

Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

(VdW Rheinland Westfalen)

Verbandstag 2005 in Köln

19. bis 21. September 2005

Köln

„Zukunftsicheres Wohnen und Leben – Perspektiven bis 2010“

Verbandsdirektor Burghard Schneider

Rede am 20. September 2005

Als wir den Termin für den Verbandstag 2005 vor drei Jahren festgelegt hatten, wussten wir noch nicht, dass die Neuwahl des Deutschen Bundestages gerade zwei Tage lang zurückliegen würde.

Dies ist für einen Verbandstag eigentlich ein günstiger Termin, werden doch die Karten nach einer Wahl neu gemischt und öffnet sich doch vor dem Abschluss von Koalitionsverhandlungen ein Zeitfenster, um Ideen und Initiativen an die Politik heranzutragen. Und neue Ideen hat die Politik, insbesondere „unser“ Hauptbereich, die Wohnungs- und Städtepolitik, wahrlich bitter nötig.

Die Wahl vom Sonntag war in mehrfacher Hinsicht bemerkenswert. Und zwar gerade auch aus unserer Perspektive - der Perspektive der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Denn es handelte sich um die erste Wahl, die im Zeichen des demographischen Wandels stand.

Schon der Anlass für diese Neuwahl des Bundestages, die sinkende inner- und außerparlamentarische Zustimmung für die Politik der letzten Regierung, war auf das umstrittene Bemühen der Bundesregierung zurückzuführen, die Bundesrepublik mit der Agenda 2010 auf den demographischen Wandel einzustellen. Auch weitere zentrale Themen des Wahlkampfes, zum Beispiel Gesundheitsreform oder eine familienorientierte Steuerreform, stellten Versuche der Parteien dar, auf die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung zu reagieren.

Der Wahlkampf zeigte aber auch, dass die Politik den demographischen Wandel immer noch nicht entschlossen genug anpackt, sondern nach wie vor versucht, mit Trippelschritten an Symptomen herumzudoktern, anstatt wirklich neue politische Ansätze zu wagen. Dies gilt auch für die Politikfelder, die uns, die Wohnungswirtschaft, am meisten bewegen.

Werfen wir doch einmal einen Blick auf das wohnungspolitische Instrumentarium des Jahres 2005. Ein außenstehender Betrachter, der sich vorher noch nie mit Wohnungspolitik beschäftigt hat, würde sich gehörig wundern.

Das erste, worüber er sich wundern würde, ist, dass in Deutschland jede Wohnung, die gebaut wird, auf die eine oder die andere Weise subventioniert wird. Entweder gibt es eine Förderung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus. Oder es gibt die erhöhte Abschreibung nach § 7 Absatz 5 Einkommensteuergesetz. Oder es gibt die Eigenheimzulage oder die

Bausparförderung. Oder es gibt eine Begünstigung bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer. Oder ...

Wenn aber jede Wohnung, die in Deutschland gebaut wird, subventioniert wird, hat das gravierende Konsequenzen, und zwar nicht nur eine Verstärkung der Stadtfucht, die heute jeder bekämpfen will.

Erstens wird der sozialpolitische Effekt verfehlt, wenn jede Wohnung und damit auch jede Bevölkerungsgruppe gefördert wird. Tatsächlich haben Untersuchungen aufgezeigt, dass jede Einkommensschicht in etwa mit demselben Subventionsbetrag unterstützt wird. Das ist dann nichts anderes als ein Griff in die eigene Tasche. Wir bekommen an wohnungspolitischen Subventionen in die rechte Tasche gesteckt, was uns der Staat zuvor mit Steuern und Abgaben aus der linken Tasche gezogen hat – allerdings unter Abzug eines gehörigen Verwaltungskosten-Disagios.

