



**Ausschuss für Bauen und Verkehr (59.)
Haushalts- und Finanzausschuss (59.)**

Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

10. Januar 2008

Düsseldorf – Haus des Landtags

10:00 Uhr bis 11:30 Uhr

Vorsitz: Wolfgang Röken (SPD) (ABV)
Anke Brunn (SPD) (HFA)

Protokoll: Thilo Rörtgen (Federführung); Franz-Josef Eilting, Michael Roeßgen

Verhandlungspunkt:

**Fünftes Gesetz zur Änderung des Wohnungsbauförderungsgesetzes
(5. ÄndG-WBFG) 3**

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 14/5336

Öffentliche Anhörung von Sachverständigen 3

Die Ausschüsse führen eine öffentliche Anhörung zu dem Thema durch. Den Statements der Sachverständigen schließen sich Nachfragen von Abgeordneten an. Die Seitenzahlen auf der nächsten Seite kennzeichnen den Beginn der Statements.

Organisation/Verband	Sachverständige/r	Stellungnahmen	Seite
Städtetag Nordrhein-Westfalen	Gesine Kort-Weiher	14/1710	3, 9, 15
Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen	Roswitha Sinz	14/1716	4, 11
Landesverband freier Immobilien und Wohnungsunternehmen Nordrhein-Westfalen	Falk Kivelip	14/1721	6, 13
Architektenkammer NRW	Reiner Fuest	14/1711	15, 20, 22
Deutscher Mieterbund NRW	Bernhard von Grünberg	14/1713	18, 23
GAG Immobilien AG	Heinz Müller	-	19, 22

Weitere Stellungnahmen	
BDB-NRW	14/1714
Städte- und Gemeindebund NRW	14/1712
Landkreistag Nordrhein-Westfalen	14/1715
Mieterforum Ruhr	14/1722

Fünftes Gesetz zur Änderung des Wohnungsbauförderungsgesetzes (5. ÄndG-WBFG)

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 14/5336

Öffentliche Anhörung von Sachverständigen

Vorsitzender Wolfgang Röken: Guten Morgen, meine Damen und Herren! Hiermit eröffne ich die öffentliche Anhörung zum oben genannten Thema. Ich begrüße Sie alle und wünsche Ihnen das Beste für das Jahr 2008. Ich begrüße Sie auch im Namen meiner Kollegin Anke Brunn als Vorsitzende des Haushalts- und Finanzausschusses, der gemeinsam mit unserem Ausschuss für Bauen und Verkehr diese Anhörung durchführt. Mitberatend ist im Übrigen der Ausschuss für Kommunalpolitik und Verwaltungsstrukturreform. Insbesondere begrüße ich die Sachverständigen, die gekommen sind, um hier mit uns diese Anhörung durchzuführen. Aus der ausliegenden Liste können Sie erkennen, wer alles eingeladen ist. Ich freue mich, dass Sie dieser Einladung gefolgt sind und nun an dieser öffentlichen Anhörung teilnehmen.

Wir haben zwischenzeitlich von allen Stellungnahmen erhalten; diese liegen den Ausschussmitgliedern vor.

Begrüßen möchte ich ebenfalls die Vertreter der Medien sowie die hier anwesenden Vertreter der Landesregierung und die Zuhörerinnen und Zuhörer.

(Es folgen organisatorische Hinweise)

Gesine Kort-Weiher (Städtetag NRW): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren! Vielen Dank für die Gelegenheit, Ihnen hier die Einschätzung des Städtetages Nordrhein-Westfalen zur geplanten Änderung des Wohnungsbauförderungsgesetzes vorzutragen. Wir meinen, dass in der Tat Anlass besteht, sich kritisch mit dem geplanten neuerlichen Zugriff auf das Wohnungsbauvermögen auseinander zu setzen. Wie in unserer schriftlichen Stellungnahme ausgeführt, ist es dabei nicht alleine die jetzt geplante Änderung, sondern die Summe der im Laufe der letzten Jahre erfolgten Zugriffe, die um die Zukunft des Wohnungsbauvermögens fürchten lässt.

Im Unterschied zu vielen anderen Ländern konnte das Land NRW in den vergangenen Jahren unabhängig von der Haushaltslage seine Wohnungsbauförderungsprogramme dank des Wohnungsbauvermögens auf hohem Niveau verstetigen. Das Wohnungsbauvermögen als revolvierender Fonds war und ist Garant dafür, dass man auf neue wohnungspolitische Herausforderungen – ich nenne hier die Stichworte demografischer Wandel, Klimaschutz, Auseinanderdriften der Wohnungsmärkte,

Ausschuss für Bauen und Verkehr (59.)
Haushalts- und Finanzausschuss (59.)
Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

10.01.2008
rt-be

zunehmende soziale Ungleichheit – angemessen und in dem erforderlichen Umfang reagieren kann. Durch die Änderungen in den vergangenen Jahren und den nun geplanten Zugriff besteht die Gefahr, dass in Zukunft Wohnraumförderpolitik nicht mehr nach Bedarf, sondern nach Haushaltslage erfolgen wird. Wir sehen natürlich auch, dass der Gesetzentwurf, der nun zur Beratung ansteht, darauf beschränkt ist, dass die Entnahmen lediglich aus den Jahresüberschüssen der Wfa erfolgen und ein Zugriff auf die Substanz des Wohnungsbauvermögens nicht vorgesehen ist. Gleichwohl führt dies langfristig betrachtet allein inflationsbedingt zu einer Entwertung des Wohnungsbauvermögens. Darüber hinaus wird die Wfa vorhandener flüssiger Mittel aus Eigenkapital beraubt, um neue Fördermaßnahmen zu finanzieren.

Insgesamt meinen wir daher, es besteht Anlass, die geplante Änderung noch einmal kritisch im Hinblick auf die Auswirkungen für das Wohnungsbauvermögen und für die Wohnraumförderung in NRW zu überprüfen. – Vielen Dank.

Roswitha Sinz (Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Auch im Namen des VdW bedanke ich mich für die Gelegenheit, zum vorliegenden Gesetzentwurf Stellung zu nehmen. Wir hatten, wie erbeten, eine schriftliche Stellungnahme rechtzeitig abgegeben, die Ihnen aufgeteilt in zehn Punkten vorliegt. Ich möchte darauf verweisen und mich bei meiner mündlichen Stellungnahme auf einen Aspekt konzentrieren, und zwar auf die Auswirkungen des Gesetzentwurfs im Bereich des Wohnungswesens. Ich finde, das ist naheliegend, da ich für den Verband der Wohnungswirtschaft hier spreche.

Der VdW geht davon aus, dass das Ministerium für Bauen und Verkehr das Spektrum der integrierten Stadtentwicklung, zu dem wir auch die Wohnungspolitik und das Wohnungswesen zählen, weiterhin abdecken und gestalten will. Festzustellen ist, dass die jährlichen Wohnraumförderungsprogramme des Landes nach dem Regierungswechsel kontinuierlich verringert wurden. Zahlenmäßig haben wir dies in unserer schriftlichen Stellungnahme belegt. Es handelt sich um erhebliche Beträge. Diese nun eingetretene kontinuierliche Abschöpfung – es ist keine einmalige Abschöpfung; ich denke noch an die Anhörungen im letzten Jahr, bei denen dies immer wieder betont wurde – geht aus unserer Sicht an die Schmerzgrenze bzw. überschreitet diese, da das Vermögen und dessen Aufbau massiv angegriffen werden. Demgegenüber kann von einem Rückgang der Bedeutung der Aufgaben, die einer Förderung bedürfen, nicht die Rede sein. Dies sehen nicht nur wir als Interessensverband so. Städte und Gemeinden, von den Sozialpolitikern bis hin zu den Wirtschaftsförderern haben den hohen Stellenwert attraktiver und intakter Wohnquartiere als Standortvorteil und Qualität wiedererkannt und beackern das Feld. Landes- wie auch bundespolitisch werden darüber hinaus gesellschaftlich brisante Themen diskutiert, die ihre Ausprägungen auch in Wohnquartieren zeigen und mit der Art und Weise einer Wohnungspolitik in Verbindung stehen. Die im VdW organisierten Unternehmen sehen dies so und handeln. Wenn Sie nun entgegnen, dass die bereitgestellten Mittel seitens des Landes nicht vollständig abgerufen werden, so hat dies Ursachen, die außerhalb der Bedeutung dieser Aufgaben stehen. Ich möchte dies anhand einiger Punkte deutlich machen:

Ausschuss für Bauen und Verkehr (59.)

10.01.2008

Haushalts- und Finanzausschuss (59.)

rt-be

Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

Erstens. Zum Neubau: Es ist naheliegend, dass dieser demografiebedingt in Schrumpfungsräumen abgenommen hat. In Wachstumsräumen ist er als preiswerter Wohnraum mit dieser Förderung gar nicht zu finanzieren. Hier läge ein Arbeitsfeld.

Zweitens. Das Schwergewicht der Investitionen liegt im Bestand. Dazu liegen neuere Förderbedingungen vor, die zwischenzeitlich nachgebessert wurden. Man kann feststellen, dass die Nachfrage nach diesem Teilprogramm im vergangenen Jahr zugenommen hat.

Eine dritte Aufgabe ist die Erneuerung der Wohnquartiere. Für eine erfolgreiche Erneuerung und Stabilisierung von Wohnquartieren sind investive und nichtinvestive Maßnahmen im Paket notwendig. Das Wohnungsbauprogramm des Landes sieht leider keine Förderung nichtinvestiver Maßnahmen vor. Dies wurde stets abgelehnt mit dem Hinweis auf die Unantastbarkeit des Wfa-Vermögens als revolving Fonds. Nun erleben wir mit dem vorliegenden Gesetzentwurf, wie antastbar das Vermögen sein kann. Die Förderung nichtinvestiver Maßnahmen ist als Schmiermittel für investive Maßnahmen unabdingbar, um diese nachhaltig zu gestalten. Sie fehlen uns als verlässliche Finanzierung und laufen eben nur dort, wo es potente Unternehmen stemmen können. Dieser Sachverhalt trifft auch für die notwendige Begleitung und Förderung der Modellprojekte HIT zu. Auch hierzu bekamen wir die Aussage des Fachministeriums, dass die Begleitung im Gegensatz zur Begleitung der ISGs mit Wohnraumfördermitteln als Darlehen nicht zu fördern sei, und zwar mit dem Hinweis auf einen revolving Fonds. Dieses Vermögen wird jedoch nun angetastet.

