

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

Stellungnahme

**im Rahmen der Beteiligung außerhalb der Landesregierung stehender Stellen
an Gesetzentwürfen**

zum

**Arbeitsentwurf des „Gesetzes zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungs-
wesen, zur Steigerung der Fördermöglichkeiten der NRW.BANK und zur Änderung
anderer Gesetze“**

1.

Der VdW Rheinland Westfalen nimmt zum o. a. Arbeitsentwurf insbesondere unter Berücksichtigung des Gesprächs bei Herrn Minister Lienenkämper am 8. Mai 2009 in Düsseldorf Stellung. Angesichts des nur kurzen Zeitraums zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme, konzentriert sich der Verband auf einige wesentliche Eckpunkte des Arbeitsentwurfs.

2.

zu Artikel 1

**Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-
Westfalen (WFNG NRW)**

Der VdW Rheinland Westfalen begrüßt, dass mit dem WFNG NRW ein einheitlicher gesetzlicher Rahmen für alle Wohnraumfördermaßnahmen des Landes einschließlich der Förderangebote, die nicht mit Preis- und Belegungsbindungen verknüpft werden, vorgelegt wird.

Er unterstützt die allgemeine Absicht Ziele, Fördergegenstände und Regeln zur Sicherung der Zweckbindung soweit hinreichend zu bestimmen, dass Raum für eine weitere Ausgestaltung der Förderprogramme und -bestimmungen durch das für das Wohnungswesen zuständige Fachministerium verbleibt und Schwerpunkte der Förderung sowie der Förderkonditionen unmittelbar und angemessen an veränderte Rahmenbedingungen angepasst werden können.

Zu einzelnen Regelungen

§ 2 Ziele, Zielgruppe

§ 7 Fördergegenstände, Förderinstrumente

Der VdW Rheinland Westfalen begrüßt ausdrücklich die in § 2 vorgesehene Aufnahme der beiden Ziele,

- bestehenden Wohnraum an die Erfordernisse des demographischen Wandels anzupassen und energetisch nachzurüsten, und
- die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren zu erhalten und zu stärken.

Das gleiche gilt für die in § 7 vorgesehene Erweiterung der Fördergegenstände um

- Baumaßnahmen zur Schaffung von Räumen für wohnungsnah soziale Infrastruktur.

Auch wenn sich der Verband im Rahmen eines neuen Wohnraumförderungsgesetzes in Nordrhein-Westfalen eine Erweiterung der Förderziele und Fördergegenstände in Anlehnung an § 1, Abs. 3 und § 7 des schleswig-holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes gewünscht hätte, wird die vorgenannte Aufnahme von Zielen und die Erweiterung der Fördergegenstände als erster Schritt zu einem integrierten Vorgehen sowie zur Stärkung der städtebaulichen und sozialen Funktionen des Wohnens im Quartier begrüßt.

§ 3 Aufgaben, Zuständigkeiten

In § 3, Abs. 5 soll das für das Wohnungswesen zuständige Fachministerium die gestaltende Möglichkeit erhalten, künftige als wichtig erkannte Aufgaben der Wohnungspolitik der NRW.BANK durch Rechtsverordnung zu übertragen. Diesen Raum für die weitere

Ausgestaltung der Förderprogramme und Förderbestimmungen sollte das Fachministerium nicht zuletzt auch durch Verständigung mit den wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Verbänden nutzen.

§ 4 Beteiligung der Kommunen

Hinsichtlich der Beteiligung der Kommunen bleibt der VdW Rheinland Westfalen bei seiner bereits in mehreren öffentlichen Anhörungen vertretenen Auffassung, dass kommunale Handlungskonzepte - über den Aspekt ihrer besonderen Berücksichtigung bei der Förderung hinaus - auch selber Fördergegenstand sein sollten.

