

Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

**Stellungnahme
für den
Ausschuss für Bauen und Verkehr
des Landtages Nordrhein-Westfalen**

zur Vorbereitung auf die Anhörung

zum Gesetzentwurf der Landesregierung

„**Sechstes Gesetz zur Änderung des Wohnungsbauförderungsgesetzes (6. ÄndG-WBFG)**“ (Drucksache 14/7497) nebst Fragenkatalog,

am 15. Januar 2009 im Landtag Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf.

1.

Erneut ist festzustellen, dass das jährliche Wohnraumförderungsprogramm des Landes nach dem Regierungswechsel nur auf einem stark verringerten Niveau fortgeführt wird. Nach den Eckwerten für die soziale Wohnraumförderung im Programmjahr 2009 stehen wie im Programmjahr 2008 nur noch 840 Millionen Euro zur Verfügung. Das sind 140 Millionen Euro weniger als im Jahr 2005 mit rd. 980 Millionen Euro.

Aus den Überschüssen der Wfa, die in früheren Jahren in den revolvingen Fonds des Wohnungsbauvermögens geflossen sind, werden bzw. sollen im Weiteren andere Dinge finanziert werden, um den Landeshaushalt zu entlasten, mit der Folge einer erheblichen Einschränkung der Fördermöglichkeiten der Wfa. So werden seit 2006 aus den Überschüssen der Wfa 25 Mio. Euro jährlich für die Zinszahlungen an den Bund verwendet. Ab dem Jahr 2009 sollen bis zum Jahr 2012 die Jahresüberschüsse der Wfa vollständig für andere Zwecke verwendet werden; dies sind geschätzt ca. 260 Millionen Euro.

Die seit 2006 vorgenommenen und bis 2012 vorgesehenen Abschöpfungen des Jahresüberschusses der Wfa entzogen bzw. entziehen der Wfa dringend benötigte Mittel für die soziale Wohnraumförderung im Umfang von 584 Millionen Euro im Zeitraum 2006 bis 2012.

2.

Hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf das Wohnungsbauvermögen als haftendes Eigenkapital für die NRW.Bank sieht der VdW Rheinland Westfalen angesichts der nunmehr bis zum Jahr 2012 geplanten Zugriffe ernsthafte Gefahren für die Werthaltigkeit des Landeswohnungsbauvermögens, weil aufgrund nicht mehr im bisherigen Umfang ausgereicherter Darlehen auch weniger Zins- und Tilgungsleistungen an die Wfa zurückfließen, da bereits in den Vorjahren die Jahresüberschüsse nicht mehr vollständig dem revolvingierenden Fonds zugeführt wurden und ab dem Jahr 2009 eine Vollabschöpfung des Jahresüberschusses der Wfa vorgesehen ist. Damit geht ersichtlich ein schleichender Vermögensentzug einher, 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.

Zudem wächst mit der Vollabschöpfung der Jahresüberschüsse die Gefahr, dass die Wfa in die Nähe eines negativen Zinssaldos gerät, den das Land ausgleichen müsste – es sei denn, es würden vom Bauministerium zu genehmigende Zinsanhebungen vorgenommen. Die wiederum würden negative Auswirkungen auf Investitionen in den Wohnungsbau bzw. in die Bestandsmodernisierung mit negativen Folgen für die Mieter haben.

Vor diesem Hintergrund mahnt der VdW Rheinland Westfalen dringend an, vor diesem wiederholten und massiven Zugriff und weiteren erheblichen Belastung des revolvingierenden Fonds eine Neubewertung des Wohnungsbauvermögens durchzuführen, die unter den Aspekten des haftenden Eigenkapitals für die NRW.Bank sowie hinsichtlich seiner ausreichenden Ausstattung für künftige Aufgaben der Wohnraumförderung erfolgen muss. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Wohnungsbauvermögen auch künftig angemessen ausgestattet sein muss, weil die Aufgaben einer in die Stadtentwicklung integrierten Wohnraumförderung angesichts der steigenden sozialen und qualitativen Anforderungen

im Zuge der landesweiten Entwicklung mit sich verschärfenden räumlichen Disparitäten bereits zugenommen haben.

3.