Vor diesem Hintergrund akzeptiert der VdW in keiner Weise, dass das Vermögen überwiegend für zweckfremde Angelegenheiten genutzt wird und dringende Aufgaben einer in die Stadtentwicklung integrierten Wohnungspolitik leer ausgehen. Wir wagen die Prognose, dass vor dem Hintergrund der Kernaussagen des Pestel-Gutachtens diese Aufgaben noch zunehmen und sich in bestimmten Quartieren verschärfen werden. Der VdW meint, dass die Politik darauf eine Antwort geben muss, ausreichend und konzentriert Mittel einzusetzen. So weit zu diesem besonderen Aspekt.

Weitere Aspekte, die sich auf das Vermögen selbst und die Wfa, auf den Umgang der Landesregierung mit dem Haushalt und Weiteres beziehen, finden Sie ausführlich in den zehn Punkten in der schriftlichen Stellungnahme dargelegt.

Der VdW kommt zu dem Fazit, dass er den Gesetzentwurf ablehnt. Er lehnt ihn auch ab aus dem Interesse der Mieterinnen und Mieter. Auch wenn wir sehen, dass alle Ressorts ihren Beitrag zur Sanierung des Haushaltes erbringen müssen, so stellt sich ernsthaft die Frage, ob ein außerhalb des Haushalts liegendes zweckbestimmtes Vermögen existenzgefährdend angegriffen werden muss und es nicht andere Wege geben kann. Dies ist eine zuvorderst politische Aufgabe, die Prioritäten auch bei Kürzungen richtig zu setzen. Darum beneiden wir Sie in keiner Weise. Mit diesem Gesetzentwurf haben Sie aus unserer Sicht die Priorität falsch gesetzt und die Chance, eine in die Stadtentwicklung integrierte Wohnraumförderung aufzubauen, nicht genutzt, wiewohl Minister Wittke dies noch zuletzt auf dem Verbandstag des

Ausschuss für Bauen und Verkehr (59.)

10.01.2008

Haushalts- und Finanzausschuss (59.)

rt-be

Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

VdW 2007 als die richtige Vorgehensweise für die Bewältigung des demografischen Wandels beschrieben hat. – Danke für Ihre Aufmerksamkeit.

Falk Kivelip (Landesverband freier Immobilien und Wohnungsunternehmen NRW): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Ich wünsche Ihnen zunächst einmal allen ein gutes neues Jahr, das für die Wohnungswirtschaft auch mit diesem Gesetzentwurf nicht besonders gut angefangen hat. Ich möchte mich im Wesentlichen auf die Äußerungen meiner Vorrednerin, Frau Sinz, beziehen. Der VdW hat Ihnen ja ein sehr schönes Zahlenwerk geliefert, was alles in den letzten Jahren dem Wohnungsbauvermögen entgangen ist. Ich erinnere an die 22 Millionen € für die beiden Jahre, die an den Grundstücksfonds gingen, wobei wir im Zweifel waren, ob diese Aufgabe nicht eher eine Aufgabe der Wirtschaftsförderung als der Wohnungsbauförderung ist. Das, was jetzt passiert, ist für uns völlig diffus, weil dies in den allgemeinen Topf des Landeshaushaltes geht, und zwar pro Jahr 60 Millionen €.

In dem Gesetzentwurf haben wir auch einen positiven Punkt festgestellt. Dieser betrifft die Änderung des § 17 Abs. 2 Satz 2. Wir haben das so interpretiert, als bekenne sich damit die Landesregierung zur Ausdehnung der Wohnraumförderung auf nicht gebundene Bestände. Seit 2006 gibt es ja ein Programm zur Bestandsmodernisierung und -sanierung. Wir halten das für einen außerordentlich sinnvollen Schritt. Umso weniger verständlich ist uns die Reduzierung des Wohnungsbauvermögens, das mit diesem Gesetzentwurf bezweckt und veranlasst wird. Ich warne davor, in Zukunft dem Landeswohnungsbauvermögen weitere Finanzierungsmöglichkeiten für den Landeshaushalt zuzubilligen, selbst wenn in dem Gesetzentwurf Rückflusstbestände normiert sind. Für den Fall, dass der Gewinn der Wfa nicht ausreicht, ist das dennoch langfristig eine Verminderung des Wohnungsbauvermögens, nämlich wenn man das als Nettovermögen betrachtet. Es wird laufend entwertet durch die wieder angestiegene Inflation. Von daher können wir davon ausgehen, dass weniger für die Förderung zur Verfügung steht, obwohl sich die Förderaufgaben, die auf das Wohnungsbauvermögen im Sinne der Wohnungswirtschaft zukommen, ab diesem Jahr dramatisch verändern werden. Auch im Sinne eines Erhalts einer bezahlbaren Miete bei den Kunden unserer Wohnungsunternehmen, die die Mieter ja nun sind, ist es nicht möglich, solche Belastungen an die Mieter weiterzugeben. Das heißt, man muss sich auch im Bereich der Energiepolitik fragen, wen man eigentlich mit diesen Maßnahmen belasten will. Es kann nicht angehen, dass die Unternehmen die Last tragen, die Nutzer davon aber nicht betroffen werden. Auf der anderen Seite ist es nicht möglich, bei den vorliegenden Marktgegebenheiten Mieten festzulegen, die diesen Anspruch erfüllen würden. Von daher sind wir darauf angewiesen, dass wir eben nicht nur über die KfW entsprechende Mittel erhalten, um diese sicher notwendigen Aufgaben durchführen zu können, sondern dass auch Landesmittel zur Verfügung stehen, die dazu führen, dass der Wohnungsbau insgesamt für die Unternehmen zumindest kein Minusgeschäft wird.

Ein besonderes Kapitel hatten wir auch den Verwaltungskostenbeiträgen gewidmet. Die Verwaltungskostenbeiträge belasten ja zumindest in dem Block der Kostenmiete die Mieter. Seit 2002 haben wir ja nicht mehr die Kostenmietberechnung, sondern da

Ausschuss für Bauen und Verkehr (59.)

10.01.2008

Haushalts- und Finanzausschuss (59.)

rt-be

Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

gilt die vereinbarte Miete. Aber für die Mehrzahl der Wohnungen, für die die Kostenmiete gilt, sind natürlich die 0,4 eine Belastung der Miete und des Mieters. Wir hatten uns eigentlich gedacht, ob man nicht einmal darüber nachdenken könnte, ob die Wfa die 0,4 überhaupt braucht und ob sie im Sinne einer effizienten Verwaltung nicht mit 0,2 auskommen könnte. Damit hätten Sie natürlich für die Mieter etwas getan, denn das würde die Mieten zumindest der Sozialwohnungen, die noch der Kostenmiete anhängen, vermindern können. Dabei möchte ich es belassen. – Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Horst Becker (GRÜNE): Vielen Dank für die sehr informativen und aufschlussreichen Stellungnahmen. Gleichwohl habe ich noch Nachfragen.

Frau Kort-Weiher, wir haben es ja nicht nur mit dieser Angelegenheit, also mit der Aufzehrung des Wohnungsbauvermögens, zu tun, sondern es gab in den letzten zwei Jahren eine Palette von Vorgängen, die aus unserer Sicht die Landschaft verändern. Hierzu würde ich gerne Ihre Einschätzung hören, insbesondere wie Sie die Abschöpfung der Überschüsse und den Verkauf der LEG und der Wohnungen der LEG einschätzen vor dem Hintergrund der Notwendigkeiten einer Städteplanung und Stadtentwicklung im Zusammenhang mit demografischem Wandel, mit der Veränderung der Anforderungen, mit bestimmten Problemgebieten, auch mit Migrationshintergrund. Sind Sie nicht der Auffassung, dass sich die Städtebaupolitik des Landes an den Stellen eigentlich der Einflussmöglichkeiten durchgängig beraubt, die sie hätte?

Meine zweite Frage schließt sich an dem an, was ich gerade gesagt habe. Es geht um die Stadtentwicklung. Teile der Landesregierung und der sie tragenden Fraktionen sagen immer wieder, es handele sich letztlich um eine Subvention indirekt der Stadtentwicklung. Man könne es so und so sehen. Es sei ja gar nicht in die allgemeinen Haushaltsmittel eingegangen, sondern faktisch würde man das Geld für die Stadtentwicklung benötigen. Ich sage immer wieder: Gleichwohl ist es eine Kürzung, denn vorher sind ebenfalls Stadtentwicklungsmittel bezahlt worden. Wir haben es ja in Nordrhein-Westfalen mit einer Situation zu tun, wo vom Land selber letztlich nur noch das finanziert wird, was vom Bund und Europa kommt, also eine Kofinanzierung. Eigene Städtebaumaßnahmen gibt es kaum noch. Wie schätzen Sie das ein im Zusammenhang mit dem Wegfall der Wohnungsbauförderungsmittel für wirkliche Wohnungsbauprogramme? Hier könnte man sich ja, wenn man schon Wohnungsbaumittel abschöpft, eine Menge vorstellen, zum Beispiel Verstärkung im Umbau Barrierefreiheit, Verstärkung mit Koprogrammen im Zusammenhang mit der CO₂-Finanzierung. Sehen Sie hier nicht ein viel weiteres Feld, das man bedienen müsste?

Eine letzte Frage: Wir haben ja sehr ausführlich von allen dreien die Hinweise auf die Besonderheit gehört, dass letztlich die Sozialmieterinnen und Sozialmieter über die Verwaltungskostenbeiträge bei der Wfa eine Sonderleistung, sprich eine Sonderabgabe indirekt tragen müssen. Halten Sie es rechtlich für zulässig, dass ausgerechnet Sozialmieterinnen und Sozialmieter über eine quasi Sonderabgabe dazu beitragen, den Landeshaushalt zu finanzieren?

Ausschuss für Bauen und Verkehr (59.)

