

Positionen der rheinland-pfälzischen Wohnungswirtschaft zur Landtagswahl 2021



Die Wohnsituation entscheidet zu einem großen Teil über die Lebensverhältnisse der Menschen. Wie viel Geld muss ich für das Wohnen ausgeben, was kann ich mir sonst noch leisten? Wie viele Stufen muss ich trotz körperlicher Einschränkungen jeden Tag auf dem Weg zu und in meiner Wohnung überwinden? Wie viel Zeit brauche ich, um zu Einkaufsmärkten, Ärzten, Schulen und so weiter zu gelangen? Und natürlich entscheidet die Wohnsituation auch zu einem guten Teil darüber, wie viel CO₂ durch meinen Energieverbrauch entsteht und durch den Bau, die Instandhaltung und Modernisierung meiner Wohnung entstanden ist.

Wohnungspolitik ist deshalb eine zentrale gesellschaftspolitische Aufgabe. Gleichzeitig muss sie sich gerade im Flächenland Rheinland-Pfalz mit einem sehr differenzierten Wohnungsmarkt auseinandersetzen: auf der einen Seite die sogenannten Schwarmstädte wie Mainz, Landau oder Trier, in denen bezahlbarer Wohnraum zum immer rarerem Gut wird; auf der anderen Seite ländliche Dörfer und Gemeinden, deren Bevölkerung weniger, aber auch älter wird. Gleichzeitig lautet das Ziel, bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen.

Um all diesen Gegebenheiten Rechnung zu tragen, bedarf es einer Wohnungspolitik aus einem Guss, deren Zielkoordinaten klar bestimmt sind. Die rheinland-pfälzische Wohnungswirtschaft hat daher Positionen zur Landtagswahl formuliert, welche aus ihrer Sicht die Grundpfeiler einer guten Wohnungspolitik der künftigen Landesregierung sein sollten.

1. Soziale Wohnraumförderung – Wohnen ist Daseinsvorsorge



Für das Jahr 2021 werden die Wohnraumfördermittel auf 375 Millionen Euro erhöht. Dies ist zu begrüßen. Auch die kommende Landesregierung sollte diese Mittel auf Jahre hinaus verstetigen. Sie sind das wesentliche Steuerungsinstrument, um in Rheinland-Pfalz bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum zu gewährleisten. Neben der Höhe der Mittel ist eine attraktive Gestaltung der Förderkonditionen entscheidend für den Erfolg der Wohnraumförderung. Hier muss die kommende

Landesregierung den Weg fortsetzen und die schon guten Förderkonditionen stetig bedarfsgerecht weiterentwickeln.

Unsere Positionen

- Wohnraumfördermittel verstetigen
- Förderkonditionen bedarfsgerecht weiterentwickeln

2. Gemeinsam vorankommen – die Schlüsselrolle des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen



Das 2015 gegründete Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen in Rheinland-Pfalz hat sich bewährt. Die Partizipation der verschiedenen Akteure hat Arbeitsergebnisse gezeitigt, die nun insbesondere von den Kommunen, den Architekten und Wohnungsunternehmen und -genossenschaften im Land genutzt werden können, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. So wurden in Kooperation mit der Wohnungswirtschaft die Konditionen der Wohnraumförderung stark verbessert. Außerdem haben die

Kooperationsvereinbarungen der Landesregierung mit den Städten Mainz, Trier, Ludwigshafen, Landau und Speyer in Rheinland-Pfalz dazu beigetragen, den Mittelabruf der Wohnraumförderung zu erhöhen.

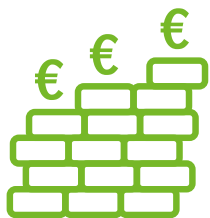
Das Bündnis hat viel zur Aktivierung des Wohnungsbaus in den Gemeinden beigetragen und in vielfältiger Weise Hilfestellung für gutes und schnelles Bauen, konzeptionelle Grundstücksvergaben oder auch die Wohnungsmarktbeobachtung gegeben.

Die bewährte Arbeit im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen sollte unter der neuen Landesregierung fortgeführt und gemeinsam weiterentwickelt werden.

