

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/4939

A01, A02



Stellungnahme

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e. V.
(VdW Rheinland Westfalen)

zum

Antrag

Drucksache D17/16267

der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Lebenswerte Quartiere in Städten und

Gemeinden

im Rahmen der

schriftliche Anhörung des Ausschusses für Arbeit,
Gesundheit und Soziales des Landtags Nordrhein-
Westfalen

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. (VdW Rheinland Westfalen) bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zu Lebenswerte Quartiere in Städten und Gemeinden.

Ausgangslage

Damit die Bewohnerschaft sich an ihrem Wohnort zuhause fühlt, braucht es mehr als die eigenen vier Wände. Das Gefühl der Nachbarschaft und des Zuhauses ist grundlegend von der Lebensqualität im Quartier geprägt und damit auch von einem lebenswerten Wohnquartier, das die sozialen und ökologischen Anforderungen verbindet und gleichzeitig die Bezahlbarkeit des Wohnraums sicherstellt. Quartiere sind folglich mehr als nur Orte, in denen gewohnt wird. Vielmehr geben sie Raum zur Erholung, zum Arbeiten und für Besorgungen des täglichen Bedarfs für alle Bevölkerungsgruppen. Im eigenen Quartier verbringen wir – nicht erst seit der Coronapandemie – einen großen Teil unseres Alltages, sodass dieses eine inklusive Gestaltung über die Eigentums- grenzen hinaus fordert. Gleichzeitig sind wir in unsere direkte Umgebung klimabedingten Gesundheitsgefährdungen wie Hitze, Schadstoffbelastungen und weiteren Klimafolgen wie Starkregen und den Rückgang der Biodiversität am stärksten ausgesetzt und auch Barrieren werden dort für alle Bevölkerungsgruppen sowohl baulich als auch in der Teilhabe am nachbarschaftlichen Leben besonders präsent.

Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen haben dies erkannt und sehen ihre Aufgabe nicht nur in der reinen Bewirtschaftung von Wohnraum, sondern entwickeln ihre Bestände bewusst mit dem Fokus aufs Quartier. Es sind insbesondere die Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen, die in der Errichtung inklusiven Wohnraums eng mit den Trägern der Behindertenhilfe, der Altenhilfe und der Sozialhilfe allgemein zusammenarbeiten, um allen Bevölkerungsgruppen das Leben in Mitten der Gesellschaft und ihrer gewohnten Nachbarschaft ermöglichen. Gleichzeitig gehört zur langfristigen Sicherung der

Bestände und zur Steigerung der Lebensqualität für sie auch eine klimagerechte Gestaltung der Gebäude und des Freiraums. Entsprechende Maßnahmen entsprechen der sozialverantwortlichen Werthaltung der Wohnungsunternehmen- und -genossenschaften, die sich ihrer Verantwortung für die Lebensqualität und Gesundheit ihrer Mieterinnen und Mieter und für die Umwelt bewusst sind.

All diese Ansprüche in Einklang zu bringen ist das Ziel der sozialverantwortlichen Wohnungswirtschaft in Bezug auf klimaresiliente Stadtquartiere, die die klimatische und soziale Resilienz mit dem Blick auf die Errichtung von bezahlbarem Wohnraum in den Mittelpunkt stellen. Hier darf jedoch nicht vergessen werden, dass eben diese Ansprüche oft in Zielkonflikten zueinanderstehen, denn zusätzliche Maßnahmen führen zu zusätzlichen Kosten. Um die Umlegung auf die Mieten zu verhindern, müssen die Mehrkosten durch eine entsprechende Förderung und eine gemeinsame Kostenstruktur im Quartier über die Eigentumsgrenzen hinaus ausgeglichen werden.

Die detaillierten Anforderungen zur Entwicklung und zum Erhalt von lebenswerten Quartieren hat der VdW Rheinland Westfalen in seinen Positionspapieren zur Landtagwahl zusammengefasst. Dabei liegt der Blick vor allem auf den Papieren „Quartiere klimaresilient und lebenswert gestalten“, „Wohnen als Daseinsvorsorge stärken“, „Sozialverantwortliche Wohnungswirtschaft stärken“. Die Positionen sind in Teilen deckungsgleich mit den Ausführungen des Antrags der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zu Lebenswerte Quartiere in Städten und Gemeinden.

