

Ziele und Forderungen der AHWI an die hessische Landesregierung und zur Bundestagswahl:

Bausteine einer wirtschaftlich und gesellschaftlich verantwortlichen Politik des Wohnens

Die in der Arbeitsgemeinschaft der hessischen Wohnungs- und Immobilienverbände (AhWI) zusammengeschlossenen Verbände betrachten die aktuellen konjunkturellen und strukturellen Verwerfungen mit großer Sorge. Wir sehen aber auch große Chancen, durch einen gelungenen Maßnahmenmix positive Perspektiven zu eröffnen. Der Bereich des Wohnens hat dabei eine Schlüsselrolle, da er wie kein anderer Bereich gleichzeitig Impulse für die wirtschaftlichen und sozialen Entwicklungen geben kann. Eine Stärkung der Investitionen im Bereich des Wohnens hätte damit besonders nachhaltige Effekte. Viele aktuelle Konjunkturmaßnahmen in anderen Bereichen drohen hingegen, lediglich konjunkturelle Strohfeuer effekte auszulösen und dabei die öffentlichen Haushalte und damit die Schuldenlast künftiger Generationen nachhaltig zu belasten. Gerade Hessen könnte aufgrund seiner regionalen Stärken bei der Nutzung der Chancen durch mehr Investitionen beim Wohnen eine Vorreiterrolle einnehmen.

Dabei sind die aktuellen Vorzeichen der Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten denkbar schlecht, wie auch der aktuelle Konjunkturbericht der AhWI zeigt. Die Baugenehmigungen bewegen sich auf Negativrekordniveau, gleichwohl sind die Baupreise erheblich gestiegen. Da gleichzeitig die sozialen Problemlagen aufgrund des demographischen Wandels zunehmen und die Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise zudem die sozialen Probleme verschärft, droht bei einer ausbleibenden Trendumkehr auf den Wohnungsmärkten eine Entwicklung mit weit reichenden negativen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Konsequenzen. Gerade sozial benachteiligte Gruppen, von jungen Familien mit Kindern bis hin zu älteren Menschen mit eingeschränkter Mobilität, werden dann auf den Wohnungsmärkten faktisch dauerhaft ausgegrenzt.

Die Wohnungs- und Immobilienverbände in Hessen fordern deshalb schnell wirkende Maßnahmen:

- Die Wohnungsbauinvestitionen müssen dringend wieder ansteigen, damit die Versorgungsgengpässe insbesondere in den Verdichtungsregionen nicht dauerhaft weiter steigen. Besonders wirksam hierbei sind steuerpolitische Anreize. Die AhWI fordert deshalb, dass noch in diesem Jahr, möglichst von der derzeitigen Bundesregierung, aber spätestens unmittelbar nach der Bundestagswahl entsprechende Anreize ge-

schaffen werden. Erste Anregungen hierzu liegen im Bundesrat auf dem Tisch. Die AhWI fordert die neue hessische Landesregierung auf, sich aktiv an der Beförderung und Weiterentwicklung dieser Initiativen zu beteiligen.

