

Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

Wohnungspolitische Thesen 2006

„Zukunftsicheres Wohnen und Leben verlangt neue Wege zur Stadtentwicklung“

Der demographische und sozio-ökonomische Wandel konfrontiert unsere Städte und Regionen mit vielen massiven Herausforderungen, die u. a. aus der Abnahme und der Veränderung des Altersaufbaus der Bevölkerung, aus dem Trend zu neuen Lebensformen und Haushaltstypen, aus Migration und kultureller Vielfalt resultieren. Die zentralen Herausforderungen liegen u. a. in einem regional unterschiedlich ausgeprägten Bevölkerungsrückgang, im Aufbrechen der Mittelschicht, in wachsender Armut sowie in sich verändernden Bevölkerungsgruppen, die neue differenzierte Produkte und Angebote benötigen und die Wohnungsnachfrage langfristig spürbar sinken lassen. Dabei liegen Wachstum, Stagnation und Schrumpfung nah beieinander. Gelingt es, den demographischen Wandel zu gestalten, stellen vitale Städte und Regionen ein realistisches Szenario dar. Gelingt dies nicht, werden leer stehende Immobilien und segregierte Stadtviertel das Bild unserer Städte und Regionen prägen.

Die Wohnungswirtschaft reagiert auf den demographischen Wandel seit längerem mit differenzierten Strategien, um Wohnquartiere mit einem Mix von Maßnahmen ganzheitlich aufzuwerten. Das kann aber nur gelingen, wenn in den Städten und Regionen alle Akteure an einem Strang ziehen und ihre Maßnahmen inhaltlich, sachlich und auch zeitlich koordinieren.

Für solche auf Nachhaltigkeit angelegten Strategien werden von Seiten der Landespolitik längerfristige und verlässliche Rahmenbedingungen und Perspektiven für die Entwicklung unserer Städte und Regionen benötigt. Zukunftsicheres Wohnen und Leben verlangt außerdem neue Wege zur Stadtentwicklung und in der Förderpolitik, die mit der bisherigen Philosophie brechen und stattdessen eine ganzheitliche Standortentwicklung unterstützen muss. Dazu gehört auch eine gesetzliche Regelung, die die Möglichkeit eröffnet, alle Akteure in einem zu revitalisierenden Gebiet an Nutzen und Kosten der Entwicklung zu beteiligen.

Der VdW Rheinland Westfalen hat bereits mit seinen „Wohnungspolitischen Thesen 2002: Wohnungswirtschaft – Partner für eine integrierte Zukunftspolitik“ und seinen „Wohnungspolitischen Thesen 2004: Zukunftsicheres Wohnen und Leben in vitalen

Städten verlangt eine neue Förderpolitik“ die Notwendigkeit einer ressortübergreifenden integrierten Zukunfts- und Förderpolitik betont. Viele seiner wesentlichen politischen Forderungen fanden sich in dem von allen Fraktionen getragenen Abschlussbericht der Enquête-Kommission „Zukunft der Städte in NRW“ des nordrhein-westfälischen Landtages wieder. Der Verband fordert erneut, diese parteiübergreifend als notwendig erachtete Neuorientierung der Politik zur Entwicklung unserer Städte und Regionen endlich konsequent umzusetzen. Dazu sind die im Zuge der Föderalismusreform für die Wohnraumversorgung dem Land zur Verfügung gestellten Bundesmittel zweckgebunden ausschließlich für wohnungswirtschaftliche Zwecke im Rahmen nachhaltiger Stadtentwicklungsprozesse einzusetzen.

Der VdW Rheinland Westfalen und die in ihm zusammengeschlossenen Wohnungs- und Immobilienunternehmen bieten an, mit ihrer Kompetenz für zukunftsicheres Wohnen und Leben an diesem Prozess mitzuwirken – sowohl auf Landesebene, wenn es um die Neuorientierung der Förderpolitik und eine neue gesetzliche Regelung für Standortgemeinschaften geht, als auch auf kommunaler und regionaler Ebene, wenn es gilt, integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzepte für vitale Städte zu erarbeiten und strategische Allianzen für mehr Wohn- und Lebensqualität zu bilden. Denn nur durch die Verknüpfung von öffentlichen und unternehmensbezogenen Sichtweisen und im engen Zusammenwirken zwischen der Wohnungswirtschaft und den Städten bzw. Regionen kann der Wohnstandort Stadt nachhaltig gestärkt, mit neuem Leben gefüllt und seine Attraktivität dauerhaft erhalten bzw. gefördert werden.