Der Rückgriff auf das Wohnungsbauvermögen für die Finanzierung allgemeiner Aufgaben des Landeshaushalts widerspricht seinem zweckbestimmten Einsatz nach § 16 (2) WBFG.

4.

Der VdW Rheinland Westfalen betont, dass die förderpolitischen Aufgaben des Landes zur Aufwertung der Städte als Wohnstandorte in keiner Weise an Bedeutung verloren haben. Im Gegenteil: Im Zuge des demographischen Wandels nehmen die Erfordernisse der altersgerechten Ausgestaltung der Wohnquartiere rasant zu; die stetigen Verschärfungen der energetischen Anforderungen erhöhen den Druck auf entsprechende Sanierungen im Gebäudebestand; der strukturelle Wandel der Wohnungsmärkte mit ganz unterschiedlichen regionalen Erfordernissen im Kontext der Stadt- und Ortsentwicklung erfordert ein hohes Maß an Engagement der Förderpolitik.

Die in der Begründung des Gesetzentwurfs (Ziff. 3) angeführte Verwendung der „verbleibenden“ Jahresüberschüsse der Wfa für die Unterstützung der integrierten Stadtentwicklung könnte im Sinne einer zielgerichteten Anpassung bzw. Erweiterung der Zweckbestimmung zum Beispiel für Aufgaben einer in die Stadtentwicklung integrierten Wohnraumförderung unterstützt werden. Dies hat der VdW Rheinland Westfalen bereits in der Anhörung zum 4. Gesetz zur Änderung des Wohnungsbauförderungsgesetzes am 1. Februar 2007 mit dem Hinweis auf die parteiübergreifenden Empfehlungen der Enquetekommission des Landtags von Nordrhein-Westfalen „Zukunft der Städte“ an die Landespolitik nahe gelegt. Dies geschah allerdings mit dem Zusatz – entsprechend der Kommissionsempfehlung in Kapitel C4 „Städte- und Regionalmonitoring: Strategisches Steuerungsinstrument einer flexiblen Förderpolitik“, Teil 4.4 „Anforderungen an politische und administrative Rahmenbedingungen“ (S.359) – dass eine solche „Verschiebung“ im Einzelplan des Ministeriums für Bauen und Verkehr konsequent als Zusammenführung von Fördermitteln in ein Globalbudget gehandhabt werden muss.

Allerdings zeigen die bisherigen Erfahrungen mit dem Fördergebaren der beiden Abteilungen Stadtentwicklung und Wohnungswesen im Ministerium für Bauen und Verkehr das genaue Gegenteil. Die gebietsbezogene Förderung durch die Abteilung Stadtentwicklung führt dazu, dass z. B. quartiersbezogene Förderungen von notwendigen konzeptionellen Planungen zur Vorbereitung von Investitionen in Wohnquartieren (z.B. im Rahmen der HID-Projekte oder in Form der kommunalen Wohnkonzepte) als nicht möglich dargestellt werden. Ohne Verzahnung der verschiedenen Förderrichtlinien im Sinne einer miteinander abgestimmten Neukonzipierung der Fördersystematik geht die Verschiebung von Mitteln eindeutig zu Lasten von Wohnquartieren im Rahmen der Stadtentwicklung.

Deshalb überzeugt die Begründung nicht. Dies gilt umso mehr, als keine Zweckbindung dafür vorgesehen ist, die abgeschöpften Jahresüberschüsse der Wfa ausschließlich für die integrierte Stadtentwicklung zu verwenden.

5.

Weiter ist festzuhalten, dass der Jahresüberschuss der Wfa im Wesentlichen aufgrund von Einnahmen aus den von der Wfa erhobenen Verwaltungskostenbeiträgen zustande kommt, die zum ganz überwiegenden Teil von den Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen geleistet wurden. Im Jahr 2008 waren dies rund 130 Millionen Euro.

