begriff „Wir werden weniger, älter und bunter“, der zwischenzeitlich bundesweit eine Kurzformel für die Beschreibung der demographischen Entwicklung geworden ist
- mit unzähligen Tagungen, Veranstaltungen und Kongressen zu den Auswirkungen, aber auch Lösungsmöglichkeiten für die Bewältigung des demographischen Wandels.

2. Der Innenminister propagiert vor drei Wochen eine Kampagne der vorbeugenden Stadtplanung gegen Kriminalität. Städtebauliche Kriminalprävention verbessere die Wohn- und Lebensqualität. Am 10. Mai waren die Tageszeitungen voll von dieser „Initiative“ des Innenministers.

Die Wohnungswirtschaft ist auch dort schon vor vier Jahren angekommen, in dem sie mit vielen örtlich zuständigen Stellen für Kriminalprävention entsprechende Vereinbarungen abgeschlossen hat, die auch gelebt werden. Ausgangspunkt dafür war ein großer Kongress im Jahr 2003 des VdW Rheinland Westfalen, in dem die Notwendigkeit dessen, was jetzt der Innenminister als Ziel propagierte, diskutiert wurde und seitdem in vielen Städten umgesetzt wird.

3. Nordrhein-Westfalens Bauminister Oliver Wittke bereitet derzeit einen Gesetzentwurf vor, der so genannte Business Improvement Districts (BID's) ermöglichen soll, wie es sie beispielsweise in Hamburg gibt und wie sie mit Erfolg in den USA betrieben

werden. BID's, das sind – vereinfachend ausgedrückt - selbst initiierte und verwaltete Eigentümerinitiativen mit städtischer Unterstützung zur Stärkung des Handels und des Gewerbes in Innenstädten.

Auch hier können wir sagen: Wir sind schon da. Die BID's waren im Mai 2006 Kongressthema unserer großen jährlichen wohnungswirtschaftlichen Tagung, dem Forum Wohnungswirtschaft. Eine gesetzliche Regelung zur Ermöglichung von BIDs auch in Nordrhein Westfalen zählt seitdem zu den zentralen Forderungen, die der VdW Rheinland Westfalen dem bereits im letzten Jahr an die Stadtentwicklungspolitik der neuen Landesregierung gerichtet hat.

Wir begrüßen den Gesetzentwurf deshalb. Aber wir gehen noch einen Schritt weiter: Wenn Herr Minister Wittke sich entschließen könnte, nun gleichzeitig auch so genannte HIDs, Housing Improvement Districts (also BIDs für das Wohnen in Stadtquartieren) zu ermöglichen, dann brächte er das dicht besiedelte Nordrhein-Westfalen mit seinen zahlreichen problematischen Lebensquartieren an die Spitze der Entwicklung in Deutschland. Denn BIDs oder BID-ähnliche Standortgemeinschaften und Gesetze gibt es schon in mehreren Bundesländern, aber noch keine HID-Gesetze. Leider fehlt Herrn Minister Wittke der Mut dazu, die Bemühungen der Wohnungsunternehmen um Aufwertung der Städte als Wohnstandorte mit einem kombinierten BID/HID-Gesetz zu unterstützen. Zunächst sollen leider nur zwei Modellversuche für die HID's gemacht werden.

Die Wirklichkeit ist hier weiter, als die Politik wahrnehmen möchte. Denn nicht nur die Geschäftsinhaber müssen ihr Eigeninteresse an sicheren, sauberen und attraktiven Innenstädten erkennen und dann auch eigenen Einsatz zeigen. Auch die Haus- und Wohnungseigentümer gehören mit in dieses Boot, damit es mit ihren Initiativen zu aufgewerteten Wohnquartieren kommt, die wiederum eine Voraussetzung für

attraktive Innenstädte sind. Schließlich sinkt nicht nur der Wert eines Einzelhandels, es sinkt auch der Wert der Immobilien insgesamt - auch der Wert der Wohnungen, wenn Stadtteile herunter kommen.