Der dazu notwendige gemeinsame Gestaltungswille und die Bereitschaft zu kooperativem Handeln zur Realisierung von integrierten Zukunftskonzepten ist allerdings bei vielen Städten und Regionen und insbesondere bei bestimmten Eigentümern von Immobilien aus den unterschiedlichsten Gründen immer noch nicht in ausreichendem Maße vorhanden. Der VdW Rheinland Westfalen erwartet deshalb vom Land, so schnell wie möglich ein kombiniertes BID-/HID-Gesetz zur beschleunigten Realisierung von Standortgemeinschaften auf den Weg zu bringen.

Die Aktivitäten des VdW Rheinland Westfalen und seiner 460 Genossenschaften, kommunalen, öffentlichen, industrieverbundenen, kirchlichen und anderen Wohnungs- und Immobilienunternehmen haben in den letzten fünf Jahren wesentlich dazu beigetragen, das öffentliche Bewusstsein für die Herausforderungen des demographischen Wandels zu schärfen und diesen als Chance zu begreifen. Integrierte Stadtentwicklung, aufbauend auf gut funktionierenden Allianzen zwischen Wohnungsunternehmen, Kommunen und Bewohnern, hat für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft längst strategische Bedeutung. Jetzt kommt es darauf an, die richtigen politischen Weichenstellungen für neue Wege zur Stadtentwicklung vorzunehmen, um den demographischen und sozio-ökonomischen Wandel für ein zukunftsicheres Wohnen und Leben der Menschen zu gestalten.

Der VdW Rheinland Westfalen fordert:

1. Landesrechtlicher Rahmen für verlässliche Entscheidungen über langfristige und nachhaltige Entwicklungen

Die Wohnungswirtschaft bindet ihre Investitionen in Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsprozesse ein. Dabei handelt es sich um langfristige, an Nachhaltigkeitskriterien ausgerichtete Prozesse, die eine verlässliche Entwicklungsperspektive benötigen. Das Land muss deshalb seine gesetzlichen und finanziellen Rahmenbedingungen sowie programmatischen und räumlichen Schwerpunktsetzungen langfristig stabil und damit berechenbar gestalten.

Hierzu bedarf es – auch vor dem Hintergrund der Föderalismusreform – einer zeitnahen Überprüfung der Raumordnungspolitik und -gesetzgebung. Zur Bewältigung des demographischen Wandels müssen – auch im europäischen Kontext – klare raumordnerische Leitbilder entwickelt und an diesen die Infrastruktur- und Förderpolitik ausgerichtet werden. Dabei sollte sich das Land auf rahmensetzende rechtliche Regelungen beschränken und Entwicklungsprozesse moderieren.

2. Umbau des Förderinstrumentariums zur Gestaltung von Schrumpfungsprozessen

Schrumpfungsprozesse bieten Chancen für eine qualitative Erneuerung und Entwicklung und die Beseitigung von Fehlentwicklungen in Städten und Regionen. Dazu muss das gesamte Förderinstrumentarium konsequent auf die Gestaltung von Schrumpfungsprozessen konzentriert werden.

Sämtliche ressortspezifischen Förderprogramme und -tatbestände des Landes, die der Entwicklung der Städte und Regionen zu vitalen Wohn- und Le-

bensstandorten dienen können, sind dazu in einem ressortübergreifenden integrierten Entwicklungs- und Infrastrukturfonds zusammenzufassen und als ein pauschales Förderprogramm auszugestalten. Durch diese Integration von bislang nicht miteinander vernetzten Förderungen von unterschiedlichen Zielgruppen und Tatbeständen vor Ort können synergetische Entwicklungsziele bei geringerem finanziellen Aufwand wesentlich effizienter erreicht werden. Dabei ist auf die Kompatibilität mit Bundes- und EU-Förderprogrammen zu achten.

