

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME
17/4483**

Alle Abg



Stellungnahme des VdW Rheinland Westfalen e.V.

zum

**Vierten Gesetz
zur Änderung des Gesetzes
zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen**

DS 17/14908

**im Rahmen der schriftlichen Anhörung
des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen**

5. November 2021

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW) ist mit Schreiben vom 5. Oktober 2021 über die Ausschussanhörung zur geplanten Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen informiert worden und bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme im Rahmen dieser Anhörung.

Ausgangslage

Ziel des Vierten Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen ist die Weiterentwicklung der gesetzlichen Grundlage für die Wohnraumförderung in NRW.

Das Gesetz sieht insbesondere die Einführung von Regelungsinhalten in Bezug auf die Digitalisierung der Verfahrensprozesse, die Präzisierung der Anspruchsgruppen, die Ergänzung der Fördergrundsätze sowie die redaktionelle Überarbeitung nicht mehr zeitgemäßer Formulierungen und veränderter Rahmenbedingungen vor.

Bewertung

Zur Digitalisierung der Verfahrensprozesse:

Der VdW Rheinland Westfalen begrüßt die Öffnung der Verwaltungsprozesse für digitale Lösungen. Insbesondere in Bezug auf den Umgang mit Wohnberechtigungs-scheinen nach §10 bzw. §18 WFNG NRW hat der Verband bereits in der Vergangenheit angeregt, das Verfahren mittelfristig auf elektronischem Wege zu begehen, da auch die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften ihre Kundenakten zunehmend in elektronischer Form vorhalten und die schriftlichen Verwaltungsakte die Unternehmen weiterhin zur Pflege von Handakten zwingen. Gleiches gilt für die Freistellung (§19 WFNG NRW) und den genehmigten Leerstand (§21 WFNG NRW).

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht wäre die Voraussetzung dafür jedoch ein pragmatisches, einheitliches und verlässliches Verfahren zu wählen, dass sich datenschutzkonform ohne große Implementierung in den Unternehmen anwenden lässt und auch von den kommunalen Verwaltungen verlässlich angeboten werden kann. Im Rahmen der Nutzung von unverschlüsselten E-Mails kann ein Schutz vor unberechtigten Zugriffen nicht sichergestellt werden.

Zur Ergänzung der Fördergrundsätze:

Aus Sicht des VdW Rheinland Westfalen stellt die Vereinbarkeit der Klimaschutzziele im Gebäudebestand mit der Bezahlbarkeit von Wohnraum die zentrale Herausforderung für die kommenden Jahre dar. Insofern ist es zu begrüßen, dass die Fördergrundsätze in §5 WFNG NRW um das Ziel Klimaschutz erweitert werden. Damit ist aus Sicht des Verbandes auch die normative Voraussetzung gegeben, den Klimaschutz perspektivisch noch stärker in den Wohnraumförderbedingungen gerecht zu werden und die Förderbedingungen entsprechend weiterzuentwickeln.

Präzisierung der Anspruchsgruppen und redaktionelle Änderungen:

Aus Sicht des Verbandes spricht nichts gegen die Präzisierung der Anspruchsgruppen für den geförderten Wohnungsbau in §2 WFNG NRW. Für die Unternehmen und Genossenschaften im VdW Rheinland Westfalen ist die Versorgung von vulnerablen Haushalten mit bezahlbarem Wohnraum eine zentrale und per se eine soziale Aufgabe, für deren Durchführung die Wohnraumförderung ein wirksames Instrument darstellt. Wichtig ist, dass diese Versorgung in stabilen, gemischten und lebenswerten Quartieren stattfindet. Aus diesem Grunde ist die Änderung der Bezeichnung in „öffentliche Wohnraumförderung“ zu begrüßen, um einerseits klarzustellen, dass sich dahinter keine sozial stigmatisierten Quartiere, sondern vielmehr energetisch wie demographisch vorbildlicher Wohnungsbau verbirgt und andererseits die bedarfsorientierte Förderung bestimmter Zielgruppen auch flexibilisiert werden kann.

