

**Stellungnahme der Fachschaft der Wohnungsunternehmen der  
Kommunen/der Öffentlichen Hand im Verband der  
Westdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.**

**20. April 99**

**Regierungsentwurf eines Ersten Gesetzes zur Modernisierung  
Regierung und Verwaltung in Nordrhein-Westfalen  
hier: Änderung der Paragraphen 107 und 108 der Gemeindeordnung von  
Nordrhein-Westfalen (Artikel 1 1. ModernG)**

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
12. WAHLPERIODE

**ZUSCHRIFT  
12/2892**

Alle Abs.

Im Namen von 95 öffentlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen, die 480.000 Wohnungen in NRW bewirtschaften, nehmen wir Stellung zur beabsichtigten Änderung der nordrhein-westfälischen Gemeindeordnung:

Die Fachschaft der Wohnungsunternehmen der Kommunen/der Öffentlichen Hand begrüßt grundsätzlich die Absicht der Landesregierung, die Gemeindeordnung den sich ändernden Rahmenbedingungen für die kommunale Wirtschaft anzupassen.

Es muß jedoch bezweifelt werden, daß der vorgelegte Entwurf dieser Intention gerecht wird. Dies hätte für die kommunalen Wohnungsunternehmen und damit für die Kommunen und ihre Einwohner weitreichende negative Folgen, bei denen davon auszugehen ist, daß sie von der Landesregierung nicht gewollt sind.

Wir erlauben uns deshalb im folgenden diese gesamtgesellschaftlichen Auswirkungen aufzuzeigen, um dann im einzelnen zu den geplanten Gesetzesänderungen der Gemeindeordnung Stellung zu nehmen:

Die Rahmenbedingungen für die kommunale Wirtschaft haben sich geändert. Dies trifft nicht nur aktuell auf die Ver- und Entsorgungswirtschaft zu, sondern auch für die ehemals gemeinnützigen kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen. Für sie hat sich mit dem Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes bereits vor rund 10 Jahren der Wettbewerb ebenfalls massiv verschärft.

Die kommunalen Wohnungsunternehmen stellen in der heutigen Zeit, die geprägt ist von einem erheblichen Verlust an Wohnungen mit Preis- und Belegungsbindungen (jährlich fallen von den heute noch vorhandenen 2,1 Mio Sozialwohnungen in den alten Ländern 100.000 Wohnungen aus der Sozialbindung) für die Kommunen oftmals die einzige Möglichkeit dar, die wichtigsten wohnungspolitischen Aufgabenstellungen sicherzustellen. Hierzu gehören neben der Sicherung von Belegungsrechten im Bestand der Erhalt sozialer Strukturen in den Wohnquartieren und die Bewältigung von Stadt-Umland-Problemen. Die Diskussion um überforderte Nachbarschaften in umkippenden Wohnquartieren ist bekannt und hat zu Anstrengungen des Bundes unter dem Begriff "Soziale Stadt" geführt.

Die kommunalen Wohnungsunternehmen können sich aber nur dann behaupten und ihren sozialen Auftrag erfüllen, wenn ihnen weiterhin die Möglichkeit eingeräumt wird, sich eine wohnungs- und unternehmenswirtschaftlich stabile Grundlage zu verschaffen und zu erhalten.

Eine soziale Wohnungspolitik erwartet zu Recht auch von den kommunalen Unternehmen im marktwirtschaftlich organisierten Umfeld, daß sie sich der Aufgabe stellen, ihren Kunden mehr als nur ein Dach über dem Kopf zu bieten. Es ist notwendig, Dienstleistungen anzubieten, um ein lebenswertes Wohnen in guter Nachbarschaft zu ermöglichen. Das sind Angebote für vielfältige soziale Nachfragen und Bedürfnisse, z. B. Kindergärten, Horte, Treffs für Alleinerziehende, für Senioren und Jugendliche, kulturelle und sportliche Einrichtungen, Betreutes Wohnen, Umzugsmanagement. Wo diese soziale Infrastruktur fehlt, entstehen überforderte Nachbarschaften mit den bekannten sozialen Folgen: Vandalismus, Gewalt, Vereinsamung. Die Kommunen arbeiten vielerorts mit ihren Wohnungsunternehmen zusammen, um diese Probleme wirksam bekämpfen zu können. Sie müssen die Fachkompetenz und die Unternehmensressourcen ihrer Wohnungsunternehmen zur Bewältigung auch solcher Aufgaben nutzen, die sie angesichts ihrer oft desolaten Haushaltslage nicht bewältigen können.