- Der Entwicklung der ländlichen und strukturschwachen Räume droht ebenfalls katastrophale Ausmaße zu erreichen. Hier muss der Umbau aktiv insbesondere durch die Steigerung der Attraktivität von Innenstädten und die Neustrukturierung der Infrastruktur gestaltet werden. Die bisherigen Maßnahmen auf diesem Gebiet haben Alibi-Charakter und sind zudem zu einseitig auf den Handel konzentriert. Wenn hier nicht konsequenter gehandelt droht statt der Schrumpfung der totale Niedergang ganzer Landstriche.
- Besonders wichtig für eine zufrieden stellende Wohnungsmarktentwicklung ist zudem die Modernisierung der Wohnungsbestände. Statt die Beseitigung des Modernisierungstaus zu beschleunigen, dominieren derzeit vor allem energie- und klimapolitisch motivierte ordnungsrechtliche Vorgaben mit Kosten treibenden Effekten. Die AhWI fordert demgegenüber marktkonforme Maßnahmen, die die Verbreitung innovativer Technologien und Konzepte sowie eine bedarfsgerechte Entwicklung der energetischen dezentralen Versorgungsinfrastruktur fördert. Die Rahmenbedingungen tragen aber bislang zur Steigerung der Kosten bei. Diese reichen von der steuerlichen Benachteiligung der Energieerzeugung beim Wohnen bis hin zu Preis treibenden Vorgaben bei erneuerbaren Energien. Der Nutzung von Marktmacht auf den Angebotsmärkten muss zudem noch konsequenter als bislang begegnet werden. Zudem ist es völlig unverständlich, dass eine Modernisierungsrechtsprechung, die Modernisierungen rechtlich häufig verhindert, nicht schon längst durch eine Mietrechtsreform korrigiert wird. Zudem müssen die rechtlichen Grundlagen für innovative Finanzierungskonzepte wie das Contracting sowie eine gerechtere Kostenverteilung zur Finanzierung von energetischen Maßnahmen geschaffen werden. Wenn die Politik ständige Steigerungen der Qualitätsstandards fordert, muss sie sich zudem über die Förderpolitik weitaus stärker als bislang im Sinne einer Kostenbeteiligung engagieren.
- Auch die Entwicklung von bedarfsgerechten Angeboten für benachteiligte Bevölkerungsgruppen, so z.B. für Menschen mit eingeschränkter Mobilität und gesundheitlichen Problemen, muss vor dem Hintergrund des demographischen Wandels beschleunigt werden. Hierbei kommt dem von der neuen Landesregierung angekündigten Heimgesetz eine zentrale Stellung zu. Falsche Vorgaben des Heimgesetzes würden die Entwicklung von Serviceangeboten für benachteiligte Gruppen nicht fördern, sondern sogar behindern. Vor allem die Verknüpfung zwischen Wohnungs- und gesundheitsrelevanten Serviceangeboten darf nicht durch faktische Verbote verhindert werden.

- In vielen Wohnquartieren ist zudem ein Sozialmanagement erforderlich, um die Entwicklung guter Nachbarschaften zu fördern beziehungsweise die Nachbarschaften zu stabilisieren. Hierzu wäre die Förderung von Kooperationen verschiedener gesellschaftlicher Gruppen und Wohlfahrtseinrichtungen hilfreich. Zudem sollte das ehrenamtliche Engagement bei Nachbarschaften unterstützt werden.

Die in der AhWI zusammengeschlossenen Verbände sind sich angesichts der Herausforderungen gemeinsam mit ihren Mitgliedern ihrer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst und sind auch bereit, sich dieser Verantwortung zu stellen. Doch sind die Herausforderungen nur bei einer sachgerechten Verbesserung der Rahmenbedingungen sowie in Kooperation mit der Politik und anderen gesellschaftlichen Gruppen zu bewältigen. Die AhWI hat deshalb der hessischen Landesregierung eine gemeinsame Initiative zur gesellschaftlich verantwortlichen Entwicklung des Wohnens angeboten. Die AhWI wird zudem die Kooperationsmöglichkeiten mit anderen Akteuren ausloten.



**Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e. V.**


Dr. Rudolf Ridinger
Vorstandssprecher



Haus & Grund Hessen
Eigentümerschutz-Gemeinschaft
Landesverband der Hessischen Haus-
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.


Günther Belz
Vorsitzender Geschäftsführer



**Landesverband
Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen
Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e. V.**


Dr. Lutz Wentlandt
Geschäftsführer



IVD Mitte
Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen Region Mitte e. V.


Alexander Alter
Vorstandsvorsitzender



Verband der Immobilienverwalter Hessen e.V.


Gerald Lipka
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Geschäftsführender Vorstand des
Verbandes der Immobilienverwalter Hessen e.V.