Die Aktualisierung im Bereich des §15 WFNG NRW halten wir nicht nur im Rahmen des AGG für sachgemäß, die bisherige Regelung dürfte auch die Lebenswelt vieler Menschen nicht mehr in dem Maße widerspiegeln.

Empfehlung

Aus Sicht des VdW Rheinland Westfalen spricht nichts gegen die Umsetzung der im Vierten Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen geplanten Änderungen.

Darüber hinaus würden wir noch zwei weitere Empfehlungen aussprechen:

Flexibilisierung bei der Ausübung der Belegrechte:

Die Ausübung der Belegungsrechte erfolgt derzeit laut WFB NRW von 2021 in der Einkommensgruppe A als Besetzungsrecht nach §29 Nummer 6 Satz 3 WFNG NRW und in der Einkommensgruppe B als allgemeines Belegungsrecht nach § 29 Nummer 6 Satz 3 WFNG NRW.

In der Praxis entstehen dadurch - in der Regel - keine Probleme zwischen der zuständigen Stelle und dem Verfügungsberechtigten. Gleichwohl stellen die Belegungsrechte für viele Mitgliedsunternehmen und –genossenschaften ein psychologisches Hemmnis für die Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln dar. Insbesondere die Furcht vor überforderten Nachbarschaften leitet die Entscheidung, ausschließlich mit relativ unbürokratischen Kapitalmarktmitteln Wohnungsbauprojekte zu finanzieren. Wir regen deshalb an, bereits im § 17 Nummer 3 WFNG NRW die normative Grundlage zu schaffen, in Absprache mit den zuständigen Stellen und mit einem entsprechenden Konzept flexibler mit den Besetzungsrechten umzugehen und einen Teil der geförderten Wohnungen mit einem allgemeinen Belegungsrecht auszustatten, so das der Verfügungsberechtigte die Belegung besser aussteuern kann.

Erweiterung des Fördergrundsatzes Klimaschutz

In den vergangenen Jahren haben die Extremwetterereignisse zugenommen. Deshalb werden neben den Bemühungen um den Klimaschutz auch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel auch im Immobiliensektor immer wichtiger. Wir würden deshalb empfehlen, dass auch die Klimaresilienz in den Fördergrundsatz aufgenommen wird, damit die normative Grundlage für die Weiterentwicklung der Wohnraumförderbestimmungen besteht. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist es dabei

wichtig, dass das WFNG NRW eine Technologieoffenheit nicht beschränkt, damit der Immobiliensektor flexibel und zielorientiert Lösungen entwickeln kann.

VdW Rheinland Westfalen e.V. – zum Hintergrund

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. ist der größte regionale Verband der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft. In NRW lebt etwa jeder fünfte Mieter in einer Wohnung unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften. Insgesamt 473 Mitgliedsunternehmen bewirtschaften mehr als 1,1 Mio. Wohnungen. In unseren Städten und Gemeinden setzen sich unsere Verbandsmitglieder für lebenswerte und generationengerechte Wohn- und Stadtquartiere ein, für sie ist die Wohnraumversorgung an erster Stelle eine soziale Aufgabe.

Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften leisten einen erheblichen Beitrag zum Bau von günstigem und qualitativem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Im Bereich des geförderten Wohnraums haben Sie im Jahr 2020 etwa 3.300 Wohnungen gebaut und insgesamt etwa 40 Prozent der Wohnraumfördermittel für den Mietwohnungsbau abgerufen. Die Durchschnittsmiete für Wohnungen unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften betrug 2020 im Durchschnitt 5,83 Euro/qm und liegt damit deutlich unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 6,60 Euro/qm (2018).

2020 haben die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften unseres Verbandes insgesamt mehr als 3,3 Milliarden Euro in den Mietwohnungsneubau sowie in die energetische und altersgerechte Modernisierung ihrer Wohnungsbestände investiert.

Kontakt

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

Goltsteinstraße 29

40211 Düsseldorf

0211-16998-10

info@vdw-rw.de