

Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
(VdW Rheinland Westfalen)

Verbandstag 2006

18. bis 20. September 2006

Münster

„Zukunftsicheres Wohnen und Leben – Neue Wege zur Stadtentwicklung“

Verbandsdirektor Burghard Schneider

Rede am 19. September 2006

Als der VdW Rheinland Westfalen vor über fünf Jahren damit begann, sich intensiv mit dem demographischen Wandel zu befassen, ahnte man zwar, dass dies ein Thema ist, das die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft über mehrere Jahre lang beschäftigen würde. Aber dass der demographische und sozio-ökonomische Wandel die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit immer neuen Problemen und Herausforderungen konfrontieren würde, hatte in dieser Form damals kaum jemand vermutet.

Ein Großteil dieser Probleme und Herausforderungen sind unmittelbare Begleiterscheinungen oder Folgen des Wandels der Bevölkerungs- und Nachfragerstruktur, z. B.

- Zunehmende Vermietungsschwierigkeiten bis hin zu Leerständen in einer nahezu täglich wachsenden Zahl von Wohnmarktregionen als direkte Folge des Rückgangs der Bevölkerung, aber auch der sinkenden Kaufkraft.
- Wachsende Armut als Folge der niemals wirklich ernsthaft bekämpften Dauerarbeitslosigkeit in Verbindung mit kontinuierlich zurückgehenden Leistungen des Sozialstaates.
- Zunahme psychosozialer Probleme als Folge der Erosion von Familien.
- Interkulturelle Probleme infolge vernachlässigter Integration und sozialräumlicher Segregation.
- Eine wachsende Zahl betreuungsbedürftiger alter Menschen bei eher zurückgehenden als steigenden Leistungen der Kranken- und Pflegeversicherung.

Das und vieles andere mehr, sind Probleme und Herausforderungen, mit denen die Wohnungsunternehmen ganz unmittelbar konfrontiert sind und für die sie Lösungen finden müssen.

Und tatsächlich geschieht auch innerhalb der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vieles, um Lösungen zu finden und gute Lösungen bekannt zu machen. Zu allen genannten Problemen hat der VdW Rheinland Westfalen Tagungen durchgeführt, nach „good practice“ gesucht oder im VerbandsMagazin darüber berichtet. Unser wissenschaftliches Institut InWIS erforscht solche Entwicklungen, unsere Bildungseinrichtung EBZ – Europäisches Bildungszentrum in Bochum vermittelt die zur Bewältigung der Herausforderungen erforderlichen Kompetenzen von der Ausbildung bis zu Studienabschlüssen.

Die genannten Probleme weisen aber über die Branche der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hinaus. Die Verslummung von Wohnquartieren, Segregation oder z. B. Kriminalitätsentwicklung sind längst zu Problemen unserer gesamten Gesellschaft geworden, die es deshalb auch bis in die Schlagzeilen unserer Medien gebracht haben und politische Themen geworden sind.

Das gilt einerseits für die Ursachen der Probleme. Geburtenrückgang, Migration, Dauerarbeitslosigkeit, Armutsentwicklung, Alterung sind gesamtgesellschaftliche Entwicklungen, deren Folgen die Wohnungsunternehmen zu spüren bekommen.

Das gilt aber auch für die Folgen der Probleme. Wenn z. B. Jugendliche, die in Problemquartieren aufwachsen, keinen Schulabschluss erreichen, keine Berufsausbildung erwerben und ihr Leben lang auf dem Arbeitsmarkt chancenlos sind, dann ist auch das nicht nur ein Problem für die Wohnungsunternehmen, die ihre Bestände in solchen Quartieren haben, sondern ein Problem für die gesamte Gesellschaft.

Lange Zeit hat die Politik jedoch die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit den Problemen der Stadt- und Quartiersentwicklung allein gelassen. Im Gegenteil: die Politik hat die Probleme sogar noch verstärkt. Beispielsweise durch die engen Einkommensgrenzen und die Belegungspolitik im sozialen Wohnungsbau oder durch die Fehlbelegungsabgabe - beides Maßnahmen, die die soziale Entmischung weiter gefördert haben.

