

Bedeutung des Wohnens und der Wohnungswirtschaft in Rheinland-Pfalz



Der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen gehören 63 Mitgliedsunternehmen aus dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen und dem Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft an. Sie haben sich zusammengeschlossen, um ihre wohnungspolitischen Interessen gegenüber der Landesregierung abzustimmen und den Erfahrungsaustausch untereinander zu organisieren. Ebenfalls durch den VdW Rheinland Westfalen werden die Interessen von 419 Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen vertreten; 137 hessische Wohnungsunternehmen sind weitere Mitglieder des VdW südwest.



Zu den Mitgliedsunternehmen der beiden Verbände zählen die Wohnungsbaugenossenschaften sowie kommunale, öffentliche und kirchliche Wohnungsunternehmen und Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft. Die in VdW Rheinland Westfalen und VdW südwest organisierten Wohnungsunternehmen verfolgen ein nachhaltiges Geschäftsmodell: Sie streben bei der Bewirtschaftung und beim Immobilienhandel eine wirtschaftliche, soziale und ökologische Nachhaltigkeit an.

Die deutsche Wohnungs- und Immobilienbranche ist von großer wirtschaftlicher Bedeutung; 12 % der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung (rd. 251 Milliarden Euro) werden von der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erbracht, 51 % des gesamtwirtschaftlichen Kapitalstocks sind in Wohnungen angelegt, 35 % in Nichtwohnbauten. Demnach sind 86 % des deutschen Kapitalstocks Immobilien.

Die Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest investieren knapp zwei Milliarden Euro pro Jahr. Besonders in Zeiten der Wirtschafts- und Finanzkrise ist es unbedingt notwendig, dass die umfangreichen Investitionen der Wohnungs- und Immobilienbranche aufrechterhalten werden und nicht an Finanzierungsproblemen scheitern. Denn die Investitionen haben direkte Auswirkungen auf die lokalen Märkte.

Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen

Museumstraße 10
56564 Neuwied
Telefon 02631 897-0
E-Mail: ch.henn@gsg-neuwied.de

Ansprechpartner:

Christof Henn, M. A.
Vorsitzender
Gemeindliche Siedlungs-Gesellschaft Neuwied mbH

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf
Telefon 0211 16998-20
Telefax 0211 16998-51
E-Mail: a.rychter@vdw-rw.de
Homepage: www.vdw-rw.de
www.wohnungswirtschaft-aktuell.de

Ansprechpartner:

Rechtsanwalt, M. A.
Alexander Rychter
Verbandsdirektor – Sprecher des Vorstandes
Verband der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

Franklinstraße 62
60486 Frankfurt
Telefon 069 97065-01
Telefax 069 97065-199
E-Mail: Dr.Ridinger@vdwsuedwest.de
Homepage: www.vdwsuedwest.de
www.wohnungswirtschaft-aktuell.de

Ansprechpartner:

Dr. Rudolf Ridinger
Verbandsdirektor – Sprecher des Vorstandes
Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e.V.



Positionen der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen zur Landtagswahl 2011



Positionen der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen zur Landtagswahl 2011

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft benötigt verlässliche Rahmenbedingungen, damit die Wohnungsunternehmen den Wohnstandard in Rheinland-Pfalz weiter qualifizieren, bezahlbares Wohnen sichern, dauerhafte Beschäftigungseffekte bewirken sowie funktionierende Nachbarschaften stabilisieren oder wieder herstellen können. Hierfür sowie zum Erhalt darüber hinausgehenden Engagements für die Kommunen und deren Infrastrukturen, beispielsweise die Sanierung und Bewirtschaftung von öffentlichen Liegenschaften, Maßnahmen der Quartiersentwicklung etc., ist eine Sicherung ihrer Gestaltungsräume, dabei insbesondere der finanziellen, erforderlich.

1. Formulierung eines landeseigenen Wohnungsgesetzes

Ein eigenes rheinland-pfälzisches Wohnungsgesetz ermöglicht eine strategische Ausrichtung der Wohnungspolitik auf die besonderen landesspezifischen Rahmenbedingungen. Insbesondere die aus den demografischen Prozessen und dem wirtschaftlichen, räumlichen und sozialen Strukturwandel resultierenden Herausforderungen sowie energetische Aspekte können in einem Landesgesetz

aufgegriffen und gebündelt werden. Es eröffnet die Chance, ressortspezifische Förderprogramme aus anderen Politikbereichen durch Wohnraumförderung zu ergänzen. Integrierte Konzepte zur Stadtentwicklung einschließlich kommunaler Handlungskonzepte Wohnen sollten zur Grundlage einer Förderung mit öffentlichen Mitteln gemacht werden.

