

Positionspapier

„Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts“

Umsetzung des Gesetzes auf Landesebene

Das zum 1. Januar 2002 in Kraft getretene Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) bietet den Bundesländern eine relativ große Gestaltungsfreiheit bei der Konzeption ihrer Wohnraumförderpolitik. Damit hat der Gesetzgeber endlich auf veränderte Entwicklungen und Bedingungen des Wohnungsmarktes und der Wohnungswirtschaft reagiert. Im Folgenden geben wir einige Empfehlungen und Forderungen für eine aus der Sicht der Wohnungswirtschaft wünschenswerte Nutzung der Gestaltungsspielräume, die das neue Bundesgesetz der Landesregierung und dem Landesgesetzgeber gibt.

Zielgruppe und Förderung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

Das Gesetz folgt nicht mehr dem Ziel der Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung. Als Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung werden Haushalte definiert, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind (§ 1 Abs. 2).

Die Konzentration sowohl beim Neubau als auch bei der Förderung im Bestand auf diese Zielgruppen kann allerdings zu einseitigen sozialen Strukturen führen, die wiederum zu sozialen Brennpunkten werden können.

Der § 6 WoFG - allgemeine Fördergrundsätze - bestimmt zwar in seiner Ziffer 3, dass bei der Förderung auch die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen zu berücksichtigen sei, als bedeutende Zielsetzung ist es jedoch nicht im Katalog der Fördergegenstände enthalten. Im Dienste dieses Fördergrundsatzes sind nach unserer Auffassung die Freistellung von den Belegungsbindungen (§ 30), die Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen (§ 31) und der Kooperationsvertrag (§§ 14,15) zu nutzen.

Weitere besondere wohnpolitische Weichenstellungen sind notwendig.

1. Einkommensgrenzen anheben!

In § 9 Abs. 3 wird den Ländern die Möglichkeit eingeräumt, entsprechend „den örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen“ von den Basiseinkommensgrenzen durch eine Rechtsverordnung abzuweichen.

Die Verbände sind der Auffassung, dass die Einkommensgrenzen für einen Einpersonenhaushalt auf 15.000 €, für einen Zweipersonenhaushalt auf 21.000 € und für jeden weiteren Haushaltsangehörigen auf 5.000 € – verbunden mit einer Indexierung - angehoben werden müssen. Darüber hinaus schlagen wir vor, aufgrund der großen Einkommens- und Belastungsunterschiede zwischen den wachstumsstarken Großstäd-

ten der Rheinschiene und dem übrigen Nordrhein-Westfalen für die Mietenstufen 4, 5 und 6 besondere Zuschläge zu gewähren. Diese sollten betragen: in der Mietenstufe 4 + 10 %, in den Mietenstufen 5 und 6 + 20 %.

Nur so lässt sich der neue Fördergrundsatz der „Bewahrung und Wiederherstellung stabiler Bewohnerstrukturen“ realisieren.

Anderenfalls verengt sich der Kreis der Zugangsberechtigten auf extrem einkommensschwache Haushalte, die nicht als Chancenlose segregiert werden sollen.

2. Wohnungseigentumsförderung: Kreis der Berechtigten erweitern!

Die Ausweitung des Berechtigtenkreises, insbesondere bei Erwerb vorhandenen Wohneigentums, ist vor allem unter sozialstrukturellen und stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten zu sehen. 70 % aller Haushalte in Nordrhein-Westfalen sind Ein- und Zweipersonenhaushalte.

Wenn u.a. das Instrument der Mieterprivatisierung einen Beitrag zur sozialen Stabilisierung (inner-)städtischer Wohnsiedlungsgebiete leisten soll, dann kann dieses Ziel mit Blick auf die Wohnungsgrößenstruktur nur mit einem Förderangebot an Ein- und Zweipersonenhaushalte erreicht werden.

Da sich die Sozial- und Haushaltsstrukturen gegenüber den Anfängen des sozialen Wohnungsbaus grundlegend geändert haben, sollten Kleinhaushalte unter den heutigen Bedingungen grundsätzlich im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung Berücksichtigung finden.