Das gilt nach einer aktuellen Untersuchung des Bochumer InWIS-Instituts sogar für die wohlhabende Landeshauptstadt Düsseldorf. In Ihrer Pressemappe finden Sie dazu zwei eindrucksvolle Karten. Sie zeigen, kurz gesagt: Einige Düsseldorfer Stadtteile haben in den letzten sechs Jahren sozial an Boden verloren. Und in den gleichen Stadtteilen halten Grundstückspreise und Mieten eindeutig und in steigendem Maße nicht mehr der allgemeinen, insgesamt steigenden Entwicklung in der Stadt mit. Solche Abkopplungseffekte gibt es in vielen Städten. Und wo die sozialen Probleme sich stärker häufen als in Düsseldorf, etwa in bestimmten Quartieren des nördlichen Ruhrgebiets, da geht die Stagnation der Immobilienwerte in einen Rückgang über. Und es droht die Verslummung ganzer Stadtteile.

4. In diesem Jahr fördert Bundesfamilienministerin von der Leyen 200 so genannte „Mehrgenerationenhäuser“, um das Miteinander von Jung und Alt zu stärken. Wenn Frau von der Leyen „Mehrgenerationenhäuser“ fördert, dann meint sie damit ausdrücklich nicht Wohnhäuser, sondern Treffpunkte für mehrere Generationen.

Und auch hier müssen wir feststellen: Die Wohnungswirtschaft ist schon lange da. Denn wir machen das natürlich auch seit Jahren, aber noch viel mehr. Die Wohnungswirtschaft betreibt nicht nur Treffpunkte, wo sich jung und alt begegnen, sondern auch echte Wohnhäuser, in denen Menschen aus mehreren Generationen optimale, an ihre Lebensphase angepasste Wohnungen und die dazugehörigen Service- und Betreuungsleistungen vorfinden.

Die Zusammenführung der Generationen gehört längst zum Programm der 460 Wohnungsunternehmen, die im VdW Rheinland Westfalen Mitglied sind, und zusammen rd. 1,24 Millionen Wohnungen bewirtschaften. Von Branchengrößen wie zum Beispiel der LEG NRW, RAG-Immobilien, THS, Deutsche Annington, und GAGFAH, über kommunale und kirchliche Wohnungsgesellschaften bis zu örtlichen Wohnungsbaugenossenschaften reicht die Reihe der Unternehmen, die gemeinsam mit ihren Mietern solche Projekte in NRW durchführen.

Knapp jede vierte Mietwohnung in Nordrhein-Westfalen wird von unseren Mitgliedern bewirtschaftet, mehr als in jedem anderen Bundesland, in denen ein Viertel der nordrhein-westfälischen Bevölkerung lebt. Und die Mitgliedsunternehmen unseres Verbandes kennen die Verantwortung für die nachhaltige Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen und die Stadtentwicklung. Und sie nehmen sie intensiv wahr.

Allein die Ausgaben für Innovationen und soziale Zwecke machen das deutlich. Die 460 Unternehmen investieren – und dies unabhängig von allen konjunkturellen Schwankungen - Jahr für Jahr 1,2 Milliarden Euro in die Instandhaltung und Modernisierung ihrer Bestände - und dies zu preisgünstigen Mieten. Unser InWIS-Schaubild dazu zeigt: 2006 sind die Investitionen sogar auf knapp 1,4 Milliarden Euro angestiegen. Sowohl anhand der absoluten Zahlen, besonders prägnant aber anhand der Zahlen pro Wohneinheit lässt sich feststellen, dass die Investitionen gestiegen sind. Das liegt nach unseren Erhebungen einmal an steigenden Preisen. Vor allem aber liegt es daran, dass anspruchsvoller und mit mehr Qualität modernisiert wird. Und das mit moderaten Mieten, wie Ihnen unser nächstes Schaubild zeigt. VdW-Mitgliedsunternehmen erhalten im Durchschnitt einen Euro pro Quadratmeter weniger an Miete als die übrigen Marktteilnehmer in NRW.

Soziale Investitionen in Zielgruppenangebote sind ein Pfund, mit dem ein steigender Teil unserer Mitgliedsunternehmen wuchern kann. Eine Sonderbefragung 2006 ergab ein aktuelles Bild, das Sie überraschen wird. Wohnungsunternehmen bieten ihren Mietern und Mitgliedern in NRW eine breite Palette an sozialen Dienstleistungsangeboten:

- Mietschuldnerberatung haben 28 Prozent der Firmen im Portfolio.
- Begegnungsstätten für Ältere, Jugendtreffs und Kinderbetreuung ist für 27 Prozent eine wichtige Aufgabe.
- Notrufsysteme, Rufbereitschaft und weitere Services des vernetzten Wohnens bieten 23 Prozent der Unternehmen an Rhein und Ruhr und Lippe.
- Hauswirtschaftliche Dienste finden Mieter bei jedem zehnten Unternehmen.