Unsere Position

- Arbeit im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen fortführen und weiterentwickeln

3. Teures Bauland macht auch Wohnen teuer



Bezahlbare Wohnungen können nur auf günstigem Bauland entstehen! Bund und Land haben die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass sie, ebenso wie die Kommunen, Bauland vergünstigt an diejenigen abgeben können, die darauf zu einem gewissen Teil sozial gebundenen Wohnraum verwirklichen. Jetzt kommt es darauf an, diese Möglichkeit auch konsequent zu nutzen. Die Kommunen müssen selbst aktive Liegenschaftspolitik mit Bodenvorratshaltung betreiben. Es gilt, Grundstücke nicht an den Höchstbietenden zu verkaufen, sondern an denjenigen mit dem besten Konzept für bezahlbaren und klimagerechten Wohnraum zu vergeben.

Das können sie aber nur, wenn das Land die Kommunen auch finanziell dazu in die Lage versetzt. Nur liquide Gemeinden können eine aktive Wohnungspolitik betreiben und die Folgekosten der Bereitstellung von Bauland – Schaffung und Betrieb von Kindergärten, Schulen und weiterer Infrastruktur – schultern. Deshalb ist es wichtig, dass die Landesregierung mehr Anstrengungen unternimmt, insbesondere die überschuldeten Städte und Gemeinden zu entlasten. Die Kommunen müssen auch rechtlich in die Lage versetzt werden, auf Erlöse aus Grundstücksverkäufen verzichten zu können, um so die Grundlage für geförderten Wohnraum zu schaffen.

Dort, wo das Land eigene Flächen zum Wohnungsbau bereitstellen kann, sollte es diese Grundstücke zielgerichtet an die Kommunen abgeben.

Aber nicht nur das: Die neue Landesregierung sollte Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten beim Ankauf von Grundstücken finanziell unterstützen, wenn diese danach für den Bau sozial geförderter Wohnungen genutzt werden. Darüber hinaus sollte sich das Land Rheinland-Pfalz beim Bund dafür einsetzen, dass die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, die bezahlbaren beziehungsweise geförderten Wohnraum schaffen, eine Reduzierung der Grunderwerbsteuer erhalten. Das wäre aktive Bodenpolitik des Landes und ein starker Beitrag für bezahlbaren Wohnraum in den Schwarmstädten.

Unsere Positionen

- Kommunen finanziell entlasten
- Konzeptvergabe vor Höchstpreis beim Grundstücksverkauf
- Kommunen durch Bereitstellung von Grundstücken und beim Ankauf von Grundstücken für den Bau von sozialem Wohnraum finanziell unterstützen
- Einsatz für reduzierte Grunderwerbsteuer bei Schaffung bezahlbaren Wohnraums
- Bodenvorratshaltung durch Kommunen

4. Schwarmstädte: Kooperationen mit Umland fördern



Großstädte in Rheinland-Pfalz, deren Einwohnerzahl stark wächst, stoßen im wahrsten Sinne des Wortes an ihre Grenzen. In ihren Gemeindegrenzen wird das Bauland für neue Wohnungen knapp. Zwar können vielleicht noch manche Baulücken geschlossen, mancherorts Siedlungen noch maßvoll innen entwickelt werden, doch auch diese Möglichkeiten sind begrenzt.

Der Blick richtet sich daher unweigerlich nach außen auf die umliegenden kleineren Gemeinden.

Diese müssen dazu motiviert werden, bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Mietwohnraum zu schaffen. Neue Kreiswohnungsgesellschaften können überall dort, wo es die Marktlage erfordert und es wirtschaftlich sinnvoll ist, eine Schlüsselrolle einnehmen, beispielsweise durch Schaffung

von gefördertem Wohnraum. Am Anfang steht jedoch die Entscheidung jeder einzelnen Gemeinde, Grundstücke zum Zwecke des bezahlbaren Wohnens abzugeben. Dabei wird es nicht reichen, wenn das Land nur die Beratung von Kommunen in der Baulandpolitik fördert. Es bedarf konkreter finanzieller Anreize für die Gemeinden im Umland angespannter Wohnungsmärkte, um sie zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu bewegen.

