

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

**Stellungnahme  
für den  
Ausschuss für Kommunalpolitik  
und den  
Ausschuss für Wirtschaft, Mittelstand und Energie**

**im Rahmen des Anhörungsverfahrens am 5. November 2010**

zum

**Gesetz zur Revitalisierung des Gemeindefortschrittsrechts  
Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN -  
Drucksache 15/27 – nebst Fragenkatalog**

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen nimmt Stellung zum Gesetzentwurf der Landesregierung unter Einbezug der Fragen, soweit sie die kommunale Wohnungs- und Immobilienwirtschaft berühren.

**I.**

**Gesetz zur Revitalisierung des Gemeindefortschrittsrechts**

**1.**

Der VdW Rheinland Westfalen vertritt die Interessen von insgesamt 67 kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen in über 60 Städten und Gemeinden des Landes Nordrhein-Westfalen, auf die angesichts der demographischen und wirtschaftlichen Entwicklungen weiterhin große Herausforderungen zukommen. Mit den von ihnen bewirtschafteten über 250.000 eigenen Wohnungen bieten diese kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen rund 500.000 Menschen in NRW preiswerten Wohnraum zur Miete.

Sie errichten darüber hinaus Häuser und Wohnungen für ein Wohnen im Eigentum und tragen so – neben dem Wohnen in Genossenschaften – zur dritten Wohnform in vielen Kommunen und Kreisen bei. Im Übrigen sind sie in vielen Kommunen die tragenden Säulen für eine kooperative Stadtentwicklung.

Die kommunalen Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2009 rd. 650 Millionen Euro in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung ihrer Bestände investiert. Dieses Auftragsvolumen ist wieder zu 85 bis 95 Prozent an lokale/regionale Handwerksbetriebe bzw. mittelständische Unternehmen vergeben worden, womit auch im vergangenen Jahr zehntausende Arbeitsplätze gesichert worden sind.

## 2.

Vor diesem Hintergrund hatte sich der VdW Rheinland Westfalen u. a. im Rahmen der Anhörung zum Gesetz zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung – GO-Reformgesetz am 14. August 2007 im Landtag Nordrhein-Westfalen massiv gegen die mit dem Gesetz verbundene Verschärfung des § 107 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 GO ausgesprochen, stellt sie doch eine bundesweit einmalige Kumulation von Subsidiaritätsparametern für die wirtschaftliche Betätigung von kommunalen Unternehmen dar.

In seinen damaligen Stellungnahmen, zuletzt am 14. August 2007, hat der Verband eindringlich darauf hingewiesen, dass die mit dem Gesetz vollzogenen Änderungen des § 107 Abs. 1 GO sich nachteilig und langfristig existenzbedrohend für die kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen auswirken können.

Im Zusammenhang mit der Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der kommunalen Wohnungsunternehmen durch die Novellierung des § 107 GO NRW im Jahr 2007 hatte der VdW Rheinland Westfalen eine gutachterliche Stellungnahme in Auftrag gegeben, mit der die verfassungsrechtliche Konformität der neuen GO überprüft werden sollte. Der Gutachter Ulrich Cronauge, Mitherausgeber des Kommentars „Rehn / Cronauge / von Lennep / Knirsch, Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen“, kommt zu dem Ergebnis, dass die GO-Reform 2007 nicht mit Artikel 28 Absatz 2 des Grundgesetzes vereinbar ist und erhebliche verfassungsrechtliche Bedenken bestehen.

Gut zweieinhalb Jahre später kann der VdW Rheinland Westfalen feststellen, dass sich das GO-Reformgesetz bereits nachhaltig auf die Geschäftstätigkeit einiger kommunaler Woh-

nungsunternehmen ausgewirkt hat und sie nicht mehr am marktwirtschaftlichen Wettbewerb teilnehmen konnten.

Auch die zum GO-Reformgesetz dazugehörige Bestandsklausel in Artikel XI § 1 konnte in diesen Fällen die Beschränkung der wirtschaftlichen Tätigkeit nicht mildern bzw. hat sie einen rechtsunsicheren Rahmen hinterlassen, in dem kommunale und öffentliche Unternehmen angesichts der auf sie besonders gerichteten Aufmerksamkeit nicht handeln können.

In der Praxis wurden in Anwendung des GO-Reformgesetzes beabsichtigte Betätigungen im Baurägergeschäft, in der Mobilisierung und Projektentwicklung von Grundstücken, im Bereich der WEG-Verwaltung sowie von Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz/CO<sub>2</sub>-Reduktion als nicht zulässig gewertet bzw. deren Zulässigkeit erheblich in Zweifel gezogen. Über diese dem Verband aus seiner rechtlichen Beratungspraxis bekannten Fälle dürfte es weitere in der Zahl nicht bekannte Beschränkungen gegeben haben.

