

**Stellungnahme
für den
Haushalts- und Finanzausschuss
des Landtages Nordrhein-Westfalen**

zur Vorbereitung auf die Anhörung

zu den Gesetzentwürfen der Landesregierung
Haushaltsgesetz 2007 und Haushaltsbegleitgesetz 2007

am 19. Oktober 2006 im Landtag Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf

1.

Gegenstand der Anhörung ist in erster Linie ein 40 Fragen umfassender Katalog, bei dessen Beantwortung sich der VdW Rheinland Westfalen auf die Fragen 6, 7, 8 und 9 beschränkt.

2.

Zu dem Themenkomplex insgesamt nimmt der VdW Rheinland Westfalen wie folgt Stellung.

Der demographische und sozio-ökonomische Wandel konfrontiert unsere Städte und Regionen mit vielen massiven Herausforderungen, die u. a. aus der Abnahme und der Veränderung des Altersaufbaus der Bevölkerung, aus dem Trend zu neuen Lebensformen und Haushaltstypen, aus Migration und kultureller Vielfalt resultieren. Die zentralen Herausforderungen liegen u. a. in einem regional unterschiedlich ausgeprägten Bevölkerungsrückgang, im Aufbrechen der Mittelschicht, in wachsender Armut sowie in sich verändernden Bevölkerungsgruppen, die neue differenzierte Produkte und Angebote benötigen und die Wohnungsnachfrage langfristig spürbar sinken lassen. Dabei liegen Wachstum, Stagnation und Schrumpfung nah beieinander. Gelingt es, den demographischen Wandel zu gestalten, stellen vitale Städte und Regionen ein realistisches Szenario dar. Gelingt dies nicht, werden leer stehende Immobilien und segregierte Stadtviertel das Bild unserer Städte und Regionen prägen.

Die im VdW Rheinland Westfalen zusammengeschlossene Wohnungswirtschaft reagiert auf den demographischen Wandel seit längerem mit differenzierten Strategien, um Wohnquartiere mit einem Mix von Maßnahmen ganzheitlich aufzuwerten. Das kann aber nur gelingen, wenn in den Städten und Regionen alle Akteure an einem Strang ziehen und ihre Maßnahmen inhaltlich, sachlich und auch zeitlich koordinieren.

Für solche auf Nachhaltigkeit angelegten Strategien werden von Seiten der Landespolitik längerfristige und verlässliche Rahmenbedingungen und Perspektiven für die Entwicklung unserer Städte und Regionen benötigt. Zukunftsicheres Wohnen und Leben verlangt außerdem neue Wege zur Stadtentwicklung und in der Förderpolitik, die mit der bisherigen Philosophie brechen und stattdessen eine ganzheitliche Standortentwicklung unterstützen muss. Dazu gehört auch eine gesetzliche Regelung, die die Möglichkeit eröffnet, alle Akteure in einem zu revitalisierenden Gebiet an Nutzen und Kosten der Entwicklung zu beteiligen.

Der VdW Rheinland Westfalen hat bereits mit seinen „Wohnungspolitischen Thesen 2002: Wohnungswirtschaft – Partner für eine integrierte Zukunftspolitik“ und seinen „Wohnungspolitischen Thesen 2004: Zukunftsicheres Wohnen und Leben in vitalen Städten verlangt eine neue Förderpolitik“ die Notwendigkeit einer ressortübergreifenden integrierten Zukunfts- und Förderpolitik betont. Viele seiner wesentlichen politischen Forderungen fanden sich in dem von allen Fraktionen getragenen Abschlussbericht der Enquête-Kommission „Zukunft der Städte in NRW“ des nordrhein-westfälischen Landtages wieder. Der Verband fordert erneut, diese parteiübergreifend als notwendig erachtete Neuorientierung der Politik zur Entwicklung unserer Städte und Regionen endlich konsequent umzusetzen. Dazu sind die im Zuge der Föderalismusreform für die Wohnraumversorgung dem Land zur Verfügung gestellten Bundesmittel zweckgebunden ausschließlich für wohnungswirtschaftliche Zwecke im Rahmen nachhaltiger Stadtentwicklungsprozesse einzusetzen.