10.01.2008

Haushalts- und Finanzausschuss (59.)

rt-be

Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

Heinz Sahren (CDU): Frau Kort-Weiher, ich habe an Sie eine Frage. Sie sagten, dass eine Vielzahl von Zugriffen in den letzten Jahren erfolgt sei und auf diese Weise das Wohnungsbauvermögen geschwächt worden sei. In dem Zusammenhang nannten Sie unter anderem auch die Streichung der Ausgleichsabgabe. Unser Feedback ist, dass die Streichung der Ausgleichsabgabe außerordentlich positiv gewürdigt worden ist, in besonderer Weise von den vielen Mietern, die davon betroffen waren. Haben Sie als Städtetag entgegengesetzte Aussagen? Es wäre interessant zu erfahren, wie da das Feedback war.

Frau Sinz, Sie plädierten einerseits dafür, das Wohnungsbauvermögen als revolving-fonds zu erhalten. In dem Punkt sind wir nahe beieinander. Auf der anderen Seite sagten Sie, wir hätten deutliche gesellschaftliche Veränderungen – Sie verwiesen auf aktuelle „Tagesschau“-Meldungen der letzten Tage –, und da gebe es Herausforderungen für die Wohnungsbaupolitik, und dafür müsse man auch Mittel einsetzen. Dabei wissen Sie – und das haben Sie auch konzediert –, dass es sich letzten Endes nicht um investive Dinge handelt, das heißt also, dass sie dem revolving-fonds Element einfach entzogen werden; das wäre ja ein direkter Verzehr von Wohnungsbaufördermitteln. Da sehe ich bei Ihnen doch einen Widerspruch: einerseits Ihr Plädoyer für die Beibehaltung des revolving-fonds – und das geht ja nur über den Weg, dass investive Maßnahmen erfolgen –, andererseits aber letzten Endes doch sozialpolitische Ausgaben. Ich will das jetzt nicht bestreiten, und die Problematik und die Zusammenhänge brauchen wir nicht zu diskutieren; ich will nur auf den Widerspruch hinweisen.

Herr Kivelip, Sie haben in besonderer Weise die neue Herausforderung angesprochen, dass wir auf energetische Fragestellungen Antworten geben müssen. Das ist richtig. Ich will aber darauf hinweisen, dass genau dieser Punkt in der Neufassung der Wohnraumförderrichtlinien, die ab September gelten, im Kapitel 5 genau dieser Ansatzpunkt gewählt worden ist. Die Abrufung dieser Mittel – es geht ausdrücklich um investive Dinge, also revolving-fonds – ist bisher wohl noch nicht so, wie man sich das vorstellen kann; da gibt es durchaus noch Reserven. Haben Sie aus Ihrer verbandlichen Tätigkeit heraus Anhaltspunkte, dass das möglicherweise an dieser oder jener Stelle noch etwas anders gestrickt werden müsste?

Monika Ruff-Händelkes (SPD): Für die SPD-Fraktion freue ich mich, dass heute einige Sachverständige hier sind, die – ich nenne Frau Kort-Weiher, Frau Sinz und Herrn Kivelip – schon einige wichtige Dinge genannt haben, was den Werteverzehr des Landes beim Wohnungsbauvermögen angeht. Dennoch erlaube ich mir, an alle drei die folgende Frage zu stellen. Die Landesregierung hat dargestellt, dass die Gelder für die Programme einfach nicht genügend abgerufen worden sind, besonders für die Bestandsförderung. Denken Sie, dass diese Gelder von den Investoren nicht benötigt werden? Oder wie könnten Sie sich vorstellen, dass diese Programme adäquat umgestaltet werden?

Vorhin ist das Wort Pestel-Gutachten gefallen. Es ist bereits einige Monate her, dass die Landesregierung ein Gutachten in Auftrag gegeben hat. Dieses Pestel-Gutachten

Ausschuss für Bauen und Verkehr (59.)

10.01.2008

Haushalts- und Finanzausschuss (59.)

rt-be

Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

ist uns vorgestellt worden und liegt Ihnen sicherlich auch vor. Darin ist davon die Rede, dass regional unterschiedlich entweder zu viele oder zu wenige Wohnungen da sind. Und es ist festgestellt worden – und das wissen Sie sicherlich auch –, dass gerade im Bereich der Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte übers ganze Land Nordrhein-Westfalen flächenmäßig überall zu wenige Wohnungen vorhanden sind, wenn man die nächsten zehn bis 15 Jahre in Betracht zieht. Daraus ergibt sich meine Frage: Wie sehen Sie aufgrund der eigentlichen Reduzierung des Landeswohnungsbauvermögens die Gefahr, dass gerade da nicht genügend geschehen kann?

Dann habe ich noch eine besondere Frage an Herr Kivelip zu einem Punkt, der im Pestel-Gutachten auch dargestellt worden ist, vor allem bei Nachfrage an Herrn Pestel. Von uns ist nachgefragt worden: Was ist mit dem sozialen Wohnungsbau? Wir müssen ja damit rechnen, dass er sukzessive abgebaut wird. Das ist ja auch lange vereinbart gewesen. Ich hätte gerne Ihre Einschätzung dazu – und ich würde mich freuen, auch die Einschätzung der beiden Damen zu hören –, ob Sie das auch so sehen wie Herr Pestel, der sagt: Wir müssen da umdenken und müssen gerade für diejenigen, die in einigen Jahren von Altersarmut betroffen sein werden, günstigen Wohnraum vorhalten; er ist vielleicht jetzt nicht so sehr vonnöten, aber wir müssen uns darauf einrichten, dass das kommt.

Gesine Kort-Weiher (Städtetag NRW): Herr Becker, Sie hatten bezüglich der Gesamtheit der Eingriffe in die Gestaltungsmöglichkeiten des Landes auf Stadtentwicklung und Wohnungspolitik gefragt. In der Tat ist es natürlich so: Wenn ich die LEG verkaufe, wenn ich das Wohnungsbauvermögen schwäche, dann hat das natürlich Konsequenzen für die Möglichkeit, auf neue Herausforderungen in Stadtentwicklung, Städtebau- und Wohnungspolitik angemessen zu reagieren.

Bedauerlicherweise gilt das im Übrigen nicht nur für das Land, sondern auch für die Städte. Unsere Einschätzung zum Verkauf der LEG ist ja bekannt. Ich weise darauf hin, dass aus Sicht der Städte die LEG natürlich vor Ort ein wichtiger Partner ist für die Umsetzung von bestimmten Maßnahmen, insbesondere in sozial instabilen Quartieren, für die Modernisierung, für barrierefreien Umbau im Bestand etc. Das heißt also: Auch für die Städte gehen so durch die Schwächung des Wohnungsbauvermögens und vielleicht auch infolge weiterer Kürzungen der Wohnungsbauprogramme Möglichkeiten verloren, angemessen auf neue wohnungspolitische Herausforderungen zu reagieren.

Sie hatten auch bezüglich Grundstücksfonds und Städtebauförderung gefragt, für die ja ein Teil der Entnahmen auf den Jahresüberschüssen bestimmt ist. Das sehen wir natürlich zwiespältig, weil wir als Städtetag natürlich durchaus der Meinung sind, dass beides, sowohl der Grundstücksfonds wie auch eine Fortführung der Städtebauförderung in angemessenem Umfang, wichtige Aufgaben sind. Wir meinen aber auch: Die Aufgaben sind da, die Förderbedarfe sind auch da, und das müsste im Grundsatz aus dem Landeshaushalt finanziert werden. Unter dem Strich werden zwar diese Gelder reserviert für bestimmte Zwecke; letztlich erfolgen aber die Zugriffe auf die Jahresüberschüsse zur Entlastung des Landeshaushalts.

Ausschuss für Bauen und Verkehr (59.)

10.01.2008

Haushalts- und Finanzausschuss (59.)

rt-be

Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

Ich bin zwar nicht für ein „versäultes“ Denken, und ich sehe durchaus, dass es jenseits der Wohnungspolitik wichtige andere landes- und kommunalpolitische Aufgaben gibt, für die man Geld benötigt. Gleichwohl glaube ich, dass eine ganze Reihe von Herausforderungen auf uns zukommen, die es erforderlich machen, genügend Geld in Händen zu haben, um die Förderprogramme finanziell angemessen auszustatten.

Ich hatte eben kurz das Stichwort Energieeinsparung/Klimaschutz erwähnt, und Herr Kivelip ist insbesondere darauf eingegangen. Es ist sicher notwendig, dass man flankierend zu den KfW-Förderprogrammen seitens des Landes noch Geld in die Hand nimmt.

Zum Stichwort demografischer Wandel/barrierefreier Umbau im Bestand sind sicherlich ganz erhebliche Anstrengungen nötig. Frau Ruff-Händelkes hatte ja schon darauf hingewiesen: In einigen Jahren droht durch gebrochene Erwerbsbiografien zunehmende Altersarmut. Deswegen muss man gerade dafür sorgen, dass für diese Menschen ausreichend bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht.

Herr Sahnen, Sie hatten noch einmal auf die Streichung der Ausgleichsabgabe Bezug genommen. Ich will die Debatte hier nicht mehr führen. Wir waren einer der wenigen Verbände, die sich gegen die Abschaffung der Ausgleichsabgabe ausgesprochen haben. Ich denke, das ist bekannt. Ich habe von keinem Feedback gehört, aber es ist klar, Herr Sahnen – das kann man nicht Abrede stellen –, dass die betroffenen Haushalte, die jetzt nichts mehr zahlen müssen, natürlich begeistert davon waren. Dass die erfreut darauf reagiert haben, ist keine Frage; das ist nicht verwunderlich. Fragen Sie einmal jemanden, was er davon hält, wenn er morgen keine Steuern mehr zahlen muss! Deswegen werden Sie ja nicht die Steuern abschaffen.

