

**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

**„Viertes Gesetz zur Änderung des Wohnungsbauförderungsgesetzes (4.ÄndG-WBFG)“  
(Drucksache 14/2847) nebst Fragenkatalog,**

**am 1. Februar 2007 im Landtag Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf.**

**1.**

Zunächst ist festzustellen, dass sich das jährliche Wohnraumförderungsprogramm des Landes nach dem Regierungswechsel von rd. 980 Millionen Euro in 2005 auf rd. 940 Millionen Euro in 2006 verringert hat und nach den Eckwerten für die soziale Wohnraumförderung im Programmjahr 2007 um weitere rd. 40 Millionen Euro auf 900 Millionen 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.

Aus den Überschüssen der Wfa, die in früheren Jahren in den revolvingenden 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. Für die Jahre

2007 und 2008 sollen nach dem Gesetzentwurf weitere rund 22 Mio. Euro für den Grundstücksfonds entnommen 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 Millionen Euro) hinzu, soll der Landeshaushalt 2007 zu Lasten der Förderung des Wohnungsbaus um rd. 70 Millionen Euro entlastet werden.

Vor diesem Hintergrund ist der VdW Rheinland Westfalen der Auffassung, dass vor einem zusätzlichen Zugriff und einer weiteren Belastung des revolvingierenden Fonds eine Neubewertung des Wohnungsbauvermögens durchgeführt werden sollte, 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 der Wohnraumförderung, insbesondere an ihren Schnittstellen zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung sowie zur Stärkung der Teilhabemöglichkeiten (Integration, Wohnen im Alter, Wohnen für Behinderte u. a.) angesichts der demographischen und zusätzlichen qualitativen Anforderungen eher zunehmen werden.

## 2.

Hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf das Wohnungsbauvermögen als haftendes Eigenkapital für die NRW-Bank sieht der VdW Rheinland Westfalen mittelfristige Gefahren für die Werthaltigkeit des Landeswohnungsbauvermögens, weil aufgrund nicht mehr im bisherigen Umfang ausgereichter Darlehen auch weniger Zins- und Tilgungsleistungen an die Wfa zurückfließen bzw. die Jahresüberschüsse nicht mehr vollständig dem revolvingierenden 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.

**3.**

Ein Rückgriff auf das Wohnungsbauvermögen für die Finanzierung allgemeiner Aufgaben des Landeshaushalts ist generell - auch künftig angesichts der unter 1. dargelegten zunehmenden Aufgaben der Wohnraumförderung - auszuschließen, weil das Wohnungsbauvermögen mit seinem zweckbestimmten Einsatz nach § 16 (2) WBFG bereits heute vollständig ausgelastet ist.

Vielmehr ist nach Auffassung des VdW Rheinland Westfalen eine zielgerichtete Anpassung bzw. Erweiterung der Zweckbestimmung zum Beispiel zur Förderung von Aufgaben an den unter 1. benannten Schnittstellen notwendig. Nicht zuletzt hat dies auch die Enquetekommission des Landtags von Nordrhein-Westfalen „Zukunft der Städte“ in ihren Empfehlungen an die Landespolitik parteiübergreifend nahe gelegt. Im Bericht der Enquetekommission „Zukunft der Städte“ heißt es in Kapitel C4 „Städte- und Regionalmonitoring: Strategisches Steuerungsinstrument einer flexiblen Förderpolitik“ im Teil 4.4 „Anforderungen an politische und administrative Rahmenbedingungen“ (S.359): „Die dargestellte Zusammenführung von Fördermitteln in ein Globalbudget bedeutet in jedem Fall das Ändern oder Außerkraftsetzung von bestehenden Förderrichtlinien und gegebenenfalls auch rechtlichen Bindungen. Dies ist beispielsweise im Bereich des zweckgebundenen Landeswohnungsbauvermögens oder bei der Kombination mit Fördermitteln des Bundes etwa im Rahmen der Städtebau- wie auch der Wohnraumförderung der Fall. Hier bedarf es einer systematischen rechtlichen Überprüfung der betroffenen Förderprogramme und bestehenden Richtlinien sowie gegebenenfalls einer miteinander abgestimmten Neukonzipierung der Fördersystematik.“

**4.**

Weiter ist festzuhalten, dass bei der Wfa im Jahr 2006 durch die Entscheidungen seit dem Regierungswechsel nur noch 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 wurden, 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, werden die Mieterinnen und Mieter damit im Jahr 2007 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.

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

## **5.**

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, 23. Januar 2006