

**Eckpunkte
des VdW Rheinland Westfalen
zu wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen
Regelungen im Rahmen der Koalitionsverhandlungen
von SPD und Bündnis 90/Die Grünen**

1. Soziales Wohnen auf hohem Niveau versteigen

Wir wollen in gemeinsamem Handeln mit den Kommunen den qualitativ hohen Standard des Wohnens in Nordrhein-Westfalen erhalten, bezahlbares Wohnen für alle sichern und dadurch einer sozialen Spaltung der Wohnquartiere entgegenwirken. Angesichts der vorstehenden Aufgaben und der hinreichend anerkannten großen Herausforderungen der altersgerechten und energetischen Anpassung zahlreicher Wohngebäude wollen wir auch künftig eine bedarfsgerechte Wohnraumförderung durch das Land mit mindestens 1 Milliarde Euro im Jahr für die soziale Wohnraumförderung aus dem revolvingenden Fonds bereitstellen. Ferner sollen die Rückflüsse aus der Förderung des sozialen Wohnungsbaus über 2013 hinaus zweckgebunden für die Wohnraumförderung eingesetzt werden, um den revolvingenden Fonds zu bewahren.

Wir werden alle Wege prüfen, die Landeswohnungsbauvermögen auch nach seiner Integration in NRW.BANK für die soziale Wohnraumförderung sichern. Es mehren sich Anzeichen, dass der soziale Wohnungsbau aufgrund seines relativ und sozial gewollten hohen Subventionswertes in eine starke Konkurrenz zu anderen Förderbereichen der NRW.BANK gerät und somit als Fördergegenstand gefährdet ist.

2. Wohnen für ein langes Leben in der Breite fördern

Nach einem Jahr Praxistest des Wohn- und Teilhabegesetzes in Nordrhein-Westfalen (WTG NRW) zeigt sich, dass die auf die „strukturelle Abhängigkeit“ der Bewohner fokussierten Regelungen des WTG kaum mehr Sonderwohnformen für ein selbstbestimmtes Wohnen (jenseits von Einrichtungen) wie das sog. betreute Wohnen oder Wohngruppen für demente Bewohner zulassen. Wir werden daher zugunsten einer Breitenwirkung die einschlägigen Vorschriften überprüfen und ggfs. ändern, ohne dabei den notwendigen Schutz der Verbraucher zu gefährden.

3. Kommunale Wohnraumkonzepte fördern

Der in den letzten Jahren vollzogene Wechsel von der Objekt- zur Subjektförderung führt in Verbindung mit dem stark fortschreitenden Auslaufen der Belegungsbindungen im sozialen Wohnungsbau insbesondere in den Ballungsräumen und dort in den angespannten Wohnungsteilmärkten zu spürbaren Engpässen bei der Wohnraumversorgung von Beziehern und zu einem Anstieg der Mieten. In den schrumpfenden Regionen des nordrhein-westfälischen Wohnungsmarktes ist die verminderte Nachfrage nach günstigem Wohnraum vor allem als Innenentwicklung durch Neubau und Bestandsanpassung wie Umstrukturierung von Quartieren zu organisieren.

Für einen zielgerichteten Einsatz der Wohnraumfördermittel (u. a. in Anpassung mit den sozialen und technischen Infrastrukturen der Kommunen wie zur Steuerung der sozialen Durchmischung) bedarf es daher der Erstellung kommunaler Wohnraumkonzepte. Da zahlreiche Kommunen weder über die fachlichen noch die finanziellen Ressourcen verfügen und zudem diese Konzepte als sog. konsumtive Ausgaben in Haushaltssicherungsgemeinden nicht zum Tragen kommen, wollen wir die Erarbeitung solcher Konzepte als Fördervoraussetzung fördern und in diesem Sinne als Bestandteil investiver Ausgaben deklarieren.

4. Bildung eines Ankaufsfonds für verwahrloste Immobilien

Zunehmend gefährden sog. Schrottimmobilien ganze Wohnquartiere, in dem sie durch ihre Verwahrlosung dem Image des Quartiers schaden und es in eine Abwärtsspirale hineinziehen. Wir wollen die Kommunen bei der Ausübung ihrer einschlägigen Rechte unterstützen, in dem wir Ankaufshilfen zum Erwerb solcher verwahrloster Immobilien bereitstellen. Durch Umschichtung von Mitteln innerhalb des Wohnungsbauvermögens (Reduzierung der Eigentumsförderung in peripheren, demographisch bedingt nicht nachhaltigen Regionen) können Mittel für einen Fonds zugunsten von Ankaufshilfen gewonnen werden. Nachhaltig agierende Wohnungsunternehmen können hier Partner der Kommunen beim Erwerb solcher Bestände werden.

5. Stärkung der wirtschaftlichen Tätigkeit von kommunalen Unternehmen

Im Rahmen einer Änderung der Gemeindeordnung NRW zugunsten der Stärkung der wirtschaftlichen Tätigkeit von Stadtwerken wollen wir auch den Bereich der wirtschaftlichen Betätigung der kommunalen Wohnungsunternehmen wieder vergrößern.

Die Verschärfung des § 107 GO NRW hat gezeigt, dass kommunale Wohnungsunternehmen kaum mehr als wirtschaftlich starke Partner der Kommunen in den Bereichen Stadtentwicklung und Wohnquartiersentwicklung auftreten können. Diese wichtige Funktion der kommunalen

Unternehmen als wirtschaftlich ergänzende Partner wird gerade angesichts der strukturell stark geschwächten Lage der meisten Kommunen in NRW mehr denn je benötigt. Einschlägige Gutachten haben belegt, dass die bewährte Fassung der alten Gemeindeordnung NRW den gebotenen Wettbewerb und notwendige Transparenz gewährleistet hat.

6. Keine neuen Barrieren aufbauen, überflüssige Regulierungen beseitigen, Bürokratieabbau vorantreiben

Wenn gesetzliche Regelungen nachweislich nicht den vom Gesetzgeber vorgesehenen Zweck erfüllen, werden keine neuen geschaffen und bisherige ggfs. abgeschafft. In diesem Sinne wird zunächst empirisch überprüft, ob die von der alten Landesregierung abgeschafften Instrumente der Fehlbelegungsabgabe und Kündigungssperrfristverordnung negative Auswirkungen in Wohnquartieren nach sich gezogen haben.

Düsseldorf, 23. Juni 2010