Dabei sind diese Entwicklungen seit langem absehbar gewesen. Denn die Stadtentwicklung ist ein langsamer Prozess, der sich in Jahrzehnten über Generationen hinweg abspielt. Die Frage der sozialräumlichen Segregation und Integration von Migranten ist in der Wissenschaft und auch in der wohnungspolitischen Praxis seit mindestens 30 Jahren ein Thema. Die Politik hat es jedoch leider vermocht, das Thema genauso lange erfolgreich zu verdrängen.

Selbst drastische Warnungen wie die Brandanschläge auf Migranten in Mölln, Solingen und Rostock in den Jahren 1992/93 haben nicht dazu geführt, dass sich die Politik ernsthaft der Problematik der Stadtentwicklung angenommen hätte. Stattdessen wurde ignoriert, beschwichtigt und über vieles die tolerante Sauce der multikulturellen Gesellschaft gegossen.

Multikulturelle Gesellschaft - die Vorstellung, dass in Wohnquartieren viele Kulturen ihre Eigenständigkeit bewahren, Parallelgesellschaften entwickeln und friedlich nebeneinander

her leben sollen, war ja so bequem. Sie hat aber leider davor bewahrt, in Integration zu investieren. Sie hat leider ermöglicht, die Augen vor den Problemen der Desintegration zu verschließen. Sie hat leider sogar ermöglicht, Gleichgültigkeit gegenüber den Integrationsproblemen noch mit dem Anspruch moralischer Überlegenheit zu rechtfertigen. Um einen aktuellen Begriff des nordrhein-westfälischen Ministerpräsidenten aufzugreifen: Das Konzept der multikulturellen Gesellschaft war die Lebenslüge der achtziger und neunziger Jahre des letzten Jahrhunderts.

Doch die Stadtentwicklung verzeiht nichts. Die Probleme mögen langsam kommen, aber sie kommen unausweichlich. Und wenn sie da sind, ist ihnen auch nicht mehr mit ein bisschen Kosmetik hier und etwas Aktionismus dort beizukommen.

Das ist der Grund, weshalb sich der VdW Rheinland Westfalen seit Jahren bemüht, der Politik Impulse zu geben und dafür zu sorgen, dass die Herausforderungen des Wohnens und Lebens und der Stadtentwicklung immer wieder auf der politischen Tagesordnung erscheinen.

Deshalb hat der Verband im Jahr 2001 bei seinem Forschungsinstitut InWIS das Gutachten „Zukunft des Wohnens“ in Auftrag gegeben, das die politischen Akteure wie ein Wecker aus dem Tiefschlaf gerissen und auf die dramatischen Folgen des demographischen Wandels aufmerksam gemacht hat.

Deshalb hat der Verband ein Jahr später seine „Wohnungspolitischen Thesen 2002“ veröffentlicht, mit denen eine integrierte, ressortübergreifende Zukunftspolitik gefordert wurde, um auf die demographische Herausforderung zu reagieren. Und mit denen sich die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft der Politik als Partner angeboten hat, integrierte Zukunftskonzepte gemeinsam zu erarbeiten und umzusetzen.

Deshalb hat der Verband vor zwei Jahren mit seinen „Wohnungspolitischen Thesen 2004“ eine neue Förderpolitik verlangt, weil das wohnungspolitische Instrumentarium allein nicht mehr ausreicht, um die Herausforderungen der Stadtentwicklung zu bewältigen.

Diese wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Initiativen des VdW Rheinland Westfalen waren zum Teil erfolgreich. Wirklich gelungen ist es, das Thema „Demographischer Wandel“ fest auf der politischen Tagesordnung zu verankern - obwohl es für die Politik ein sehr unangenehmes Thema ist, weil es bereits heute durchaus schmerzhaft Entscheidungen erfordert, die sich erst in der Zukunft, nach dem Ende der eigenen Wahlperiode, auszahlen.