Frau Ruff-Händelkes, Sie hatten darauf hingewiesen: Ein Argument dafür, dass man meint, man brauche die Gelder für die Wohnraumförderprogramme nicht mehr in dem Umfang, ist, dass die zur Verfügung gestellten Fördermittel nicht in vollem Umfang abgerufen werden. Das ist sicher so. Wir meinen aber: Das liegt nicht daran, dass kein Bedarf besteht, sondern es liegt daran, dass zum Teil die Förderprogramme noch einmal überprüft werden müssen, ob sie so gestaltet sind, dass sie für die Investoren ausreichend attraktiv sind. Man muss ja auch im Blick haben, dass wir derzeit einen sehr niedrigen Marktzins haben. Wenn die Vorteile nicht entsprechend sind und das Wohnungsunternehmen sich im Gegenzug Mietpreis- und Wohnungsbindungen einhandelt, dann führt das natürlich dazu, dass sie gegebenenfalls davon Abstand nehmen. Das heißt also nicht, dass kein Bedarf da ist, sondern dass man vielleicht an den Förderbedingungen noch ein Stück weit arbeiten muss.

Zum Stichwort Altersarmut hatte ich gerade schon etwas gesagt. Bezogen auf das Pestel-Gutachten sind zu wenige Wohnungen für Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte da. Ich habe mir das Pestel-Gutachten gerade erst am Montag an Land gezogen und habe es noch nicht komplett gelesen. Ich meine aber, dass man sich nicht lediglich auf die Ein- und Zwei-Personen-Haushalte beziehen sollte, sondern ich denke, dass unter dem Aspekt des demografischen Wandels, aber auch im Hinblick auf wachsende räumliche Disparitäten auf den Wohnungsmärkten eine Menge Aufgaben vor-

Ausschuss für Bauen und Verkehr (59.)

10.01.2008

Haushalts- und Finanzausschuss (59.)

rt-be

Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

handen sind, denen man sich widmen muss und für die man auch Fördergelder benötigt.

Roswitha Sinz (Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen): Ich werde versuchen, die Fragen in der Reihenfolge zu beantworten. Zunächst zu dem Thema, ob das nicht generell benutzt wird und ob nicht alles der Stadtentwicklung dient. So habe ich Sie, Herr Becker, mit der Frage verstanden, wenn jetzt ein Teil in die Städtebauförderung und ein Teil in den Grundstückerfonds geht. – Wir haben eine Auffassung von Stadtentwicklung gleich Quartiersentwicklung, wobei Stadt und Wohnen immer zusammen gedacht wird. Deswegen ist es prinzipiell eigentlich kein Problem – wenn die Mittel der Städtebauförderung denn auch für dieses Thema einsetzbar wären.

Bei der letzten Eckwertanhörung zur Wohnraumförderung, die ja leider ganz kurzfristig im Dezember kurz vor Weihnachten stattfand, habe ich darauf hingewiesen, dass man beispielsweise von den 40 Millionen €, die in die Städtebauförderung gehen, doch endlich einen Teil dafür benutzen könnte, weil uns ja sonst auch immer das Argument entgegengehalten wurde: Aus der Wohnraumförderung geht es nicht. Darauf bekam ich aber eine ablehnende Antwort. Ich sage einmal überspitzt und krass – die Mitarbeiter der Fachabteilung mögen mir das verzeihen –: Im Hause des MBV sind Städtebauförderung und Wohnraumförderung noch sehr getrennt, auch wenn auf dem Papier steht, dass an bestimmten räumlichen Standorten integriert wird. Insofern haben wir also doch Probleme. Wir haben nichts dagegen, wenn die Städtebauförderung unterstützt wird, aber sie muss für das gemeinsame Ziel einer integrierten Stadtentwicklung im Sinne einer Quartiersentwicklung eingesetzt werden. Dann dient sie auch dem Wohnen und den Aufgaben, die anstehen.

Sie benutzen auch einmal das Wort Subventionen, wenn ich Sie richtig verstanden habe. Wir denken, das sind keine Subventionen. Sie kennen ja all die Zahlen, was mit einem Euro Städtebauförderung vielfältigst an privaten Mitteln ausgelöst wird. Ich denke, das ist unbestreitbar; insofern müssen wir da nicht weiter diskutieren.

Ich vermag nicht zu beurteilen, ob das mit dem Verwaltungskostenbeitrag rechtlich überhaupt zulässig ist. Aber es ist auf jeden Fall klar – und da wird ein falsches Verständnis zugrunde gelegt –, dass auch der Überschuss dazu dient, den Fonds aufrechtzuerhalten, dass also der Überschuss im Zusammenhang steht mit dem Vermögen selbst und dass er nicht wegzunehmen ist. Er wird ja auch gespeist aus den Verwaltungskostenbeiträgen. Ich meine, dass auch der Überschuss zweckbestimmt einzusetzen ist und dass hier fehlgegriffen wird, wenn er zur allgemeinen Sanierung des Haushalts benutzt werden kann.

Ich komme nun zu Herrn Sahnen. Rein formal und logisch haben Sie Recht, weshalb wir auch in den letzten Jahren beim Thema „revolvierender Fonds“ immer wieder das Argument eingesehen haben, auch wenn wir die Forderung immer wieder gestellt haben, wir hätten gerne nicht-investive Ausgaben aus dem Bereich der Wohnraumfördermittel gefördert. Wir haben das dann auch eingesehen. Nur machen Sie jetzt

Ausschuss für Bauen und Verkehr (59.)

10.01.2008

Haushalts- und Finanzausschuss (59.)

rt-be

Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

das Fass auf und ermöglichen kaum mehr, dass das Vermögen aufwächst. Insofern ist, denke ich, der Widerspruch bei Ihnen größer als bei uns.

Zum Zweiten haben wir dennoch immer die Forderung für richtig gehalten, wobei sich sicher die Frage stellt: In welchem Verhältnis muss die Förderung nichtinvestiver Mittel zur Förderung investiver Mittel stehen? Es darf natürlich nur minimal sein. In Rheinland-Pfalz wird das zum Beispiel in der Wohnraumförderung so gemacht, weil man einfach erkannt hat, dass das zur Begleitung investiver Maßnahmen notwendig ist. Vielleicht liegt hierin auch ein Schlüssel, dass mehr investive Maßnahmen dann auch getätigt werden. – Das auf die Frage zum ausreichenden Abruf von Mitteln; denn Wohnraumförderung ist heute eine andere Aufgabe, als nur zu bauen – plakativ gesagt, aber die Diskussion kennen Sie ja im Detail.

Das passt auch zu dem Thema, warum man nicht die Wohnraumförderung und die Städtebauförderung in einem Topf integriert. Dann stellt sich nämlich diese Problematik nicht mehr, denn aus der Städtebauförderung kann ich bestimmte Zwecke fördern, die rein formal aus Wohnraumfördermitteln nicht nötig sind. Ich denke, das ist ein weiterer Hinweis, endlich zu einer integrierten Förderung zu kommen, die wir ja schon seit langem fordern. Sie wird hier ganz praktisch.

Frau Ruff-Händelkes, ich hatte mit meinen Ausführungen schon ein Stück dargelegt und auch eingestanden, dass die Mittel nicht ausreichend abgerufen werden. Da ist eine differenzierte Argumentation im Detail notwendig, woran es liegt. Ich bin guter Hoffnung, dass wir im Laufe des Jahres mit der Fachabteilung im weiteren engen Austausch – ich bleibe Optimist – dazu verhandeln und beraten werden.

Es ist auch dank des Pestel-Gutachtens erkannt worden, dass gerade in den stark wachsenden Städten der preiswerte Wohnraum besonders stark zurückgeht. Er ist gerade dort besonders notwendig, allerdings kaum finanzierbar angesichts der Grundstückspreise und weiterer Kosten. Zu diesem Punkt wird in der Fachabteilung – so wurde uns vermittelt – überlegt. Ich denke, dass wir die Förderung für diese Anforderung etwas umstellen müssen, was den Neubau oder den Erhalt preiswerten Wohnraums in den stark wachsenden Städten anbetrifft.

Dies ist sicher auch ein Teil dessen, dass für Ein- und Zwei-Personen-Haushalt dort zu wenig Wohnungen vorgehalten werden. Ich denke, das geht in Richtung Hartz-IV-Empfänger. Wir wissen, dass dafür zu wenig kleiner, preiswerter Wohnraum vorhanden ist. Es geht sicherlich auch in die Richtung Überalterung der Bevölkerung, wofür ich kleinere Wohnungen brauche. Zu dieser Überalterung der Bevölkerung teilen wir auch Ihre Meinung: Das Renteneinkommen wird ein anderes sein als das der jetzigen Generation. Das heißt, es wird von mehr Altersarmut geprägt sein. Ich sage dies nicht, weil ich das gerne betone, aber die Zahlen sprechen dafür. Da liegt eine gewaltige Aufgabe, preiswerten Wohnraum zu erhalten und zu fördern.

Das gilt auch für barrierefreies Wohnen. Dazu sind die Mittel speziell noch nicht so stark abgerufen worden. Wir denken, das Programm ist noch relativ neu, und dazu gehört auch, für diese Mittel weit und breit und eindrucksvoll zu werben. Deshalb kann ich nur immer wieder an das Ministerium appellieren, sich noch mehr als bisher

Ausschuss für Bauen und Verkehr (59.)

10.01.2008

Haushalts- und Finanzausschuss (59.)

rt-be

Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

als Moderator zu verstehen und in die Kommunen und Kreise zu gehen. Kommunen und Kreise müssen dies natürlich auch selbst machen, inklusive des Verbandes. Wir bemühen uns auch darum. Zum Teil muss man sicherlich die eine oder andere Anforderung auch noch einmal überprüfen. Es heißt zum Beispiel im Bestand „barrierearm“, aber tatsächlich wird vor Ort fast „barrierefrei“ gefordert. Damit sind sehr viele Bestände eigentlich nicht in die Richtung anpassbar zu gestalten. Da muss man also noch einmal ernsthaft über eine bestimmte Reihe von Forderungen reden. Ich denke, Herr Kivelip wird dem zustimmen; ich beziehe ihn einfach einmal ein. Dann könnten auch noch mehr Mittel für diesen Zweck abgerufen werden.

Vorsitzender Wolfgang Röken: Herr Kivelip hat jetzt sofort auch das Wort. Er kann das bestätigen oder verneinen.

Falk Kivelip (Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW): Ja, mit dem, was die Damen und Herren vor mir dazu gesagt haben, stimmen wir voll überein.

