

**Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
(VdW Rheinland Westfalen)**

Verbandstag 2007

10. bis 12. September 2007

„Zukunftsicheres Wohnen und Leben – Herausforderungen für Politik und Gesellschaft“

Verbandsdirektor Burghard Schneider

Rede am 11. September 2007

Es ist mittlerweile sechs Jahre her, dass der VdW Rheinland Westfalen begann, sich intensiv mit dem demographischen Wandel und seinen Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte zu beschäftigen. Das zentrale Ergebnis der vom Verband beim InWIS-Institut in Bochum beauftragten Studie zur „Zukunft des Wohnens“ lautete: Auf den Wohnungsmärkten werden sich wachsende Leerstände entwickeln, und wir werden die Überkapazitäten beseitigen müssen, um die Märkte stabil zu halten.

Als der VdW Rheinland Westfalen damals diese Erkenntnisse der Öffentlichkeit bekannt gemacht hat, gab es zunächst einen allgemeinen Sturm der Entrüstung. Der Bauminister persönlich griff ein und wiegelte ab: So schlimm würde es schon nicht werden. Auch innerhalb des Verbandes wurden die nüchternen Prognosen nicht immer wohlwollend goutiert. „Ihr redet unsere Wohnungsbestände schlecht“, hieß es da zum Beispiel – übrigens auch von Verbandsdirektoren in den anderen Regionalverbänden im GdW. Valiumpillen wurden allerorts herumgereicht: „Prognosen sind noch nie eingetroffen.“ – „Es werden schon wieder mehr Kinder geboren werden.“ – „Die Zuwanderung wird die Bevölkerung konstant halten.“ Und vieles andere mehr wurde einem entgegengehalten. Doch keine dieser vermeintlichen Hoffnungen hat sich erfüllt.

Die Bevölkerung schrumpft, und die Leerstände nehmen zu. Das war und ist ein Fakt. Natürlich nicht in jeder Wohnungsmarktregion. Die Rheinschiene erfreut sich nach wie vor blühender Wohnungsnachfrage, Teile des Münsterlandes sind in hervorragender Verfassung und ebenso einige Bereiche in Ostwestfalen-Lippe. Das ist aber auch nicht anders vorhergesagt worden. Aber das Bergische Land z. B. kämpft bereits mit massiven Wohnungsleerständen, ebenso große Teile des Sauerlands, des Siegerlands und des Ruhrgebiets.

All dies hat der VdW Rheinland Westfalen bereits vor fünf Jahren vorausgesagt. Vom ersten Proteststurm hat er sich nicht beirren lassen. Und das war gut so. Denn dann ist etwas ganz erstaunliches passiert: Wie bei der kopernikanischen Wende sind auf einmal alle Akteure auf den Zug des Verbandes aufgesprungen. Die demographische Entwicklung war plötzlich in aller Munde – bei der Landesregierung, in den Kommunen, überall. Und das Motto des Verbandes im Rahmen des ersten „Forum Wohnungswirtschaft“ im Mai 2002 in Trier – „wir werden weniger, grauer und bunter“ – ist inzwischen bundesweit zu der Kurzformel für den demographischen Wandel avanciert und wird von Ministern, Bürgermeistern, Verbänden, Unternehmen und Journalisten immer wieder gern benutzt.

Welche Anforderungen an die Wohnungswirtschaft aus diesen Erkenntnissen erwachsen, hat der Verband seitdem intensiv erforscht. In den nachfolgenden Foren Wohnungswirtschaft, auf Verbandstagen, in Kongressen, in unzähligen Arbeitskreis-, Ausschuss- und Gremiensitzungen, in Veröffentlichungen, in Seminaren und Konferenzen hat er sozusagen durchdekliniert, wie sich Wohnungsunternehmen auf schrumpfende Nachfrage und veränderte Zielgruppen einstellen können.

Aber nicht nur für die Wohnungswirtschaft galt und gilt es, den demographischen Wandel zu bewältigen. Von Anfang an war klar, dass nicht nur die einzelnen Wohnungen davon betroffen sein werden, sondern die gesamte Stadtentwicklung. Seit 2002 hat der VdW Rheinland Westfalen deshalb die Politik nahezu pausenlos aufgefordert, sich auf die demographische Entwicklung einzustellen und entsprechende politische Konzepte zu entwickeln.