Unsere Positionen

- Kooperationen von Schwarmstädten mit Umland fördern
- Umlandgemeinden zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums motivieren
- Gründung von Kreiswohnungsgesellschaften unterstützen

5. Gute Wohnungspolitik endet nicht an den Stadtgrenzen – ländlichen Raum in den Blick nehmen



Rheinland-Pfalz besteht nicht nur aus wachsenden Städten. Ländliche Gebiete haben vielmehr mit der Entwicklung zu kämpfen, dass ihre Bevölkerung zahlenmäßig abnimmt und in der Tendenz älter wird. Leerstände, insbesondere in

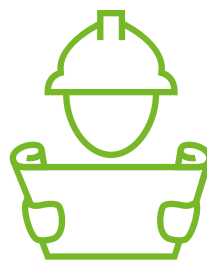
den Ortszentren, sind eine Folge davon. Trotzdem benötigen auch diese Regionen weiterhin Wohnungsmodernisierungen und zum Teil auch bedarfsgerechten, insbesondere barrierefreien und bezahlbaren Wohnungsneubau. Denn zum einen ist gerade eine älter werdende Bevölkerung auf Wohnraum angewiesen, der auch noch im hohen Alter genutzt werden kann. Zum anderen muss aber auch hier die Energiebilanz verbessert werden, um die Klimaziele zu erreichen. Bedarfsgerechter Wohnraum ist auch ein nicht zu unterschätzender Faktor, um ländliche Gebiete attraktiv zu halten, weil ältere Menschen nicht gezwungen sind wegzuziehen. Der Stadt- beziehungsweise Dorfbau sollte hier ansetzen.

Doch selbstverständlich muss auch die Infrastruktur in den ländlichen Gebieten ausgebaut sein. Neben der möglichst CO₂-neutralen Verkehrsinfrastruktur muss insbesondere die Digitalisierung auf dem Land mit der Stadt mithalten können. Die verkehrliche Anbindung durch ÖPNV und der Glasfaserausbau sind hier zentrale Bausteine.

Unsere Positionen

- Bedarfsgerechten Wohnungsneubau auch im ländlichen Raum fördern
- Insbesondere digitale und verkehrliche Anbindung des ländlichen Raums fördern
- Stadt- und Dorferneuerungsprogramme weiterentwickeln

6. Kommunale Bauleitplanung hat Einfluss auf bezahlbaren Wohnraum



In der Bauleitplanung vieler Kommunen werden heute schon Quotenvorgaben für den sozialen Wohnraum gesetzt. Das hat sich bewährt und sollte bedarfsgerecht weiter ausgebaut werden.

Aktuell ist zu beobachten, dass die Landespolitik Kommunen stärker in den Fokus rückt, um andere gesellschaftspolitische Ziele zu erreichen. So ruft das Land Städte und Gemeinden dazu auf, die Möglichkeiten der kommunalen Bauleitplanung beziehungsweise von städtebaulichen Verträgen zu nutzen, um klimapolitische Ziele zu erreichen. Dies soll unter anderem durch Vorgaben geschehen, einen gewissen Anteil an ressourcenschonenden Baustoffen einzusetzen.

Die Wohnungswirtschaft bekennt sich klar zur Erreichung der Klimaschutzziele und zum Einsatz ressourcenschonender Baustoffe, deren Anteil gesteigert werden muss. Dies sollte allerdings durch Anreizsetzung in der Förderung geschehen und nicht durch Verpflichtungen. Denkbar ist beispielsweise eine zusätzliche Förderkreditlinie für die Nutzung ressourcenschonender Baustoffe im Rahmen der Wohnraumförderung.

Kommunen sollten in ihrer Grundsteuerepolitik deshalb zugleich immer darauf bedacht sein, die Bezahlbarkeit des Wohnens und die soziale Durchmischung eines Wohngebiets im Blick zu behalten und so den geförderten Wohnungsbau voranzutreiben.

Unsere Positionen

- Bezahlbares Wohnen mit der kommunalen Bauleitplanung ermöglichen
- Ressourcenschonende Baustoffe fördern, nicht dazu verpflichten
- Den geförderten Wohnungsbau vorantreiben

7. Grundsteuer kann gerechter sein



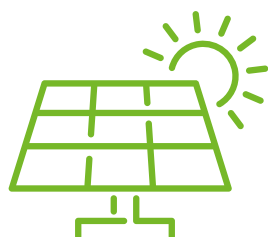
Rheinland-Pfalz möchte das vom Bund vorgeschlagene Grundsteuer-Modell übernehmen und nicht von der Öffnungsklausel Gebrauch machen. Die Wohnungswirtschaft plädiert allerdings dafür, die Länderöffnungsklausel zu nutzen, um im Land ein praktikables Modell einzuführen, das auf die Fläche abstellt und auch Lagefaktoren

berücksichtigen kann. Demgegenüber ist das Bundesmodell zum einen ausgesprochen bürokratisch und aufwendig und zum anderen werden gemeinwohlorientierte Vermieter strukturell benachteiligt. Wer seine Mieter günstiger wohnen lässt, wird gewissermaßen bestraft.