Ich möchte noch einmal, Herr Sahnen und Frau Ruff-Händelkes, auf das Ablaufen der Mittel zurückkommen. Herr Sahnen, solche Konjunkturen hatten wir immer einmal, dass Mittel nicht abgenommen wurden. Es lag dann oft auch an der Konstruktion der Modelle. Die, die länger dabei sind, erinnern sich sicher noch an das Eigentumsprogramm C, das nicht gelaufen ist, oder an die einkommensabhängige Förderung à la Bellinger, die auch nicht gelaufen ist. Von uns waren es auch nur drei Unternehmen, die das abgenommen haben und die es inzwischen bitter bereuen. Sie versuchen, davon wieder wegzukommen, und sagen: Daraus machen wir lieber Zweiten Förderweg oder ähnliche Dinge.

Von daher würde ich also sagen – Sie haben ja selber darauf hingewiesen –: Wir haben dankbar zur Kenntnis genommen, dass das Programm aufgrund der WFB-Änderungen von August/September letzten Jahres immerhin ein ordentliches Volumen gehabt hat. Darüber haben wir uns gefreut; so viel hatten wir gar nicht erwartet, weder bei der Erhöhung der Darlehen noch bei der Anpassung der Mieten. Ähnlich ist es bei der Ausdehnung des bindungsfreien Programms zur Modernisierung von Wohnraum, der energetischen Sanierung und bei der eben beschriebenen Verbesserung der Bestände im Rahmen der barrierearmen Ausbaustufen.

Ich kann auch nur wiederholen, was die Kollegin Frau Sinz eben gesagt hat: Man muss uns und der Wohnungswirtschaft Zeit geben. Die lesen auch nicht immer alle so schnell unsere Mitteilungen und überprüfen sie auf die Umsetzbarkeit.

Ich hatte in meinem Statement schon gesagt, dass uns ja in Zukunft Mittel fehlen werden: einerseits für die Modernisierung, andererseits aber auch für den Neubau. Frau Ruff-Händelkes, Sie hatten darauf hingewiesen, dass wir in Zukunft mehr preiswerten Wohnraum im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung zumindest in bestimmten Regionen brauchen werden, weil Altersarmut droht. Ich stelle fest: Es ist nicht nur die Altersarmut; es ist eine generell größere Differenzierung in der Gesellschaft vom Einkommen her, sodass die unteren Einkommensgruppen wachsen, un-

Ausschuss für Bauen und Verkehr (59.)

10.01.2008

Haushalts- und Finanzausschuss (59.)

rt-be

Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

abhängig davon, was im Alter passiert, auch bei jungen Leuten, Langzeitarbeitslosen, Hartz-IV-Empfängern und wen Sie da noch nehmen wollen. Für diese Leute werden wir auch in Zukunft Wohnraum benötigen, und zwar in den Zentren des Bedarfs.

Dabei sehe ich durchaus auch die Schwierigkeiten der Landesregierung, diese regionale Abstufung vorzunehmen. Ich kann mir durchaus vorstellen, was der Kreistag des Kreises Höxter sagen würde, wenn Sie der Empfehlung des Pestel-Gutachtens konsequent folgen würden. Das wäre auch nicht sinnvoll. Beim Neubau sage ich dazu ja, aber Sie dürfen doch in den Regionen, die sich leicht zurückentwickeln, den Bestand nicht verkommen lassen. Sie müssen auch in diesen Regionen noch Mittel anbieten, um die Bestände sowohl energetisch wie auch sonst anzupassen, damit sie in einem Stand gehalten werden können, dass sie bewohnbar bleiben.

Was den Neubau betrifft, gebe ich dem Pestel-Gutachten recht, Frau Ruff-Händelkes, dass man sagt: Wir konzentrieren uns auf die Zentren des Bedarfs. Dafür sehe ich auch erste Ansätze. Wenn ich das nehme, was wir im Dezember bei einer Verbändeanhörung besprochen haben, gibt es da ja einen ersten Ansatz zumindest bei der Eigentumsförderung.

Ich würde also davor warnen, das Kind mit dem Bade auszuschütten. Deshalb noch einmal mein Petition: Sie müssen das Landeswohnungsbauvermögen so strukturiert haben und in einer Höhe festhalten, dass Sie bei den Aufgaben, die Ihnen allen und uns allen in Zukunft auf die Füße fallen werden – das betrifft die Energie und auch die Demografie –, politisch reagieren können. Das wird eine Aufgabe für die Zukunft sein, die nicht zu unterschätzen ist. In diesem Sinne kann ich Ihnen eigentlich nur raten: Halten Sie Ihr Pulver trocken, Pulver im Sinne des Landeswohnungsbauvermögens, auch wenn das in einem Jahr einmal nicht so abläuft, wie sich das Ministerium oder die Landesregierung sich das vorstellt!

Vorsitzender Wolfgang Röken: Es gibt noch eine Nachfrage von Frau Ruff-Händelkes.

Monika Ruff-Händelkes (SPD): Erst einmal herzlichen Dank für die bisherigen Antworten! Ich habe noch zwei Nachfragen.

Erstens: Frau Kort-Weiher, uns ist bekannt, dass die Städte auch konstruktive Vorschläge zur Gestaltung von Programmen machen, wozu wir eben gesagt haben, dass sie oft nicht genügend nachgefragt werden. Können Sie sagen, inwieweit diese Städte vom Ministerium eine Rückmeldung bekommen haben?

Zweite Frage: Ja, es ist richtig, wie Herr Kivelip es gesagt hat, dass es nicht nur für die Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte vonnöten ist, dass wir noch mehr tun. Wir müssen auch weiter bauen und in die Bestandspflege Geld investieren, was die älteren Leute angeht. Wir haben auch zum Beispiel gerade in den Städten Düsseldorf, Münster und Köln viele Studenten, die in den nächsten Jahren – das ist ermittelt worden – ca. 2.500 bis 3.000 preiswerte Studentenwohnungen brauchen. Unsere

Ausschuss für Bauen und Verkehr (59.)

10.01.2008

Haushalts- und Finanzausschuss (59.)

rt-be

Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

Frage ist, wie Sie das einschätzen, dass das genügend bedacht wird. Dass die Studiengebühren für die Studentinnen und Studenten eine Belastung sind, brauche ich hier nicht noch einmal zu erwähnen. Meine Frage ist: Inwieweit sehen Sie das Gesetz förderlich, um auch solchen Bedarfen gerecht zu werden?

Gesine Kort-Weiher (Städtetag NRW): Es gibt in der Tat immer wieder Anregungen von den Städten selbst, wovon wir nicht immer erfahren, aber auch Anregungen, die bei uns im Arbeitskreis Wohnungswesen von den Wohnungsamtsleitern gemeinsam erarbeitet werden, die wir dann im Ministerium vortragen. Die gab es gegenüber der jetzigen Landesregierung, und die gab es auch früher gegenüber der rot-grünen Landesregierung. Sie wurden früher und jetzt zum Teil aufgegriffen, zum Teil auch nicht, zum Teil begründet abgelehnt, zum Teil wurde nicht reagiert. Aber wir stehen natürlich in ständigem Dialog.

Richtig ist, dass mit den Änderungen an den Wohnraumförderbestimmungen im vergangenen Jahr doch einige Verbesserungen in der Richtung erfolgt sind, dass das Investitionsinteresse auch nach unserer Einschätzung steigen wird und dass mehr Mittel abgenommen werden. Richtig ist auch, dass das erst eine Vorlaufzeit braucht. Man hat auch darauf reagiert, dass wir in verschiedenen Anhörungen gesagt haben, dass es sich für die Wohnungsunternehmen nicht mehr rechnet, in Wohnraumfördermaßnahmen zu investieren. Man hat reagiert, indem man die Fördersätze angehoben hat, leider auch – was wir nicht so gut fanden –, indem man die Bewilligungsmieten angehoben hat.

Wie gesagt, da gibt es einen Dialog. Ob gegenüber den Städten immer eine Rückmeldung erfolgt, kann ich nicht sagen. Ich nehme an, es ist wie beim Städtetag auch: zum Teil ja, zum Teil nein, zum Teil greift man es auf, und manchmal brauchen die Dinge auch etwas länger.

Vorsitzender Wolfgang Röken: Danke. – Meine Damen und Herren, wir kommen zum zweiten Teil der Anhörung mit drei weiteren Sachverständigen. Für die Architektenkammer hat Herr Fuest zur Stellungnahme das Wort.

Reiner Fuest (Architektenkammer NRW): Schönen Dank, Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete! Sehr geehrte Damen und Herren! Wir bedanken uns, dass wir aus Sicht der Architektenkammer zu dieser Gesetzesänderung Stellung nehmen dürfen. Ich würde mich gerne auf den vorliegenden Fragenkatalog konzentrieren. Die schriftliche Stellungnahme liegt Ihnen ja allen vor. Zunächst einmal möchte ich auf die zweite Frage eingehen und darlegen, wo die Architektenkammer derzeit und in der Zukunft für den öffentlich geförderten Wohnungsbau ihre Stellung sieht. Ich kann dann im Weiteren sehr viel einfacher auf den ersten Teil eingehen.

Wir, die Architektenkammer, sehen, dass die Wohnungsmärkte ausdifferenziert sind. Teilmärkte gibt es mit Schrumpfung, Stagnation und Wachstum. Diese Märkte liegen räumlich oft nebeneinander und erfordern differenzierte Förder- und Investitionsent-

Ausschuss für Bauen und Verkehr (59.)

10.01.2008

Haushalts- und Finanzausschuss (59.)

rt-be

Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

scheidungen. Das heute schon viel zitierte Pestel-Gutachten prognostiziert einen rechnerischen – ich betone: rechnerischen – Zusatz- und Ersatzbedarf von jährlich 34.000 Wohnungen. Wir sehen aber den tatsächlichen Bedarf deutlich höher, da sich Wohnungen in Überhangsregionen nicht mit den erforderlichen Wohnungsneubauten in den Nachfragerregionen verrechnen lassen.

In den Wachstumsregionen sehen wir die Notwendigkeit einer ausgeprägten sozialen Wohnraumförderung, weil sich an vielen dieser Standorte bereits heute Versorgungsengpässe abzeichnen, gerade für die unteren und mittleren Einkommen, Familien mit Kindern, Alleinerziehenden und die Rentnerhaushalte.

