



Stellungnahme
für die öffentliche Anhörung des Ausschusses für Bauen und Verkehr und des
Haushalts- und Finanzausschusses des nordrhein-westfälischen Landtags zum
„Gesetz zur Umsetzung der Förderalismusreform im Wohnungswesen, zur
Steigerung der Fördermöglichkeiten der NRW.Bank und zur Änderung anderer
Gesetze“

Sehr geehrte Frau Abgeordnete,
sehr geehrter Herr Abgeordneter,

herzlichen Dank für die Möglichkeit, zum o.g. Gesetzentwurf Stellung nehmen zu können.

Zunächst bitten wir um Verständnis dafür, dass wir nur zu den wohnungswirtschaftlichen Fragen Ihres sehr umfangreichen Fragenkatalogs Stellung beziehen.

Auch bitten wir um Verständnis dafür, dass wir uns nicht an die Reihenfolge der Fragestellungen halten werden, sondern uns um eine thematische Zusammenfassung der uns vorgelegten Fragen bemühen.

Mit dem vorgelegten Entwurf eines „Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen“ ist es der Landesregierung gelungen, die Freiräume der Förderalismusreform im Bezug auf das Wohnungswesen zu nutzen.

Der Entwurf fasst die jahrzehntelangen Erfahrungen, die mit dem 1. und 2. Wohnungsbaugesetz sowie dem Wohnraumfördergesetz des Bundes gemacht wurden zusammen und entwickelt sie angesichts der Herausforderungen an die künftige Wohnungspolitik weiter.

Die Erweiterung des Förderspektrums bedeutet eine Flexibilisierung des Förderinstrumentariums, das nunmehr besser auf die unterschiedlichen Wohnungsmarktbedingungen in unserem Lande abgestimmt werden kann.

Die Herausforderungen an die zukünftige Wohnungspolitik hat unser Verband dem Landtag und der Landesregierung bereits bei anderen Gelegenheiten ausführlich darlegen können. Wir sehen diese für die Zukunft vor allem in der weiteren Ausdifferenzierung der Wohnungsmärkte in unserem Lande, in den Auswirkungen der Klimapolitik auf die Wohnungswirtschaft und den Herausforderungen des demographischen Wandels.

Die Wohnungsunternehmen haben hier bereits auf die Änderungen der Wohnungsnachfrage reagiert.

Der Bau altersgerechter Wohnungen sowie die Angebote serviceorientierten Wohnens für ältere Mitbürger halten derzeit die Wohnungsbaukonjunktur wenigstens auf einem gewissen Mindestniveau.

Der Gesetzentwurf nimmt in den §§ 2, 5 und 7 die Erkenntnisse aus den Marktentwicklungen auf, indem er neben dem eigentlichen Wohnungsneubau die Anpassung der Bestände und die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren als besondere Fördertatbestände anerkennt.

Die in dem § 2 Abs. 2 angeführte Zielgruppendefinition entspricht im wesentlichen den bekannten Zielgruppen des Wohnraumförderungsgesetzes, sorgt aber für die Möglichkeit der regionalen Differenzierung durch die in § 2 Abs. 2 Satz 2 zugelassenen Abweichungen.

Die im Fragenkatalog besonders angesprochene Festlegung einer gesetzlichen Mindesthöhe für die Wohnraumförderung wäre unseren Verband ein wichtiges Instrument zur Vermeidung der befürchteten negativen Folgen der Vollintegration des Landeswohnungsbauvermögens in die NRW-Bank.

Im übrigen würde ein solcher Mindestbetrag die Tradition des 2.

Wohnungsbaugesetzes wieder aufnehmen, in dessen §18 ab 1957 zunächst ein Mindestbetrag von 700.000.000,-- DM festgelegt worden war, der sich ab 1958 um jährlich 10 % verringern sollte. Mit dem Wohnungsbauänderungsgesetz von 1971 wurde dann ein Betrag von 150.000.000,-- DM als jährlicher Mindestbeitrag des Bundes zur Wohnungsbauförderung festgeschrieben.

Wir würden es begrüßen, wenn das neue Wohnraumförderungsgesetz des Landes zur Sicherung eines Wohnraumförderniveaus in der gewohnten Höhe einen Mindestbetrag von jährlich 900.000.000,-- Euro, mindestens aber in Höhe der Rückflüsse aus den Wohnraumförderungsdarlehen, im Gesetz verankern würde. Der Betrag von 900 Mio. Euro läge an der Untergrenze der in den letzten drei Jahren für den Wohnungsbau bereitgestellten Mittel.

Eine solche Vorschrift würde die von der Wohnungswirtschaft befürchteten Folgen der Vollintegration des Wohnungsbauvermögens in die NRW-Bank zumindest abmildern.

