

**Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V.**

**Stellungnahme  
für den  
Ausschuss für Bauen und Verkehr**

**zur Vorbereitung auf die Öffentliche Anhörung**

**zum Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 25.08.2005 (IV A 2-2010-1226/05) zur Änderung der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)**

**am 31. Januar 2006 im Landtag NRW, Düsseldorf.**

**1.**

Gegenstand der Anhörung sind der o. a. Runderlass zur Änderung der Wohnraumförderungsbestimmungen – Vorlage 14/0044 – und ein Fragenkatalog.

Der VdW Rheinland Westfalen bedauert, dass entgegen bisher üblichen Gepflogenheiten keine vorherige Erörterung der mit Runderlass vom 25.08.2005 geänderten Wohnraumförderungsbestimmungen mit den betroffenen Verbänden stattgefunden hat. Denn solche Erörterungen bieten die Möglichkeit, sachverständige Anregungen aus der Praxis insbesondere vor dem Hintergrund von Marktveränderungen, die sich zunehmend kleinräumiger abspielen und selten mit den groben Kategorien von entspannten und angespannten Märkten zu fassen sind, aufzugreifen.

Deshalb nutzt der Verband die Möglichkeit, im Nachhinein Stellung zu nehmen.

**2.**

Der VdW Rheinland Westfalen begrüßt die mit dem Runderlass erfolgte Anhebung der Förderpauschalen, da sie die Investitionsanreize für die Schaffung preiswerten Wohnraums in den Städten erhöht. Wie die äußerst geringe Inanspruchnahme der Mittel für den Mietwohnungsbau in der Vergangenheit gezeigt hat, erscheint eine Verbesserung der Konditionen zur wirtschaftlichen Tragbarkeit dieser Investitionen vonnöten (**vgl. Frage 1**).

Gegen die Beibehaltung der Beschränkung auf maximal viergeschossige Objekte hat der Verband zuletzt in seiner schriftlichen Stellungnahme vom 12.12. 2005 zu den „Eckwerten für die soziale Wohnraumförderung 2006“ in Verbindung mit der Verbändeanhörung am 29.11.2005 Bedenken erhoben. In diesem Zusammenhang wird nochmals die in der Verbändeanhörung getroffene Zusage des MBV unterstrichen, auch den Klammerzusatz („die Aufstockung mit einem weiteren Dach- oder Staffelgeschoss ist unzulässig“) in Anlage 1 WFB betreff 1. Städtebauliche Voraussetzungen, dort unter 1.2. c) ersatzlos zu streichen.

Die stärkere Ausrichtung der sozialen Wohnraumförderung auf die Schaffung altengerechten Wohnraums, insbesondere durch die Ausdifferenzierung und Erhöhung der Zusatzdarlehen für Gruppenwohnungen und Pflegewohnplätze, wird angesichts des steigenden Bedarfs begrüßt. Vor dem Hintergrund erhöhter Aufwendungen für die Herstellung von Außenanlagen speziell für demenziell Erkrankte und der Kosten für Aufzüge und Pflegebäder, ermöglichen die aktuellen Pauschalen eine wirtschaftlich tragfähige Herrichtung von altengerechtem Wohnraum unter längerfristigen Aspekten. Da der Bedarf an altengerechtem Wohnraum groß ist und die Schaffung dieses Wohnraums jetzt erfolgen muss, kann in dem Zusammenhang nicht von Mitnahmeeffekten gesprochen werden. Die richtigen und dennoch insgesamt sparsamen Investitionsanreize müssen jetzt gegeben werden, um wirkungsvoll der (teureren) Alternative einer Heimunterbringung entgegenzuwirken bzw. diese möglichst lange hinausschieben zu können (**vgl. Frage 3**).

Im Zusammenhang mit den **Fragen Nr. 4 und 5** des Fragenkatalogs begrüßt der VdW Rheinland Westfalen ausdrücklich, dass bei der Förderung des Neubaus im Zusammenhang mit der Umstrukturierung hoch verdichteter Wohnsiedlungen der sechziger und siebziger Jahre auch der Abriss von Wohngebäuden als förderfähige Maßnahme gilt. Hierzu gibt der Verband die dringende Anregung (wie in seiner Stellungnahme vom 12.12.2005 bereits geschehen), den Zusammenhang der Abrissförderung mit der Förderung des (Mietwoh-

nungs-)Neubaus auf den Neubau von Wohnraum im Eigentum (nach den Modellen A und B) zu erweitern. Gerade die Umstrukturierung solcher Siedlungen geht einher mit dem Ziel, diese Gebiete zu stabilisieren. Dazu zählt neben nachfragegerechten und überschaubaren Wohnformen auch die Wohnform Eigentum.

### 3.

Mit der Abschaffung der Grundstücksobergrenze bei der Eigentumsförderung und dem Wegfall der Regelung der ÖPNV-Anbindung (**vgl. Fragen Nr. 2 und 6**) beabsichtigt die Landesregierung, die Regelungsdichte abzubauen.

In diesen beiden Fällen hält der VdW Rheinland Westfalen das Argument der Deregulierung für vordergründig. Beide Vorschläge sind im Zusammenhang mit den weiteren Änderungen der Wohnraumförderungsbestimmungen, insbesondere den Änderungen zur Förderung des Wohneigentums 2006 zu sehen. Diese weisen insgesamt eine Stärkung des ländlichen Raums zu Lasten der Städte bzw. der Ballungskerne und Ballungsränder auf, wovon der Verband bereits in seiner Stellungnahme zu den Eckwerten der sozialen Wohnraumförderung 2006 vom 12. Dezember 2005 gewarnt hat. Eine Stärkung der Städte und die Konzentration der Ressourcen auf dieses Ziel hält der VdW Rheinland Westfalen angesichts der demographischen Entwicklung u. a. mit den Folgen infrastruktureller Unterauslastungen oder der Sicherstellung einer ausreichenden Versorgung einer älter werdenden Bevölkerung für dringend geboten und volkswirtschaftlich sinnvoll.

Die Herstellung eines Zusammenhangs zwischen Grundstücksobergrenze und Stadtflicht kann der Verband nicht nachvollziehen. Und die Zuordnung von Wohngebieten in den Einzugsbereich bestehender oder geplanter ÖPNV-Anbindungen trägt dazu bei, in Siedlungszusammenhängen zu bauen bzw. Vernetzungen und damit die Wahrnehmung wichtiger Funktionen wie Einkaufen, Bildung, kulturelle Betätigung etc. sicherzustellen, die die Wohnsiedlung selbst nicht bieten kann. Diese Anbindung und Vernetzung dürfte angesichts der Zunahme älterer Menschen noch an Bedeutung gewinnen. Der VdW Rheinland Westfalen spricht sich im Sinne einer Güterabwägung in beiden Fällen für eine Beibehaltung dieser Vorgaben im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung durch das Land NRW aus.

Düsseldorf, 18. Januar 2006