

Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

Wohnungspolitische Thesen 2008

„Zukunftsicheres Wohnen und Leben - Wohnqualitäten brauchen funktionierende Märkte“

Dem Staat fällt die wichtige Aufgabe zu, die Funktionsfähigkeit der Wohnungsmärkte sicherzustellen. Bund, Länder und Gemeinden tragen wohnungspolitische Verantwortung. Ihre Aufgaben sind die Gestaltung der Rahmenbedingungen für Wohnungsmarkt und Fördersystem und die Beteiligung an der Finanzierung der Förderinstrumente.

Je nach Lage auf den Wohnungsmärkten liegt der Akzent der Wohnungspolitik stärker auf dem Neubau oder der Bestandspflege. Gegenwärtig bietet sich ein regional differenziertes Bild mit entspannten Märkten und expandierenden Ballungsräumen mit Wohnungsmarktengpässen.

Das in Regionen mit dem demographischen und wirtschaftlichen Strukturwandel einher gehende Überangebot an Wohnungen stellt die Wohnungspolitik und Stadtentwicklung vor wichtige Aufgaben. Stadtquartiere drohen zu veröden. Lebenswichtige Versorgungsleistungen können auf Dauer nicht mehr gesichert werden. Leerstandsbedingte Mietausfälle können bei den von hohen Leerständen betroffenen Wohnungsanbietern zu wirtschaftlichen Schwierigkeiten bis hin zur Insolvenz führen. Eine derartige wirtschaftliche Schieflage oder der vorzeitige Rückzug eines Wohnungsunternehmens aus einem von Leerstand bedrohten Stadtquartier tragen zur Problemlösung im Quartier nicht bei. Die notwendige Marktberreinigung durch Abbau von Überangeboten muss partnerschaftlich getragen werden.

Gerade in Nordrhein-Westfalen müssen Wohnungspolitik und Stadtentwicklung auf lokal sehr unterschiedliche demographische und strukturelle Veränderungsprozesse reagieren. Zahlreiche Analysen der Wohnungsteilmärkte aus jüngerer Zeit belegen erneut ein Auseinanderdriften der Wohnungsmärkte in Defizit- und Überhangregionen.

Die Wohnungswirtschaft will ihr Kerngeschäft ohne überzogene Regulierungen und staatliche Gängelung nach den Prinzipien einer nachhaltig sozialen, ökologischen und ökonomischen Marktwirtschaft betreiben. Wo das Gleichgewicht des Marktes vor dem Hintergrund des rasanten demographischen und strukturellen Wandels jedoch erheblich gestört wird, muss der Staat unterstützend mitwirken, die städtebaulichen Funktionsstörungen zu beheben. Staatliche Finanzierung muss auch künftig dort einsetzen, wo es um die Lösung gesellschaftlicher Probleme geht, z. B. hinsichtlich der wachsenden Zahl von Menschen mit Zugangsproblemen auf dem Wohnungsmarkt. Weil ein „gesellschaftlicher Mehrwert“ von der Wohnungswirtschaft erbracht wird, der über das unternehmerische Geschäftsinteresse hinausgeht, handelt es sich dabei nicht um Subventionen für eine Branche, sondern um die erforderliche und ordnungspolitisch gerechtfertigte Beteiligung des Staates an einer sozialökonomischen Gemeinschaftsaufgabe.

Dies gilt auch für das Klimaschutz- und Energieeinsparprogramm der Bundesregierung. Es trifft zu, dass erhebliche Energieeinsparpotenziale im Gebäudebestand liegen. Die Optimierung der energetischen Sanierungen im Wohnungsbestand stellt deshalb einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz dar und leistet darüber hinaus auch einen wichtigen Beitrag zu langfristig tragbaren Wohnkosten.

Allerdings müssen in diesem Zusammenhang folgende Aspekte beachtet werden:

- In entspannten Wohnungsmarktregionen mit hohen Wohnungsleerständen dürfte eine Umlage der Modernisierungskosten auf die Mieter in der Regel nicht bzw. zumindest nicht im vollen gesetzlich zulässigen Umfang möglich sein, da der Markt die entsprechenden Mietpreissteigerungen nicht hergibt. Infolge dessen könnten ordnungsrechtliche Vorgaben, die die betroffenen Wohnungsanbieter zu energetischen Sanierungsmaßnahmen ohne Rücksicht auf die Wirtschaftlichkeit und die Möglichkeit zur Refinanzierung durch Mietanhebungen zwingen, zu wirtschaftlichen Problemen für die Wohnungsunternehmen führen.
- Die Festlegung ehrgeiziger gesetzlicher Standards für die energetische Modernisierung im Gebäudebestand führt nicht zwangsläufig zu deutlichen Energieeinsparungen, sondern wirkt sich unter Umständen sogar als Hemmnis für entsprechende Investitionsentscheidungen aus. Insofern lassen sich mit kleinen Schritten und weniger hochgesteckten Zielen, die die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Vermieter- und Mieterseite berücksichtigen, im Endeffekt größere Einspareffekte erzielen.
- Verbindliche Vorgaben zur Energieeinsparung insbesondere im Wohnungsbestand hätten ferner zur Folge, dass die Investitionen der Wohnungswirtschaft in den kommenden Jahren vorrangig in diesen Bereich gelenkt werden müssten. Dementsprechend würden ggf. Investitionen in anderen wichtigen Bereichen (z. B. den aufgrund des demographischen Wandels wichtigen seniorengerechten Umbau des Bestandes oder in Maßnahmen des Stadtumbaus, etc.) unterbleiben.

