



Ausschuss für Städtebau und Wohnungswesen

17. Sitzung (öffentlich)

28. November 2001

Düsseldorf - Haus des Landtags

13.00 Uhr bis 15.05 Uhr

Vorsitz: Gisela Walsken (SPD)

Stenograf: Günter Labes

Verhandlungspunkte und Ergebnisse:

Seite

1 Haushalt 2002

Gesetzentwurf der Landesregierung
Drucksachen 13/1400, 13/1700 und 13/1790
Vorlagen 13/787, 13/879 und 13/944

Einzelpläne 14 und 20 - Bereiche Städtebau und Wohnungswesen

- | | | |
|----|--|---|
| a) | Einführungsbericht des Ministers für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport zu den beiden Ergänzungsvorlagen sowie zum Einzelplan 20 mit Aussprache | 1 |
| b) | Antragssitzung und Abstimmung zu den Einzelplänen 14 und 20 - Bereiche Städtebau und Wohnungswesen | 2 |

Die den Städtebauausschuss betreffenden Teile
des Einzelplans 14 werden mit den zuvor gefass-

ten Änderungen mit den Stimmen von SPD und GRÜNEN gegen die Stimmen von CDU und FDP angenommen.

Der Ausschuss nimmt den ihn betreffenden Teil des Einzelplans 20 mit den Stimmen von SPD und GRÜNEN bei Stimmenthaltung von CDU und FDP an.

2 Sechstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen (6. AFWoÄndG NRW)

7

Gesetzentwurf der Landesregierung
Drucksache 13/1734
Zuschrift 13/1189

Der Ausschuss stimmt dem Gesetzentwurf unter Einschluss der zuvor beschlossenen Änderung - siehe Anlage 1 - einstimmig zu.

3 Wohnungsbaureform

8

Vorlage 13/1063

Der Ausschuss diskutiert über die Auswirkungen der Wohnungsbaureform.

4 Genossenschaftliches Wohnen

14

Der Ausschuss bespricht Fragen, die sich im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohnungsgenossenschaften stellen.

5 Auswärtige Termine

Der Ausschuss beschließt einstimmig, beim Präsidenten für die Zeit vom 20. bis 22. Februar 2002 eine Reise in die Niederlande zu dem Thema "Fördersysteme des sozialen Wohnungsbaus" zu beantragen.

Der Ausschuss fasst einstimmig den Beschluss, beim Präsidenten für die Zeit vom 1. bis 11. Juli 2002 eine Reise in die Vereinigten Staaten zu beantragen. Dabei soll es unter anderem um Themen wie Public Private Partnership und die Rolle von Wohnungsbauunternehmen in den Vereinigten Staaten gehen. Die Details sollen noch im Sprecherkreis festgelegt werden.

(Kein Diskussionsteil)

unrentierliche Maßnahmen zu bezuschussen. Es wäre schon wegen der Überschaubarkeit sinnvoller, auf Sondertöpfe zu verzichten. Bei der gewählten Form der Abwicklung könne man sich zudem des Gefühls nicht erwehren, dass eigentlich den Alteigentümern zufallende Aufgaben sozialisiert würden.

2 Sechstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen (6. AFWoÄndG NRW)

Gesetzentwurf der Landesregierung

Drucksache 13/1734

Zuschrift 13/1189

Vorsitzende Gisela Walsken weist auf den von ihr verteilten Änderungsvorschlag - s. *Anlage 1* - zu § 1 Nr. 4 hin, der das Thema der Nichtanrechnung der Ausbildungsvergütung bzw. die Definition der Einkommensgrenzen für Kinder behandle.