Wenigstens in diesem Punkt ist der Verband einer Meinung mit maßgeblichen Repräsentanten der FDP in NRW, die genau das in den letzten Monaten mehrfach öffentlich von der Landesregierung gefordert haben. Allerdings stellt sich dann natürlich sofort die Frage: Wer hat das gefordert? Die FDP? Sitzt die nicht eigentlich selber in der Regierung? Heißt das dann, dass sie sich selber auffordert, etwas zu tun? Oder will sie davon ablenken, dass sie in 2 ½ Jahren nichts getan hat und sich so auch noch als Wächter über dieses drängendste politische Problem darstellen will? Etwa genauso, wie als Tugendwächter über die Marktwirtschaft, indem sie aber gleichzeitig gegenüber der CDU durchsetzt, den einer Marktwirtschaft inne wohnenden Wettbewerb nicht mehr für kommunalen Wohnungsunternehmen gelten zu lassen, weil man diesen die Entwicklungsmöglichkeiten nimmt?

Das passt einfach alles nicht zusammen!

Wie gesagt, seit 2002 hat der VdW Rheinland Westfalen die Politik nahezu pausenlos aufgefordert, politische Konzepte zur Bewältigung des demographischen Wandels zu entwickeln.

Mit seinen „Wohnungspolitischen Thesen 2002“ hat er z. B. die Landespolitik aufgefordert, eine integrierte Zukunftspolitik in Angriff zu nehmen. Und die Wohnungswirtschaft hat ihre Partnerschaft angeboten.

Was hat der Verband gefordert und was ist daraus geworden?

- Integrierte, marktgerechte und vorausschauende Konzepte hat er von der Landespolitik gefordert. Nun, das hat man den Kommunen überlassen. In einer ganzen Reihe von Städten liegen inzwischen mittelfristige Wohnungsmarktprognosen vor – zumeist von den regionalen Arbeitsgemeinschaften der Mitgliedsunternehmen des Verbandes in Auftrag gegeben.
- Ein Förderprogramm Stadtumbau zur Anpassung des Bestandes hat er gefordert. Ein Programm Stadtumbau West gibt es zwar inzwischen. Aber es ist doch eher ein Progrämmchen. Seltsamerweise werden nur einzelne Stadtteile gefördert, nicht aber ganze Wohnungsmarktregionen. Und häufig wird unter der Überschrift Stadtumbau nicht wirklich Rückbau gefördert, sondern eher klassische Wohnumfeldverbesserung. Der große Beitrag zum Abbau der Überkapazitäten an unseren Wohnungsmärkten steht noch aus.
- Eine Neuorientierung der Wohnraumförderung stärker auf den Bestand und die soziale Integration hat er gefordert. Hier hat sich etwas ein bisschen bewegt. Aber der große Wurf ist ebenfalls nicht zu sehen. Insbesondere eine der Kernforderungen, nämlich die Umschichtung der Mittel von der Neubauförderung hin zur Förderung der sozialen Mieterbetreuung und sozialer Infrastrukturen, steht nach wie vor auf der Agenda. Dabei ist der Bedarf offensichtlich. Die Ghettoisierung, die sozialen Probleme, die Integrationsdefizite der Zuwanderer, Kriminalität und Gewalt nehmen zu. Die Medien berichten darüber regelmäßig. Wenn irgendwo wieder etwas passiert, sind alle Politiker sehr betroffen – aber vorbeugende Maßnahmen in den Wohnquartieren in die Förderung aufzunehmen, dazu kann man sich dann doch nicht entschließen.

Zwei Jahre später, mit den „Wohnungspolitischen Thesen 2004“, hat der VdW Rheinland Westfalen konkretisiert, warum die Wohnungsunternehmen eine neue Förderpolitik

benötigen. „Zukunftsicheres Wohnen und Leben in vitalen Städten verlangt eine neue Förderpolitik“ lautete die Überschrift.

Internationale Erfahrungen – wie z. B. vorgetragen von Experten aus Großbritannien beim 3. Forum Wohnungswirtschaft „Vitale Städte und starke Wohnungswirtschaft – Strategische Allianzen für Standorte zum WohnLeben“ 2004 in Aachen – machten deutlich, dass man mit der Zusammenführung ressortspezifischer Einzelprogramme eine wesentlich höhere Effektivität und Effizienz erreichen kann als mit Dutzenden verschiedener Einzelprogramme, die alle nicht richtig miteinander kompatibel sind.

