

Verband der Wohnungswirtschaft (VdW) 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

**„Fünftes Gesetz zur Änderung des Wohnungsbauförderungsgesetzes (5. ÄndG-WBFG)“
(Drucksache 14/5336) nebst Fragenkatalog,**

am 10. Januar 2008 im Landtag Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf.

1.

Zunächst ist festzustellen, dass die jährlichen Wohnraumförderungsprogramme des Landes nach dem Regierungswechsel kontinuierlich verringert wurden: Im Jahr 2005 standen 980 Millionen Euro zur Verfügung, im Jahr 2006 waren es nur noch 940 Millionen Euro, die im Jahr 2007 auf 900 Millionen und im laufenden Jahr 2008 auf 840 Millionen Euro weiter verringert wurden. Das sind 140 Millionen Euro (14,2 %) weniger als im Jahr 2005. Eine gleich bleibende Höhe des Wohnraumförderungsprogramms seit 2005 unterstellt, wurden ihm innerhalb von drei Jahren seit dem Regierungswechsel insgesamt 260 Millionen Euro entzogen.

Außerdem hat sich das Land aus der Finanzierung der Wohnungsbauprogramme insoweit zurückgezogen, als es aus der Komplementärfinanzierung vollkommen ausgestiegen ist. Wurden im Jahr 2005 noch 29,1 Millionen Euro zur Verfügung gestellt, waren es im Jahr 2006 nur noch 24,3 Millionen Euro. In den Jahren 2007 und 2008 wurde die Komplementärfinanzierung jeweils auf Null Euro gestellt. Eine gleich bleibende Komplementärfinanzierung

seit 2005 unterstellt, hat die Regierungskoalition den Landeshaushalt um 63 Millionen Euro „entlastet“.

Demgegenüber haben die förderpolitischen Aufgaben zur Aufwertung der Städte als Wohnstandorte in keiner Weise an Bedeutung verloren. Im Gegenteil: der demographische Wandel, die Notwendigkeit energetischer Sanierungen im Gebäudebestand, der strukturelle Wandel der Wohnungsmärkte mit ganz unterschiedlichen regionalen Erfordernissen im Kontext der Stadt- und Ortsentwicklung erfordern vielmehr ein höheres Maß an Engagement in der Förderpolitik.

2.

Aus den Überschüssen der Wfa, die in früheren Jahren in den revolvingenden Fonds des Wohnungsbauvermögens geflossen sind, werden bzw. sollen stattdessen andere Dinge finanziert werden, um den Landeshaushalt zu entlasten, mit der Folge einer erheblichen Einschränkung der Fördermöglichkeiten der Wfa.

So werden seit 2006 jährlich und auf Dauer aus den Jahresüberschüssen der Wfa die Zinszahlungen in Höhe von rd. 25 Mio. Euro an den Bund geleistet für den Schuldendienst aus Darlehen, die der Bund dem Land in früheren Jahren zur Verfügung gestellt hat.

Mit der Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe wurde der Wfa weiter auferlegt, einmalig 9 Millionen Euro als Zahlung von Verwaltungskosten an die Bewilligungsbehörden aus dem Jahresüberschuss zu leisten.

Im Jahr 2007 kam für die Wfa mit dem Vierten Gesetz zur Änderung des Wohnungsbauförderungsgesetzes eine weitere Finanzierungslast aus den Jahresüberschüssen hinzu: In den Jahren 2007 und 2008 waren bzw. sind jeweils 22 Millionen Euro für den Grundstücksfonds NRW an den Landeshaushalt abzuführen.

Und mit dem vorliegenden Gesetzentwurf für das Fünfte Gesetz zur Änderung des Wohnungsbauförderungsgesetzes soll die Wfa im Jahr 2008 weitere 82 Millionen Euro und in den drei Jahren 2009, 2010 und 2011 jeweils 60 Millionen Euro für sonstige Zwecke des Landeshaushaltes abführen.