Bernd Schulte (CDU) führt aus, dieser Gesetzentwurf enthalte nur das aufgrund bundesgesetzlicher Vorgaben Notwendige. Der Handlungsbedarf in NRW gehe für seine Fraktion aber viel weiter als das, was dieser Gesetzentwurf aufweise. Nach dem Koalitionsvertrag solle eine Evaluierung stattfinden. Deshalb sollten aber im Zusammenhang mit diesem sechsten Änderungsgesetz klare Fristen festgelegt werden, damit die Landesregierung nicht wieder wie bei der Zweckentfremdungsverordnung erforderliche Veränderungen verschleppe, dilettantisch vorgehe und das Problem weitgehend keiner Lösung zuführe. Der CDU-Fraktion komme es daher darauf an, dass zeitig und zügig mit der Evaluierung begonnen werde, damit 2002 eine Diskussionsgrundlage vorliege, auf der eine Novellierung erörtert werden könne. Wenn es bis zum Jahresende 2002 ein Evaluationsergebnis gebe, könnte noch in dieser Legislaturperiode über notwendige Novellierungen gesprochen werden. Seine Fraktion beabsichtige das Vorgetragene in Form einer Entschließung im Plenum zu diesem Gesetzentwurf einzubringen. Dem vorliegenden Gesetzentwurf stimme seine Fraktion aber zu.

Vorsitzende Gisela Walsken teilt mit, in der vorletzten Sprecherrunde habe man sich darauf verständigt, dieses Thema in der zweiten Jahreshälfte 2002 inhaltlich aufzugreifen.

Wolfgang Röken (SPD) stellt fest, in der Tendenz bestünden keine unterschiedlichen Auffassungen. Bei der Einbringung des heute zu behandelnden Gesetzentwurfes hätten alle geäußert, möglichst rasch im Jahre 2002 die grundsätzliche Problematik behandeln zu wollen, damit zum Jahresbeginn 2003 eine umfangreichere Änderung des Gesetzes verabschiedet

werden könne. Keineswegs solle bei diesem Thema etwas auf die lange Bank geschoben werden.

Dr. Thomas Rommelspacher (GRÜNE) merkt an, die Intention der Fehlbelegerabgabe erscheine zwar sinnvoll und gerecht, aber das über 20 Jahre alte, aus einer Zeit mit einer anderen Philosophie stammende Instrument sei überholungsbedürftig. Die hinter der Fehlbelegerabgabe stehende Absicht bleibe wohl richtig, könnte aber moderner ausgestaltet werden, zumal der Bundesgesetzgeber dafür Möglichkeiten eröffnet habe. Wie unter den Sprechern vereinbart, solle über dieses Thema Mitte 2002 diskutiert werden. Dieser Diskussion sehe er gelassen entgegen, da durchaus möglich erscheine, sich mit der CDU darüber zu einigen, knappe öffentliche Fördermittel sozial gerecht zu verteilen. Dieses Anliegen dürfte Konsens finden. Allerdings könne man über die Instrumente reden.

Minister Dr. Michael Vesper bestätigt, beim vorliegenden Gesetzentwurf gehe es auch angesichts des neuen Bundesrahmenrechts um den Erhalt der Handlungsfähigkeit. Insofern laufe man jetzt die Pflicht und noch nicht die Kür. Im Laufe des kommenden Jahres spreche die Koalition über die zu ändernden Sachverhalte. Dem Parlament werde dann das Gesprächsergebnis vorgelegt werden.

Der Änderungsantrag - s. Anlage 1 - wird vom Ausschuss einstimmig angenommen.

3 Wohnungsbaureform

Vorlage 13/1063

Minister Dr. Michael Vesper berichtet:

Es ist auffällig, dass dieses Gesetz in Teilen nicht so klar ist, wie es vorgibt zu sein. Das heißt, das Gesetz geht einerseits von einer klareren Zielgruppenbestimmung aus, als es bisher der Fall war. Nicht mehr breite Schichten der Bevölkerung sind die Zielgruppen des sozialen Wohnungsbaues, sondern die Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und die auf Unterstützung angewiesen sind. Andererseits definiert aber das Gesetz diese Gruppe nicht verbindlich für die gesamte Bundesrepublik Deutschland, sondern lässt da relativ schwammig vieles offen. Das sind Themenfelder, die wir jetzt auf Landesebene weiter bearbeiten und aufarbeiten müssen.