Der VdW Rheinland Westfalen hat bereits mit seinen „Wohnungspolitischen Thesen 2002“: „Wohnungswirtschaft – Partner für eine integrierte Zukunftspolitik“, seinen „Wohnungspolitischen Thesen 2004“: „Zukunftssicheres Wohnen und Leben in vitalen Städten verlangt eine neue Förderpolitik“ und seinen „Wohnungspolitischen Thesen 2006“: „Zukunftssicheres Wohnen und Leben verlangt neue Wege zur Stadtentwicklung“ die Notwendigkeit einer ressortübergreifenden integrierten Zukunfts- und Förderpolitik betont.

Die Politik auf Landesebene muss vor dem Hintergrund der Marktanalysen und -prognosen für die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik endlich strategische Ziele formulieren und flexible, rahmensetzende Instrumente schaffen, die regional und lokal differenziert eingesetzt und ausgefüllt werden können. Dazu zählt z. B. eine Mittelverteilung in Form globaler Budgets an Kommunen, die sich auf kommunale Konzepte des Wohnens unter Mitwirkung der Wohnungswirtschaft verständigen.

Den dazu notwendigen gemeinsamen Gestaltungswillen und die Bereitschaft zu kooperativem Handeln auf der Grundlage integrierter Zukunftskonzepte bietet die Wohnungswirtschaft nach wie vor an. Die Aktivitäten des VdW Rheinland Westfalen und seiner 460 Genossenschaften, kommunalen, öffentlichen, industrieverbundenen, kirchlichen und anderen Wohnungs- und Immobilienunternehmen haben in den letzten sechs Jahren wesentlich dazu beigetragen, das öffentliche Bewusstsein für die Herausforderungen des demographischen Wandels zu schärfen und diesen als Chance zu begreifen. Jetzt kommt es darauf an, die richtigen politischen Weichenstellungen für auch künftig intakte Wohnungsmärkte herzustellen.

Der VdW Rheinland Westfalen fordert:

1. Wirtschaftlichkeit und Wahlfreiheit bei allen Maßnahmen zur Umsetzung des integrierten Energie- und Klimaprogramms

Das wichtige Ziel des Klimaschutzes muss mit möglichst großer Effektivität verfolgt werden. Ein Maximum an Klimaschutz wird nur erreicht, wenn die erforderlichen Maßnahmen für Eigentümer und Vermieter, wie auch für die Mieter wirtschaftlich tragbar bleiben. Die Wohnungswirtschaft wendet sich deshalb gegen Klimabürokratie und Nutzungszwänge bei der Anwendung erneuerbarer Energien, weil sie ein Hemmnis für entsprechende Investitionsentscheidungen bilden.

Die Maßnahmen zur Umsetzung des Energie- und Klimaprogramms sollten auf größte Breitenwirkung bei realistischen Standards und nicht auf Maximierung von Standards mit minimaler Beteiligung abzielen.

Die Wirtschaftlichkeit der Steigerung der Energieeffizienz in Wohngebäuden muss einerseits durch eine ausreichende Förderung bzw. für am Bedarf orientierte steuerliche Anreize bei Investitionen in den Gebäudebereich unterstützt werden, andererseits durch eine faire Beteiligung von Vermietern und Mietern an Kosten und Nutzen der Energiesparmaßnahmen.

Zur Förderung des Klimaschutzprogramms sollte der Bezug einer Einspeisevergütung für Strom aus Photovoltaikanlagen in die Liste der für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung unschädlichen Tätigkeiten aufgenommen werden, damit dieses Betätigungsfeld auch für Wohnungsunternehmen interessant wird bzw. bleibt.

Die Landesgesetzgeber in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz sollten keinen Gebrauch von der Ermächtigung machen, Landesgesetze zu verabschieden, die den Einsatz erneuerbarer Energien im Gebäudebestand vorschreiben.

2. Flexible Leitbilder und Instrumente für wachsende und schrumpfende Regionen

Die Städte und die Regionen in Nordrhein-Westfalen werden sich in Zukunft unterschiedlicher denn je entwickeln. Schrumpfende Regionen haben Wohnungsleerstände zu bewältigen, wachsende Regionen werden mit neuer Wohnungsknappheit konfrontiert.

Eine Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik nach dem Gießkannenprinzip wird der Unterschiedlichkeit der Entwicklungspfade nicht mehr gerecht. Ein einheitliches Leitbild für die Stadtentwicklung reicht nicht aus, um die regionalen Bedarfe zu decken.