Die Marktfähigkeit einer Wohnungsimmoblie hängt zukünftig nicht nur von "harten Faktoren" wie Miethöhe, Wohnungsgröße und –zustand sowie Außenanlagen ab, sondern auch von "weichen Faktoren" wie wohnungs- und mieterbezogene Dienstleistungen, eine intakte Nachbarschaft, ein guter Ruf des Quartiers sowie kommunikationsbereite Vermieter. Neue Dienstleistungen müssen das Kerngeschäft der Wohnungsunternehmen unterstützen. Dazu zählen u. a. kulturelle Angebote zur Belebung und Verbesserung des Zusammenlebens der Mieter ebenso wie zusätzliche Betreuungs- und Beratungsmöglichkeiten, um soziale Spannungen entschärfen zu können. Die Wohnungsunternehmen haben ein ökonomisches Interesse daran, zur langfristigen Sicherung der Vermietbarkeit ihres Wohnungsbestandes sozialen und ökonomischen Problemen in ihren Wohnungsquartieren entgegenzuwirken. Um diese Arbeit zur Stabilisierung des Gemeinwesens leisten zu können, bedarf es entsprechender Unternehmenserträge. Eine Einschränkung der wirtschaftlichen Betätigung auch in Bereichen außerhalb des Kerngeschäfts von kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen würde alsbald selbst diesen Kernbereich und damit den Zweck in Frage stellen, der ihrer Unternehmensgründung zu Grunde lag.

Im einzelnen nehmen wir wie folgt Stellung:

#### **Zu § 107, Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 GONW**

Die Angleichung an die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die wirtschaftliche Betätigung an die Vorschriften in den Gemeindeordnungen anderer Länder ist zu begrüßen.

#### **Zu § 107, Abs. 1, Satz 1, Nr. 3.1 GONW**

Es ist zu begrüßen, daß ein Nachrang kommunalwirtschaftlicher Betätigung in den "angestammten" Feldern der Betätigung der Kommunen nicht bestehen soll. Zu diesen "angestammten" Feldern gehört neben der Ver- und Entsorgungswirtschaft aber auch die "kommunale Wohnungs- und Gebäudewirtschaft". Durch den

Wegfall des WGG ist hier ebenso wie beim Energiewirtschaftsrecht und dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz marktwirtschaftlicher Wettbewerb hergestellt worden. Die Aufzählung der vier Kernbereiche sollte daher hinter dem Wort "öffentlicher Personennahverkehr" um einen fünften "kommunale Wohnungs- und Gebäudewirtschaft" ergänzt werden.

#### **Zu § 107, Abs 1, Satz 1, Nr. 3.2 GONW**

Es ist verständlich, daß private Dritte gegenüber öffentlichen Unternehmen nicht benachteiligt werden dürfen.

Nehmen kommunale Unternehmen am Wettbewerb teil, unterliegen sie grundsätzlich uneingeschränkt dem Wettbewerbsrecht. Hier sind insbesondere das Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB), das ein grundsätzliches Kartellverbot und das Verbot des Mißbrauchs einer marktbeherrschenden Stellung beinhaltet, und das Gesetz gegen unlauteren Wettbewerb (UWG) zu beachten. Letzteres soll sicherstellen, daß sich kein Wettbewerber zu Lasten seiner Mitbewerber durch sitten- und rechtswidriges Verhalten einen Vorteil verschafft.

Daß diese Regelungen in Verbindung mit der bisher gültigen Gemeindeordnung NW zum Schutz der Mitbewerber ausreichen, zeigen Urteile von Oberlandesgerichten, zuletzt 1997 ("Gelsengrün"). Eine Verschärfung zum Schutz dritter Unternehmen ist daher nicht notwendig.

Das allgemeine Verwaltungsrecht und die Rechtsprechung gewährleiten den privaten Konkurrenten von wirtschaftlichen Unternehmen der Kommunen schon heute einen ausreichenden Rechtsschutz. Die vorgesehene neue Regelung würde dagegen zu einer unnötigen Einschränkung der wirtschaftlichen Betätigungsmöglichkeiten der Gemeinden führen. Dies steht auch im Gegensatz zur Gesetzesbegründung, die Handlungsspielräume der kommunalen Unternehmen unter anderem durch neue Geschäftsfelder zu erweitern.

## **Zu § 108, Abs. 4, GONW**

Es ist völlig unstrittig, daß wirtschaftliche Unternehmen der Gemeinde der allgemeinen Aufsicht der Gemeindeorgane unterliegen müssen. Die Gemeinde ist gehalten, Aufsichtsrat und Gesellschaftervertretung politisch zu besetzen. Hierdurch wird dem legitimen Interesse der Gemeinden nach Kontrolle und Einflußnahme auf Grundsatzentscheidungen des wirtschaftlichen Unternehmens in Gänze Rechnung getragen.

Über Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung sowie über Regelungen des Gesellschaftsvertrages kann also die Gemeinde in eigener Entscheidungsfreiheit erheblichen Einfluß auf das Wohnungsunternehmen ausüben. Weitergehende gesetzliche Regelungen sind nicht notwendig. Sie würden vielmehr die durch die Rechtsform des Privatrechts angestrebte und erreichte wirtschaftliche Effektivität und Flexibilität gefährden.

Wir beziehen uns im übrigen auf die Stellungnahme des Städtetages vom 10. Februar 1999, die wir uns in den uns betreffenden Punkten insoweit zu eigen machen.