Zweitens erzeugt jeder staatliche Eingriff in Marktprozesse unerwünschte Nebenfolgen, die dann Gegenmaßnahmen erfordern, welche wiederum Nebenfolgen mit Gegenmaßnahmen erzeugen und sofort. Das Ergebnis sind dann bürokratische Monstren, die sich gerade in der Wohnungsbauförderung reichlich finden. Da werden z. B. Einkommensgrenzen für die Wohnberechtigung festgelegt. Sicherlich sinnvoll. Aber dann stellt man fest, dass die Bewohner über die Einkommensgrenzen hinauswachsen - was übrigens vielfach daran liegt, dass man es versäumt hat, die Einkommensgrenzen an die Inflation anzupassen. Und nun spricht man von „Fehlbelegern“. Was für ein hässliches Wort. Es klingt nach Schmarotzern, die sich auf Kosten der sozial Schwachen Subventionen erschleichen. Tatsächlich aber wird z. B. ein junges Ehepaar allein schon deshalb zu „Fehlbelegern“, weil es älter wird und seinen Jugendfreibetrag verliert. Um gegen diese so genannten „Fehlbeleger“ vorzugehen, wird dann die Ausgleichsabgabe erhoben. Weil diese aber die soziale Entmischung von Quartieren vorantreibt, wird die Möglichkeit zur Freistellung von der Ausgleichsabgabe eingeführt. Das hätte man doch auch alles einfacher haben können!

Drittens führt die Subventionierung jeder Wohnung dazu, dass das Preisniveau auf dem Wohnungsmarkt insgesamt gesenkt wird und dass die wahren Kosten des Wohnens verschleiert werden. Dies führt dann einerseits zu Gewöhnungseffekten und steigert das Anspruchsniveau. Es ist schon erstaunlich, wie viel Geld die Menschen zum Beispiel für Leichtmetallfelgen an ihren Autos oder für Mobilfon-Klingeltöne ausgeben und wie sparsam

sie sein können, wenn es um einen Mietzuschlag zur Finanzierung einer Concierge oder eines Hausnotrufs geht. Andererseits treibt diese Subventionierung die Kosten und verzerrt die Preisrelationen am Markt. Warum ist der freifinanzierte Bau von Mietwohnungen so schwierig geworden, vor allem, wenn der Investor nicht von den steuerlichen Vergünstigungen profitieren kann? Warum lohnt sich an vielen Standorten nicht mehr die Sanierung von Altbauten? Weil diese Wohnungen in die Zange geraten sind zwischen subventionierten Sozialwohnungen und subventionierten Eigenheimen, und weil die erzielbaren Mieten nicht mehr die Kosten decken.

Warum wurde dieses wohnungspolitische Subventionssystem in den 50er Jahren eingeführt? Die historische Antwort ist klar: Um das kriegsbedingte Defizit von sechs Millionen Wohnungen allein in Westdeutschland zu beseitigen, musste in erster Linie der Neubau von Wohnungen gefördert werden. Alle anderen wohnungspolitischen Ziele waren nachrangig. Deshalb wurde der Neubau von Sozialwohnungen, der Neubau von freifinanzierten Wohnungen, der Neubau von Eigenheimen gefördert.

Außerdem ist das wohnungspolitische Instrumentarium, das seinerzeit geschaffen wurde und das in seinen Grundzügen bis heute gilt, mengenorientiert. Unsere Gesetze und das untergesetzliche Regelwerk sind nach wie vor auf Expansion ausgerichtet. Jahrzehntlang haben Wohnungsbauminister ihre politischen Erfolge mit Produktionsmengen dokumentiert. Und noch heute gibt es welche, die das immer noch tun.

Angesichts des demographischen Wandels ist das Mengenziel jedoch ein für allemal weggefallen. Wohnungsnot gibt es so gut wie nicht mehr. Im Gegenteil. Die Zahl der Wohnmarktregionen, in denen Leerstände auftreten, steigt von Monat zu Monat, von Jahr zu Jahr: Zuerst die ostdeutschen Städte. Dann die norddeutschen Küstenstädte. Dann die ländlichen Räume in der geographischen Mitte Deutschlands vom südlichen Niedersachsen bis zum nördlichen Bayern, von Sachsen-Anhalt bis in das Sauerland. Dann die altindustrialisierten Regionen. Und inzwischen auch die Großstädte in den strukturstärkeren Räumen.