Zentrale Aussagen des Gutachtens zur „Zukunft des Wohnens“ und der „Wohnungspolitischen Thesen“ sind, z. T. wörtlich, in den Abschlussbericht der Enquête-Kommission „Zukunft der Städte in NRW“ des nordrhein-westfälischen Landtages übernommen worden - einem Dokument, das parteiübergreifend von allen Landtagsfraktionen getragen wurde.

Deshalb will der VdW Rheinland Westfalen diesen Weg weitergehen mit seinen „Wohnungspolitischen Thesen 2006“, die eine konsequente Weiterentwicklung der Thesen von 2002 und 2004 darstellen.

Diesen Thesen ist die Überschrift „Zukunftsicheres Wohnen und Leben verlangt neue Wege zur Stadtentwicklung“ gegeben worden. Warum?

Weil die Stadtentwicklung die zentrale Herausforderung darstellt. Wenn man die Frage stellt, wie wir in Zukunft leben werden, wie unsere Gesellschaft in zwanzig oder dreißig Jahren aussehen wird, dann muss man sich auch vorstellen, wie unsere Städte in zwanzig oder dreißig Jahren aussehen werden, wenn so weitergemacht wird wie bisher.

Ein solches Zukunftsszenario erfordert keine Prognosekünste. Es erfordert lediglich offene Augen. Heute schon finden wir in unseren Städten Quartiere, die deutliche Anzeichen einer Verslummung tragen, wo Ladenlokale und Wohnungen zugenagelt sind, weil keine Mieter mehr gefunden werden können. Wo Jugendbanden auf den Straßen ihr Unwesen treiben. Wo fundamentalistische Hassprediger ihre Saat legen können. Wo illegales Glücksspiel, Prostitution, Drogenhandel und/oder zweifelhafte Finanzgeschäfte blühen.

Wenn man dieser Entwicklung ihren Lauf lässt, werden solche Quartiere von der Ausnahme zur Regel werden. Dann werden, wie heute schon in Nordamerika, Reiseführer und Stadtpläne vor „no-go-areas“ auch in unseren Städten warnen.

Diese Zukunft wollen wir nicht. Wir wollen vitale Quartiere mit intakten, lebendigen Nachbarschaften. Das setzt aber voraus, dass wir die Schrumpfung bewältigen, ohne dass es zu Leerständen und Verslummung kommt. Dafür brauchen wir neue Instrumente. Und diese Instrumente stehen im Vordergrund der „Wohnungspolitischen Thesen 2006“.

Mit der **ersten These** fordert der VdW Rheinland Westfalen einen landesrechtlichen Rahmen für verlässliche Entscheidungen über langfristige und nachhaltige Entwicklungen. Die Betonung liegt dabei auf „langfristig“ und „verlässlich“.

Denn der demographische Wandel ist eine langfristige Entwicklung. Er erfordert nachhaltige Konzepte, um den Prozess des Schrumpfens bewältigen zu können. Und solche Konzepte müssen auch verlässlich sein, um Investitionen zu schützen und Fehlinvestitionen zu vermeiden. Dabei soll das Land nur einen Rahmen vorgeben, in den lokale Konzepte eingebettet werden, damit auch die Infrastruktur- und Förderpolitik zu diesen integrierten Zukunftskonzepten passt.

Mit der **zweiten These** fordert der VdW Rheinland Westfalen den Umbau des geltenden Förderinstrumentariums um Schrumpfungsprozesse gestalten zu können.

Schrumpfung birgt nicht nur Gefahren, Schrumpfungsprozesse bieten auch Chancen. Beispielsweise die Chance, städtebauliche Fehlentwicklungen der Vergangenheit zu korrigieren und neue Freiräume zu gewinnen.

Aber das erfordert einen Umbau des Förderinstrumentariums, das immer noch auf viele ministerielle Ressorts und Programme verteilt ist, die z. T. unterschiedliche Ziele, Förderbedingungen und Fristen aufweisen. Mit einem derart zersplitterten Instrumentarium war es in Zeiten des Wachstums wohl möglich, hier ein Parkhaus und dort ein sozio-kulturelles Zentrum zu fördern. Aber die Gestaltung der Schrumpfung erfordert andere Kaliber – integrative Vernetzung und Ausrichtung auf ein Ziel ist angesagt.