Der VdW Rheinland Westfalen hat deshalb vor drei Jahren z. B. gefordert:

- die Zusammenführung verschiedenster ressortspezifischer Einzelprogramme in einem integrierten Infrastrukturfonds für vitale Städte und Regionen,
- die Nutzung des Wohnungsbauvermögens des Landes für diesen integrierten Infrastrukturfonds,
- den flexiblen und an den Problemsituationen und Bedarfen vor Ort orientierten Einsatz der Fördermittel,

Faszinierend war, dass der Verband für diese Vorschläge aus der Politik viel Applaus bekommen hat – und zwar aus allen Fraktionen. Selbst die Finanzpolitiker begrüßten die Vorschläge – macht doch ein integrierter Infrastrukturfonds Schluss mit Doppelarbeiten, ausufernder Kontrollbürokratie und Mittelverschwendung durch unkoordinierte Einzelprogramme. Faszinierend ist aber auch, dass diese längst überfällige Zusammenführung von Einzel-Programmen bis heute noch nicht einmal in Angriff genommen worden ist.

Da gibt es ein Lösungsmodell, das eindeutig besser ist als die gegenwärtige Praxis - das wird auch von allen anerkannt, das kostet nicht mehr Geld, sondern im Zweifel weniger, das schadet niemandem - und dennoch wurde und wird es nicht angepackt. Das nennt man, vorsichtig ausgedrückt, Trägheit oder politische Mutlosigkeit. Die neue Landesregierung ist doch mit dem Versprechen angetreten, alte Verkrustungen aufzubrechen und vieles neu zu machen, einen Paradigmenwechsel herbeizuführen! Warum hat sie denn dann z. B. diesen integrierten Infrastrukturfonds nicht zu ihrem Leitprojekt gemacht?

Dieser integrierte Politik-Ansatz ist auch deshalb so wichtig, weil die wachsenden Herausforderungen der Stadtentwicklung nur bewältigt werden können, wenn die verschiedenen Politikfelder Wohnen, Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft, Arbeit, Jugend, Umwelt, Sicherheit usw. endlich integriert bearbeitet werden. Stattdessen feiern die Ressort-Egoisten bei der neuen Landesregierung genauso fröhliche Urständ, wie schon bei den Vorgängerregierungen.

Mit seinen „Wohnungspolitischen Thesen 2006“ hat der VdW Rheinland Westfalen dann betont, dass zukunftsicheres Wohnen und Leben nach neuen Wegen zur Stadtentwicklung verlangt.

Es steht ja nun fest, dass der demographische Wandel in vielen Regionen zu einer nachhaltigen Entspannung der Wohnungsmärkte geführt hat. Und es ist genauso richtig, dass man deshalb weniger Mittel für den Neubau von Sozialwohnungen braucht. Aber in dem Maße, in dem der demographische Wandel Entlastung bei der Wohnraumförderung bringt, wachsen die Probleme und Herausforderungen im Bereich der Stadtentwicklung. In dem Maße, in dem man Mittel für die Neubauförderung einsparen kann, braucht man eine Umschichtung dieser Mittel in die Stadtentwicklung. Weniger Mittel für den Neubau von Sozialwohnungen bereitstellen, das hat die neue Landesregierung getan. Aber sie hat die eingesparten Mittel nicht für die Stadtentwicklung zur Verfügung gestellt, sondern sie an anderer Stelle im Landeshaushalt verschwinden lassen.

Der Verband hatte im letzten Jahr

- seine Forderung erneuert, dass die Wohnungsunternehmen das Wohnungsbauvermögen des Landes für einen integrierten Entwicklungs- und Infrastrukturfonds benötigen, um z. B. Maßnahmen des sozialen Managements und der interkulturellen Integration daraus fördern zu können. Darauf warten sie noch immer.
- gefordert, das Förderinstrumentarium auf die Gestaltung von Schrumpfungprozessen hin umzubauen. Bislang Fehlanzeige.

- gefordert, das seit vierzig Jahren in Nordamerika bewährte Modell der Business Improvement Districts (BID's) und Housing Improvement Districts (HID's) in NRW einzuführen, um bei Aufwertung und Rückbau von Wohnquartieren das sattsam bekannte Problem der Blockierer und Trittbrettfahrer lösen zu können.