Stellungnahme im Einzelnen

Der VdW Rheinland Westfalen nimmt nachstehend insoweit Stellung, wie die Interessen der Wohnungswirtschaft direkt berührt sind.

A. Anmerkungen zum Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zu Lebenswerte Quartiere in Städten und Gemeinden

1. Allgemein - Quartiere als Lebensraum der Menschen

Das Ziel die Quartiere in den Fokus der städtischen Betrachtung zu stellen, wird seitens des VdW Rheinland Westfalen begrüßt. Als Quartier versteht der VdW hierbei einen räumlich funktionalen Zusammenhang verschiedener Nutzungen. In der Praxis werden - nicht nur auf politischer Ebene - die Quartiere oft entweder von der sozialen oder von der klimatischen Perspektive betrachtet, was sich in separaten Förderungen zeigt. Die integrierte Betrachtung beider Perspektiven und ihrer Anforderungen spiegelt jedoch die Realität des Handelns vor Ort wider. Bereits jetzt stellen viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen von Menschen mit Behinderung, über Familien, ältere Menschen und Studierenden sowie die Räumlichkeiten für die soziale Infrastruktur wie Kitas und Pflegeeinrichtungen, aber auch Ärztehäuser und Supermärkte zur Verfügung. Gleichzeitig sind Sie sich der Rolle des Gebäudesektors bei dem Ausstoß von Treibhausgasen bewusst und entwickeln als Grundstückseigentümer ihre Bestände sukzessive im Sinne einer klimagerechten Quartiersentwicklung. Dabei werden insbesondere die technischen Lösungen wie Solardächer, E-Ladesäulen und Dämmungen fokussiert, aber auch die gesundheitsfördernden Aspekte, wie eine ansprechende Freiraumgestaltung, durch Blühwiesen, partizipative Gardening Projekte und Kooperationen mit den Naturschutzverbänden finden zunehmend Berücksichtigung. Die zukunftsgerichtete Wohnungswirtschaft antizipiert sich mehr und mehr mit den räumlichen Leitbildern wie die „Neue Leipzig Charta“ und die 15-Minuten-Stadt. Für die ganzheitliche Umsetzung dieser Leitbilder in den jeweiligen Quartieren bedarf es allerdings konkrete Unterstützung in der integrierten Quartiersentwicklung seitens der Stadtplanung sowie der finanziellen, konzeptionellen und personellen Förderung auf allen politischen Ebenen. Dazu sind auch Förderprogramme für die Wohnungswirtschaft notwendig, die die sozialen und ökologischen Ansprüche an das Gebäude und das Wohnumfeld in Einklang

bringen, ähnlich wie bei der Städtebauförderung angesetzt, dessen Mittel jedoch nicht durch die Wohnungswirtschaft abgerufen werden können.

2. Barrierefreiheit und Konzept für alle

Der demographische Wandel und das Wohnen von Menschen mit Beeinträchtigung bilden Kernaufgaben der Wohnraumentwicklung, der sozialverantwortlich handelnde Wohnungsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen. Insbesondere Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen, stehen mit den Trägern der Behindertenhilfe und Sozialhilfe in einem engen Kontakt zur Realisierung von inklusivem Wohnraum. Die im Antrag stehende Kritik, dass lediglich 20% der kommunalen Wohngebäude barrierefrei sind, kann auf eine oft nur schwere Umsetzung der Barrierefreiheit im Bestand zurückgeführt werden. Die Wohnungsunternehmen verfolgen im Bestand daher den barrierearmen Ausbau. Die Vitalisierung der Bestände ist auch von konkreten Einzelfällen und den Bedürfnissen der Mieterschaft abhängig. Wohingegen die Neubauten alle nach DIN 18024 barrierefrei errichtet werden. Gleichzeitig ist zu beachten, dass hier auch Zielkonflikte zwischen Klimaanpassung und Barrierefreiheit auftreten. Ist für Rollstuhlfahrende der schwellenfreie Eingang etwa zur Terrasse essenziell, so wird zum Starkregenschutz der Bau von Schwellen zum Außenbereich bevorzugt.