Der VdW Rheinland Westfalen und die in ihm zusammengeschlossenen 460 Wohnungs- und Immobilienunternehmen bieten an, mit ihrer Kompetenz für zukunftsicheres Wohnen und Leben an diesem Prozess mitzuwirken – sowohl auf Landesebene, wenn es um die Neuorientierung der Förderpolitik und eine neue gesetzliche Regelung für Standortgemeinschaften geht, als auch auf kommunaler und regionaler Ebene, wenn es gilt, integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzepte für vitale Städte zu erarbeiten und strategische Allianzen für mehr Wohn- und Lebensqualität zu bilden. Denn nur durch die Verknüpfung von öffentlichen und unternehmensbezogenen Sichtweisen und im engen Zusammenwirken zwischen der Wohnungswirtschaft und den Städten bzw. Regionen kann der Wohnstandort Stadt nachhaltig

gestärkt, mit neuem Leben gefüllt und seine Attraktivität dauerhaft erhalten bzw. gefördert werden.

Der dazu notwendige gemeinsame Gestaltungswille und die Bereitschaft zu kooperativem Handeln zur Realisierung von integrierten Zukunftskonzepten ist allerdings bei vielen Städten und Regionen und insbesondere bei bestimmten Eigentümern von Immobilien aus den unterschiedlichsten Gründen immer noch nicht in ausreichendem Maße vorhanden. Der VdW Rheinland Westfalen erwartet deshalb vom Land, so schnell wie möglich ein kombiniertes BID-/HID-Gesetz zur beschleunigten Realisierung von Standortgemeinschaften auf den Weg zu bringen.

Die Aktivitäten des VdW Rheinland Westfalen und seiner 460 Genossenschaften, kommunalen, öffentlichen, industrieverbundenen, kirchlichen und anderen Wohnungs- und Immobilienunternehmen haben in den letzten fünf Jahren wesentlich dazu beigetragen, das öffentliche Bewusstsein für die Herausforderungen des demographischen Wandels zu schärfen und diesen als Chance zu begreifen. Integrierte Stadtentwicklung, aufbauend auf gut funktionierenden Allianzen zwischen Wohnungsunternehmen, Kommunen und Bewohnern, hat für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft längst strategische Bedeutung. Jetzt kommt es darauf an, die richtigen politischen Weichenstellungen für neue Wege zur Stadtentwicklung vorzunehmen, um den demographischen und sozio-ökonomischen Wandel für ein zukunftsicheres Wohnen und Leben der Menschen zu gestalten.

In diesem Sinne gibt der VdW Rheinland Westfalen mit seinen „Wohnungspolitischen Thesen 2006: Zukunftsicheres Wohnen und Leben verlangt neue Wege zur Stadtentwicklung“ folgende Anregungen:

1. Landesrechtlicher Rahmen für verlässliche Entscheidungen über langfristige und nachhaltige Entwicklungen

Die Wohnungswirtschaft bindet ihre Investitionen in Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsprozesse ein. Dabei handelt es sich um langfristige, an Nachhaltigkeitskriterien ausgerichtete Prozesse, die eine verlässliche Entwicklungsperspektive benötigen. Das Land muss deshalb seine gesetzlichen und finanziellen Rahmenbedingungen sowie programmatischen und räumlichen Schwerpunktsetzungen langfristig stabil und damit berechenbar gestalten.

Hierzu bedarf es – auch vor dem Hintergrund der Föderalismusreform – einer zeitnahen Überprüfung der Raumordnungspolitik und -gesetzgebung. Zur Bewältigung des demo-

graphischen Wandels müssen – auch im europäischen Kontext – klare raumordnerische Leitbilder entwickelt und an diesen die Infrastruktur- und Förderpolitik ausgerichtet werden. Dabei sollte sich das Land auf rahmensetzende rechtliche Regelungen beschränken und Entwicklungsprozesse moderieren.

2. Umbau des Förderinstrumentariums zur Gestaltung von Schrumpfungprozessen

Schrumpfungprozesse bieten Chancen für eine qualitative Erneuerung und Entwicklung und die Beseitigung von Fehlentwicklungen in Städten und Regionen. Dazu muss das gesamte Förderinstrumentarium des Landes konsequent auf die Gestaltung von Schrumpfungprozessen konzentriert werden.

Sämtliche ressortspezifischen Förderprogramme und -tatbestände des Landes, die der Entwicklung der Städte und Regionen zu vitalen Wohn- und Lebensstandorten dienen können, sollten dazu in einem ressortübergreifenden integrierten Entwicklungs- und Infrastrukturfonds zusammengefasst und als ein pauschales Förderprogramm ausgestaltet werden. Durch diese Integration von bislang nicht miteinander vernetzten Förderungen von unterschiedlichen Zielgruppen und Tatbeständen vor Ort können synergetische Entwicklungsziele bei geringerem finanziellen Aufwand wesentlich effizienter erreicht werden. Dabei ist auf die Kompatibilität mit Bundes- und EU-Förderprogrammen zu achten.