Im Jahresverlauf stellten sich die Abschöpfungen aus dem Jahresüberschuss der Wfa seit dem Regierungswechsel wie folgt dar:

	2005	2006	2007	2008	2009-2011
Zinszahlungen	0	25 Mio. €	25 Mio. €	25 Mio. €	75 Mio. €
Verwaltungskosten Fehlbelegungsabgabe	0	9 Mio. €	0	0	0
Grundstückfonds	0	0	22 Mio. €	22 Mio. €	0
Sonstige Zwecke des Landeshaushaltes	0	0	0	60	180 Mio. €
Summe	0	34 Mio. €	47 Mio. €	107 Mio. €	255 Mio. €
Gesamtsumme 2006-2011					441 Mio. €

3.

Im Jahr 2008 ist es im Übrigen nicht möglich, die Anforderungen der Zahlungen an den Landeshaushalt allein aus dem Jahresüberschuss 2007 der Wfa zu decken, weil 107 Millionen Euro an Anforderungen in 2008 nur 96,6 Millionen Euro erwarteter Jahresüberschuss gegenüber stehen. Die Anforderungen können nur erfüllt werden, wenn im laufenden Jahr 2008 schon Vorabausschüttungen des erwarteten Jahresüberschusses getätigt werden. Angesichts der unklaren Risikosituation ist dies ein Vabanquespiel auf die Zukunft und hat mit seriösem Haushaltsgebaren nichts mehr zu tun.

4.

Der dauerhafte Entzug von Ressourcen der Wfa erhöht ihren Bedarf, das nicht mehr vorhandene Eigenkapital des nachhaltigen Fonds durch Fremdkapital zu ersetzen. Dies erhöht den Zinsaufwand der Wfa und wird durch die derzeit angestiegenen Zinsen weiter verschärft. Die Gefahr, dass Zinsaufwand und Zinsertrag der Wfa in Schieflage geraten und ein negativer Zinssaldo entsteht, wächst potentiell mit der Vollabschöpfung der Jahresüberschüsse. Der Ausweg über vom Bauministerium zu genehmigende Zinsanhebungen hätte allerdings negative Auswirkungen auf Investitionen der Wohnungsunternehmen, die dann unterblieben. Letztlich sind dann auch negative Folgen für die Mieter nicht auszuschließen.

5.

Aus den Jahresüberschüssen der Wfa wurden dem Landeswohnungsbauvermögen bislang zugeführt:

- 2005: 45,0 Millionen Euro
- 2006: 42,2 Millionen Euro
- 2007: 29,9 Millionen Euro

Die Vollabschöpfung des Jahresüberschusses der Wfa ab 2008 verstärkt eine schleichende Entwertung des Landeswohnungsbauvermögens, das auf kurze Sicht vielleicht noch nominal geringfügig wachsen kann. Real ist jedoch allein unter Inflationsgesichtspunkten eine schleichende Vermögensentwertung zu erwarten.

Nicht zu unterschätzen sind auch die möglichen negativen Auswirkungen auf das Wfa-Vermögen als haftendes Eigenkapital der NRW.BANK. Die Risiken strahlen dann auf das gesamte Fördergeschäft der NRW.BANK aus und entfalten gegebenenfalls unerwünschte Restriktionen für das Fördergeschäft, sei es in der Wirtschaftsförderung, in der Kommunal- und Infrastrukturförderung oder der Bildungsförderung, weil der Wirkungsspielraum beim haftenden Eigenkapital gefährdet wird.

6.

Vor diesem Hintergrund wiederholt der VdW Rheinland Westfalen seine bereits im Jahr 2006 geäußerte Auffassung, dass vor diesem wiederholten und massiven Zugriff und weiterer erheblichen Belastung des revolvingierenden Fonds eine Neubewertung des Wohnungsvermögens durchzuführen ist, 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 Wohnungsvermögen 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 eher zunehmen werden.

7.