Wenn aber das Mengenziel weggefallen ist, dann sind auch viele unserer heute noch praktizierten wohnungspolitischen Instrumente überflüssig geworden.

Was wir stattdessen brauchen sind neue bundes- und landespolitische Instrumente, die sich auf die Vitalisierung unserer Städte konzentrieren. Denn den Kommunen fehlt das Geld für dringend notwendige Infrastrukturprojekte. Und die Zukunft unserer Republik liegt angesichts der demographischen Entwicklung vorwiegend in den Städten. Denn ohne vitale Städte mit allem was Urbanität ausmacht, gibt es auch so gut wie keine blühenden ländlichen Regionen.

Wir brauchen keine Förderung des Neubaus von Wohnungen mehr! Im Gegenteil, die Neubauförderung beginnt im Angesicht des demographischen Wandels zu schaden. In den neuen Bundesländern haben 1,2 Millionen Wohnungen leer gestanden, bis die Abrissprogramme wirksam wurden. Das ist genauso viel, wie seit der Wende an Wohnungen neu errichtet worden ist – und dies mit einem massiven Subventionsaufwand. Sehen wir zu, dass uns dies nicht auch bei uns passiert.

Es ist also an der Zeit, das gesamte derzeitige System der Wohnungspolitik vollständig in Frage zu stellen.

Natürlich hat es auch in der Wohnungspolitik immer wieder Reformen gegeben. Im Jahr 2001 ist z. B. das Wohnraumförderungsgesetz verabschiedet worden, das eine Flexibilisierung und Regionalisierung des Förderinstrumentariums sowie eine Hinwendung zur Bestandspolitik beinhaltete. Und die Koalitionsvereinbarung der neuen nordrhein-westfälischen Landesregierung sieht vor, die größten Ärgernisse des Förderrechts zu beseitigen - insbesondere die Ausgleichsabgabe, wenngleich dies offensichtlich in mehreren Trippelschritten erfolgen soll. Aber das sind alles nur Reförmchen. Im Kern muss es dagegen darum gehen, ein vollkommen neues System der Wohnungs- und Stadtpolitik zu entwickeln.

Wagen wir doch einmal einen radikalen Denkansatz: Was wäre, wenn aus irgendeinem Grund alle wohnungs- und stadtpolitischen Regelungen zum 31.12. dieses Jahres außer Kraft treten würden und wir eine Wohnungs- und Stadtpolitik von Grund auf neu konzipieren müssten? Das Ergebnis sähe mit Sicherheit ganz anders aus als das gegenwärtige System.

Beispielsweise würde heute niemand mehr auf die Idee kommen, eine Förderung des Wohneigentums einzuführen, wenn es sie nicht gäbe. Eine wohnungspolitische Motivation gibt es dafür nicht mehr. Eine sozialpolitische schon gar nicht. Und familienpolitische Ziele

sind mit der bisherigen Wohneigentumsförderung überhaupt nicht erreicht worden, wenn deutschlandweit gerade einmal 7% der wirklich jungen, also unter 30jährigen Familien Wohneigentum besitzen, wovon die meisten die Immobilie auch noch geerbt haben. Und wenn man wirklich die Bildung von Wohneigentum politisch anstreben würde, z. B. zur Altersvorsorge, dann würde man viel zielgenauere Instrumente einsetzen als die breite Gießkanne der Bausparförderung und Eigenheimzulage, nämlich beispielsweise Eigenkapitalersatzdarlehen, Bürgschaften oder Rückkauffonds. Außerdem würde man die Grunderwerbsteuer ersatzlos streichen, damit ein wesentliches Hemmnis für die Mobilität des Wohneigentums beseitigt wird und es den Menschen leichter fällt, genau die Wohnungen zu kaufen und wieder zu verkaufen, die zu ihrer Lebensphase passen.