Positiv ist sicherlich, dass das Gesetz die Förderung im Bestand deutlich stärker als bisher hervorhebt. Wir sind bekanntlich in Nordrhein-Westfalen schon vielfach unter

**Entwurf eines Sechsten Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über den Abbau
der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen
(6. AFWoÄndG NRW);**

Änderungsvorschlag zu § 1 Nr. 4 Buchstabe a) Doppelbuchstabe bb) des Änderungsgesetzes
[Artikel 2 Nr. 3 Satz 3, 2. Spiegelstrich AFWoG NRW (Nichtanrechnung der Ausbildungsvergütung)]:

Die vorstehende Nummer 4 des Änderungsgesetzes ist wie folgt zu fassen:

bb) In Satz 3, 2. Spiegelstrich werden die Wörter „§ 32 Abs. 1 und 3 bis 5 Einkommensteuergesetz, das das 16., aber “ durch die Wörter „§ 32 Abs. 1 bis 5 Einkommensteuergesetz, das“ ersetzt.

Begründung:

Nach § 9 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I. S. 2376) wird die Einkommensgrenze für Kinder im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes um 500 € erhöht. Dagegen bleibt nach dem geltenden Fehlbelegungsrecht die Nichtanrechnung der Ausbildungsvergütung (weiterhin) Kindern im Sinne des § 32 Abs. 1 und 3 bis 5 EStG vorbehalten. Dies hat z.B. zur Folge, dass angenommene Kinder (Adoptivkinder), deren Kindschaftsverhältnis zu den leiblichen Eltern weiter besteht und damit gemäß § 32 Abs. 2 EStG vorrangig als angenommene Kinder zu berücksichtigen sind, zwar in den Genuss der um 500 € erhöhten Einkommensgrenze kommen, nicht aber in den Genuss dieser sozialen Komponente des AFWoG NRW. Um verschiedene Kindschaftsbegriffe in der Einkommensprüfung zu vermeiden, ist der Kindschaftsbegriff des AFWoG NRW an die Diktion des WoFG anzupassen.

22.11.2001

**Sprechzettel für die Sitzung des Ausschusses für
Städtebau und Wohnungswesen am 28. November 2001**

(4945 Zeichen)

Anrede,

der zunehmende Verkauf von Mietwohnungen aus den Beständen großer, ehemals Industrie verbundener oder kommunaler Wohnungsunternehmen beschäftigt die Wohnungspolitik. Auch dieser Ausschuss hat mit der Expertenanhörung vom 10. September diesen Jahres das Thema Privatisierung aufgegriffen.

Einerseits ist die Bildung von Wohneigentum im Bestand begrüßenswert, da sie die Haushalte in den Städten hält und die Identifikation mit gewachsenen Siedlungsstrukturen erhöht, andererseits birgt sie die Gefahr der Verdrängung der Haushalte, die kein Eigentum bilden wollen oder können.

Wir machen die Erfahrung, dass Mieterinnen und Mieter sich häufig von Privatisierungen verunsichert fühlen und Kaufangebote nicht als Chance sondern als Bedrohung wahrnehmen. In einigen, begrenzten Fällen können Genossenschaftsgründungen dazu beitragen, diesen Mieterinnen und Mietern ihre angestammte Wohnumgebung zu sichern.

Wir haben deshalb ein Förderkonzept entwickelt, mit dem wir die Gründung von Wohnungsgenossenschaften im Bestand unterstützen wollen.

Aus dem Haushaltsansatz für experimentelle Projekte des Wohnungsbaus fördern wir Gründungsberatung und -begleitung. Für die einzelnen Haushalte können Darlehen zur Finanzierung des Genossenschaftsanteils und für die Genossenschaften weitere Gründungsdarlehen bereitgestellt werden. Außerdem stehen die Modernisierungsfördermittel zur Verfügung.

Im Einzelnen kann ich Ihnen über den Sachstand und die Förderung folgender Projekte berichten:

Oberhausen

In Oberhausen sind uns derzeit zwei Genossenschaftsinitiativen bekannt.

Nachdem die Werkssiedlung an der Ripshorster Straße von der Eigentümerin zum Abriss vorgesehen war, trieb eine Bewohnerinitiative eine Übernahme der Siedlung in genossenschaftliches Eigentum voran.

Für die Genossenschaftsinitiative RIWETHO haben wir eine Machbarkeitsstudie und Gründungsberatung gefördert.