Unsere Positionen

- Öffnungsklausel des Bundes bei der Grundsteuer nutzen
- Bodenrichtwert-, Flächen- oder Flächen-Lage-Modell anwenden

8. Energie im Quartier und in Grau



Wenn energetische Anforderungen formuliert werden, sollten diese nicht immer allein bezogen auf ein Gebäude erfüllt werden müssen. Stimmt die Klimabilanz eines Quartiers, fällt die energetische Bilanz eines Einzelgebäudes nicht mehr so stark ins Gewicht. Auf diese Weise ist es möglich, die Klimavorgaben zu erreichen und trotzdem kostengünstigeres Wohnen innerhalb eines Viertels zu ermöglichen.

Angesichts des Ziels eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050 müssen auch vom Land mehr Fördergelder für energetische Sanierungen bereitgestellt werden. Alleine für die energetische Sanierung des Mietwohnungsbestands müssen zum Erreichen des Ziels laut einer Studie der Universität Regensburg im Auftrag des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW, des Deutschen Mieterbundes (DMB) und des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV) jährlich Kosten in Höhe von bis zu 14 Milliarden Euro aufgewendet werden. Diese Kosten können weder die Mieter noch die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften stemmen. Hier sind nicht nur die EU und der Bund, hier ist auch das Land in der Pflicht.

Zu Recht wird in diesem Kontext auch auf die sogenannte Graue Energie

verwiesen, also jene Energie, die bei der Herstellung von Baustoffen und Gebäuden entstehen. Der Einsatz ressourcenschonender Baustoffe, wie beispielsweise Holz, sollte deshalb subventioniert werden. Dabei sollte aber nicht der Fehler gemacht werden, einseitig auf den einen Baustoff zu setzen, vielmehr sollte das Ziel der Ressourcenschonung definiert und der Forschung so ermöglicht werden, die für das einzelne Bauwerk beste Lösung zu finden.

Unser Lösungsvorschlag: Die Verbrauchsenergie selbst muss grün werden. Deshalb müssen endlich die Voraussetzungen geschaffen werden, erneuerbare Energien vor Ort zu gewinnen und zu nutzen. Mieterstrom muss praktikabel werden. Die neue Landesregierung sollte deshalb Druck auf die Bundesregierung aufbauen, Steuer- und Betriebskostenrecht so anzupassen, dass es für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften beispielsweise wirtschaftlich wird, Photovoltaikanlagen auf dem Dach zu installieren und den dort erzeugten Strom günstig an die Mieter weiterzugeben.

Unsere Positionen

- Klimabilanz des Quartiers in den Blick nehmen
- Höhere Fördersummen für energetische Sanierung
- Einsatz ressourcenschonender Baustoffe fördern
- Mieterstrom praktikabler machen

9. In der Digitalisierung liegen große Chancen fürs Wohnen und Bauen



Ob überschuldet oder nicht, Kommunen haben in ihren Planungsämtern oft zu geringe finanzielle aber auch personelle Ressourcen, um die Digitalisierung der Bauverwaltung voranzutreiben und die Geschwindigkeit der Baugenehmigungen zu erhöhen. Deshalb sollten Fördermittel zielgerichtet eingesetzt werden, um digitale Prozesse in den Kommunen zu etablieren und Personal entsprechend zu schulen beziehungsweise auch erst einzustellen.

Doch die Digitalisierung schafft auch ganz neue Ansätze beim Bauen und Wohnen selbst: Digitalisierte Bauplanungs- und Realisierungsprozesse (Stichwort: Building Information Modelling), technische Assistenzsysteme, Tele-Medizin und Smart-Home-Anwendungen können nicht nur das Leben erleichtern, sie können – insbesondere im Fall der Tele-Medizin – auch neue Möglichkeiten bei der Versorgung des ländlichen Raums schaffen.

Notwendig für einen funktionierenden Aufbau solcher digitalen Systeme sind aber insbesondere eine flächendeckende Glasfaser-Anbindung bis ins Haus, ein gemeinsamer Standard für Daten und Schnittstellen sowie eine Finanzierung und Erprobung neuer Geschäftsmodelle. Das Land sollte deshalb die Installation von Smart-Home-Anwendungen im Zuge des altersgerechten Wohnungsumbaus fördern. Technische Assistenzsysteme sollten darüber hinaus zu den Leistungen von Kranken- und Pflegekassen gehören.