Das Bewusstsein für einen Bedarf an ansprechendem barrierefreien oder barrierearmen Wohnraum ist auch in der Wohnungswirtschaft vorhanden und findet nachfragegerecht Berücksichtigung. In dem Zuge ist es bewusst das Ziel nicht ausschließlich Sonderwohnformen zu bauen. Entsprechende Projekte werden so realisiert, dass Sie auch langfristig die Nachfrage von verschiedenen Zielgruppen decken können, um eine nachhaltige Nutzung der Wohngebäude, etwa durch sich eine sich ändernde Nachfrage, sicherzustellen. Gesetzliche Anforderungen an bauliche Anlagen dürfen nicht dazu führen, dass die Kosten steigen, ohne dass im Einzelfall ein entsprechender Bedarf besteht. Durch den massiven Anstieg der Baukosten bedingt durch Rohstoffengpässe und steigende bauliche

Anforderungen, ist eine nachfragegerechte Abwägung zwingend notwendig, um die Mietbelastung der Bewohnerschaft möglichst gering zu halten.

Gleichzeitig ist die Kooperation von Wohnungswirtschaft und der Kommunalpolitik im Sinne eines inklusiven Quartiers voranzutreiben. Inklusion endet nicht an der Haustür, dafür müssen entsprechende Netzwerke vorhanden sein, baulichen und räumliche Barrieren abgebaut werden und Grundstücke in zentralen Lagen zur Verfügung gestellt werden. Bereits jetzt ermöglichen die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen neben der entsprechenden technisch-baulichen auch die soziale Infrastruktur etwa durch Nachbarschaftstreffs, Pflegedienste und Ärztehäuser in den Beständen. Um den Betrieb der Sozialeinrichtungen zielbringend voranzutreiben ist jedoch eine Förderstruktur für eine langfristige inklusive Quartiersarbeit notwendig, die nicht nach zweijähriger Anlaufförderung allein vom Engagement der Immobilieneigentümer abhängt. Hier ist auch ein gezieltes kommunales bzw. akteursübergreifendes Quartiersmanagement gefragt, sowohl auf sozialer als auch auf baulicher Ebene. Denn ein barrierefreier Wohnraum allein macht noch keine inklusive Nachbarschaft. Das *Design für Alle* als Konzept für die Planung und Gestaltung von Gebäuden und Umgebungen (öffentliche Wege, Straßen und Plätze, Anlagen) sollte in Theorie und Praxis vorangetrieben werden und bei der Umsetzung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Raum integriert umgesetzt werden.

3. Nachhaltigkeit und Gesundheit

Im Sinne einer gesundheitsfordernden und klimaanpassenden Freiraumentwicklung, ist die Attraktivität der Freiräume aus Sicht des VdW Rheinland Westfalen durch grüne und blaue Infrastruktur zu stärken. Die beinhaltet auch die ökologische und soziale Komponente gemeinsam zu denken und eine sektorenübergreifende Planung von Quartieren in den Blick zu nehmen. Dazu sind entsprechende ökonomische Anreizstrukturen und ein Beratungsnetzwerk, das auf akute Klimafolgen und möglichen Bewältigungsmaßnahmen in den Beständen hinweist, zu schaffen.

Für die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften als Wirtschaftsunternehmen mit der Verpflichtung zur Erstellung einer CO₂ -Bilanz, muss sich das Engagement in der Freiraumentwicklung und auch der Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen in dieser widerspiegeln lassen.

Wir empfehlen die Förderung von ganzheitlichen Quartiersentwicklungen im Sinne der Klimaresilienz statt der Förderung einzelner Maßnahmen. Dazu sollten ökologische Förderinstrumente sinnvoll mit den aktuellen Förderungen zur Wohnraummodernisierung kombiniert werden oder kombinierbar gemacht werden. Darüber hinaus sind die Maßnahmen ressortübergreifend als ganzheitliche Strategieförderungen zu bündeln. Im Sinne der Sektorenkoppelung und Kreislaufwirtschaft im Quartier sind integrierte Kostenrechnungen, etwa bei der CO₂ -Bilanzierung, über die Eigentumsgrenzen hinaus zu beachten.