Die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik des Landes muss sich weiter diversifizieren und regionalisieren. Für jede Stadt und jede Region müssen genau die Instrumente bereit stehen, die benötigt werden, um die regionalspezifischen Probleme zu lösen. In einer Region wird dies die Förderung des Wohnungsneubaus sein, in einer anderen die Förderung von Wohnungsabrissen.

3. Umbau des Förderinstrumentariums zur Gestaltung von Schrumpfungsprozessen – wirksame Abrissförderung

Schrumpfungsprozesse bieten Chancen für eine qualitative Erneuerung und Entwicklung und die Beseitigung von Fehlentwicklungen in Städten und Regionen. Vor dem Hintergrund knapper Mittel muss ein Förderinstrumentarium für die Gestaltung von Schrumpfungsprozessen entwickelt werden, das die ökonomischen Rahmenbedingungen und Anreize für notwendigen Rückbau schafft.

Der Abriss von nicht mehr benötigten und nicht mehr zukunftsfähigen Wohnungen muss ausreichend gefördert werden, um Leerstände und Verslummung zu vermeiden und die Funktionsfähigkeit der Wohnungsmärkte zu erhalten.

4. Erhalt und Nutzung des Wohnungsbauvermögens des Landes für den neu zu schaffenden integrierten Entwicklungs- und Infrastrukturfonds

Sämtliche ressortspezifischen Förderprogramme und -tatbestände des Landes, die der Entwicklung der Städte und Regionen zu vitalen Wohn- und Lebensstandorten dienen können, sollten dazu in einem ressortübergreifenden integrierten Entwicklungs- und Infrastrukturfonds zusammengefasst und als ein pauschales Förderprogramm ausgestaltet werden, das Flexibilität und Mehrjährigkeit erlaubt. Orientiert an regionalen Leitbildern der Entwicklung erlaubt die Pauschalierung den Kommunen einen ortsspezifischen marktgerechten Einsatz der Fördermittel für passgenaue Handlungsstrategien.

In einem ersten Schritt sind zumindest die in der Verantwortung des nordrhein-westfälischen Ministeriums für Bauen und Verkehr liegenden Mittel der Städtebau- und Wohnraumförderung abteilungsübergreifend zu bündeln und zielorientiert einzusetzen. Der Abrissförderung zur Beseitigung von Wohnungsleerständen im Sinne der Funktionserüchtigung des lokalen Marktes kommt dabei eine zunehmend wichtige Rolle zu. Wo der Markt rentierliche Nachfolgenutzungen nicht (mehr) zulässt, muss der Staat mit Fördermitteln regulierend eingreifen.

Für diese Zwecke ist das Wohnungsbauvermögen des Landes einschließlich der Jahresüberschüsse der Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa) zu erhalten und in den neu zu schaffenden integrierten Entwicklungs- und Infrastrukturfonds für vitale Städte und Regionen zu lenken. Ein weiterer zweckfremder Verzehr der Jahresüberschüsse der Wfa ist auszuschließen.

5. Strategische, integrierte und handlungsorientierte Konzepte unter Mitwirkung aller beteiligten Akteure vor Ort als Voraussetzung für eine Förderung

In der Gestaltung von Schrumpfungsprozessen liegen große Chancen, Wohnen und Leben in den Städten und Regionen zukunftsicher und qualitativ hochwertig zu entwickeln. Strategi-

sche, integrierte und handlungsorientierte Konzepte sind das entscheidende Medium dafür. Ein wesentliches Merkmal solcher Konzepte ist die Zusammenführung aller lokalen Marktkenntnisse und das Zusammenwirken von Kommune, Wohnungswirtschaft und aller anderen Akteure vor Ort bei ihrer Erstellung und Fortschreibung.

Integrierte Zukunftskonzepte einschließlich kommunaler Handlungskonzepte sind hinsichtlich ihrer Erarbeitung zu fördern und zur zwingenden Voraussetzung für eine Förderung mit öffentlichen Mitteln zu machen.

6. Gesetzliche Regelung zur beschleunigten Realisierung von Standortgemeinschaften in vom Wohnen geprägten Gebieten

Wohnquartiere geraten wie Mischgebiete und vom Handel dominierte Quartiere im Zuge ausgeprägter demographischer und struktureller Veränderungsprozesse ebenfalls in eine Abwärtsspirale. Das Quartier als Teilmarkt gerät in ein Ungleichgewicht und bedarf der Aufwertung oder des geordneten Rückzugs.

Dieser Prozess setzt koordinierte Strategien voraus, insbesondere, wenn Überkapazitäten abgebaut bzw. neue Qualitäten geschaffen werden müssen. Dabei werden die Akteure, die Initiative und Engagement ergreifen, häufig mit dem Problem der so genannten „Trittbrettfahrer“ konfrontiert.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft fordert daher nachdrücklich, die landesgesetzliche Regelung zur Bildung von Standortgemeinschaften in Nordrhein-Westfalen um Gebiete zur Ermöglichung von Housing Improvement Districts (HIDs) zu erweitern.

**Beschluss der Mitgliederversammlung
des VdW Rheinland Westfalen e. V. am
16. September 2008**