Den Startschuss zur BID/HID-Initiative des VdW Rheinland Westfalen bildete sein 5. Forum Wohnungswirtschaft „Zukunftsicheres WohnLeben – Neue Wege zur Vitalisierung der Städte“ im Mai letzten Jahres in Bochum. Die dort vorgetragenen internationalen Erfahrungen zum Thema BID und HID – z. B. von einer Managerin eines BIDs aus New York – waren so überzeugend, dass die Politik den Gedanken überraschend schnell aufnahm.

Auch den Bauminister, der anfangs noch Immobilien- und Standortgemeinschaften auf freiwilliger Basis bevorzugte, konnte man mit dem Argument, die Trittbrettfahrer einzubinden, überzeugen. Alles sah gut aus. Es wurde diskutiert, es wurde für den Minister eine Studienfahrt nach New York organisiert, es wurden Vorbilder für landesrechtliche Regelungen aus anderen Bundesländern studiert.

Doch dann kam die große Überraschung. Der Bauminister brachte einen Gesetzentwurf über Immobilien- und Standortgemeinschaften auf den Weg, der einen ordentlichen Regelungsrahmen aufstellt – aber nur für BIDs und nicht für HIDs. Zwar sind die Regelungen des Gesetzentwurfs so allgemein gehalten, dass man auch Immobilien- und Standortgemeinschaften für Wohnimmobilien unter seinem Dach gründen könnte. Aber leider sind die Standorte dafür unnötigerweise auf Innenstadtbereiche und Nebenzentren beschränkt. Außerdem geht aus der Begründung des Gesetzentwurfs hervor, dass Housing Improvement Districts (HID's) nicht gemeint sind.

Was hat den Minister veranlasst, so kurz vor dem Ziel vor seiner eigenen Courage zurückzuschrecken und das Wohnen aus dem Gesetzentwurf herauszunehmen?

Es könnten die Vorbehalte der Verbände der privaten Haus- und Grundeigentümer gewesen sein. Aber solche Vorbehalte sind unbegründet. Eine Immobilien- und Standortgemeinschaft kann nur gegründet werden, wenn eine doppelte Mehrheit von 75% der Grundstücksfläche und 75% der Grundstückseigentümer zustande kommt. Es kann also gar nicht vorkommen, dass ein großes Wohnungsunternehmen eine große Zahl von privaten Eigentümern dominiert.

Es könnte auch sein, dass der Minister auf private Eigentümer Rücksicht nehmen will, weil diese vielleicht Angst haben, sie könnten durch Zwangsabgaben wirtschaftlich überfordert werden oder sie würden zu Abgaben für Zwecke herangezogen, von denen sie gar nichts haben. Aber auch das wird durch Härtefall- und Ausnahmeklauseln ausgeschlossen.

Und möglich ist auch, dass der Minister kalte Füße bekommen hat, weil er fürchtet, es könnte zu Protesten der Mieter kommen, weil die Mieten steigen, wenn eine Immobilien- und Standortgemeinschaft ihre Arbeit aufnimmt. Nun gibt es aber in Deutschland ein Mietrecht mit einem Vergleichsmietensystem. Und es gibt eine Zweite Berechnungsverordnung. Und beide schließen aus, dass die Abgaben für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) auf die Miete umgelegt werden. Es gibt eigentlich nur eine Situation, in der eine ISG zur Mietsteigerung führen könnte: Nämlich wenn sich durch die Arbeit einer ISG die Wohnqualität so signifikant erhöht, dass die Wohnung in eine höhere Qualitätskategorie des örtlichen Mietspiegels hineinrutscht.

Aber es kann eigentlich nicht sein, dass der Minister Housing Improvement Districts deshalb nicht einführen will, weil diese zu einer erheblichen Verbesserung der Wohnqualität führen könnten. Doch selbst wenn man einem Bauminister zynischerweise zugestehen würde, dass es zu seinem politischen Zielsystem gehört, die Verbesserung der Wohnqualität unter allen Umständen zu vermeiden, selbst dann sind diese Befürchtungen unbegründet.