Man würde sicherlich auch keine Neubauförderung mehr betreiben. Denn Wohnungen haben wir, von wenigen Ausnahmeregionen abgesehen, auf absehbare Zeit genug. Stattdessen, würde man analysieren, welche Probleme wir haben, damit man dafür zielgenaue Lösungen entwickeln kann.

Und Probleme haben wir wahrlich genug:

- Erstens haben wir das Problem, dass sich aus gesamtgesellschaftlichen Gründen die Zahl einkommensschwacher und sozial schwacher Haushalte weiter steigern wird. Diese Haushalte brauchen nicht nur eine Wohnung, sie brauchen auch soziale Integration und soziale Betreuung.
- Zweitens haben wir das Problem, dass sich der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund in den Städten dramatisch steigern wird und dass in unseren Wohnquartieren zunehmend Parallelgesellschaften entstehen, weil jahrzehntelang eine Zuwanderung ohne Integration zugelassen wurde.
- Drittens haben wir das Problem, dass sich der Anteil älterer Menschen in den nächsten zwanzig Jahren in etwa verdoppeln wird. Und dass damit auch Bedarfe nach Unterstützung und Betreuung in den Wohnungen anwachsen, die mit den traditionellen, stationär ausgerichteten Instrumenten nicht mehr bewältigt werden können.
- Viertens haben wir das Problem der sozialen Erosion von Wohnquartieren und der sozialräumlichen Verdichtung von Armutskonzentrationen.

- Und fünftens haben wir das Problem wachsender Wohnungsleerstände mit problematischen Stadtentwicklungs-Folgen, übrigens mit dramatischen Folgewirkungen für die Immobilienwerte.

Zur Bewältigung all dieser Probleme nützt uns das bisherige wohnungspolitische Instrumentarium wenig. Im Gegenteil, häufig verschärft es noch die Problemlagen.

Gehen wir doch die Problemfelder im Einzelnen durch:

1. Das Problem der sozial schwachen Haushalte

Die sozial Schwachen sind die Mietergruppe, die überhaupt am stärksten wächst. Paradoxerweise geht das bisherige System der Sozialen Wohnraumförderung weitgehend an den Bedarfen dieser Problemgruppen vorbei. Denn: In der Logik eines Wohnungsamtes ist das Problem gelöst, wenn es einem sozial schwachen Haushalt eine wie auch immer geartete Wohnung zugewiesen hat.

In der Praxis fangen die Probleme dann jedoch erst an. Denn die psychosozialen Probleme, die häufig für die Notlage verantwortlich waren, sind ja nicht gelöst, nur weil der Haushalt jetzt ein Dach über dem Kopf hat. Im Gegenteil, eine Untersuchung des InWIS-Instituts hat ergeben, dass Haushalte, bei denen zum Zeitpunkt der Wohnungssuche psychosoziale, familiäre oder Überschuldungsprobleme bekannt sind, mit einer Wahrscheinlichkeit von 70% in den ersten zwölf Monaten nach Bezug einer Sozialwohnung „wohauffällig“ werden, wie es so unschön heißt - d. h. ihre Miete nicht zahlen, Sachbeschädigungen anrichten oder die Nachbarschaft massiv stören.

Natürlich brauchen diese Haushalte eine Wohnung. Aber sie brauchen parallel, wenn nicht sogar in erster Linie soziale Betreuung. Und die will finanziert sein. Dazu schweigt aber das geltende wohnungspolitische Instrumentarium. Und es beinhaltet auch keine dringend notwendigen Bürgschaften für Mietzahlungen und für die etwaige Beseitigung von Schäden in den Wohnungen.

Die Wohnungsunternehmen können die soziale Betreuung von dieser schwierigen Mietergruppe durchaus organisieren – viele haben damit bereits schon langjährige Erfahrungen gemacht. Aber die Finanzierung ist Aufgabe der öffentlichen Hand, denn es sind

keine wohnungswirtschaftlichen, sondern gesamtgesellschaftliche Ursachen dafür verantwortlich.

2. Das Problem der Parallelgesellschaften

Deutschland ist schon seit Jahren in der westlichen Welt das Land mit der höchsten Zuwanderungsrate pro 1.000 Einwohner. Aber man hat sich lange Zeit geweigert anzuerkennen, dass es sich um Einwanderer handelt, die auf Dauer bleiben und die integriert sein wollen.

