LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/1990

A02, A10

Stellungnahme
des VdW Rheinland Westfalen e.V.

zum Antrag

„Gestresste“ Wohnungsmärkte in Großstädten entlasten und den ländlichen Raum stärken – Verlagerung von Hochschuleinrichtungen und Behörden“

Antrag der Fraktion der AfD, Drucksache 17/6757

im Rahmen der öffentlichen Anhörung
des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen am
08.November 2019

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW) bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme im Rahmen dieser Anhörung.

Ausgangslage

Die Situation auf den Wohnungsteilmärkten in NRW ist lokal stark differenziert. Neben den stark angespannten Märkten in der Rheinschiene und im Münsterland (Köln, Düsseldorf, Bonn, Münster), treten mittlerweile auch auf ehemals entspannten oder ausgeglichenen Wohnungsmärkten im Ruhrgebiet erste Engpässe in Teilsegmenten auf.
Insbesondere in den sogenannten Schwarmstädten mit höheren Bildungseinrichtungen (Universitäten, Fachhochschulen) gehören auch Studierende und Auszubildende zu den Nachfragegruppen, welche zunehmende Probleme haben, sich mit angemessenen Wohnraum zu versorgen. Insbesondere in den durch große Universitäten geprägten Städten wird diese Situation deutlich.

Die zunehmende Akademisierung mit einem entsprechenden Anstieg der Studierendenzahlen lässt diesen Nachfragedruck potentiell weiter ansteigen. Gleichzeitig tritt die Personengruppe auch in Konkurrenz mit anderen Nachfragegruppen (Familien, Senioren, Geflüchtete), die ebenfalls auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind. Studierende allein sind ursächlich für den Mangel an bezahlbarem Wohnraum, den die verbandsangehörigen Unternehmen und Genossenschaften in allen städtischen Lagen, in gemischten Beständen und Quartieren in hoher energetischer und baulicher Qualität errichten.

Projekt „Regionalen Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“

Das Projekt „Regionalen Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ ist vom Bundesverband GdW, dem VdW Rheinland Westfalen und weiteren Kollegialverbänden wurde aufgelegt um, begleitend zur Bundeskommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ die Perspektive der Wohnungswirtschaft einzu-

bringen. Bereits jetzt befinden sich 67 Prozent der Unternehmen im GdW jenseits von Metropolräumen und auch beinahe 70 Prozent der Menschen in Deutschland leben in Klein- und Mittelstädten. Derzeit wird der Abschlussbericht für die nordrhein-westfälischen Projektregionen angefertigt. Zwischenergebnisse wurden bisher im Rahmen eines Workshops am 8. Mai 2019 in Berlin vorgestellt. Weitere Ergebnisse werden im Rahmen des GdW-Verbandstages am 14. November in Berlin vorgestellt. Die Abschlussveranstaltung soll im Mai 2020 mit Angehörigen des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat in Berlin stattfinden.

Der VdW Rheinland-Westfalen hat sich mit den Modellregionen Südwestfalen, Region Köln, Duisburg-Wedau und Ostwestfalen-Lippe beteiligt. Ziel der Untersuchung war es herauszufinden, welche spezifischen Herausforderungen sich in den Modellregionen ergeben haben und inwiefern die regionalen Wohnungsmärkte eine Alternative zu den benannten angespannten Wohnungsmärkten darstellen können. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass die verbandsangehörigen Unternehmen in ihrem Bestand quantitativ gut aufgestellt sind, aber ein Angebot an Fachkräften als auch ein entsprechende spezifisches Wohnungsangebot für ältere Menschen als auch junge Menschen und Familien fehlt. Auch strukturpolitische Entwicklungsdefizite bestehen, deren Behebung zur Attraktivierung der Regionen maßgeblich beitragen würde. Namentlich wurden hier vor allem die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, die Nahversorgung, die medizinische Versorgung, den Ausbau von schnellem Internet wie auch von kulturellen Angeboten. Es hat sich herausgestellt das in den Regionen kein Mangel an Arbeitsplätzen oder Bildungseinrichtungen gibt. Insbesondere in Ostwestfalen Lippe und Südwestfalen als exemplarische ländliche Räume gibt es eine Vielzahl von innovativen, mittelständischen Weltmarktführern und existierende Hochschulnetzwerke.

Bewertung

Aus Sicht des Verbandes ist es natürlich wichtig, periphere oder ländliche Regionen infrastrukturell an die Agglomerationsräume des Landes anzuschließen, damit Sie

eine Entlastungsfunktion für die angespannten Wohnungsmärkte wahrnehmen können.

Dazu benötigt es auch ein gemeinsames Problemverständnis der lokalen politischen Akteure vor Ort sowie eine Kooperation über Gemeindegrenzen hinweg, um zukunftsfähiger und innovativer Stadtquartiere zu entwickeln. Weiterhin ist es notwendig die Wohnraumförderung so weiterzuentwickeln, dass auch in Regionen mit einem qualitativen Wohnraumbedarf bezahlbares klima- und generationengerechtes Bauen wirtschaftlich möglich ist, damit guter und nachhaltiger Mietwohnraum entstehen kann.

Gleichzeitig ist es notwendig weiterhin auch in den sogenannten Schwarmstädten bezahlbares Bauland auch für den geförderten Wohnraum zu entwickeln und an die gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen zu vergeben, damit das Wohnen in den Schwarmstädten nicht einzelne Nachfragegruppen ausschließt.

Ob eine Verlagerung bestehender Hochschul- oder Verwaltungseinrichtungen einen nennenswerten Beitrag dazu leisten können, die Anspannung auf den städtischen Wohnungsmärkten quantitativ zu beheben, ist aus Verbandssicht zumindest zu hinterfragen.

VdW Rheinland Westfalen e.V. – zum Hintergrund

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. ist der größte regionale Verband der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. In NRW lebt etwa jeder fünfte Mieter in einer Wohnung unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften. Insgesamt 477 Mitgliedsunternehmen bewirtschaften mehr als 1,2 Mio. Wohnungen. In unseren Städten und Gemeinden setzen sich unsere Verbandsmitglieder für lebenswerte und generationengerechte Wohn- und Stadtquartiere ein, für sie ist die Wohnraumversorgung an erster Stelle eine soziale Aufgabe.

Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften leisten einen erheblichen Beitrag zum Bau von günstigem und qualitativem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Im Bereich des geförderten Wohnraums haben Sie im Jahr 2018 etwa 3.700 Wohnungen gebaut und insgesamt etwa 50 Prozent der Wohnraumfördermittel für den Mietwohnungsbau abgerufen. Die Durchschnittsmiete für Wohnungen unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften betrug 2018 im Durchschnitt 5,59 Euro/qm und liegt damit deutlich unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 6,60 Euro/qm.

2018 haben die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften unseres Verbandes insgesamt mehr als 2,5 Milliarden Euro in den Mietwohnungsneubau sowie in die energetische und altersgerechte Modernisierung ihrer Wohnungsbestände investiert.

Kontakt

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf
0211-16998-10
info@vdw-rw.de