2. Bündelung von Zuständigkeiten

Dorf- und Stadtentwicklung, soziale Wohnraumförderung, Konversion und weitere raumrelevante Themenbereiche werden in Rheinland-Pfalz derzeit von verschiedenen Ministerien betreut. Im Sinne einer nachhaltigen, aufeinander abgestimmten, ressortübergreifenden Entwicklung sollte diese

Trennung aufgehoben oder zumindest reduziert werden. Die Einrichtung einer einheitlichen Stelle zur Koordination der verschiedenen Maßnahmen und Fördermittel zugunsten einer integrierten Stadt- und Dorfentwicklung ist als Minimalforderung sinnvoll.

3. Sicherung bedarfsgerechter Angebote für das Wohnen

Im Zuge des demografischen Wandels, der mit einem Bevölkerungsrückgang vornehmlich in den ländlichen Regionen und mit einer starken Überalterung der Bevölkerung einhergeht, steigt der Bedarf an altersgerechtem, demografiefestem Wohnen. Der Großteil des Bestandes der Einzeligentümer ist allerdings weder barrierearm gebaut noch ausreichend an notwendige Infrastrukturen angebunden. Hier besteht dringender Handlungsbedarf. Die Wohnungs-

und Immobilienwirtschaft ist bereit, nachhaltig nutzbaren Wohnraum vor allem in Orts- und Stadtkernen zu schaffen. Die Beschränkung der Förderung auf Wohnraum nach DIN 18025 stellt hier eine Einschränkung der Möglichkeiten im Bestand dar. Die Förderung von barrierefreiem wie von barrierearmem Wohnungsbau unterstützt die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bei ihren Anstrengungen zur Schaffung altersgerechten Wohnraums.

4. Energiepolitik: Kein zusätzliches Ordnungsrecht auf Landesebene

Die Verbesserung der Energieeffizienz gehört für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft seit Jahren unternahmbar zur Bewirtschaftung ihrer Bestände. Die Folge in der energetischen und energieeffizienten Modernisierung spiegeln sich unter anderem in Sanierungsquoten und im gemessenen Energieverbrauch wider. Auch wurde im Wohnungsbestand durch Energieträgerumstellung bereits eine Minderung der CO₂-Emissionen erreicht. Eine Nutzung der Länderöffnungsklausel des Erneuerbare-Energien-

Wärme-Gesetzes und die damit verbundene Einführung von Pflichten zur Nutzung erneuerbarer Energien für den Wohnungsbestand lehnt die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen ab. Eine Erhöhung energetischer Anforderungen an den Bestand führt zur Verhinderung von Modernisierung, da aufgrund steigender Kosten und angesichts knapper werdender (Förder-)Mittel insgesamt weniger Gebäude modernisiert würden.

5. Ermöglichung privater Initiativen in der Stadtentwicklung

Die Wettbewerbe *Werkstatt Innenstadt* und *Quartiersgemeinschaften Innenstadt* haben gezeigt, dass es in Rheinland-Pfalz Interesse an und Potenziale für privatwirtschaftliches Engagement in der Stadtentwicklung gibt. Die bisherigen Modellvorhaben beschränken sich allerdings auf den Ansatz der Belegung von Geschäftsstandorten. Eine landesgesetzliche Grundlage für Aktivitäten

privater Initiativen (BID/HID) in Geschäftsbereichen wie in weiteren Gebietstypen wie Stadtteilzentren oder Wohnquartieren ist auch für Rheinland-Pfalz erforderlich. Eine gesetzliche Regelung versteht sich ausdrücklich als ein optionales Angebot an Kommunen und private Akteure, das genutzt werden kann, aber nicht genutzt werden muss.