3. Fehlbelegungsabgabe abschaffen!

Das Instrumentarium zur Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe bleibt in Form einer Ausgleichszahlung erhalten (§ 7 Nr.2 Satz 1, §§ 34-37).

Lt. § 7 sind Fehlförderungen zu vermeiden oder auszugleichen. Lt. § 34 können die Länder entsprechende landesrechtliche Vorschriften über die Erhebung einer Ausgleichszahlung von Mietern einer geförderten Wohnung erlassen, d. h. den Ländern ist es freigestellt, ob und in welcher Höhe Fehlbelegungsabgaben erhoben werden.

Die Verbände sind der Auffassung, dass die Fehlbelegungsabgabe wie u.a. in Hamburg und Berlin gänzlich abgeschafft werden muss, weil sie gerade die Mieter aus den Quartieren vertreibt, die sozialstabilisierend wirken. Dadurch kommt es zu einer Erosion der Strukturen mit sozialen Folgen, die dann – weitestgehend auf Kosten der öffentlichen Hand und damit der Allgemeinheit – wieder mühsam korrigiert werden müssen.

Ausnahmeregelungen helfen nicht weiter, zumal sie nicht landeseinheitlich ausgelegt werden.

Um eine Abschaffung zu erreichen, schlagen wir einen 2-Stufen - Plan vor:

- Als Sofortmaßnahme für den Bestand müssen die Basiseinkommensgrenzen deutlich angehoben werden entsprechend den örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen. Die Grenze der zulässigen Einkommensüberschreitung ist auf 60 % festzulegen.

Für die Berechnung des tatsächlichen Subventionsvorteils ist als Referenzpreis für die marktübliche Miete nicht der obere Wert des Mietspiegels, sondern dessen mittlerer Wert anzusetzen.

- Nach Erprobung der Sofortmaßnahme wäre in einer zweiten Stufe die Ausgleichszahlung zum Abbau der Fehlsubventionierung gänzlich abzuschaffen. Es ist davon auszugehen, dass das verbleibende Aufkommen aus der Ausgleichszahlung in keinem Verhältnis mehr steht zum dafür zu betreibenden Aufwand.

Rechtlich abgesicherte Regelungen sind – wie das Land Rheinland-Pfalz es handhabt – möglich.

4. Nicht-investive Maßnahmen fördern!

Die „Schaffung und die Erhaltung ausgewogener Siedlungsstrukturen, ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse sowie sozial stabiler Bewohnerstrukturen“ gehört zwar gem. § 6 zu den allgemeinen Fördergrundsätzen. Allerdings ist die Förderung nicht-investiver Maßnahmen in den Fördergegenständen gemäß § 2 nicht enthalten. Dies ist ein gravierender Mangel, weil nicht-investive Maßnahmen, z. B. soziales Management, von den Wohnungsunternehmen zwingend gefordert sind, um gesunde Nachbarschaften zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Die Verbände fordern daher eine Beteiligung der Länder an den Kosten des Sozial- und Quartiersmanagements (z. B. Beschäftigung von Sozialarbeitern, Concierge-Lösungen etc.), weil es den Wohnungsun-

ternehmen nicht länger zuzumuten ist, diese Kosten stellvertretend für den Staat bzw. das Allgemeinwohl zu tragen.