Die Verschärfung des Subsidiaritätsprinzips wie auch das „Einfrieren“ der Aktivitäten auf den Stand vom 28. März 2007 versperrt somit (bereits), wie vom Verband in seiner damaligen Stellungnahme befürchtet, den kommunalen Wohnungsunternehmen jegliche Entwicklungsmöglichkeit, die zur Sicherung einer zukunftsfähigen Position im Wettbewerb sowie zur Anpassung der Immobilienstände an die Markterfordernisse der Zukunft unerlässlich ist.

### **3.**

Angesichts der zuvor dargelegten negativen Auswirkungen des GO-Reformgesetzes begrüßt der VdW Rheinland Westfalen ausdrücklich die mit dem Gesetzentwurf der Landesregierung beabsichtigte Wiederherstellung der alten Rechtslage in § 107 GO NRW.

Mit der unveränderten Übernahme des § 107 Abs. 2 Nr. 3 GO engt der Gesetzentwurf der Landesregierung allerdings weiterhin die Wohnraumversorgung als nicht wirtschaftliche Betätigung auf den Bereich der Daseinsvorsorge (sozialer Wohnungsbau, Obdachlosenversorgung) ein. Die von den bisherigen Landesregierungen wie der neuen Landesregierung erwünschte und mit öffentlichen Mitteln auch für kommunale Wohnungsunternehmen dokumentierte quartiersstabilisierende Durchmischung von Wohngebieten können kommunale Wohnungsunternehmen demnach in eigener Regie kaum gewährleisten.

Deshalb schlägt der VdW Rheinland Westfalen erneut vor, das Wort „Wohnraumversorgung“ in § 107 Abs. 2 Nr. 3 GO durch die Worte „Wohnungswesen und Stadtentwicklung“ zu erset-

zen. Darüber hinaus sollte auch eine Aufnahme der kommunalen Wohnungsunternehmen in den Katalog der Ausnahmen des § 107 Abs. 1 Nr. 3 GO vorgenommen werden.

Dazu verweist der Verband auf das Gemeindegewirtschaftsrecht des Landes Rheinland-Pfalz. Im Rahmen der Änderung seines Gemeindegewirtschaftsrechts Ende 2008 hat die Landesregierung auf Anregung des Verbandes den dort in § 85 Abs. 3 Nr. 6 GemO bereits enthaltenen Begriff „Wohnungs- und Siedlungswesen“ durch die Bezeichnung „Wohnungswesen und Stadtentwicklung“ ersetzt.

## **II.**

### **Fragenkatalog**

Im Folgenden geht der Verband auf die Fragestellungen ein, die in Bezug zu kommunalen Wohnungsunternehmen stehen.

#### **Allgemeine Fragestellungen**

Zu Fragestellungen Nr. 1., 2. und 6.

Der vorliegende Gesetzentwurf korrigiert eine bundesweit einmalige Kumulation von Subsidiaritätsparametern für die wirtschaftliche Betätigung von kommunalen Wohnungsunternehmen, die nach unserer Auffassung ordnungspolitisch zu einer Verzerrung führt bzw. bereits geführt hat. Er stellt lediglich wieder eine Leistungsparität her, die den kommunalen Wohnungsunternehmen Tätigkeiten erlaubt, die von einem privaten Anbieter in vergleichbarer Form erbracht werden können. Somit können kommunale Wohnungsunternehmen wieder am marktwirtschaftlichen Wettbewerb teilnehmen.

Die Wohnraumversorgung im Sinne eines guten und sicheren Wohnens für breite Schichten der Bevölkerung durch unterschiedliche Wohnformen wie auch die vielfältigen Aufgaben einer sozial-integrativen Stadtentwicklung erfordern leistungsfähige Kommunen und starke kommunal nahe Partner und Akteure. Der vorliegende Gesetzentwurf würde diese Partnerschaft zugunsten der Mieter und Eigennutzer von Wohnungen im Hinblick auf preiswürdiges und sicheres Wohnen wieder stärken. Denn das unternehmerische Interesse der Wohnungsunternehmen gilt der sozial, ökonomisch und ökologisch nachhaltigen Bewirtschaftung und Erneuerung von Wohnungsbeständen wie dem Quartiersmanagement. Darüber hinaus können sie für die Kommunen vielfältige Leistungen im Spektrum der Stadt- und Ortsent-

wicklung erbringen, in dem sie u.a. soziale und andere infrastrukturelle Projekte partnerschaftlich umsetzen, wichtige Pilot- und Schlüsselprojekte für die Stadtentwicklung anstoßen und damit häufig in Vorleistung treten, wo andere Marktteilnehmer sich zunächst zurückhalten. Sie leisten eine „Stadtrendite“.

### **Fragen zur Subsidiaritätsklausel**

Vgl. o. a. Ausführungen zu Punkt I.2

Düsseldorf, 28. Oktober 2010