Eine ISG würde ja nichts an den Wohnungen selbst verändern, sondern allenfalls das Wohnumfeld aufwerten. Die gegenwärtigen HID-Initiativen in Nordrhein-Westfalen wollen gemeinschaftlich Grünanlagen verbessern, Parkplätze schaffen, Spielplätze bauen, Nachbarschaftstreffe betreiben, usw. Und nach den meisten Mietspiegeln begründen solche Maßnahmen noch keine derart signifikante Verbesserung der Lage, dass die Wohnungen in eine höhere Mietkategorie hineinrutschen würden. Und selbst wenn, dann würde sie beispielsweise nach dem Mietspiegel der Stadt Münster gerade einmal eine Mieterhöhung von maximal 5 Cent pro qm begründen.

Deshalb stehen auch Mietervereinigungen der HID-Initiative des VdW Rheinland Westfalen ausgesprochen positiv gegenüber, weil die Mieter von den Housing Improvement Districts nur profitieren werden. Selbst ein streitbarer Kopf wie der Vorsitzende des Mieterforums Ruhr, Helmut Lierhaus, steht der Einbeziehung des Wohnens in die Immobilien- und

Standortgemeinschaften positiv gegenüber: „Das würde Hauseigentümer dazu zwingen, sich mehr in den Stadtteilen zu engagieren – auch wenn sie weit entfernt von ihrem Besitz wohnen“ – so Lierhaus. Das ist exakt der Grund, weshalb der VdW Rheinland Westfalen die HIDs fordert.

Der Verband wird am Ball bleiben. Der Bauminister hat versprochen, mindestens zwei Modellprojekte für HIDs zu fördern. Der Verband wird weiter auf das Ministerium einwirken, damit mehr Projekte gefördert werden. Er wird auch weiter auf das politische Verfahren Einfluß nehmen, um das Gesetz über die Immobilien- und Standortgemeinschaften doch noch für das Wohnen zu öffnen – früher oder später. Denn die Herausforderung Stadtentwicklung bleibt auf der politischen Agenda. Die Immobilien- und Standortgemeinschaften werden keine Wunder bewirken – sie können nur ein Werkzeug unter vielen anderen darstellen. Aber es ist symptomatisch für das Zaudern und Zögern unserer Politiker, selbst ein so bescheidenes Instrument, das die meisten wollen und das nichts kostet, nicht auf schnellstem Wege umzusetzen.

Dies ist ein Aspekt, wenn man Bilanz zur Halbzeit der Amtsperiode der neuen Landesregierung zieht. Und da gibt es wie immer Licht und Schatten.

Zunächst zur Haben-Seite.

Auch wenn die Politikfelder „Wohnen“ und „Stadtentwicklung“ in der Bezeichnung des Ministeriums für Bauen und Verkehr fehlen, so hat es doch Einiges auf den Weg gebracht, was der VdW Rheinland Westfalen begrüßt.

Stichwortartig sei nur genannt:

- die Aufhebung der Wohnraumzweckentfremdungsverordnung,
- die Rückführung der Kündigungssperrfristen auf das bundesgesetzliche Maß,
- und die Abschaffung der Fehlbelegungs- bzw. Ausgleichsabgabe, was der Verband seit Jahren gefordert hatte.

Positiv sieht der VdW Rheinland Westfalen auch, dass sich der Bauminister mit Unterstützung des Verbandes gegen den Innenminister in der Frage des verpflichtenden Einbaus von Rauchwarnmeldern in alle Wohngebäude durchgesetzt hat. Alle Beteiligten

davon zu überzeugen und auf die Freiwilligkeit zu setzen, ist sicher der bessere Weg. Das hat sich auch gezeigt bei einer Zwischenbilanz über den freiwilligen Einbau von Rauchwarnmeldern in den Beständen unserer Unternehmen, die der Verband im Sommer vorgelegt hat.

Der VdW Rheinland Westfalen begrüßt auch, dass das Gesetz zur Landesentwicklung dahingehend geändert wurde, die Zentren der Städte als Handels-, Arbeits- und Wohnstandorte zu stärken.

Und er begrüßt unter dem Stichwort „demographischer Wandel und seine Herausforderungen“ auch, dass das Bauministerium den Blickwinkel des Förderns noch stärker auf sog. altengerechte Wohnungen richtet und damit das selbstbestimmte Wohnen im Alter unterstützt. Dies gilt ganz besonders für den Wohnungsbestand.