5. Bedarfsgerechte Anpassung der Modernisierungsförderung!

- Im Rahmen der Modernisierungsförderung sollten investive und nicht-investive Maßnahmen verknüpft werden, wie es der VdW Rheinland Westfalen bereits in der Anhörung zu den neuen Modernisierungsrichtlinien 2001 des Landes Nordrhein Westfalen angeregt hat. Die Einbeziehung von Maßnahmen zur sozialen Stabilisierung ist notwendig, weil die baulichen Verhältnisse oftmals nicht losgelöst von den sozialen Verhältnissen gesehen werden können.
- Bei Übertragung der Modernisierungsrichtlinien in die neue Systematik sollten die bereits schon verbesserten Konditionen in einem entscheidenden Punkt geändert werden. Die vierprozentige Tilgung bedeutet in der Praxis einen großen und nicht tragbaren Liquiditätsabfluss. Die Verbände fordern daher, die Tilgung bei den Modernisierungsdarlehen generell auf zwei Prozent zu begrenzen oder aber eine Tilgungsstaffel einzuführen, die bei einem Prozent beginnt und nach zwölf Jahren ihr Maximum von drei Prozent erreicht.
- Mit dem Vorrang der Bestandsförderung müssen auch Rückbau- und Abrissmaßnahmen Teil der allgemeinen Bestandsförderung werden. Bei der Ausgestaltung der Förderungsbestimmungen muss daher u.a. die Rückzahlung der Restvaluta zeitlich gestreckt werden.

6. Förderprogramme koordinieren!

Für die neu eingeführten Kooperationsverträge (§§ 14, 15) sind Anreize für die Initiierung auf kommunaler Ebene zu schaffen. Aus unserer Sicht sind dazu Fördertatbestände auf Landesebene zu verankern.

- Unter städtebaulich – sozialen Zielsetzungen sind Sanierungen und Verbesserungen im Bestand vorzunehmen, die die Qualität vor allem innerstädtischen Wohnens verbessern und somit die Attraktivität urbaner Standorte erhöhen können. Die

Wohnraumförderpolitik muss hierzu auch ihren Beitrag leisten. Wie bei der Modernisierungsförderung sollte ein städtebaulich bedingter Mehraufwand mit Zusatzdarlehen gefördert werden.

Die Gemeinden sind dabei nicht aus der Verantwortung zu nehmen. Eine Anreizförderung aus Mitteln des Landeswohnungsbauvermögens wäre sicher auch im Sinne der Zielsetzung der nordrhein-westfälischen Wohnungspolitik.

- Darüber hinaus fordern die Verbände eine generelle Verzahnung von Wohnungs- und Städtebauförderung auf Landesebene, indem die verschiedenen Förderprogramme aus den Bereichen Wohnungsbau und Städtebau wie auch die Mittel aus dem Programm „Soziale Stadt“ und dem Landesprogramm „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf“ im Sinne einer integrativen, ressortübergreifenden Aufgabenwahrnehmung zusammengeführt werden.
- Ebenso ist eine stärkere Verknüpfung mit arbeitsmarkt- und sozialpolitischen Programmen anzustreben.
- In diesem Zusammenhang fordern die Verbände auch ein sozial integratives Angebot für die vielen kleinteiligen Problemgebiete auf der Ebene von Siedlungen und Gebäudeabschnitten, die mit den vorhandenen großflächig auf der Stadtteilebene angesiedelten Programmangeboten nicht angegangen werden können.

7. Ankauf von Belegungsbindungen attraktiver gestalten!

Der „Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum“ ist gem. § 2 Fördergegenstand.

Zwar bietet das Land Nordrhein-Westfalen mit den „Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Bindungen“ schon ein Programm zum Erwerb von Belegungsbindungen an. Dieses Programm hat aber den gravierenden Nachteil, dass es auf direkte finanzielle Anreize verzichtet. Für die Einräumung von Mietpreis- und Belegungsbindungen wird dem interessierten Anbieter nur ein zinsloses Darlehen für den Bindungszeitraum angeboten. Dies schränkt den Zahlungsemp-

fänger hinsichtlich der Verwendungsmöglichkeiten erheblich ein.

Die Verbände fordern deshalb, dem Anliegen des Gesetzgebers Rechnung zu tragen und ein attraktives Programm auf der Basis von Zuschüssen für den Ankauf von Belegungsrechten (frei von Mietpreisbindungen) im vorhandenen Bestand anzubieten.

In diesem Zusammenhang regen wir an, nicht nur Belegungsbindungen von freiwerdenden Wohnungen anzukaufen, sondern auch über Kontingentlösungen in Zusammenarbeit mit Wohnungsunternehmen nachzudenken.