Für das kommende Jahr hat die Landesregierung bereits ein Fördervolumen von wiederum 980 Mio. Euro angekündigt.

Wir gehen davon aus, dass mit den im Gesetzentwurf angesprochenen Verbesserungen der Fördermöglichkeiten der NRW-Bank die Festsetzung der für die Wohnungsbauförderung bereitstehenden Darlehen auch für die Folgejahre in einer angemessenen Höhe erfolgt, soweit unserem Vorschlag zur Einführung einer festen Mindestgrenze nicht gefolgt wird.

Eine schlagartige Verminderung der Förderung in NRW hätte jedenfalls für die Wohnungsbaukonjunktur in unserem Lande fatale Folgen.

Nach wie vor sind unsere Unternehmen davon überzeugt, dass mit der angestrebten Vollintegration im Bezug auf die Wohnungsbauförderung unseres Landes der falsche Weg beschritten wird. Die Notwendigkeit der Stärkung der Eigenkapitalbasis der NRW-Bank können die an der Anhörung beteiligten Bankenexperten sicher besser beurteilen.

Die vollständige Umwandlung des bisherigen Sondervermögens in haftendes Eigenkapital birgt natürlich auch das Risiko des Vermögensverlustes.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Krise, vor allem der Landesbanken, sind daher die Bedenken der Wohnungswirtschaft letztlich auch durch die Festlegung von Mindestförderkapital zu auszuräumen.

Für die Zukunft der Wohnraumförderung hätten wir eher eine Lösung vorgezogen, die die 1991 eingeleitete organisatorische Einbindung der WFA in die Westdeutsche Landesbank und im weiteren Verlauf in die NRW-Bank rückgängig gemacht hätte. Durch die aktuelle Kapitalmarktkrise ist diese Möglichkeit, wenn sie denn je bestanden hat, nun endgültig unmöglich geworden.

Für die Wohnungswirtschaft geht es jetzt nur noch darum zu verhindern, dass eine eventuelle Schieflage der NRW-Bank zu Lasten der Wohnraumförderung geht.

Vor diesem Hintergrund halten wir es nach wie vor für einen Fehler, dass unser Bundesland, anders als z.B. Niedersachsen, sein zweckgebundenes Wohnungsbauvermögen auflöst.

Die im § 6 des Gesetzes genannte Kompetenzverteilung zwischen Landesregierung, NRW-Bank und zuständigen Ministerien zeugt unseres Erachtens von einer gewissen Unsicherheit darüber, wer im Lichte von Fördergesetzgebung einerseits und Kreditwesengesetz andererseits der eigentliche Entscheidungsträger bei der Wohnungsbauförderung sein soll.

Inwieweit sich die Rechte des Parlaments bei der Bestimmung des Förderbetrages gegenüber dem jetzigen Zustand verschlechtern, ist für uns nur schwer zu beurteilen. Der Teil, der als Landeswohnungsbauvermögen der NRW-Bank zugeschlagen wird, entzieht sich nach wie vor den Haushaltsberatungen des Landtags.

Lediglich die für die Wohnraumförderung im Haushalt eingestellten Mittel werden wie bisher der parlamentarischen Kontrolle unterliegen.

Die Kontrollfunktion im Bezug auf die NRW-Bank obliegt dem Verwaltungsrat, in dem nur die Landesregierung als Eigentümerversorgerin Sitz und Stimme hat.

Darüber hinaus wird es gemäß §§ 9a und 9b der Änderung des Gesetzes über die NRW-Bank einen Beirat für Wohnraumförderung geben, der aber nur beratende Funktion hat. Über diesen Beirat sind dann auch die Fraktionen des Landtags in die Beratungen zur Wohnraumförderung eingebunden.

Fazit:

Mit dem WFNG ist dem Ministerium für Bauen und Verkehr ein Gesetzentwurf gelungen, der in Ablösung des Wohnraumfördergesetzes des Bundes und anderer Vorschriften eine solide, zukunftsorientierte und praktikable Grundlage für die Wohnungsbauförderung in Nordrhein-Westfalen bietet.

Der Pferdefuß des vorliegenden Artikelgesetzes zeigt sich in den Artikeln 2 und 3 des Gesetzentwurfes, der die Auflösung der WFA und deren Vollintegration in die NRW-Bank vorsieht.

Der BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen wird die Folgen aus der damit vorgenommenen Kompetenzverlagerung auch in Zukunft kritisch begleiten.

Bonn, den 24.08.2009

BFW Landesverband Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen Nordrhein-Westfalen e.V.

Falk Kivelip
Geschäftsführer