

Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

Stellungnahme

**im Rahmen der Verbändeanhörung
des Innenministeriums des Landes Nordrhein-Westfalen**

zum

Gesetz zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung – GO-Reformgesetz

1.

Der VdW Rheinland Westfalen vertritt u. a. die Interessen von rund 80 kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen in über 60 Städten und Gemeinden des Landes Nordrhein-Westfalen, auf die angesichts der demographischen und wirtschaftlichen Entwicklungen weiterhin große Herausforderungen zukommen.

Mit den von ihnen bewirtschafteten über 360.000 Wohnungen bieten diese kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen rund 1 Million Menschen in NRW preiswerten Wohnraum zur Miete.

Sie errichten darüber hinaus Häuser und Wohnungen für ein Wohnen im Eigentum und tragen so – neben dem Wohnen in Genossenschaften – zur dritten Wohnform in vielen Kommunen und Kreisen bei. Im Übrigen sind sie in vielen Kommunen die tragenden Säulen für eine kooperative Stadtentwicklung.

Die kommunalen Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2006 rd. 720 Millionen Euro in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung ihrer Bestände investiert. Dieses Auftragsvolumen ist wieder zu 85 bis 95 Prozent an lokale/regionale Handwerksbetriebe bzw.

mittelständische Unternehmen vergeben worden, womit auch im vergangenen Jahr zehntausende von Arbeitsplätzen gesichert worden sind.

2.

Für die kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen sind insbesondere die mit dem Artikel I des Referentenentwurfs geplanten Änderungen des § 107 Abs. 1 GO überaus nachteilig und langfristig existenzbedrohend.

Nach dem geltenden Recht ist für die Zulässigkeit kommunalwirtschaftlicher Betätigung Leistungsparität im Verhältnis zu privaten Anbietern ausreichend. Nach dem Referentenentwurf soll hingegen das Subsidiaritätsprinzip für die wirtschaftliche Betätigung kommunaler Unternehmen massiv verschärft werden. Gemäß § 107 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 GO-E soll sich die öffentliche Hand zur Erfüllung ihrer Aufgaben nur dann noch wirtschaftlich bestätigen betätigen dürfen, wenn ein „*dringender öffentlicher Zweck die Betätigung erfordert*“ und „*der öffentliche Zweck durch private Unternehmen nicht ebenso gut und wirtschaftlich erfüllt werden kann*“.

Dies ist eine bundesweit einmalige Kumulation von Subsidiaritätsparametern für die wirtschaftliche Betätigung von kommunalen Unternehmen. Mit der Aufgabe der bisherigen Leistungsparität durch Einführung dieses verschärften Subsidiaritätsprinzips wären den kommunalen Unternehmen nur noch Tätigkeiten erlaubt, die von keinem privaten Anbieter in vergleichbarer Form erbracht werden können oder die private Anbieter auch nicht erbringen wollen. Die kommunalen Unternehmen könnten deshalb auch nicht mehr am marktwirtschaftlichen Wettbewerb teilnehmen. Bezogen auf die Wohnraumversorgung einer Stadt bzw. Gemeinde - an der sich derzeit neben weiteren Unternehmen auch kommunale Wohnungsunternehmen sowie private Unternehmen/Eigentümer/Investoren beteiligen - ist zu befürchten, dass Aufgaben der sozialen Wohnraumversorgung in sozial und/oder wirtschaftlich schwierigen Wohnquartieren und Stadtteilen künftig nur noch von kommunalen Wohnungsunternehmen übernommen werden müssen, da private Anbieter diese eher unwirtschaftlichen Aufgaben in vergleichbarer Form nicht erbringen (wollen).

Der VdW Rheinland Westfalen lehnt daher die im Referentenentwurf vorgesehenen Änderungen des § 107 Abs. 1 Nr. 1 und 3 GO ab und schlägt insoweit vor, es bei der bisherigen Formulierung zu belassen.

3.

Zudem engt der Gesetzentwurf mit der unveränderten Übernahme des § 107 Abs. 2 Nr. 3 GO die Wohnraumversorgung als nicht wirtschaftliche Betätigung auf den Bereich der Daseinsvorsorge (sozialer Wohnungsbau, Obdachlosenversorgung) ein. Die von der Landesregierung seit Jahren erwünschte und mit öffentlichen Zuschüssen auch für kommunale Wohnungsunternehmen dokumentierte Durchmischung von Wohngebieten können kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen demnach in eigener Regie nicht mehr gewährleisten.

Deshalb bittet der VdW Rheinland Westfalen darum, das Wort „Wohnraumversorgung“ in § 107 Abs. 2 Nr. 3 GO durch die Begriffe „Wohnungswesen und Stadtentwicklung“ zu ersetzen. Wünschenswert ist auch eine Aufnahme der kommunalen Wohnungsunternehmen in den Katalog der Ausnahmen des § 107 Abs. 1 Nr. 3 GO.

4.

Die oben dargestellte Verschärfung des Subsidiaritätsprinzips wird für bestehende kommunale Unternehmen auch nicht durch die in Artikel IX, § 1 des Referentenentwurfs vorgeschlagene Bestandsschutzregelung kompensiert, da nur ein einfacher Bestandschutz gewährt werden soll. Nach der geplanten Regelung dürfen nur solche wirtschaftlichen und nicht wirtschaftlichen Betätigungen unbeschadet der vorgenommenen Änderungen fortgesetzt werden, die vor dem Einbringen des Gesetzentwurfes in den Landtag zulässigerweise von dem Unternehmen aufgenommen wurden.

Mit einem solchen „Einfrieren“ der Aktivitäten der kommunalen Wohnungsunternehmen auf dem heutigen Stand ist ihnen jegliche Entwicklungsmöglichkeit versperrt, die zur Sicherung einer zukunftsfähigen Position im Wettbewerb sowie zur Anpassung der Immobilienbestände an die Markterfordernisse der Zukunft unerlässlich ist. Erforderliche Investitionen in die Modernisierung und den Umbau von Wohnungsbeständen könnten nicht mehr geleistet werden. Nur durch eine vorausschauende Investitionspolitik lässt sich aber eine dauerhafte Vermietbarkeit und nachhaltige Belegungspolitik von Wohnungsbeständen sichern. Letztlich stünde die Zukunftsentwicklung von einzelnen Wohnquartieren und ganzen Städten auf dem Spiel – einer Tatsache, die der Politik der Landesregierung hinsichtlich der Stadtentwicklung unter dem Eindruck des demographischen Wandels zuwider läuft.

Sollte an den Änderungen des § 107 Abs. 1 Nr. 1 und 3 GO festgehalten werden, bittet der VdW Rheinland Westfalen deshalb darum, die in Artikel IX, § 1 des Referentenentwurfs geplante Bestandsschutzregelung so zu erweitern, dass den kommunalen und öffentlichen

Wohnungsunternehmen angemessene Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Eine Formulierung könnte wie folgt lauten: „Wirtschaftliche und nichtwirtschaftliche Betätigungen, die vor dem (Tag des Inkrafttretens des Gesetzes) aufgenommen wurden, dürfen unbeschadet der in diesem Gesetz vorgenommenen Änderungen weitergeführt werden. Die angemessene Weiterentwicklung und die marktgerechte Ergänzung der Betätigungen im Rahmen des Wohnungswesens und der Stadtentwicklung von kommunalen Wohnungsunternehmen, die zu dem in Satz 1 genannten Zeitpunkt bestehen, ist zulässig.“

Düsseldorf, 22. Februar 2007