Darüber hinaus sehen wir auch einen weiteren Wohnungsbaubedarf. Dieser ergibt sich aus einem kontinuierlichen Wohnungsabbau, weil Wohnungen aus der Bindung fallen und Ersatz erforderlich machen. Auch sind Gebäude nicht mehr sanierungsfähig und müssten durch Abriss und Neubau kompensiert werden. Natürlich spielt auch die energetische Verbesserung der Wohnungsbestände eine große Rolle; das wurde heute schon vielfach zitiert.

Diesem Bedarf an preiswertem, bezahlbarem Wohnraum steht eine zu geringe Investitionstätigkeit entgegen. Die in den letzten Jahren durch Bund und Ländern vorgenommenen Eingriffe haben im Ergebnis zu einer deutlichen Verschlechterung der Rahmenbedingungen im Wohnungsbau geführt. Die unzureichende Investitionsneigung im frei finanzierten Wohnungsneubau muss durch die soziale Wohnraumförderung ausgeglichen werden.

Ein besonderes Augenmerk müssen wir auf die Anpassung der Wohnungsbestände und auf die gesellschaftlich veränderten Rahmenbedingungen und auf die Nutzerbedürfnisse legen. Der Anstieg von älteren, pflegebedürftigen Mitbürgern dürfte im nächsten Jahr an die schwierige finanzielle Situation der sozialen Sicherungssysteme noch weiter verschärfen; das wurde heute auch schon mehrfach angesprochen.

Der Alterungsprozess unserer Gesellschaft erfordert eine Stärkung des selbstständigen Wohnens mit häuslichen Betreuungsangeboten. Dabei sollte klar sein, dass gerade diese Personen in die Zielgruppen der sozialen Wohnbauförderung fallen. Wir benötigen dringend Anreizprogramme für eine altersgerechte Umstrukturierung und Ergänzung der Wohnungsbestände durch Neubauprojekte für Wohnen und Pflege. Dabei müssten wir das Mengenproblem von altersgerechten Wohnangeboten in den nächsten 20 Jahren bereits heute weitestgehend lösen, also die heutige Sicht auf die nächsten 20 Jahre richten.

Ich muss daher die beabsichtigte Absenkung der Wohnbauförderung auf 840 Millionen € für 2008 ansprechen, auch wenn das Wohnungsbauprogramm nicht Gegenstand des Gesetzes ist. Der Konjunkturunbruch im Wohnungsbau dürfte sich verstärken. Zu leicht geraten die einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen in den wirtschaftlichen Wachstumsregionen unter Druck. Nach unserer festen Ansicht sollte das Wohnungsbauförderungsprogramm deshalb wie in den vergangenen Jahren auch dauerhaft mit 1 Milliarde € dotiert werden. Nur so kann sich das Land Nord-

Ausschuss für Bauen und Verkehr (59.)

10.01.2008

Haushalts- und Finanzausschuss (59.)

rt-be

Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

rhein-Westfalen den Herausforderungen des demografischen Wandels stellen und Anreize für Investitionen in den öffentlich geförderten Wohnungsraum schaffen.

Wenn nun neben der bereits in mehreren Schritten erfolgten Absenkung des Förder volumens der Wohnraumförderung auch über Jahre noch Überschüsse des Landeswohnungsbauvermögens dem Landeshaushalt zugeführt werden sollten, würde der gegenteilige Weg beschritten. Hinzu kommt, dass das Prinzip des revolvingen Fonds nicht mehr sichergestellt ist.

Nun zu Ihrer ersten Frage bezüglich der Auswirkungen auf den Gesetzentwurf! Bereits zu Beginn 2007 hatte der Landtag beschlossen, Mittel aus dem Jahresüberschuss der Wohnungsbauförderungsanstalt für die Bewirtschaftung des Grundstücksfonds zu verwenden. Diese Möglichkeit wurde ausdrücklich auf diesen Zweck beschränkt und auf die Jahre 2007 und 2008 befristet. Wir haben erhebliche Bedenken dagegen, dass nun eine erneute Gesetzesänderung erfolgen soll. Wenn die Landesregierung beabsichtigt, im Jahre 2008 82 Millionen € und in den Jahren 2009 bis 2011 jeweils 60 Millionen € an den Landeshaushalt abzuführen, bedeutet dies einen schleichenden Substanzverzehr des Landeswohnungsbauvermögens. Natürlich ist der Grundstücksfonds ein wichtiges Instrument der Wirtschaftsförderung, der Siedlungsstrukturpolitik und des Städtebaus in NRW, nur muss seine Finanzierung wie in der Vergangenheit auch durch den Landeshaushalt erfolgen.

Völlig unabhängig von der Finanzierungsfrage des Grundstücksfonds muss der Erhalt des Landeswohnungsbauvermögens gesichert sein und bleiben, weil es gerade durch das Prinzip des revolvingen Fonds eine herausragende und unverzichtbare Finanzierungsgrundlage des sozialen Wohnungsbaus ist und war. Mit dem Substanzerhalt des Wohnungsbauvermögens sichert die Landesregierung zugleich auch ihre Handlungsfähigkeit in einem zentralen Gestaltungsbereich in diesem Land und in der Landespolitik.

Um entscheiden zu können, in welchem Umfang Entnahmen von Finanzmitteln aus dem Zufluss des Landeswohnungsbauvermögens zugunsten anderer Fördertatbestände möglich ist, sollte die Höhe des Substanzwertes des Landeswohnungsbauvermögens durch ein unabhängiges Wirtschaftsprüfungsunternehmen ermittelt werden. Es sollte nachgewiesen werden, ob noch ein angemessenes und ausgewogenes Verhältnis zwischen den Mittelzuflüssen und der Vergabe von Darlehen oder der Verwendung zugunsten anderer Fördertatbestände besteht. Unter diesen Gesichtspunkten hatten wir im Februar 2007 eine solche gutachterliche Überprüfung einmal angeregt.

Bedenken haben wir gegen Formulierungen im Gesetzentwurf, die nicht einmal mehr auf eine Zweckbindung der Mittel abstellen, sondern auf die Zuführung der verbleibenden Jahresüberschüsse in den Landeshaushalt. Immerhin, 20 Millionen € sollen der Haushaltskonsolidierung dienen. Mit Blick auf die verbesserte Einnahmesituation sollte die Landesregierung prüfen, ob auf diese Maßnahme verzichtet werden kann.

Zu der dritten Frage, der Doppelfinanzierung des Haushaltes, wollen wir uns nicht äußern. Aber gestatten Sie mir die abschließende Anmerkung, dass aufgrund der

Ausschuss für Bauen und Verkehr (59.)

10.01.2008

Haushalts- und Finanzausschuss (59.)

rt-be

Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

Föderalismusreform das Land Nordrhein-Westfalen über die Möglichkeit verfügt, mit einem neuen Wohnungsgesetz eine Förderpolitik zu etablieren, die sich von den bisher engen Vorgaben des Bundes löst und den aktuellen Bedarf im Wohnungsbau und der wohnungsnahen Infrastruktur für Alt und Jung angemessen berücksichtigt. – Ich danke für die Aufmerksamkeit.

Bernhard von Grünberg (Deutscher Mieterbund NRW): Meine Damen und Herren! Sie haben in den Stellungnahmen meiner Kollegen schon eine gute Zusammenführung der einzelnen Abbausituationen des Wohnungsbauvermögens vorgelegt bekommen. Wir glauben, dass es dringend notwendig ist, dass Sie einmal ein neutrales Gutachten über die Bewertung dieses Fonds insgesamt und der rechtlichen Beziehungen erstellen lassen. Da wird immer wieder etwas für den einen oder anderen Zweck herausgeknackt. Eine rechtliche Bewertung dieses Vermögens scheint mir dringend notwendig zu sein; das ist ja auch von meinen Vorrednern mehrfach gefordert worden. Ich kann mich auch dunkel daran erinnern, dass das mal versprochen worden ist. Es ist dringend notwendig, dass wir das tun.

Bisher ist noch nicht diskutiert worden, dass das Vermögen auch als Sicherheit für die Aktivitäten der NRW.BANK dient. Wir haben gerade erhebliche Schwierigkeiten bei der WestLB/NRW.BANK und bei der Sicherung von allen möglichen Bankinstituten. Wir möchten gerne – das werden wir auch tun – bei der BaFin nachfragen, ob es überhaupt so geht, dass ein Sicherungsvermögen in dieser Art und Weise aufgebraucht und welche rechtlichen Folgen das für die NRW.BANK eigentlich langfristig hat. Die NRW.BANK hat ganz entscheidende Aufgaben in diesem Land Nordrhein-Westfalen. Wenn Sie jedoch die Substanz, die Sicherung dieser NRW.BANK aufzehren, kann das zu bösen Konsequenzen für dieses Land führen – zu gravierenderen Konsequenzen, als Sie jetzt schon durch die Abschmelzung dieses Vermögens. Deswegen werden wir die BaFin einschalten.

Ich finde es sehr begrüßenswert, dass meine Vorredner auf die Frage, was wir eigentlich in Zukunft brauchen, sehr einheitliche Aussagen gemacht haben. Und die stehen nicht im Einklang mit dem, was bisher in der Wohnungspolitik an Verständnis vorhanden ist. Das betrifft auch die fachlichen Dinge, dass Sie jetzt an das Wohnungsbauvermögen herangehen.

Wir haben für die Zukunft einen erheblichen Bedarf in sehr vielen sozialen und gesellschaftlichen Bereichen. Wir stellen gleichzeitig fest, dass diejenigen, die sich in der Stadtentwicklung engagieren, immer weniger werden, weil Großbestände des Wohnungsmarktes nämlich an sogenannte Heuschrecken gehen, also an Unternehmen, die vor allen Dingen daran interessiert sind, sehr kurzfristig Gewinne zu realisieren, aber nicht langfristig zu investieren und langfristig dafür zu sorgen, dass es vernünftige soziale Bedingungen in unserem Land gibt.