Aber angesichts des demographischen Wandels können wir die Tatsache, dass wir längst ein Einwanderungsland geworden sind, nicht mehr verdrängen. Denn aufgrund ihrer Altersstruktur gehören die Menschen mit Migrationshintergrund – inzwischen bereits in der dritten Generation – ebenfalls zu den stark wachsenden Mietergruppen. Und die Integrationsprobleme sind auch nicht annähernd gelöst.

Wir nehmen z. B. bei der zweiten und dritten Zuwanderergeneration eine Polarisierung wahr. D. h. einerseits gibt es eine wachsende Gruppe mit beachtlicher Integration. Andererseits entsteht aber auch eine neue soziale Problemgruppe von schlecht ausgebildeten Migranten, die auf dem Arbeitsmarkt kaum Chancen haben und für die der Fundamentalismus z. T. durchaus verlockend erscheint. Und wenn sich dann noch in den Zuwandererquartieren regelrechte Parallelgesellschaften bilden, wird die Ausgrenzung im wahrsten Sinne des Wortes zementiert.

Lange Zeit hat die Politik diese Problematik ignoriert oder sogar schöngeredet. Es ist aber wieder einmal die Wohnungswirtschaft, die mit den Folgen konfrontiert ist. Und auch bei diesem Problem hilft ihr das wohnungspolitische Instrumentarium nicht weiter.

Was wir brauchen, um die Menschen mit Migrationshintergrund näher an die deutsche Gesellschaft zu führen, ist z. B. eine Bildungsoffensive, die diesen Namen auch verdient, ist die konsequente sprachliche Integration und ist eine interkulturelle Arbeit, um Brücken zwischen den Kulturen zu schaffen und Nachbarschaften zu stabilisieren.

Einige unserer Mitgliedsunternehmen haben beispielsweise mit Integrationskursen und mit interkulturellen Nachbarschaftstreffs positive Erfahrungen gemacht. Aber auch dies ist eine öffentliche Aufgabe und muss deshalb von der öffentlichen Hand finanziert wer-

den – und nicht von der Wohnungswirtschaft,

3. Das Problem des Älterwerdens

Je größer der Anteil älterer Menschen in unserer Gesellschaft wird, desto geringer werden die finanziellen Mittel, die die Betroffenen und unsere gesamte Gesellschaft zur Versorgung der alten Menschen aufbringen können.

Das ist die Logik des demographischen Wandels, die sich am deutlichsten bei der Rentenreform zeigt. Logisch ist aber auch: Wenn in zehn Jahren der Anteil älterer Menschen explosionsartig zugenommen hat, wird die stationäre Pflege nur noch in Ausnahmefällen zu finanzieren sein. Zunehmend wird die Betreuung in den Wohnungen an die Stelle der bisherigen Heime treten.

Schon heute nehmen wir wahr, dass die Bedarfe für eine vorpflegerische Betreuung nicht ausreichend gedeckt werden. Wieder einmal stellt sich das Problem der Finanzierung. Vorpflegerische Hilfen bei der Bewältigung des Haushalts werden von keinem Kostenträger übernehmen. Und selbst wenn ein erheblicher Pflegebedarf attestiert ist, deckt die Pflegeversicherung nur einen Teil der Kosten.

Und wiederum hilft uns die Politik wenig. Zwar wird der Bau von altersgerechten Wohnungen gefördert, nicht jedoch die Betreuung älterer Menschen. Im Gegenteil, das Heimgesetz verbietet das betreute Wohnen im unteren Preisbereich geradezu. Denn wenn bei öffentlich geförderten Altenwohnungen Betreuungspauschalen maximal 35 Euro betragen dürfen, lässt sich damit keine bedarfsgerechte Betreuung organisieren. Gleitende Übergänge zwischen normalem Wohnen, betreutem Wohnen, Pflegewohnen und Pflege sind in Deutschland ebenfalls kaum möglich, weil der Gesetzgeber die beiden Welten des Wohnens und der Pflege bei uns immer noch scharf trennt.