Außerdem hat das Ministerium nach jahrelangem Drängen des VdW Rheinland Westfalen die Modernisierungsrichtlinien gänzlich entfallen lassen, da diese Mittel kaum in Anspruch genommen worden sind. Stattdessen hat es neue Richtlinien zur bindungsfreien Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand aufgelegt. Ein sehr positiver Schritt – wie auch der in der letzten Woche, ein Programm zur energetischen Sanierung von Sozialwohnungen aufzulegen.

Über all diese politischen Wegmarken freut sich die Wohnungswirtschaft. Aber wie schon gesagt: Wo Licht ist, ist auch Schatten. Das eine oder andere ist bereits eingangs erwähnt worden.

Zur Schattenseite gehört aber z. B. auch, dass die Mittel, die der Bund nach der Föderalismusreform den Ländern bis 2013 für die Wohnraumversorgung zur Verfügung stellt, in NRW bislang ausschließlich zur Ausfinanzierung der bisherigen Förderprogramme dienen – und nicht für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklungspolitik eingesetzt werden.

Und: Eine Zwischenbilanz würde diesen Namen nicht verdienen, wenn man nicht auch noch auf ein anderes brisantes landespolitisches Thema eingehen würde, das am 7. März dieses Jahres 25.000 Menschen bewegt hat, aus allen Teilen des Landes nach Düsseldorf zu kommen, um gegen die von der Landesregierung beabsichtigte Einschränkung der wirtschaftlichen Betätigung der kommunalen Unternehmen zu demonstrieren.

Das, was die Landesregierung und die sie tragenden Fraktionen von CDU und FDP mit dem § 107 der Gemeindeordnung NRW vorhaben, ist etwas bundesweit Einmaliges. In keinem anderen Bundesland soll die wirtschaftliche Betätigung kommunaler Unternehmen so drastisch eingeschränkt werden, wie hier in NRW.

Und genauso einmalig ist ein seit Kriegsende in dieser Breite noch nie dagewesenes überparteiliches Bündnis von Organisationen und Verbänden gegen die Politik einer nordrhein-westfälischen Landesregierung, das sich deshalb zusammengefunden hat. Dieser „Initiative Kommunalwirtschaft“ gehört neben dem Städtetag NRW, Städte- und Gemeindebund NRW, Deutscher Mieterbund NRW, Verband kommunaler Unternehmen NRW, Verband Deutscher Verkehrsunternehmen NRW, Verband kommunaler Abfallwirtschaft NRW, ver.di NRW und sie unterstützenden Verbraucherzentrale NRW und DGB NRW auch der VdW Rheinland Westfalen an, der in dieser Initiative die Interessen seiner rund 80 kommunalen Wohnungsunternehmen in über 60 Städten und Gemeinden in NRW vertritt, in deren über 360.000 Wohnungen über 1 Million Menschen leben.

Um es noch einmal klipp und klar zu sagen: der VdW Rheinland Westfalen lehnt die mit dieser Gesetzesänderung verbundene Marschrichtung „Privat vor Staat“ für die Bereiche des Wohnens und Lebens der Menschen und der Stadtentwicklung ab.

Sein Verbandsrat hatte deshalb einstimmig - also auch die Vertreter der Wohnungsgenossenschaften und der privaten, kirchlichen und ehemals industrieverbundenen Wohnungsunternehmen - beschlossen, alle 460 Mitgliedsunternehmen zur Gegenwehr aufzurufen. Und dies nicht nur aus Solidarität mit der Sparte der kommunalen Wohnungsunternehmen, sondern weil man darin einen Angriff auf die gesamte Wohnungswirtschaft in NRW und ihr gemeinsames Bemühen um die Zukunftsfähigkeit der Städte und Gemeinden dieses Landes sieht.

Und es sind ja auch nicht nur die Verbände, die im Interesse ihrer Mitglieder - von den Verbrauchern über die Wohnungsunternehmen bis hin zu den Arbeitnehmern - dieses Vorhaben der Landesregierung massiv kritisieren. Auch zahlreiche Bürgermeister und Kommunalpolitiker - darunter sehr viele, die der CDU angehören - und auch vielfach das lokale Handwerk lehnen diese Pläne der Landesregierung ab.