Die Genossenschaft wurde inzwischen gegründet und die Siedlung an der Ripshorster Straße durch die Genossenschaft gekauft. Die Stadt Oberhausen hat Modernisierungsmittel für den ersten Bauabschnitt der Siedlungssanierung bewilligt.

Die Siedlung Altstaden ist von der Eigentümerin für eine Einzelprivatisierung vorgesehen. Eine Mieterinitiative betreibt eine Übernahme der Wohnungen als Genossenschaft. Im Rahmen unseres Förderangebotes für die Gründungsberatung konnte u.a. eine Bestandsaufnahme der Rahmenbedingungen wie Modernisierungsbedarf und Mietzahlungsfähigkeit erfolgen; in Kürze soll ein betriebswirtschaftliches Gutachten für eine Liquiditätsplanung erstellt werden, die als Basis für Kaufverhandlungen und ein Förderkonzept dienen soll.

Recklinghausen

Die Eigentümerin der Siedlung Lohweg steht vor der Entscheidung, die Siedlung zu modernisieren und in eine Bewohnerträgerschaft zu übergeben oder die Siedlung ganz oder teilweise abzureißen. Die Entscheidung soll neben technischen und wirtschaftlichen Aspekten auch die Vorstellungen der Bewohner berücksichtigen.

Um diese Entscheidung und eine Genossenschaftsgründung vorzubereiten haben wir eine Machbarkeitstudie gefördert, deren Ergebnis bis zum Jahresende vorgelegt werden wird.

Duisburg

Die ehemaligen Eisenbahnerwohnungen in Duisburg-Wedau und -Bissingheim sind vom Eisenbahnimmobilienvermögen an private Kapitalanleger veräußert worden. Die örtliche Mieterinitiative fürchtet in der Folge eine Einzelprivatisierung und prüft deshalb die Möglichkeit, als Genossenschaft den Wohnungsbestand zumindest teilweise zu übernehmen. Wir fördern eine Machbarkeitstudie, deren Ergebnisse Ende Januar vorliegen sollen.

Gelsenkirchen

Die Mieterinitiative in Gelsenkirchen-Hassel hat in Eigeninitiative eine umfangreiche Bestandserhebung

durchgeführt. Es ist beabsichtigt, in Kürze ein betriebswirtschaftliches Gutachten für eine Liquiditätsplanung zu erstellen

Anrede,

die Initiativen für Genossenschaftsgründungen im Wohnungsbestand sind also überwiegend noch in der Anfangsphase. Der Prozess zur Gründung von bewohnergetragenen Genossenschaften ist häufig mühsam und in der Regel langwierig.

Durch das Förderangebot zur Gründungsberatung unterstützen wir diese Initiativen. Sie können ihre Planungen auf eine solide Basis ~~zu~~ stellen, um eine sachgerechte Entscheidung treffen zu können. Nicht alle Initiativen werden tatsächlich in eine Unternehmensgründung münden. Ohne diese Gründungsberatung würde aber wahrscheinlich gar keine Genossenschaftsgründung auf den Weg gebracht.

Der Blick über die Landesgrenzen zeigt, dass Genossenschaftsgründungen z.B. in Hamburg oder Berlin in Größenordnungen gefördert werden, die unsere Möglichkeiten übersteigen. In Berlin wendet sich das durchaus vergleichbare Förderangebot vordringlich an Mieter städtischer Wohnungsgesellschaften. Hier erfolgt

die Subventionierung indirekt, indem die Mieter die Wohnungen zu deutlich geringeren als den marktüblichen Preisen erwerben können. Diese Möglichkeit haben wir in Nordrhein-Westfalen nicht.

In Hamburg hat sich der Senat dazu entschlossen, einzelfallbezogen entweder in erheblichem Umfang Zuschüsse bereitzustellen oder z.B. die Siedlungen in städtisches Eigentum zu übernehmen. Für einen Stadtstaat mit einer überschaubaren Zahl solcher Projekte mag dies eine sinnvolle Möglichkeit sein, für den großen Wohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen kommen solche Lösungen nicht in Frage.

Wir werden unser Förderangebot für die Genossenschaftsgründung – je nach den Erkenntnissen aus den Projektfortschritten – überprüfen und falls erforderlich anpassen.