Mittlerweile jedes vierte Mitgliedsunternehmen sichert die soziale Versorgung seiner Mieter durch Kooperationsverträge mit Wohlfahrtsverbänden. Denn wir wollen aktiv mithelfen, dass jede Mieterin und jeder Mieter so lange wie möglich selbst bestimmt in den vertrauten eigenen vier Wänden leben kann.

Und die speziellen sozialen Dienstleistungen mixen wir schon lange mit vielen anderen Maßnahmen, um schwierige Stadtteile wieder nach vorne zu bringen und den Menschen wieder Lebenschancen im Wohnquartier zu eröffnen.

In Ihrer Pressemappe finden Sie vier ausgewählte Beispiele für solche Aktivitäten aus vier Städten des Landes, einschließlich Fotos und der Ansprechpartner für weitere Recherchen oder Reportagen.

Wir ruhen uns auf unseren Lorbeeren nicht aus. In den nächsten Wochen geht es dem VdW Rheinland-Westfalen und seinen Mitgliedsunternehmen wieder intensiv um Beiträge der Wohnungswirtschaft zur Integration, zum Zusammenleben der Kulturen in den Stadtquartieren - ein Thema, das seit über vier Jahren auch im Mittelpunkt der Diskussionen steht und von den Unternehmen umgesetzt wird.

Unsere diesjährige, große wohnungswirtschaftliche Tagung, das 6. Forum Wohnungswirtschaft, trägt den Titel: „Zukunftssicheres WohnLeben – Neue Wege zur Integration, Transkulturelle Quartiere – ein Lösungsmodell für kulturell gemischte Wohnsiedlungen und Stadtteile“. Das Thema beschäftigt uns vom 4. bis 6. Juni in Siegen.

Der bekannte Islamwissenschaftler, Prof. Bassam Tibi ist unser Hauptredner. Ferner spricht (hier neben mir sitzend) Prof. Dr. Volker Eichener, Wissenschaftlicher Direktor des InWIS-Institutes in Bochum, das u.a. das von der Schader-Stiftung bekannte Projekt „Zuwanderer in der Stadt“ wissenschaftlich betreut hat. Und auch Lutz Freitag, Präsident unseres Bundesverbandes GdW, wird Gast und Referent sein. Einen Folder des Kongresses finden Sie in Ihren Unterlagen.

Längst ist die Wohnungswirtschaft, sind besonders die Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen, aktive Teilnehmer an der Stadtentwicklungspolitik, sowohl auf Landesebene, vor allem und besonders aber auch vor Ort. Hier arbeiten privatwirtschaftlich geführte Unternehmen Hand in Hand mit den Kommunen, mit Trägern der Wohlfahrtspflege, den Kirchen, mit Schulen und Kindergärten, mit Kultureinrichtungen und als wichtiger Auftraggeber mit dem örtlichen und regionalen Handwerk. Und nur alle gemeinsam können bewältigen, was im Sinne einer lebendigen Zukunft unserer Städte zu tun ist. Deshalb gehört an diese Stelle auch ein aktuelles brisantes landespolitisches Thema, das am 7. März d. J. 25.000 Menschen bewegt hat, aus allen Teilen des Landes nach

Düsseldorf zu kommen, um gegen die von der Landesregierung beabsichtigte Einschränkung der wirtschaftlichen Betätigung der kommunalen Unternehmen und damit auch der kommunalen Wohnungsunternehmen zu demonstrieren.

Denn das, was die Landesregierung mit dem § 107 der Gemeindeordnung NRW vorhat, ist etwas bundesweit Einmaliges. In keinem anderen Bundesland ist die wirtschaftliche Betätigung kommunaler Unternehmen so drastisch eingeschränkt, wie hier in NRW vorgesehen. Noch nicht einmal in Baden-Württemberg oder Bayern.

Und genauso einmalig ist ein seit Kriegsende in dieser Breite noch nie dagewesenes überparteiliches Bündnis von Organisationen und Verbänden gegen die Politik einer nordrhein-westfälischen Landesregierung, das sich deshalb zusammengefunden hat.