Denn, wenn es um Schrumpfung geht, müssen gleichzeitig der Rückbau von Wohnungen, von sozialer Infrastruktur, von Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur, die Aufwertung der verbleibenden Wohnquartiere und die Wiedernutzung der freifallenden Flächen organisiert werden. Dies geht kaum, wenn die örtlichen Akteure dazu zwei Dutzend miteinander nicht kompatible Förderprogramme des Landes mobilisieren müssen.

Deshalb wiederholt der Verband seine Forderung, sämtliche ressortspezifischen Förderprogramme des Landes, die der Entwicklung von Städten und Regionen dienen, in einem ressortübergreifenden integrierten Entwicklungs- und Infrastrukturfonds zusammenzufassen. Vor zwei Jahren im 3. Forum Wohnungswirtschaft des Verbandes in Aachen wurde gezeigt, wie gut das in Großbritannien gelungen ist. Und was man dort geschafft hat, sollte in Nordrhein-Westfalen doch wohl auch geleistet werden können.

Mit der **dritten These** fordert der VdW Rheinland Westfalen die finanzielle Aufstockung eines solchen integrierten Entwicklungs- und Infrastrukturfonds aus Mitteln des Wohnungsbauvermögens des Landes.

Bei sinkenden Einwohnerzahlen braucht man längerfristig nicht mehr die traditionelle, mengenorientierte Wohnungsbauförderung. Stattdessen sind neue Förderbedarfe entstanden im Bereich des Stadtumbaus, im Bereich der Wohnumfeldverbesserung, im Bereich wohnungsnaher Einrichtungen, im Bereich des Sozialraummanagements, im Bereich der interkulturellen Integration, usw.

Der Verband ist nicht so naiv zu erwarten, dass die Landesregierung neue Mittel mobilisiert, um diese unabweisbaren Aufgaben zu fördern. Deshalb wird eine Umschichtung der verfügbaren Mittel verlangt, d. h., das Wohnungsbauvermögen des Landes ist - weiter aufwachsend - zu erhalten, aber gleichzeitig zu öffnen und in den neu zu schaffenden integrierten Entwicklungs- und Infrastrukturfonds für vitale Städte und Regionen zu lenken.

Mit der **vierten These** will der VdW Rheinland Westfalen einer Gefahr begegnen.

Im Zuge der Föderalismusreform ist die Wohnraumversorgung vollständig in die Länderkompetenz übergegangen, was sinnvollerweise der zunehmenden regionalen Differenzierung der Wohnungsmärkte Rechnung trägt.

Das darf aber nicht dazu führen, dass die Mittel, die der Bund den Ländern auch künftig für die Wohnraumversorgung zur Verfügung stellt, jetzt für irgendwelche anderen landespolitischen Vorhaben verwendet werden. Die Aufgaben der Stadt- und Quartiersentwicklung sind so drängend, dass die Bundesmittel für die Wohnraumversorgung auch nach der Föderalismusreform ausschließlich für wohnungswirtschaftliche Zwecke im Rahmen der Stadtentwicklung eingesetzt werden müssen. Und zwar nicht nur zur Ausfinanzierung von alten Programmen. Denn das wäre gleichbedeutend mit dem Verschwinden heute noch vorhandener Landesmittel im Sparstrumpf des Finanzministers.

Mit der **fünften These** will der VdW Rheinland Westfalen erreichen, dass Organisations- und Akteursstrukturen geschaffen werden können, die benötigt werden, um Schrumpfungsprozesse erfolgreich gestalten zu können.

Eine solche Gestaltung erfordert zwingend, dass Kommunen, Wohnungswirtschaft, Gewerbetreibende, Versorger, soziale Dienste und andere Akteure gemeinsam Leitbilder und Konzepte erarbeiten. Dabei brauchen wir beides: Erstens brauchen wir Konzepte, um die langfristige Entwicklung steuern zu können. Und zweitens brauchen wir die Kooperation aller öffentlichen und privaten Akteure bei der Erarbeitung solcher Konzepte, damit diese auch eine realistische Chance auf Akzeptanz und Umsetzung haben.