Diese Unternehmen, deren Zahl in den letzten Jahren gewachsen ist, werden mit Sicherheit keine langfristigen Bauinvestitionen zur Sicherung des Sozialwohnungsbestandes vornehmen. Dazu gehört natürlich auch der LEG-Verkauf. Wenn Sie jetzt Ihre eigenen Handlungsmöglichkeiten nun noch dahin gehend beschränken, dass Sie

Ausschuss für Bauen und Verkehr (59.)

10.01.2008

Haushalts- und Finanzausschuss (59.)

rt-be

Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

diese wenigen Dinge, mit denen Sie kommunal und landespolitisch vernünftige, sozial gerechte Politik verantworten können, aus der Hand geben, wird es immer weniger Bauherren geben, die sich eine Investition zumuten. Und das Investieren ist bei einem Auseinanderdriften der Gesellschaft nicht so einfach. Wir haben eine zunehmende Gettoisierung, die auch noch weiter dadurch zunehmen wird, dass Altersarmut entsteht, dass die Schere zwischen Arm und Reich sich immer mehr öffnet und dass es nur noch in bestimmten Gebieten solche Wohnungen geben wird.

Wie schwierig es ist, in einer Stadt öffentlich geförderten Wohnungsbau zu platzieren, werden Sie alle aus Ihren Kommunen kennen. Das ist nicht besonders attraktiv. Die Ängste nehmen zu. Das heißt, Sie müssen große Werbung für diese Maßnahmen machen, damit sie überhaupt platziert werden können, unabhängig von der Frage, dass möglicherweise unter den Bedingungen in bestimmten Großstadtreionen Sie doch nichts hinbekommen, weil die Grundstückspreise dort inzwischen so hoch sind, dass Sie die öffentlich geförderten Wohnungen nicht mehr bauen können. Das heißt, es fehlt meines Erachtens an verantwortlichen Investoren, und es fehlt an dem öffentlichen Bewusstsein, auch tatsächlich etwas dagegen zu tun.

Wir haben in unserer Stellungnahme die Zukunft vielleicht ein bisschen drastisch aber doch deutlich dargestellt, dass wir sehr leicht in der Gefahr einer Amerikanisierung stehen. Wir haben sogar davon gesprochen, eine Dritte-Welt-Situation in unserer Stadtentwicklung zu bekommen. Wir stellen fest, dass wir zum Beispiel immer mehr Menschen ohne richtige Ausbildung haben und nicht genau wissen, wie wir sie eigentlich in einer globalisierten Wirtschaft unterbringen und beschäftigen sollen. Sie werden von Transferleistungen abhängig sein, und die Zahl derjenigen, die Transferleistungen erbringen, wird immer geringer. Das bedeutet, dass wir in eine Situation kommen, in der die Transferleistungen absinken – nicht nur bei der Rente, sondern auch bei den sonstigen Bereichen.

Dadurch entstehen wieder Unsicherheiten in der Gesellschaft und erst recht in den Städten. Das bedeutet, dass die Menschen, die sich in den Städten unsicher fühlen, in geschützte Räume zurückziehen. Diese Entwicklung verzeichnen wir in vielen Städten auf der Welt. Das kann auch bei uns leicht passieren, wenn wir die Basis des sozialen Bauens aus dem Auge verlieren. Deswegen ist es in der gegenwärtigen gesellschaftlichen Situation notwendig, Wohnungsbau zu fördern und das, was wir haben, zusammenzuhalten und nicht auszugeben. – Dies vielleicht einmal als generelle Anmerkungen. Zu den einzelnen Fragen haben wir ja Stellung genommen.

Vielleicht noch ein Wort zu den Verwaltungskostenbeiträgen. Wir finden auch, dass die Verwaltungskostenbeiträge erheblich gesenkt werden müssten. Damit würden Sie den bestehenden Mietverhältnissen sicherlich einen großen Dienst erweisen.

Heinz Müller (GAG Immobilien AG): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Wir sind als GAG/Grund und Boden in Köln ein bedeutendes Wohnungsunternehmen und investieren als eine der wenige Unternehmen noch im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Es wird aber zunehmend schwieriger, die Investitionen rentierlich zu gestalten. Wir können das nur deshalb tun, weil wir Grundstücke aktivieren, also

Ausschuss für Bauen und Verkehr (59.)

10.01.2008

Haushalts- und Finanzausschuss (59.)

rt-be

Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

nachverdichten und die Grundstückswerte nicht zum Verkehrswert ansetzen, sondern zu einem geringeren Wert. Insofern bleiben die Investitionen einigermaßen unter 4 %.

Wenn nun noch energetische Maßnahmen in verstärktem Maße investiert werden müssen, wird das noch schwieriger; es ist schon sehr schwierig, die EnEV zu erfüllen. Es wäre dringend geboten, auf diesem Sektor eine erhöhte Wohnraumförderung zu geben. Ansonsten kann ich nur die Aussagen der Vorrednerinnen und Vorredner unterstützen. Denen ist nichts mehr hinzuzufügen.

Vorsitzender Wolfgang Röken: Herzlichen Dank. – Es gibt Nachfragen. Zunächst Herr Becker.

Horst Becker (GRÜNE): Ich habe an den Vertreter der Architektenkammer, Herrn Fuest die Nachfrage, ob aus Ihrer Sicht nicht auch noch einmal darauf hinzuweisen ist, dass erhebliche Investitionen ausbleiben, wenn die Mittel durch den Haushalt jetzt so abgeschöpft werden, und welche Folgen das für den Arbeitsmarkt hat. Könnten Sie aus Ihrer Sicht noch einmal dazu beitragen, das aufzuhellen?

Die zweite Frage geht ganz bewusst auch noch einmal an Herrn von Grünberg, wissend, dass er natürlich eine ähnliche Position wie der Städtetag und andere hat. Wir haben es ja in den letzten zwei Jahren mit einem ganzen Paket von Veränderungen zu tun. Wenn man denn die Herausforderungen der Demografie so ernst nehmen will, wie man es allerorten und auch von diesem Ministerpräsidenten hört, und wenn man auch bestimmte Problemgebiete vernünftig begleiten will, um zu verhindern, dass es immer mehr Insellagen gibt, ist zu fragen, ob das dann nicht tatsächlich, wenn man die Strecke zurück betrachtet, einer von verschiedenen Kumulationspunkten ist, an denen deutlich wird, dass Stadtentwicklung und Städtebaupolitik in diesem Land inzwischen den Anforderungen nicht mehr gerecht wird. Wie schätzen Sie das aus der Sicht des Mieterbundes ein?

Monika Ruff-Händelkes (SPD): Herr Müller, Sie hatten keine schriftliche Stellungnahme eingereicht; deswegen meine Nachfrage. Sie haben gesagt, es werde schwierig für Investoren, wenn Umbauten stattfinden müssten. Und Sie haben dann die energetische Sanierung als zusätzliche „Belastung“ dargestellt. Ich würde Sie bitten, das noch einmal kurz zu erläutern und vielleicht auch – das gilt auch für Herrn Fuest und Herrn von Grünberg – folgende Frage zu beantworten: Sehen Sie einen Widerspruch darin, senioren- und familiengerecht und gleichzeitig barrierearm zu investieren, oder ist das in Zukunft vonnöten? Wird dem das Landeswohnungsvermögen zurzeit gerecht? Das wäre eine Frage an Herr Müller als Investor und an Herrn Fuest quasi als Gestalter und an Herrn von Grünberg, der ja die Mieterinnen und Mieter vertritt. Insofern wären alle drei Aspekte für die Beantwortung interessant.

Reiner Fuest (Architektenkammer NRW): Herr Becker, Ihre Frage war, was es bedeutet, wenn Investitionen ausbleiben. Für die Unternehmen möchte ich nicht spre-

Ausschuss für Bauen und Verkehr (59.)
Haushalts- und Finanzausschuss (59.)
Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

10.01.2008
rt-be

chen; es obliegt eher ihnen, dazu etwas zu sagen, was es bedeutet, wenn jedenfalls in der Form nicht mehr investiert wird, wie es für die Zukunft notwendig wäre.

Wir haben heute schon an anderer Stelle gehört, was 1 € Investition bedeutet und wie viel damit bewegt wird. Das ist jedenfalls mehr als 1 €. Gerade auf den Arbeitsmarkt – einmal reduziert auf den planerischen Bereich; es gibt ja noch andere Bereiche bei den Investitionskosten – sehe ich Auswirkungen, wenn das für die Zukunft nicht in der Form wie in der Vergangenheit transportierbar ist. Wenn so etwas abschmilzt, wie es heute notwendig und für die Zukunft notwendig erscheint, dann hat das natürlich Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt, auch für die entsprechenden Architekten und Ingenieure, die an der Stelle ihren Beitrag dazu leisten.

Bernhard von Grünberg (Deutscher Mieterbund NRW): Zunächst zur Frage von Herrn Becker, ob die Städtebaupolitik den Herausforderungen noch gerecht wird. Dies ist zunehmend nicht der Fall. Dazu ist zu ergänzen, dass die Ängste der Menschen, auch meine Ängste, vor der Zukunft zunehmen. Das ist sicherlich auch ein Grund, warum solche Diskussionen geführt werden wie gerade jetzt über die Jugendkriminalität und dergleichen. Die Menschen haben Angst vor Zukunftsperspektiven, gerade auch was Städte und Wohnumfeld sowie gesellschaftliche Entwicklungen betrifft. Da muss man eben nicht Sonntagsreden halten, sondern schauen, dass man dafür etwas tut. Und das geht eben nur mit solchen konkreten Dingen wie Wohnungsbau und Stadtentwicklung und natürlich nicht nur im Neuwohnungsbau, sondern auch in der Bestandsentwicklung.

Damit komme ich gleich zu der nächsten Frage, nämlich ob familien- und seniorenrechtliches und barrierefreies Bauen zusammenpassen. Natürlich passt das zusammen. Das muss auch zusammenpassen, weil die Menschen zusammen im Stadtteil leben. Da war ja immer die Diskussion über das Mehrgenerationenhaus. Wir sind selbstverständlich dafür. Das ist aber nur ein Haus pro Gemeinde. Da sind die Ansprüche minimal, und das in einem zu verwirklichen, ist vielleicht ganz schön, wird auch kommen. Aber die Herausforderung besteht doch darin, wie man so etwas im Quartier hinbekommt. Wie bekomme ich die Nachbarschaft so zusammengeführt, dass ich Familien und Alte zusammenhalte und sie sich auch gegenseitig helfen?