Kommunale Wohnraum- bzw. Handlungskonzepte sind wesentlicher Bestandteil integrierter, ressortübergreifender Zukunftskonzepte, die Kommunen wie Wohnungsunternehmen und andere wichtige Akteure für nachhaltige Investitionen dringender denn je benötigen. Eine rechtliche Vorgabe zur Erstellung von solchen Konzepten ermöglicht finanzschwachen Kommunen zudem, diese Aufgabe den kommunalen Pflichtaufgaben zuzuordnen. Da insbesondere kleinere Kommunen weder personell noch fachlich in der Lage sind, solche Konzepte, die bestimmten Anforderungen genügen müssen, zu erstellen, müssen Fördermittel zur finanziellen Unterstützung der Kommunen für die Hinzuziehung externer Unterstützungsleistungen bei der Konzepterarbeitung bereitgestellt werden. Das Land sollte dieses Instrument außerdem fördern, da § 5, Abs.1 Punkt 7 „integrierte Wohnraum- und Stadtentwicklungskonzepte“ zu den Fördergrundsätzen zählt.

§ 6 Förderprogramm

In § 6 wird die mit der beabsichtigten Vollintegration des Wohnungsbauvermögens in die NRW.BANK vorgesehene Ersetzung der rechtlichen durch eine politische Zweckbindung durch ein mehrstufiges Verfahren geregelt.

Darin erkennt der Verband eine ausreichende Verankerung des politischen Primats hinsichtlich Umfang und Gestaltungsmöglichkeiten im Bereich der sozialen Wohnraumförderung zugunsten des für das Wohnungswesen zuständigen Fachministeriums.

§ 13 Einkommensgrenze

§ 15 Einkommensermittlung

Die Festlegung der Einkommensgrenzen in § 13 sowie die Einkommensermittlung in § 15 orientieren sich im Wesentlichen an den heute gültigen Größen. Während der größte Teil der im § 15 Abs.3 genannten Freibeträge für bestimmte Haushaltsgruppen recht großzügig angepasst wird, ist offensichtlich der Freibetrag für die jungen Ehepaare weggefallen. Mit Blick auf die Eigenheimförderung gerade junger Familien sollte der Freibetrag in Höhe von Euro 4.000,- jährlich wieder in den Katalog des § 15 Abs. 3 aufgenommen werden.

Bei dem in § 17 Abs. 3 bestimmten Zeitpunkt, bis zu dem die Kommune ihr Besetzungs- oder Benennungsrecht ausüben kann, sollte nicht auf den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder den Beginn des Leerstandes abgestellt werden. Denn wenn die Wohnung erst danach einem neuen Mieterkreis angeboten werden kann, entstehen daraus in der Regel aufgrund der Kündigungsfristen der Neumieter Leerstände von bis zu 3 Monaten oder länger. Daher wäre es hilfreich, die Ausübung des Besetzungsrechtes an die Mitteilung über die Kündigung zu binden.

§ 19 Freistellung von Belegungsbindungen

Auf den in § 19 Abs. 4 geforderten Förderausgleich sollte generell verzichtet werden. Die Praxis zeigt, dass freigestellte Wohnungen immer dann auf dem Wohnungsmarkt schwer unterzubringen sind, wenn der zuständigen Stelle zusätzlich ein Einkommensnachweis beigebracht werden muss. Im Übrigen ist der VdW Rheinland Westfalen der Auffassung, dass der mit der Einkommensüberprüfung verbundene Aufwand der Kommunen durch die Einnahmen aus dem Förderausgleich nicht gedeckt wird.

Kooperationsverträge

Der VdW Rheinland Westfalen vermisst in dem Arbeitsentwurf des WNFG eine Regelung zu Kooperationsverträgen, wie dies in dem zum 1. Januar 2002 in Kraft getretenen Ge-

setz zur Reform des Wohnungsbaurechtes in §§ 14 und 15 aufgenommen wurde und den Ländern einen weiteren Gestaltungsspielraum gegeben hat.

Kooperationsverträge kommen mittlerweile als vertragliches Instrument zunehmend in Kommunen zum Einsatz, um Vereinbarungen über Angelegenheiten der örtlichen Wohnraumversorgung zu treffen. Gerade vor dem Hintergrund der in der Begründung zum WNFG aufgeführten Zielsetzung, u. a. auch die kommunale Steuerung zu stärken, sowie der Aufforderung an die Kommunen, eigene Vorstellungen darüber zu entwickeln, welche Art von Wohnraumförderung zur Erfüllung der wohnungswirtschaftlich notwendigen Anforderungen in ihrem Gemeindegebiet benötigt wird, sollte das Instrument der Kooperationsvereinbarung als zusätzliches Instrument zu den kommunalen Handlungskonzepten in das Gesetz aufgenommen werden.