6. Stärkung einer flexiblen und nach Bedarfen ausgerichteten Städtebauförderung

Damit die Wohnungsunternehmen als zuverlässige Partner der Kommunen weiter an der Gestaltung funktions- und zukunftsfähiger Städte und Gemeinden mitwirken können, müssen eine Konsolidierung der Kommunalfinanzien und die notwendigen Voraussetzungen gegeben sein. Das Land Rheinland-Pfalz muss über den Vorsitz in der Bundesbauministerkonferenz darauf einwirken, dass die Städtebauförderung als Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und

Kommunen wieder aufgestockt wird, die Programmmittel flexibel eingesetzt werden können und der Stadtbau West mit einer starken wohnungswirtschaftlichen Komponente ausgestattet wird. Durch die radikale Kürzung des Programms „Soziale Stadt“ stehen viele erfolgreiche Quartiersprojekte vor dem Aus, die Arbeit vergangener Jahre ist bedroht. Die Förderung sozialer nicht-investiver Projekte muss aufrechterhalten werden.

7. Kompensationsleistungen des Bundes in der sozialen Wohnraumförderung beibehalten

Den Ländern stehen für die wegfallenden Finanzhilfen des Bundes für die Jahre 2007 bis 2019 Kompensationsleistungen des Bundes zu. Die Notwendigkeit der Transferleistungen ab 2013 soll allerdings überprüft werden. Die förderpolitischen Aufgaben zur Aufwertung von Städten und Gemeinden als Wohnstandorte haben in keiner Weise an Bedeutung verloren. Im Gegenteil: Der demografische

Wandel, die Notwendigkeit energetischer Sanierungen im Gebäudebestand und der strukturelle Wandel der Wohnungsmärkte, der sich regional unterschiedlich vollzieht, erfordern ein höheres Maß an Engagement in der Förderpolitik. Das Land Rheinland-Pfalz sollte sich daher für eine Weiterzahlung der zweckgebundenen Kompensationsleistungen des Bundes einsetzen.

8. Keine Pauschalierung der Unterkunftskosten nach SGB II

Die Unterschiedlichkeit der von Region zu Region, zum Teil sogar von Quartier zu Quartier variierenden Wohnungsmärkte kann durch Pauschalen nicht gesetzeskonform erfasst werden. Eventuelle kommunale Satzungen müssen aufgrund der komplexen Sachverhalte sehr hohe formale und inhaltliche Anforderungen erfüllen. Auch die Erhebung

belastbarer Daten und Begründungen für die Satzungen sowie deren regelmäßige Fortschreibung wären sehr verwaltungsaufwendig. Eine von der Bundesregierung angestrebte Reduzierung des bürokratischen Aufwands würde nicht erreicht. Die Pauschalierung würde zudem die bereits heute feststellbaren Segregationsprozesse erheblich verstärken.

9. Energetische Modernisierung erleichtern

Die derzeit gültige Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 bedarf aufgrund der 2010 beschlossenen Novelle der EU-Gebäuderichtlinie einer Überarbeitung. Die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen fordert den Verzicht einer weiteren Verschärfung der Anforderungen an das energiesparende Bauen sowie der Einführung von neuen Nachrüst- und Nutzungspflichten, die über die

Forderungen dieser Novelle hinausgehen. Um trotz steigendem Bedarf aufgrund der 2010 beschlossenen Novelle der EU-Gebäuderichtlinie eine Überarbeitung, fordert die Arbeitsgemeinschaft eine Aufstockung von Fördermitteln. Die bisherigen Reduzierungen führten zu einer Versäuerung der Branche, die auf Planungssicherheit angewiesen ist.

10. Modernisierung des Mietrechts

Versichernd wirkt auch das aktuelle Mietrecht. Eine Novelle muss dem Investor für die durchgeführten Investitionen eine dauerhafte und angemessene wie zügige Finanzierung der finanziellen Aufwendungen für energiesparende Investitionen ermöglichen, die nicht in den allgemeinen Mietspiegelwerten oder Vergleichsmieten untergeht.

Baumaßnahmen, die der energetischen Sanierung des Gebäudes dienen, müssen geduldet werden und dürfen nicht zur Mietminderung berechtigen. Ebenfalls muss es Vermietern weiterhin gestattet sein, zur Vermeidung von Zahlungsausfällen im bisherigen Umfang Bonitätsauskünfte abzufragen.