3. Erhalt und Nutzung des Wohnungsbauvermögens des Landes für den neu zu schaffenden integrierten Entwicklungs- und Infrastrukturfonds

Angesichts der demographischen und sozio-ökonomischen Entwicklung ist die klassische Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Zukunft nicht mehr im bisherigen Umfang erforderlich. Stattdessen sind neue Bedarfe entstanden, z. B. in den Bereichen des Stadtumbaus, der Wohnumfeldverbesserung, wohnnaher Einrichtungen und des Sozialraummanagements einschließlich der interkulturellen Integration. Für diese Zwecke ist das Wohnungsbauvermögen des Landes als aufwachsender revolvierender Fonds zu erhalten und zu öffnen sowie in den neu zu schaffenden integrierten Entwicklungs- und Infrastrukturfonds für vitale Städte und Regionen zu lenken.

4. Ausschließliche Nutzung der Bundesmittel für die Wohnraumversorgung nach der Föderalismusreform für Zwecke der Stadtentwicklung

Der Übergang der Wohnraumversorgung in die Länderkompetenz im Rahmen der Föderalismusreform trägt der zunehmenden regionalen Differenzierung der Wohnungsmärkte Rechnung. Angesichts der demographischen und sozio-ökonomischen Entwicklung bleibt

sie aber eine wichtige staatliche Aufgabe. Deshalb müssen die in diesem Zusammenhang dem Land vom Bund zur Verfügung gestellten Mittel ausschließlich für wohnungswirtschaftliche Zwecke im Rahmen nachhaltiger Stadtentwicklungsprozesse zielorientiert eingesetzt und dürfen - auch nicht mittelbar - für andere landespolitische Vorhaben verwandt werden.

5. Strategische, integrierte und handlungsorientierte Konzepte unter Mitwirkung aller beteiligten Akteure vor Ort als Voraussetzung für eine Förderung

In der Gestaltung von Schrumpfungsprozessen liegen große Chancen, Wohnen und Leben in den Städten und Regionen zukunftsicher und qualitativ hochwertig zu entwickeln. Dies bedarf allerdings des Zusammenwirkens der Kommunen, der Wohnungswirtschaft und aller anderen Akteure vor Ort und von ihnen gemeinsam erarbeiteter strategischer, integrierter und handlungsorientierter Konzepte. Ohne diese können private Investitionen und privates Engagement nicht in ausreichendem Maße mobilisiert werden. Das Vorliegen solcher Konzepte ist zur zwingenden Fördervoraussetzung für den Einsatz von Mitteln aus dem neu zu schaffenden Entwicklungs- und Infrastrukturfonds zu machen.

Bei der Rahmensetzung für diese Konzepte durch das Land ist darauf zu achten, dass nur Maßnahmen gefördert werden, die einen integrativen, nachhaltigen Stadtentwicklungsansatz beinhalten und nicht zu neuen einseitigen Wohnstrukturen vor Ort führen.

6. Initiierung einer gesetzlichen Regelung zur beschleunigten Realisierung von Standortgemeinschaften

Die Aufwertung von Wohnquartieren, von Mischgebieten und von vom Handel dominierter Quartiere setzt koordinierte Strategien voraus. Dies gilt insbesondere, wenn Überkapazitäten abgebaut bzw. neue Qualitäten geschaffen werden müssen. Dabei werden die Akteure, die Initiative und Engagement ergreifen, häufig mit dem Problem der so genannten „Trittbrettfahrer“ konfrontiert. Die in Nordrhein-Westfalen bislang auf freiwilliger Basis agierenden „Immobilien- und Standortgemeinschaften“ lösen dieses Problem nicht.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft befürwortet daher eine gesetzliche Regelung zur Bildung von Standortgemeinschaften in Nordrhein-Westfalen. Ein solches rechtliches Angebot für Initiativen vor Ort kann die Verbindlichkeit der Akteure untereinander sowie die dazugehörige Maßnahmen- und Finanzierungsplanung stärken und damit die Bildung von Standortgemeinschaften beschleunigen.