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

Angesichts der demographischen und sozio-ökonomischen Entwicklung ist die klassische Förderung des Wohnungsbaus in Zukunft nicht mehr im bisherigen Umfang erforderlich. Stattdessen sind neue Bedarfe entstanden, z. B. in den Bereichen des Stadtumbaus, der Wohnumfeldverbesserung, wohnnaher Einrichtungen und des Sozialraummanagements einschließlich der interkulturellen Integration. Für diese Zwecke ist das zu erhaltende Wohnungsbauvermögen des Landes zu öffnen und in den neu zu schaffenden integrierten Entwicklungs- und Infrastrukturfonds für vitale Städte und Regionen zu lenken.

4. Ausschließliche Nutzung der Bundesmittel für die Wohnraumversorgung nach der Föderalismusreform für Zwecke der Stadtentwicklung

Der Übergang der Wohnraumversorgung in die Länderkompetenz im Rahmen der Föderalismusreform trägt der zunehmenden regionalen Differenzierung der Wohnungsmärkte Rechnung. Angesichts der demographischen und sozio-ökonomischen Entwicklung bleibt

sie aber eine wichtige staatliche Aufgabe. Deshalb müssen die in diesem Zusammenhang den Ländern vom Bund zur Verfügung gestellten Mittel ausschließlich für wohnungswirtschaftliche Zwecke im Rahmen nachhaltiger Stadtentwicklungsprozesse zielorientiert eingesetzt und dürfen nicht für andere landespolitische Vorhaben verwandt werden.

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. Dies bedarf allerdings des Zusammenwirkens der Kommunen, der Wohnungswirtschaft und aller anderen Akteure vor Ort und von ihnen gemeinsam erarbeiteter strategischer, integrierter und handlungsorientierter Konzepte. Ohne diese können private Investitionen und privates Engagement nicht in ausreichendem Maße mobilisiert werden. Das Vorliegen solcher Konzepte ist zur zwingenden Fördervoraussetzung für den Einsatz von Mitteln aus dem neu zu schaffenden Entwicklungs- und Infrastrukturfonds zu machen.

Bei der Rahmensetzung für diese Konzepte durch das Land ist darauf zu achten, dass nur Maßnahmen gefördert werden, die einen integrativen, nachhaltigen Stadtentwicklungsansatz beinhalten und nicht zu neuen einseitigen Wohnstrukturen vor Ort führen.

6. Initiierung einer gesetzlichen Regelung zur beschleunigten Realisierung von Standortgemeinschaften

Die Aufwertung von Wohnquartieren, von Mischgebieten und von vom Handel dominierter Quartiere setzt koordinierte

Strategien voraus. Dies gilt 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 in Nordrhein-Westfalen auf freiwilliger Basis agierenden „Immobilien- und Standortgemeinschaften“ lösen dieses Problem nicht.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft befürwortet daher eine gesetzliche Regelung zur Bildung von Standortgemeinschaften in Nordrhein-Westfalen. Ein solches rechtliches Angebot für Initiativen vor Ort kann die Verbindlichkeit der Akteure untereinander sowie die dazugehörige Maßnahmen- und Finanzierungsplanung stärken und damit die Bildung von Standortgemeinschaften beschleunigen.

Business Improvement Districts (BIDs) und Housing Improvement Districts (HIDs) sind Modelle, die vor allem im Ausland mit Erfolg betrieben werden. Eine landesgesetzliche Regelung, die BIDs und HIDs miteinander kombiniert, sollte sich auf wesentliche Eckpunkte wie Rechtsform der Organisation, erforderliche Zustimmungsregelung u. ä. beschränken, wobei diese einfach und flexibel handhabbar sein müssen. Orientierung und erste Erfahrungshinweise geben vergleichbare gesetzliche Regelungen in anderen Bundesländern. Um eine breite Akzeptanz eines kombinierten BID-/HID-Gesetzes zu erreichen, sollte es unter Mitwirkung der betroffenen Zielgruppen erarbeitet werden.

Beschluss der Mitgliederversammlung des VdW Rheinland Westfalen e. V. am 19. September 2006