Und vor allem muss die Umlagefähigkeit der Betriebskosten zur Breitbandversorgung im Telekommunikationsgesetz (TKG) unbedingt erhalten bleiben, um den Breitbandnetzausbau in Mehrfamilienhäusern nicht zu gefährden und den Mietern eine weitaus kostengünstigere Versorgungsvariante zu sichern.

Unsere Positionen

- Kommunale Verwaltungen digital voranbringen
- flächendeckendes Glasfasernetz
- Technische Assistenzsysteme und Tele-Medizin fördern und finanzieren
- Geschäftsmodelle erproben
- Daten- und Schnittstellenstandards etablieren
- Umlagefähigkeit im TKG erhalten

10. Wem helfen neue Wohnungsgemeinnützigkeit oder Enteignung?



Als Verbände der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, deren Mitglieder noch immer dem Gemeinwohl verpflichtet sind, können wir die Folgen einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit belastbar bewerten. Die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit würde durch einseitige Belegungsstrukturen zu deutlichen Konsequenzen in der sozialen Zusammen-

setzung von Wohn- und Stadtquartieren führen. Zudem sind nach Wegfall der Gemeinnützigkeit vor etwa 30 Jahren steuerrechtliche Ausrichtungen vorgenommen worden, die sich nur mit enormem Aufwand zurückdrehen lassen.

Einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit bedarf es nicht: Zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums gibt es vielmehr bereits ein großes Instrumentarium (vor allem die Wohnraumförderung, aber auch die Konzeptvergabe oder die vergünstigte Abgabe von Bauland), das nur konsequent eingesetzt und fortentwickelt werden sollte.

Eine Debatte über die Enteignung oder Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen, wie sie derzeit etwa im Land Berlin geführt wird, steht in Rheinland-Pfalz zu Recht nicht auf der politischen Agenda, denn abgesehen von unverhältnismäßigen und vor allem aus unserer Sicht grundgesetzwidrigen Eingriffen würde dieser bloße Eigentümerwechsel Milliardenkosten für die Allgemeinheit bedeuten, die am Ende für die energetische Modernisierung und generationengerechte Modernisierung von Wohnungsbeständen oder den bezahlbaren Mietwohnungsneubau fehlen würden. In Rheinland-Pfalz entbehrt die Debatte insofern jeglicher Grundlage, da nahezu an allen größeren Wohnungsunternehmen die öffentliche Hand bereits beteiligt ist.

Unsere Positionen

- Gute Wohnraumförderung wirkt besser als neue Wohnungsgemeinnützigkeit
- Neubau statt Enteignung
- Bauland aktivieren

Die rheinland-pfälzische Wohnungswirtschaft

Die Verbände

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen ist Interessenvertretung und Dienstleister für seine rund 480 Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften in Nordrhein-Westfalen und dem nördlichen Rheinland-Pfalz. Er setzt sich als größter wohnungswirtschaftlicher Regionalverband gegenüber Politik, Wirtschaft und Medien für die Interessen seiner Mitglieder ein und fördert Debatten über aktuelle wohnungspolitische Themen.

Im Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) sind rund 200 genossenschaftliche, kommunale und private Wohnungsunternehmen in Hessen und Rheinland-Pfalz mit einem Wohnungsbestand von etwa 400.000 Wohnungen, die einer Million Menschen ein sicheres, modernes und lebenswertes Zuhause geben, organisiert.



Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.
Tel.: 0211 16998-0
E-Mail: info@vdw-rw.de
www.vdw-rw.de



Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e.V.
Franklinstraße 62
60486 Frankfurt am Main
Tel.: 069 - 97065-01
E-Mail: info@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de

Die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen

Die beiden wohnungswirtschaftlichen Verbände, VdW Rheinland Westfalen und VdW südwest, arbeiten seit langem in der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen (ARGE RLP) zusammen, die insgesamt 63 Mitgliedsunternehmen zählt.

Die wohnungspolitischen Aufgaben und Schwerpunkte der ARGE RLP sind vor allem der bezahlbare Mietwohnungsbau, die Versorgungssicherheit für ältere Menschen und die Förderung des Miteinanders im Quartier. Dazu gehen die Unternehmen vielfältige Kooperationen mit den Akteuren vor Ort ein und pflegen den Austausch auf Landesebene. Beide Verbände sind wie die ARGE RLP im landesweiten Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen vertreten und wirken in den thematisch gesetzten Arbeitsgruppen und der Lenkungsgruppe des Bündnisses aktiv mit.