Business Improvement Districts (BIDs) und Housing Improvement Districts (HIDs) sind Modelle, die vor allem im Ausland mit Erfolg betrieben werden. Eine landesgesetzliche

Regelung, die BIDs und HIDs miteinander kombiniert, sollte sich auf wesentliche Eckpunkte wie Rechtsform der Organisation, erforderliche Zustimmungsregelung u. ä. beschränken, wobei diese einfach und flexibel handhabbar sein müssen. Orientierung und erste Erfahrungshinweise geben vergleichbare gesetzliche Regelungen in anderen Bundesländern. Um eine breite Akzeptanz eines kombinierten BID-/HID-Gesetzes zu erreichen, sollte es unter Mitwirkung der betroffenen Zielgruppen erarbeitet werden.

3.

Zu den Fragen 6, 7, 8 und 9 nimmt der VdW Rheinland wie folgt Stellung:

- **Frage 6. Wie beurteilen Sie den Rückzug des Landes aus dem sozialen Wohnungsbau?**

Sollte das Land sich aus dem sozialen Wohnungsbau zurückziehen, ergäben sich eine Reihe gravierender Konsequenzen.

Zunächst ist festzustellen, dass sich die Situation derjenigen einkommensschwachen Haushalte weiter verschärfen würde, die sich ohne öffentlich geförderten Wohnraum kaum eigenständig mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Durch anhaltende Arbeitslosigkeit bei immer geringeren Einkommen wird preiswerter Wohnraum vor allem in den Großstädten, in denen sich Arbeitslose, Migranten und einkommensschwächere Familien mit mehreren Kindern häufig konzentrieren, knapper. Die Situation wird sich weiter verschärfen, wenn sich in den nächsten fünf Jahren der Sozialwohnungsbestand in NRW auf rd. 500.000 Wohnungen halbiert haben wird.

Die neue Landesregierung hat sich noch nicht festgelegt, wie viel Sozialwohnungen in NRW in den nächsten fünf bis zehn Jahren notwendig sind. Allerdings haben die in der letzten Legislaturperiode von der Vorgängerregierung vorgelegten Untersuchungen einen jährlichen Bedarf von 50.000 bis 60.000 neuen Wohnungen für NRW insgesamt ergeben, von dem ein Viertel auf den sozialen Wohnungsbau entfallen sollte, d. h. in den nächsten Jahren müsste ein jährliches Wohnraumförderungsprogramm von rd. 12.500 bis 15.000 Wohnungen aufgestellt werden.

In diesem Zusammenhang ist weiter darauf hinzuweisen, dass man sich in den kommenden Jahren stärker auf den Wohnungsbestand konzentrieren muss. Über zwei Drittel des Wohnungsbestandes in NRW ist älter als dreißig Jahre, bei dem es einen großen Modernisierungsbedarf und einen Investitionsstau gibt, der mit Anreizen einer öffentlichen För-

derung abgebaut werden könnte. In NRW sind gute Ansätze vorhanden mit der Förderung barrierefreien Wohnraums und den Förderangeboten für das Wohnen älterer Menschen an der Schnittstelle zwischen Wohnen und Pflege. Ein Rückzug aus dieser Förderung wäre ein völlig falsches Signal. Die Anstrengungen müssen eher ausgeweitet werden, um die Bestände zielgruppengerecht zu modernisieren.

In dem Kontext darf im Übrigen nicht vergessen werden, dass jede Modernisierung im Wohnungsbestand und jeder Neubau neben den unmittelbaren positiven Effekten für die Zielgruppen am Wohnungsmarkt auch weitergehende positive Multiplikatoreffekte für die Wirtschaft, insbesondere das Handwerk in NRW hat. Jeder Euro an öffentlicher Förderung zieht fünf Euro an Folgeinvestitionen in Bauwirtschaft und Handwerk nach sich. Auch deshalb wäre ein Rückzug des Landes aus dem sozialen Wohnungsbau in NRW kontraproduktiv.

- **Frage 7. Welche Konsequenzen sehen Sie aufgrund der massiven Eingriffe in das Landeswohnungsbauvermögen für die Werthaltigkeit des Vermögens?**
- **Frage 8. Welche Konsequenzen sehen sie aufgrund der externen Belastung des Wfa-Vermögens für das als revolving Fonds konzipierte Wohnungsbauvermögen?**
- **Frage 9. Welche Chancen und Risiken sehen sie, wenn die Finanzierung des Grundstücksfonds NRW zusätzlich aus dem Wohnungsbauvermögen erbracht werden soll?**

Zunächst ist festzustellen, dass sich das jährliche Wohnraumförderungsprogramm des Landes nach dem Regierungswechsel von rd. 980 Mio. Euro in 2005 auf rd. 940 Mio. Euro in 2006 verringert hat und nach dem Entwurf des Haushaltsplanes 2007 um weitere rd. 50 Mio. Euro auf 890 Mio. Euro reduziert werden soll. Durch diese Kürzungen stehen in erheblichem Umfang weniger öffentliche Fördermittel zur Verfügung, obwohl sie dringend zur Aufwertung der Städte als Wohnstandorte benötigt werden.