Und es muss selbstverständlich sein, dass das Vorliegen eines strategischen, integrierten und handlungsorientierten Entwicklungskonzepts die zwingende Voraussetzung für die Bewilligung von Fördermitteln aus dem neu zu schaffenden Entwicklungs- und Infrastrukturfonds darstellt.

Mit der **sechsten These** fordert der VdW Rheinland Westfalen schließlich eine gesetzliche Regelung zur Organisation von Stadtumbauprozessen. Warum?

Der Stadtumbau hat z. B. mit dem Problem zu kämpfen, dass derjenige, der Wohnungsbestände vom Markt nimmt, die Kosten trägt, aber damit den Gesamtmarkt entlastet und so seinen Konkurrenten hilft. Dieses „Trittbrettfahrerproblem“ gilt in besonderem Maße für private Hauseigentümer und Vermieter, die sich nur schwer in Stadtumbauprojekte einbinden lassen, die aber von den Anstrengungen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft profitieren.

Freiwillige „Immobilien- und Standortgemeinschaften“, wie sie bisher in Nordrhein-Westfalen von der Politik bis zum 5. Forum Wohnungswirtschaft des Verbandes im Mai dieses Jahres favorisiert worden sind, vermögen das Problem der Trittbrettfahrer jedenfalls nicht wirksam zu beheben.

Im Bereich des Handels und der Gewerbeimmobilien hat man dagegen bei der Leerstandsbekämpfung und Quartiersaufwertung in vielen Ländern gute Erfahrungen mit so genannten Business Improvement Districts (BIDs) gemacht. Im 5. Forum Wohnungswirtschaft hat der Verband das Instrument der BIDs weiterentwickelt und das Modell der Housing Improvement Districts – kurz HIDs – präsentiert. HIDs sind örtliche Gemeinschaften von Immobilieneigentümern, die eine Umlage erheben, aus der Stadtumbauprojekte finanziert werden können. Das funktioniert aber nur, wenn es dafür auch einen gesetzlichen Rahmen als Angebot für die Akteure vor Ort gibt.

In Deutschland haben einige Bundesländer bereits solche Rahmengesetze für BIDs verabschiedet, andere - wie auch NRW - sind dabei. „Dagegen denkt die Wohnungswirtschaft bereits weiter“, wie es die Westdeutsche Allgemeine Zeitung, die WAZ, am 5. September 2006 formulierte.

Denn der VdW Rheinland Westfalen fordert mehr als nur ein BID-Gesetz, wie es von Bauminister Wittke jetzt für die Innenstadt-Entwicklung angekündigt worden ist. Er fordert einen gesetzlichen Rahmen für die Organisation des Stadtumbaus, der eine Kombination aus HID und BID enthält, damit wirklich alle Beteiligten einschließlich der Wohnimmobilien Eigentümer in die notwendigen Organisationsprozesse für die gesamte Stadtentwicklung vor Ort eingebunden werden können. Denn es geht bei der Vitalisierung von Städten nicht nur um den Handel und das Gewerbe in den Innenstädten, sondern auch und gerade um die Entwicklung von Stadtteilen und Quartieren als Standorte für ein zukunftsicheres Wohnen und Leben der Menschen. Wenn dies geschehen würde, hätte NRW mit einem kombinierten HID/BID-Gesetz auch bundesweit wieder die Nase vorn.

Gerade weil die Stadtentwicklung von langfristigen Prozessen gekennzeichnet ist, verlangt der Stadtumbau schnelle Reaktionen. Mit seinen „Wohnungspolitischen Thesen 2006“ will der VdW Rheinland Westfalen dazu einen Beitrag leisten. Denn nur wenn wir schnell sind, wird es uns gelingen, die Risiken des demographischen Wandels zu bewältigen und seine Chancen zu nutzen. Nur dann wird es gelingen, zukunftsicheres Wohnen und Leben in vitalen Städten zu gewährleisten. Und dazu braucht man neue Wege zur Stadtentwicklung.