Der beabsichtigte Rückgriff auf das Wohnungsvermögen für die Finanzierung allgemeiner Aufgaben des Landeshaushalts widerspricht im Übrigen seinem zweckbestimmten Einsatz nach § 16 (2) WBFG. Zu unterstellen, der Jahresüberschuss gehörte nicht zum Vermögen der Wfa, unterliegt einer Fehlannahme. Die Zusammenhänge zwischen Jahresüberschuss als Cashflow zum Werterhalt bzw. zwischen Entnahme des Jahresüberschusses und schleichender Entwertung des Vermögens wurden zuvor ausreichend dargestellt.

8.

Der im Jahr 2007 nicht vollständige Abruf der Wohnraumfördermittel steht dazu nicht im Widerspruch. Eine mangelnde Inanspruchnahme der Fördermittel verweist vielmehr auf eine nicht marktgerechte Ausgestaltung der Förderbedingungen bzw. -inhalte. Zudem müssen neue Programminhalte der Förderung wesentlich mehr beworben werden.

Die vorgesehenen Mittel für die Städtebauförderung könnten z. B. im Sinne einer zielgerichteten Anpassung bzw. Erweiterung der Zweckbestimmung zum Beispiel für Aufgaben einer in die Stadtentwicklung integrierten Wohnraumförderung verwandt 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 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. Dies bedeutet folglich und in jedem Fall das Ändern oder Außerkraftsetzung von bestehenden Förderrichtlinien und gegebenenfalls auch rechtlichen Bindungen. Betroffene Förderprogramme und bestehende Richtlinien bedürfen dazu einer systematischen rechtlichen Überprüfung. Gegebenenfalls wird eine miteinander abgestimmte Neukonzipierung der Fördersystematik notwendig.

Die bloße Verschiebung zur Kompensation haushaltsbedingter Einsparvorgaben trägt diesem Anliegen in keiner Weise Rechnung. Im Gegenteil: Diese Mittel gehen dringenden und auch neueren Aufgaben der Wohnungspolitik an der Schnittstelle zur Stadterneuerung verloren, wie es zum Beispiel die mangelhafte fördertechnische Unterstützung der Modell- und Parallelprojekte von Immobilien- und Standortgemeinschaften des Wohnens aktuell belegt.

9.

Der Jahresüberschuss der Wfa kam und kommt im Wesentlichen aufgrund von Einnahmen aus dem von der Wfa erhobenen Verwaltungskostenbeitrag zustande, denn zum ganz überwiegenden Teil die Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen zahlen.

Die Einnahmen der Wfa aus Verwaltungskostenbeiträgen betragen bzw. betragen in

- 2005: 122 Millionen Euro
- 2006: 126 Millionen Euro
- 2007: 128 Millionen Euro
- 2008: 130 Millionen Euro
- 2009 bis 2011: 404 Millionen Euro

Da diese Verwaltungskostenbeiträge ihren Niederschlag in den Kalkulationen der Mieten finden, werden die Mieterinnen und Mieter damit im Jahr 2008 - wie auch schon zuvor 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 den Bau oder die Modernisierung von Wohnungen zur Verfügung stehen. Mit dieser Zweckentfremdung, die das Gesetz auch für die weiteren Jahre bis 2011 vorsieht, wird der Solidarpakt im revolvingierenden Fonds des Landeswohnungsbauvermögens endgültig aufgekündigt, wonach die derzeitigen Mieterinnen und Mieter über ihre Beteiligung an den Verwaltungskosten auch künftigen Sozialmietern die Chancen auf preiswerten Wohnraum zu ermöglichen. Denn die aus den Jahresüberschüssen der Wfa bislang ermöglichte Neuförderung kann so und in dem Umfang nicht mehr stattfinden.

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 nicht weiter als revolvingierenden Fonds aufwachsen zu lassen.

10.

Insgesamt und wiederholt stellt der VdW Rheinland Westfalen fest, dass es zu der vom Bauminister noch zuletzt auf dem Verbandstag 2007 des VdW Rheinland Westfalen beschriebenen integrierten Wohnraum- und Stadtentwicklungspolitik für die Bewältigung des demographischen Wandels in NRW nicht kommt.

Düsseldorf, 4. Januar 2008