Statt dessen sollen aus den Überschüssen der Wfa, die in früheren Jahren in den revolving Fonds des Wohnungsbauvermögens geflossen sind, andere Dinge finanziert werden, um den Landeshaushalt zu entlasten, mit der Folge einer erheblichen Einschränkung der Fördermöglichkeiten der Wfa. So sollen aus den Überschüssen der Wfa 25 Mio. Euro für den Schuldendienst an den Bund und 22 Mio. Euro für den Grundstücksfonds verwandt werden. Rechnet man noch die im Kapitel 14 50, Titel 891 20 411 im Entwurf des Haushaltes 2007 nicht mehr veranschlagte Komplementärfinanzierung (Ansatz 2006

rd. 24 Mio. Euro) hinzu, soll der Landeshaushalt 2007 zu Lasten der Förderung des Wohnungsbaus um rd. 70 Mio. Euro entlastet werden.

Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob und gegebenenfalls, wie die Mittel im Haushaltsplan 2007 veranschlagt sind, die dem Land nach der Förderalismusreform vom Bund für die Wohnraumförderung zur Verfügung gestellt werden (97 Mio. Euro jährlich bis 2013).

Weiter ist festzuhalten, dass bei der Wfa im Jahr 2006 mit einem Jahresüberschuss von rd. 30 Mio. Euro zu rechnen ist, der dem Landeswohnungsbauvermögen zugeführt werden soll. Demgegenüber stehen rd. 120 Mio. Euro, die in 2006 von Wohnungsunternehmen an Verwaltungskostenbeiträgen an die Wfa geleistet werden, und die in früheren Jahren in Gänze dem Wohnungsbauvermögen zugeführt worden sind und damit auch für die Wohnungsbauförderung zur Verfügung gestanden haben.

Da diese Verwaltungskostenbeiträge natürlich ihren Niederschlag in den Kalkulationen der Mieten finden, sollen die Mieterinnen und Mieter damit im kommenden Jahr indirekt den Landeshaushalt in Millionenhöhe subventionieren, anstatt, dass diese Finanzmittel, wie in den vergangenen Jahrzehnten, für die Modernisierung ihrer Wohnungen zur Verfügung stehen.

Der VdW Rheinland Westfalen lehnt es daher alleine schon aus Interesse der Mieterinnen und Mieter in den rd. 1,3 Mio. Wohnungen seiner rd. 460 Mitgliedsunternehmen ab, das Wohnungsbauvermögen, wie beabsichtigt, nicht weiter als revolvingen Fonds aufwachsen zu lassen.

Im Übrigen sieht der Verband mittelfristige Gefahren für die Werthaltigkeit des Landeswohnungsbauvermögens, weil aufgrund nicht mehr im bisherigen Umfang ausgereicherter Darlehen auch weniger Zins- und Tilgungsleistungen an die Wfa zurückfließen bzw. die Jahresüberschüsse nicht mehr dem revolvingen Fonds zugeführt werden. Damit verbunden ist ein schleichender Vermögensentzug, der die Risiken für das Haftkapital der NRW.Bank erhöht. Die Frage der Beherrschbarkeit dieser Risiken ist mit der Frage nach dadurch entstehender negativer Auswirkungen bis hin zu einem strukturellen Defizit der Wfa unabdingbar verknüpft.

In diesem Zusammenhang ist auch auf die Gefahr hinzuweisen, dass die Wfa in die Nähe eines negativen Zinssaldos gerät, den das Land im Übrigen ausgleichen müsste – es sei denn, es würden vom Bauministerium zu genehmigende Zinsanhebungen vorgenommen.

Und die wiederum würden negative Auswirkungen auf Investitionen in den Wohnungsbau bzw. in die Bestandsmodernisierung mit negativen Folgen für die Mieter haben.

4.

Insgesamt stellt der VdW Rheinland Westfalen fest, dass es in der Wohn(ungsbau)politik/-förderung zu dem vom Bauminister angekündigten Paradigmenwechsel gekommen ist - allerdings nicht in dem erhofften Sinne einer neuen, integrativen und vernetzten Zukunftspolitik für die Bewältigung des demographischen Wandels in NRW.

Düsseldorf, 10. Oktober 2006