Dieser „Initiative Kommunalwirtschaft“ gehört neben dem

- Städtetag NRW
- Städte- und Gemeindebund NRW
- Deutscher Mieterbund NRW
- Verband kommunaler Unternehmen NRW
- Verband Deutscher Verkehrsunternehmen NRW
- Verband kommunaler Abfallwirtschaft NRW
- und ver.di NRW

und sie unterstützenden

- Verbraucherzentrale NRW
- DGB NRW

auch der VdW Rheinland Westfalen an, der auch die Interessen seiner rund 80 kommunalen Wohnungsunternehmen in über 60 Städten und Gemeinden in NRW vertritt, in deren über 360.000 Wohnungen über 1 Million Menschen leben.

Um es klipp und klar zu sagen: der VdW Rheinland Westfalen mit seinen 460 Mitgliedsunternehmen lehnen die mit dieser Gesetzesänderung verbundene Marschrichtung „Privat vor Staat“ für die Bereiche des Wohnens und Lebens der Menschen und der Stadtentwicklung ab.

Unser Verbandsrat hat einstimmig – ich betone: einstimmig, also auch die Vertreter der Wohnungsgenossenschaften und der privaten, kirchlichen und industrieverbundenen Wohnungsunternehmen – beschlossen, alle Mitgliedsunternehmen zur Gegenwehr aufzurufen.

Und dies nicht nur aus Solidarität mit der Sparte der kommunalen Wohnungsunternehmen, sondern weil man darin einen Angriff auf die gesamte Wohnungswirtschaft in NRW und ihr gemeinsames Bemühen um die Zukunftsfähigkeit der Städte und Gemeinden dieses Landes sieht.

Lassen Sie es mich mit aller Zurückhaltung so sagen: diese beabsichtigte Gesetzesänderung ist mehr aus ideologischen und koalitionspolitischen Motiven genährt als aus Kenntnis des gedeihlichen Zusammenwirkens von Privat und Staat vor Ort zum Wohle der Bürgerinnen und Bürger, der Mieterinnen und Mieter. Es scheint jedenfalls so. Denn alle sachlichen Argumente, die bislang vorgetragen wurden, sind in Ansehung des Gesetzentwurfes bisher verpufft, wie auch der Landesparteitag der CDU Anfang Mai in Siegen wieder mehr als deutlich gemacht hat.

Und uns trösten auch keine wohlmeinenden Beschwichtigungen von CDU und FDP, es gäbe doch einen Bestandsschutz für die derzeitige wirtschaftliche Betätigung der kommunalen Wohnungsunternehmen. Man achte auf das Wort „derzeitige“ (Betätigung).

Denn wie sollen Unternehmen im Wettbewerb längerfristig bestehen können, wenn man ihnen keine Entwicklungsmöglichkeiten zubilligt? Keine Möglichkeiten, u. U. in einigen Jahren Aufgaben im Rahmen der Stadtentwicklung wahrnehmen zu müssen, die heute noch gar nicht absehbar sind?

Die versuchte Beschwichtigung mit dem „Bestandsschutz“ ist nichts anderes als ein Placebo, um von dem so verursachten unausweichlichen schleichenden Ende kommunaler Wohnungsunternehmen abzulenken.

Und warum gerade das Land Nordrhein-Westfalen sich mit der bundesweit schärfsten Regelung an die Spitze aller Bundesländer stellen muss, erschließt sich mir überhaupt nicht. Das Gegenteil ist richtig: Gerade ein so dicht bevölkertes, hoch verstädtertes und sozial differenziertes Land mit noch riesigen Aufgaben in der Wohnungs- und Stadtentwicklung benötigt eine gesellschaftlich und wirtschaftlich verantwortliche Aufgabenteilung zwischen Privat und Staat, und nicht die Devise Privat vor Staat.

Zurück zum Hase und Igel: Die Wohnungswirtschaft ist schon lange da, wo die Politik erst viel später ankommt oder zum Teil noch gar nicht angekommen ist. Sie arbeitet längst an vielen bürgernahen Lösungen und treibt die Stadtentwicklung voran.

Professor Volker Eichener wird Ihnen einige Zusammenhänge noch tiefer gehend erläutern, beispielweise bei der Arbeit mit und für Migranten in NRW. Danach stehen wir für Fragen zur Verfügung.