Warum? Nur eine Zahl, die für sich spricht: Die 80 kommunalen Wohnungsunternehmen in NRW haben im vergangenen Jahr rund 720 Millionen Euro in den Neubau, die Modernisierung und Instandhaltung ihrer Bestände investiert. Und sie tun dies seit Jahren auf gleich bleibend hohem Niveau. Und dieses Auftragsvolumen geht zu 85 bis 95 Prozent an lokale und regionale Handwerksbetriebe bzw. mittelständische Unternehmen, womit dort tausende von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen gesichert werden.

Nicht zuletzt deshalb hat z. B. bereits im Januar 2006 der Kölner Kreishandwerksmeister Heinz-Werner Bonjean in einem Brief an Ministerpräsident Rüttgers vor einer „Bedrohung mittelständischer Existenzen im Hinblick auf die Änderung des § 107 der Gemeindeordnung“ gewarnt und nannte die kommunalen Unternehmen „nicht nur wertvolle Versorger mit vielen stabilisierenden Elementen, sondern auch unerlässliche Auftraggeber auf regionalen Märkten, insbesondere für das Handwerk“. Und er schloss seinen Brief mit dem Satz: „Deshalb Hände weg von den Plänen, das vernichtet Markt, vernichtet mittelständische Existenzen.“

Mit aller Zurückhaltung muss leider festgestellt werden: Diese Gesetzesänderung, die in der kommenden Woche vom Landtag verabschiedet wird, ist mehr aus ideologischen Motiven genährt als aus Kenntnis des gedeihlichen Zusammenwirkens von Privat und Staat vor Ort zum Wohle der Bürgerinnen und Bürger, der Mieterinnen und Mieter. Es scheint jedenfalls so, denn alle sachlichen Argumente, die bislang vorgetragen wurden, sind verpufft.

Und es trösten auch keine wohlmeinenden Beschwichtigungen, wie z. B., es gäbe doch einen Bestandsschutz für die derzeitige wirtschaftliche Betätigung der kommunalen Unternehmen. Denn, wie sollen Unternehmen im Wettbewerb längerfristig bestehen können, wenn man ihnen keine Entwicklungsmöglichkeiten zubilligt? Die versuchte Beschwichtigung mit dem „Bestandsschutz“ ist nichts anderes als ein Placebo, um von dem unausweichlichen schleichenden Tod vieler kommunaler Unternehmen abzulenken.

Und warum gerade das Land Nordrhein-Westfalen sich mit der bundesweit schärfsten Regelung an die Spitze aller Bundesländer stellen muss, erschließt sich einem überhaupt nicht. Das Gegenteil ist richtig: Gerade ein so dicht bevölkertes, hoch urbanisiertes und sozial differenziertes Land mit noch riesigen Aufgaben in der Wohnungs- und Stadtentwicklung benötigt eine gesellschaftlich und wirtschaftlich verantwortliche Aufgabenteilung zwischen „Privat und Staat“.

Der VdW Rheinland Westfalen hat vor dieser massiven Beschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten gewarnt, die der aktuell geltende Gesetzentwurf enthält. Aber die CDU/FDP-Koalition hat alle Warnungen in den Wind geschlagen. Der in der letzten Woche erzielte sog. Kompromiss der Koalitionspartner zum Gemeindewirtschaftsrecht verschlechtert die Position der Wohnungsunternehmen sogar noch im Vergleich zur kommunalen Energiewirtschaft. Die Energiewirtschaft erhält jetzt die Chance, sich auf dem Gebiet der Daseinsvorsorge entsprechend den Marktbedingungen weiter zu entwickeln. Für die Wohnungswirtschaft gilt das nicht. Die kommunalen Wohnungsunternehmen dürfen künftig nur noch anbieten, was Private nicht anbieten. Privat vor Staat bedeutet hier in letzter Konsequenz: Die Privatunternehmen sind für den gewinnbringenden Teil der Wohnungsversorgung zuständig, die öffentlichen Unternehmen aber haben sich um die Sorgenkinder im sozialen Netz zu kümmern.

Statt zu einer notwendigen konzertierten Aktion im Bereich der Wohnungs- und Stadtentwicklung führt die Politik der Koalition in eine Zwei-Klassen-Wirtschaft. Der VdW Rheinland Westfalen wird deshalb die Verfassungsmäßigkeit der beabsichtigten Gesetzesänderung prüfen, wenn der Landtag sie in der nächsten Woche beschließt.