Die Wohnungswirtschaft leistet bereits ihren Beitrag zum altersgerechten Wohnen - im Übrigen schon lange vorher, ehe es eine spezifische Förderung gab. Es gibt nur wenige unserer Mitgliedsunternehmen, die keine Altenwohnungen schaffen.

Und der Verband unterstützt die Entwicklung und Verbreitung von intelligenten Technologien, um das altersgerechte Wohnen sicherer und komfortabler zu machen. Das 4. Forum Wohnungswirtschaft im Mai dieses Jahres ist beredtes Zeugnis dafür. Denn altersgerechte und benutzerfreundliche Telekommunikationstechnologien können gegen Ein-

samkeit helfen. Intelligente Sensoren und Notrufsysteme können die Wohnungen sicherer machen. Kleine technische Helfer können ein selbständiges Wohnen aufrechterhalten, wenn erste Beeinträchtigungen eintreten.

Dies alles entwickelt die Wohnungswirtschaft, um das Leben im Alter zu erleichtern. Aber von der Politik erwarten wir zumindest, dass sie die vorhandenen Hemmnisse beseitigt.

4. Das Problem der sozialräumlichen Erosion

Die soziale Spaltung innerhalb unserer Städte, wird zu einer wesentlichen Herausforderung für unsere gesamte Gesellschaft.

Untersuchungen haben gezeigt, dass sich bei räumlichen Konzentrationen armutsbetroffener Haushalte regelrechte Armutsmilieus bilden, die insbesondere die Bildungs- und Beschäftigungschancen von Kindern und Jugendlichen, die in solchen Quartieren aufwachsen, massiv beeinträchtigen. Die PISA-Studie hat gezeigt, dass die „überforderten Nachbarschaften“ der wichtigste Grund für mangelhafte Bildungserfolge sind.

Die bisherige Wohnungspolitik hat mit ihren Konzentrationseffekten aber nicht zum Abbau, sondern eher noch zur Verschärfung der sozialräumlichen Erosion beigetragen. Das Ergebnis ist eine breite soziale Entmischung unserer Wohnquartiere.

Wenn man aber eine „Amerikanisierung“ unserer Städte inklusive von „no-go-areas“ vermeiden will, müssen politikfeldübergreifende integrierte Programme zur Vitalisierung städtischer Quartiere umgesetzt werden. Dazu gehören Maßnahmen der Wohnungspolitik, der Stadtentwicklung, der Sozial-, Bildungs- und Integrationspolitik, der Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung usw. – ganz im Sinne der „Wohnungspolitischen Thesen 2004“, die der VdW Rheinland Westfalen im vergangenen Jahr im Rahmen des Verbandstages verabschiedet hat. Auch hier bietet sich die Wohnungswirtschaft als strategischer Partner und Kompetenzzentrum an, um die zahlreichen Akteure und Institutionen vor Ort zu koordinieren.

5. Das Problem der wachsenden Wohnungsleerstände

Zeichnet man die Wohnungsmarktregionen, in denen der Markt gekippt ist und in denen Wohnungsleerstände auftreten, in eine Deutschlandkarte ein, so kommt man sich immer

mehr vor wie bei einem Memory-Spiel, bei dem immer mehr Karten aufgedeckt werden.

Diese Leerstände sind übrigens nicht nur ein Problem für die betroffenen Wohnungsunternehmen. Ihre Folgewirkungen reichen darüber hinaus. Denn sie senken das gesamte Mietniveau, sie verursachen einen ruinösen Wettbewerb zwischen den Vermietern, und sie gefährden die Werte unserer Immobilien mit Konsequenzen für private Altersvorsorgen und den Finanzierungssektor.

Überangebote am Wohnungsmarkt bauen sich aber nicht von selber ab, weil hier eine paradoxe Logik greift: Wer abreißt, trägt die Kosten, entlastet aber den Gesamtmarkt und nützt dabei auch seinen Konkurrenten. Deshalb brauchen wir eine flächendeckende Abrissförderung.