Da diese Verwaltungskostenbeiträge ihren Niederschlag in den Kalkulationen der Mieten finden, sollen die Mieterinnen und Mieter damit im Jahr 2009 - wie auch schon zuvor in den Jahren 2007 und 2008 - indirekt den Landeshaushalt in Millionenhöhe subventionieren, anstatt dass diese Finanzmittel wie in den vergangenen Jahrzehnten über die Ausgabe von Darlehen durch die Wfa für die Modernisierung ihrer Wohnungen zur Verfügung stehen. Mit dieser permanenten Zweckentfremdung, die das Gesetz auch für die weiteren Jahre bis 2012 vorsieht, wird der Solidarpakt im revolvingierenden Fonds des Landeswohnungsbauvermögens endgültig aufgekündigt.

Der VdW Rheinland Westfalen lehnt es daher alleine schon aus Interesse der Mieterinnen und Mieter in den rd. 1,2 Millionen Wohnungen seiner rd. 450 Mitgliedsunternehmen ab, das Wohnungsbauvermögen derart zu missbrauchen.

6.

Insgesamt stellt der VdW Rheinland Westfalen fest, dass die Landesregierung die materielle Basis für eine aktiv steuernde Wohnungspolitik systematisch zerstört und eine integrierte Wohnraum- und Stadtentwicklungspolitik für die Bewältigung des demographischen Wandels in NRW nicht in Angriff nimmt. Sie nimmt damit fahrlässig in Kauf, dass künftig soziale Verwerfungen auch in vielen Städten des Landes virulent werden können.

7.

Zum Fragenkatalog werden folgende ergänzende Ausführungen gemacht.

Die beständigen Zugriffe auf das Volumen der Investitionsförderungen im Wohnungsbau des Landes legen nahe, dass sich die Wohnungspolitik des Landes Nordrhein-Westfalen noch immer an der Philosophie von „Mengengerüsten“ orientiert und eine konsequente Neuausrichtung im Rahmen einer integrierten Stadtentwicklungspolitik verhindert.

Im Sinne einer sozialräumlich orientierten Wohnungspolitik müssten zu den investiven Mitteln zur Ertüchtigung der Wohnungsbestände oder zum Neubau von Wohnungen zunehmend Mittel in räumlich begleitende konzeptionelle Planungen und Strategien wie in nicht-investive soziale vor- und/oder nachbereitende Maßnahmen fließen. Beide Maßnahmenarten würden der Inanspruchnahme investiver Fördermittel den notwendigen Vorab-Weg der standortbezogenen Investitionsabsicherung ebnen und in Folge den Mitteleinsatz vervielfältigen.

Investitionen in Wohnungen können heute und künftig nur noch in einem Standort- bzw. Quartierszusammenhang wirtschaftlich nachhaltig dargestellt und eingesetzt werden. Mangels dieser fehlenden Neuorientierung der Wohnraumförderung, die im stark verstädterten Land Nordrhein-Westfalen eine entsprechende Mittelausstattung auf hohem Niveau benötigt, werden wenig Mittel der sozialen Wohnraumförderung - vor allem im Geschosswohnungsbau - abgerufen. Die Schlussfolgerung der Landesregierung, deshalb das Wohnungsbauvermögen stetig zu verringern, ist folglich ein schwerwiegender Trugschluss.

Unter den Stichworten energetische Sanierung der Bestände und demographischer Wandel – z. B. altersgerechte Anpassung von Wohnquartieren – sind weniger neue Aufgabenstellungen bzw. Fördergegenstände zu definieren, als vielmehr die einschlägigen geltenden Förderrichtlinien zu vereinfachen und von Fördervorgaben zu entrümpeln. Der Verband ist sich sicher, dass dann mehr Wohnquartiere hinsichtlich ihrer Erneuerung und Stabilisierung in Angriff genommen würden.

Zur Frage der Effekte von Wohnungsbauförderungsinvestitionen kann der VdW Rheinland Westfalen mitteilen, dass seine Mitglieder aus dem Bereich der kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen 85 bis 95 Prozent ihrer Aufträge im Rahmen von baulichen Investitionen an das örtliche/regionale Handwerk bzw. mittelständige Wirtschaftsunternehmen vergeben, womit dort zehntausende von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen gesichert werden. Die 80 kommunalen Wohnungsunternehmen in NRW haben allein im vergangenen Jahr rund 700 Millionen Euro in den Neubau, die Modernisierung und Instandhaltung ihrer Bestände investiert.

Düsseldorf, 22. Dezember 2008