8. Belegungstausch konkret anbieten!

Die Übertragung von Belegungs- und Mietpreisbindungen gemäß § 31 wird ausdrücklich begrüßt. Allerdings setzt die Übertragung voraus, dass „Förderwohnungen und Ersatzwohnungen unter Berücksichtigung des Förderzwecks gleichwertig sind und sichergestellt ist, dass zum Zeitpunkt des Übergangs die Wohnungen bezugsfertig oder frei sind“.

Da eine solche Gleichwertigkeit nur schwer herstellbar ist, fordern die Verbände, den Förderzweck in den Vordergrund zu stellen und praktikable Lösungen auch hinsichtlich des Zeitpunktes der Ersatzwohnraumbereitstellung zu finden.

Die Frage der Gleichwertigkeit von Ersatzwohnraum ist insbesondere im Hinblick auf das Bemühen um sozial stabile Bewohnerstrukturen zu beantworten. Die Bereitstellung einer einfachen, preiswerten Bestandswohnung für die finanzielle Unabhängigkeit des begünstigten Haushalts oder für den Sozialhilfeträger bei Transfereinkommensbezieher kann erhebliche (stadt-wirtschaftliche) Vorteile beinhalten.

9. Selbsthilfeleistungen bei Genossenschaften unterstützen!

Das Gesetz sieht die bevorzugte Förderung von Maßnahmen vor, bei denen Selbsthilfeleistungen erbracht werden. Das Wohnen in Genossenschaften ist im weiteren Gesetz-

gebungsverfahren explizit in den Katalog der Fördertatbestände und -ziele gemäß §§ 1 und 6 aufgenommen worden.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere der Erwerb von Wohnungsbeständen durch Genossenschaften von Interesse. Hier müssen die Förderbedingungen auf Landesebene so ausgestaltet werden, dass die Bildung neuer Genossenschaften oder der Ankauf von Wohnungsbeständen durch bestehende Genossenschaften auch tatsächlich eine Alternative zum Verkauf an Kapitalgesellschaften bei Unternehmensverkäufen darstellt.

10. Budgetierung: Kommunale Entscheidungskompetenz stärken!

§ 3 Abs. 3 des Gesetzes lautet: „Länder sollen bei der sozialen Wohnraumförderung die wohnungswirtschaftlichen Belange der Gemeinden und Gemeindeverbände berücksichtigen; dies gilt insbesondere, wenn sich eine Gemeinde oder ein Gemeindeverband an der Förderung beteiligt. Die Länder können bei ihrer Förderung ein von einer Gemeinde oder einem Gemeindeverband beschlossenes Konzept zur sozialen Wohnraumversorgung (kommunales Wohnraumversorgungskonzept) zu Grunde legen.“

Diesem Anliegen der Verbände wird mit einem Modellversuch in der Region Bonn/Rhein-Sieg bereits Rechnung getragen. Die Verlagerung oder Einbeziehung von Kompetenzen ist auch im bestehenden Rechtsrahmen möglich, soll aber durch den Gesetzentwurf gefördert werden.

Sowohl bei der Erarbeitung eines Konzeptes wie auch bei den Entscheidungen vor Ort muss die Wohnungswirtschaft einbezogen werden, um die notwendigen Marktkenntnisse einzubringen.

VdW
Rheinland Westfalen



Verband der Wohnungswirtschaft
Rheinland Westfalen e. V.

Burghard Schneider
- Verbandsdirektor -



BFW Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen NRW e. V.

Falk Kivelip
- Geschäftsführer -



vhw Bundesverband für Wohneigentum,
Wohnungsbau und Stadtentwicklung

Peter Rohland
- Hauptgeschäftsführer -



Ring Deutscher Makler
Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V.

Peter Braschoß
- Stellv. Vorsitzender -



VDM Verband Deutscher Makler
Landesverband Nordrhein-Westfalen

Alexander Geischer
- Geschäftsführer -