Inzwischen gibt es zwar ein zaghaftes Pflänzchen, das sich „Stadtumbau West“ nennt. Aber bei den Förderzusagen nehmen wir das Gleiche wahr, das sich vor zehn Jahren in Ostdeutschland abgespielt hat. Wohlmeinende Stadtplaner wollen damit eigentlich nur die Wohnumfeldverbesserung oder gar den Wohnungsneubau fördern. Aber vor dem eigentlich notwendigen Abbau der Überkapazitäten schreckt man meistens zurück. Und wieder wird, wie seinerzeit im Osten, wertvolle Zeit verspielt.

Was wir brauchen, ist der „Stadtumbau Deutschland“ in Verbindung mit einem Gesetz, das Trittbrettfahren weitestgehend unmöglich macht – ein Gesetz analog den BID-Gesetzen für Wohnimmobilien, und zwar sofort.

Denn es ist viel einfacher, Überkapazitäten zeitnah abzubauen, so wie sie entstehen, anstatt zu warten, bis sich riesige Leerstände aufgetürmt haben.

Alle diese ungelösten Probleme haben auf der politischen Agenda im zurückliegenden Wahlkampf nahezu keine Berücksichtigung gefunden. Dabei sind dies fünf Herausforderungen an die Politik, derer sie sich umgehend zuwenden muss.

Die Bewältigung dieser Probleme kostet natürlich Geld, viel Geld. Und niemand ist so naiv zu erwarten, dass diese finanziellen Mittel vom Himmel fallen.

Ich habe eingangs gesagt, dass wir die traditionellen wohnungspolitischen Instrumente, wie Wohnungsbauförderung einschließlich der Subventionierung des freifinanzierten Wohnungs-

baus und der Eigentumsbildung, die alle noch auf Expansion ausgerichtet sind, abschaffen können, ja müssen. Wenn dies geschähe, könnte man dann mit einem Teil des so frei werdenden Geldes die genannten Problemfelder angehen – im Interesse der Zukunftsfähigkeit unseres Gemeinwesens.

Aber was in gar keinem Fall sein darf: die Finanzminister dürfen diese eingesparten Beträge nicht einkassieren und im großen Haushaltsloch verschwinden lassen. Es darf auch nicht wieder vorkommen, dass die Wohnungs- und Stadtpolitik mit billigen Parolen gegen andere, durchaus wichtige Politikfelder ausgespielt werden, wie dies die amtierende Bundesregierung mit dem Slogan „Bildung statt Beton“ gemacht hat.

Wenn diese fünf Problembereiche nicht angefasst werden, wenn wir vitale, sozial intakte, sichere und lebenswerte Städte auch im Interesse unserer Kinder und der nachfolgenden Generationen wollen, dann muss sich die Gesellschaft dies auch etwas kosten lassen. Das Geld ist da – es muss nur sinnvoll umgewidmet werden.

Die Wohnungswirtschaft jedenfalls steht bereit, die Herausforderungen anzunehmen. Für diese Aufgaben, die weit über das traditionelle Vermietungsgeschäft hinausgehen, hat sie sich schon enorm weiterentwickelt, und sie wird diesen Prozess fortsetzen.

Trotzdem hört man gerade aus dem politischen Raum man immer wieder, die Wohnungswirtschaft sei nicht innovativ, sie sei immobil. Wenn wir auf den gerade vergangenen Wahlkampf und auf die Konzepte zurückblicken, die die Parteien zur Bewältigung des demographischen Wandels anzubieten haben, und wenn wir dies vergleichen mit dem, was wir hier im VdW Rheinland Westfalen bereits diskutiert und umgesetzt haben, dann wird umgekehrt ein Schuh daraus.

Es ist die Politik, die sich noch viel mehr auf die Zukunft zubewegen muss, sich von historischen Konzepten trennen und sich den Herausforderungen der Zukunft stellen muss.

Wir jedenfalls erwarten die Politik dort.