Und wie mache ich Altenbetreuung, dass die eben nicht aus der Wohnung ausziehen müssen, weil es auch gar nicht anders finanzierbar ist und Menschen dafür nicht vorhanden sind, sondern dass das im Rahmen von Nachbarschaftshilfe organisiert wird? Das heißt, hier muss die Nachbarschaft gestaltet und müssen die Stadtteile so gebaut werden, dass sie wirklich für alle Generationen da sind und erhalten werden können. Damit das möglich ist, müssen wir uns noch sehr viel mehr städtebauliche Dinge ausdenken als das Mehrgenerationenhaus, das ja ein sehr schöner Anstoß ist.

Entscheidend ist die Frage der Stabilisierung von Nachbarschaften und der entsprechend abgestimmten Programme. Deswegen haben wir in die Stellungnahme auch hineingeschrieben, wie es die Kollegen eben gesagt haben, dass es auch notwendig ist, die eine oder andere Maßnahme nicht als Darlehen, aber als Zuschuss zu geben, selbst wenn man auch zu einer Aufzehrung des Vermögens kommt. Selbstverständ-

Ausschuss für Bauen und Verkehr (59.)

10.01.2008

Haushalts- und Finanzausschuss (59.)

rt-be

Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

lich darf das Wohnungsbauvermögen jetzt aber nicht für die Lösung aller sozialen Probleme da sein. Dafür ist es viel zu klein. Da muss es ein vernünftiges Miteinander geben, und da muss sehr viel mehr Kreativität zwischen den einzelnen Fachressorts entstehen. Und das Wohnen gehört ausdrücklich mit dazu.

Heinz Müller (GAG Immobilien AG): Ich hatte zunächst einmal nur den Neubau im Kopf, aber das trifft genauso auf die Modernisierungsmaßnahmen zu. Gerade im Großraum Köln sind einerseits die Grundstückspreise sehr hoch, andererseits die Baukosten wohl erheblich höher als im Umland. Und die Schere zwischen den erheblich gestiegenen Bau- und Grundstückskosten und den öffentlichen Mitteln geht immer weiter auseinander. Im Moment sind die Finanzierungsmittel auf dem freien Kapitalmarkt zwar noch relativ günstig, und man kann auch Projekte mit KfW-Förderung unterstützen, aber per Saldo ist es für ein Unternehmen, das nicht so ein Auftragsvolumen hat wie unser Unternehmen, zunehmend nicht möglich, eine Rentierlichkeit darzustellen. Salopp gesagt: Bei einer Rendite unter 4 % kann ich das Geld auch in andere Anlageformen investieren. Bei Festgeldanlagen bekomme ich mittlerweile sogar mehr als 4 %.

Wir merken das auch, wenn man einmal die Liquiditätsverläufe über 20 Jahre betrachtet. Sie sind in den ersten 20 Jahren immer negativ und entwickeln sich vielleicht erst ab dem 30. Jahr ins Positive; das ist bei jedem Projekt etwas unterschiedlich. Die Investition in den Wohnungsbau ist insofern auf Dauer nicht auf dem Niveau zu halten. Ich habe zwar keine verlässlichen Zahlen, aber ich weiß, dass in Köln der öffentlich geförderte Wohnungsbau im letzten Jahr um ungefähr 80 % zurückgegangen sind – das sind ca. 500 bis 600 Wohnungen von ca. 800 Wohnungen. Daran kann man ermessen, dass, wenn wir vor fünf Jahren an Finanzinvestoren verkauft worden und nicht mehr da wären, würde keiner mehr in den öffentlich geförderten Wohnungsbau investieren oder nur noch relativ wenige.

Monika Ruff-Händelkes (SPD): Ich glaube, Herr Fuest wollte auch noch antworten, aber vielleicht noch eine Nachfrage an Herrn von Grünberg. Herr von Grünberg, Sie haben das Mehrgenerationenhaus erwähnt; das ist auch richtig. Mein Anliegen bei der Frage war, ob man nicht – es heißt ja, die Probleme, die morgen entstehen könnten, seien heute zu lösen – heute ein Umdenken befördern sollte. Wenn ich denn schon barrierefrei baue, sollte ich das nicht direkt für Familien und für ältere Menschen tun? Muss ich nicht auch – um einfach flexibler zu sein -darüber nachdenken – das betrifft auch den Bestand, also Ihre Mieterinnen und Mieter –, dass, wenn denn Veränderungen stattfinden, beides berücksichtigt wird, da beide, Familien bzw. Alleinerziehende und ältere Menschen, die Barrierefreiheit brauchen und unter Umständen gleichen Wohnraum nutzen können.

Reiner Fuest (Architektenkammer NRW): Ich möchte mich auf die Rolle des Planers reduzieren; weitere Dinge sind gerade von meinen beiden Vorrednern angesprochen worden. Was wir heute planen, hat Auswirkungen auf die nächste Generation und darüber hinaus. Wir denken in langfristigen Kategorien, jedenfalls langfristi-

Ausschuss für Bauen und Verkehr (59.)

10.01.2008

Haushalts- und Finanzausschuss (59.)

rt-be

Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

ger, als es manche Kapitalanlage heute so sieht. Hier tragen der Planer, der Architekt und natürlich auch der Stadtplaner, die wie die anderen planerischen Berufe genauso gefordert sind, in Verbindung mit dem Bauherrn und den Investoren Konzepte zu entwickeln, die natürlich langfristige Auswirkungen haben, Verantwortung, unseren gesellschaftlichen Veränderungen Rechnung zu tragen. Deshalb müssen heute die Weichen für die Zukunft von morgen gestellt werden.

Ich sprach eben die Zahl 20 Jahre an. Was ist in 20 Jahren? – Altersarmut wurde heute genannt. Wohnraum für ältere Leute muss angeboten werden. Sie sprachen auch gerade die Barrierefreiheit an. Alle diese Dinge müssen heute flächendeckend städtebaulich geplant werden, aber auch im Detail ins direkte Wohnumfeld heruntergezont, sodass man in dem Zusammenhang heute eine ganz enge Verzahnung zwischen Planern, Ausführenden und Investoren zu gestalten versucht. Und dazu gehören natürlich auch die politischen Rahmenbedingungen.

Bernhard von Grünberg (Deutscher Mieterbund NRW): Heute müssten natürlich alle Neubaumaßnahmen barrierefrei gestaltet werden. Das ist manchmal gar nicht leicht unterzubringen; da ist manches auch schon entwickelt worden. Ich kann mich an ein Gespräch vor zwei Jahren erinnern, als wir eine Siedlung in Bonn geplant haben und es sehr schwierig war, zum Beispiel stufenlose Duschen unterzubringen, weil gesagt worden war, das werde von den normalen Familien nicht abgenommen, weil das Wasser im Bad zu sehr herumsteht. Das ist da also nicht möglich gewesen.

Ich bin aber dafür, dass Barrierefreiheit bei allen Neubaumaßnahmen selbstverständlich durchgesetzt wird und dass es im Bestand riesige Aufgaben gibt, barriere-reduzierte Wohnformen hinzubekommen. Bei der demografischen Aufgliederung unserer Gesellschaft können Sie sich vorstellen, wie schnell die Gesellschaft altert und man auf ein vernünftiges Wohnumfeld angewiesen ist. Das geht aber eigentlich nur in den bisherigen Wohnungen, weil die anderen Wohnungen gar nicht so schnell gebaut werden können. Das heißt, es müsste jetzt ein Riesenprogramm geben, um bestehende Wohnungen barrierefrei umzugestalten.

Im Vordergrund stehen aber bitte – das ist leider in der Praxis so – bei den Modernisierungsmaßnahmen die notwendigen Energieeinsparungsmaßnahmen mit der Folge sehr starker Mieterhöhungen. Deswegen sind wir bei Bestandsmodernisierungen immer ein bisschen vorsichtig, weil die Mieterhöhungen durch die derzeit laufenden Modernisierungsmaßnahmen bei der Energieeinsparung durch die Einsparvorteile nicht abgedeckt werden. Wir sind auch daran interessiert, dass es relativ preiswerte Wohnungen mit einfachen Lösungen und nicht überall die schicken Lösungen gibt, die von keinem mehr bezahlt werden können.

Vorsitzender Wolfgang Röken: Danke. – Meine Damen und Herren, ich sehe keine weiteren Wortmeldungen mehr. Herzlichen Dank, insbesondere an Sie, an die Sachverständigen, dass wir die Fragen zum Fünften Gesetz zur Änderung des Wohnungsbauförderungsgesetzes unter Darlegung der eigenen Erfahrungen und Standpunkte ausführlich erörtern konnten.

Ausschuss für Bauen und Verkehr (59.)

10.01.2008

Haushalts- und Finanzausschuss (59.)

rt-be

Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

Die Mitglieder des Ausschusses für Bauen und Verkehr und des Haushalts- und Finanzausschusses werden die sich aus der heutigen Anhörung ergebenden Erkenntnisse in die anstehenden weiteren Beratungen im parlamentarischen Gesetzgebungsverfahren einbringen. Dabei werden das Anhörungsprotokoll und die vorliegenden schriftlichen Stellungnahmen eine wichtige Rolle spielen. Dies gilt auch für die Mitglieder des ebenfalls mitberatenden Ausschusses für Kommunalpolitik und Verwaltungsstrukturreform.

Das Anhörungsprotokoll werde ich im Übrigen nach Fertigstellung Ihnen direkt zuleiten; es soll möglichst Anfang Februar fertig sein. Falls aus Ihrer Sicht Anmerkungen erforderlich sind, bitte ich Sie, diese dem Landtag mitzuteilen, sodass das Beratungsverfahren im Ausschuss für Bauen und Verkehr Ende Februar abgeschlossen werden kann und dann im März im Landtag seinen Abschluss finden wird.

Ihnen noch einmal ein herzliches Dankeschön! Ich schließe die heutige Sitzung und wünsche Ihnen alles Gute, vor allen Dingen noch einen erfolgreichen Tag. Guten Heimweg!

gez. W. Röken
Vorsitzender

hoe/21.01.2008/25.01.2008

236