4. Forderungen im Einzelnen

- a. „Lebenswerte Quartier messen sich an bezahlbarem Wohnraum...“, dafür stehen auch die Wohnungsunternehmen- und genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen. Für die Kommunen heißt dies allerdings auch das aktive Bodenpolitik betrieben werden muss, die brachliegende oder untergenutzte Grundstücke gezielt an jene Immobilieneigentümer bzw. Wohnungsunternehmen und -genossenschaften veräußert, die eben für diese Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum stehen.
- b. Förderung klimagerechter Städte und der urbanen Gesundheit bedeutet auch jene Standorte in den Fokus zu nehmen, die im Sinne der Umweltgerechtigkeit mehrfach belastet sind. Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen sehen ihre Aufgabe insbesondere in der Bereitstellung von Wohnraum für benachteiligte und finanzschwache Haushalte. Standorte, an denen die Bewohnerschaft sowohl sozial benachteiligt als auch vermehrt von klimafolgen belastet sind, sollten im Sinne einer Umweltgerechtigkeitsanalysen bevorzugt in die Förderung eingeschlossen werden.

- c. Das Konzept des *Designs für Alle* ist ein wichtiger Kennwert für die Errichtung und Sanierung zukunftsgerichteter Wohn- und Stadtquartiere. Hier ist aber darauf zu achten, die Normungen und Bauvorgaben standortbezogen und nachfragegerecht abzubilden. Die Einhaltung von umfangreichen Bauvorgaben und Normungen im Neubau kann zu hohen Baukosten und damit auch zu hohen Mieten führen. Dem Ziel der bezahlbaren Mieten ist damit nicht immer Rechnung zu tragen. Die Zielkonflikte sind folglich im Einzelfall abzuwägen.
- d. Der VdW Rheinland Westfalen begrüßt die Ausweitung der Städtebauförderung zu einem integrierten Ansatz des barrierefreien und gesundheitsfördernden Stadtumbaus. Jedoch sind die Mittel der Städtebauförderung für die Wohnungswirtschaft nicht direkt abrufbar. Für eine inklusive und klimagerechte Quartierentwicklung wird folglich eine Kombination der Städtebauförderung und der Wohnbauförderung benötigt, die es ermöglicht einen integrierten und akteursübergreifenden Ansatz zu realisieren und somit lebenswerte Quartiere eigentümerübergreifend zu gestalten.
- e. Das Ziel von Modellprojekten für die 15-Minuten-Stadt, kann vorbildhaft das Zusammenspiel von ökologischer und sozialer Resilienz verdeutlichen. Der Gedanke der 15-minütigen Erreichbarkeit gehen vom Wohnort aus und genau deshalb sollte die Wohnungswirtschaft mit ihren Beständen auch aktiv an den Modellprojekten beteiligt werden.

Das Ziel einer integrierten Betrachtung des Quartiers als Lebenswertes Zuhause in Städten und Gemeinden unterstützt der VdW RW. Die Wohnungswirtschaft sieht ihre Aufgabe über die eigenen Bestände hinaus in der Schaffung von Lebenswerten Wohn- und Stadtquartieren und plädiert selbst für einen Quartiersansatz. Wichtig ist hierbei, dass auch die Kosten, welche die Unternehmen aktuell durch eine CO²-Bilanzierung abdecken müssen, ebenfalls auf Quartiersebene gemeinschaftlich getragen werden.

Düsseldorf, den 9. März 2022

VdW Rheinland Westfalen e.V. – zum Hintergrund

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. ist der größte regionale Verband der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft. In NRW lebt etwa jeder fünfte Mieter in einer Wohnung unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften. Insgesamt 473 Mitgliedsunternehmen bewirtschaften mehr als 1,1 Mio. Wohnungen. In den Städten und Gemeinden von Nordrhein-Westfalen 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 2020 etwa 3.300 Wohnungen gebaut und modernisiert und insgesamt rund 43 Prozent der Wohnraumfördermittel für den Mietwohnungsbau abgerufen. Die Bruttokaltmiete für Wohnungen unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften betrug 2020 im Durchschnitt 5,83 Euro/m² und liegt damit deutlich unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 6,60 Euro/m² (2018).

2020 haben die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften unseres Verbandes insgesamt mehr als 3,3 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