Mit der ausdrücklichen Aufnahme dieses Instrumentes in das Gesetz würde das für das Wohnungswesen zuständige Fachministerium die Bedeutung dieser Verhandlungsmöglichkeit und „freiwilligen“ Vereinbarung, u. a. auch als ein Instrument der flexiblen Belegungsmanagements, unterstreichen und die Kommunen wie die beteiligten Akteure der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft dazu ermuntern.

Anlässlich des o. a. Reformgesetzes des Bundes hatten im September 2002 fünf Verbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in ihrem gemeinsamen Positionspapier „Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts, Umsetzung des Gesetzes auf Landesebene“ eine solche Forderung bereits an die nordrhein-westfälische Landesregierung gerichtet.

Im übrigen haben die Länder Baden-Württemberg, Hamburg und Schleswig-Holstein in ihren neuen Landesgesetzen zur Wohnraumförderung das Instrument der Kooperationsvereinbarung in einem eigenen Paragraphen ausdrücklich verankert, nicht zuletzt aus Gründen des damit verbundenen Wegfalls des diesbezüglichen Bundesrechtes.

Von einer Stellungnahme zu den in weiteren Paragraphen formulierten „fördertechnischen“ Details wird an dieser Stelle abgesehen. Zum einen scheint es so, dass keine wesentlichen Änderungen gegenüber der bisher geübten Praxis vorgenommen werden sol-

len. Der „Abschnitt 7 Verzinsung“ kann zudem in dem knappen Zeitraum für die Stellungnahme hinsichtlich der Auswirkungen der differenzierten Regelungen nicht ausreichend geprüft werden.

3.

zu Artikel 2

Gesetz zur Auflösung der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Wfa-Auflösungsgesetz)

und

zu Artikel 3

Änderung des Gesetzes über die NRW.BANK

In den Artikeln 2 und 3 des Arbeitsentwurfes wird die beabsichtigte Vollintegration des Wohnungsbauvermögens in die NRW.BANK geregelt.

Gegen dieses Vorhaben hat der VdW Rheinland Westfalen grundsätzlich insoweit keine Einwände, weil durch eine Reihe von Regelungen in den Art. 1, 2 und 3 des Arbeitsentwurfes gesichert erscheint, dass

- der Wohnungsbau zu den Förderaufgaben der NRW.BANK gehört,
- das Wohnungsbauvermögen in Gänze als revolvingender Fonds erhalten bleibt,
- die soziale Wohnraumförderung bedarfsgerecht zu erfolgen hat, und
- über Umfang und Art der sozialen Wohnraumförderung weiter die Politik und nicht die NRW.BANK entscheidet.

Das Ersetzen der rechtlichen durch eine politische Zweckbindung soll zudem die Möglichkeit bieten, die Fördermittel deutlich flexibler einsetzen zu können. Über den engen Rahmen der bisherigen Zweckbindung hinaus soll dadurch auch die Möglichkeit geschaffen werden, neben der sozialen Wohnraumförderung zusätzliche Förderprogramme für Projekte der integrierten Stadtentwicklung im Zusammenhang mit dem Wohnen aufzulegen. Auf diese Weise könnten im integrativen Zusammenwirken verschiedener öffentlicher Förderungen größere Effekte erzielt werden. Dies wird vom VdW Rheinland Westfalen ausdrücklich begrüßt, zumal er dies seit 2004 immer wieder gefordert hat.

Der VdW Rheinland Westfalen begrüßt im Übrigen die in Artikel 3 aufgenommenen §§ 9 a bis 9 c, wonach ein Beirat für Wohnraumförderung bei der NRW.BANK eingerichtet werden soll, dem u. a. auch drei Vertreterinnen oder Vertreter der Wohnungswirtschaft angehören. Mit der Aufgabe des Beirates, insbesondere die Gremien der NRW.BANK in Fragen der Wohnraumförderung zu beraten, ist eine Möglichkeit gegeben, die Wohnraumförderung im Hinblick auf künftige Aufgaben und Rahmenbedingungen sachgerecht weiter zu entwickeln bzw. anzupassen.

Düsseldorf, 15. Mai 2009