

Landtag Nordrhein-Westfalen

15. Wahlperiode

Gesetzesdokumentation

Archiv-Signatur: LTNRW 19 A 0303/15/47

G e s e t z

zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW)

vom 10. Januar 2012

Bearbeitet von der Landtagsdokumentation

Inhalt

Vorwort V

Gesamtverzeichnis der Materialien VII

Materialdokumentation

Beratungsunterlagen und Protokolle 1

Beratungsergebnis 111

Weitere Materialien 121

Gängige Abkürzungen:

APr	Ausschussprotokoll
Drs	Drucksache
GesDok	Gesetzesdokumentation
GV.NRW	Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen
Inf	Information
Ltg.NRW	Landtag Nordrhein-Westfalen
NöAPr	Nicht öffentliches Ausschussprotokoll
PIPr	Plenarprotokoll
Stgn	Stellungnahme
Vorl	Vorlage

Vorwort

Die Gesetzgebung ist eine der wichtigsten Aufgaben des Parlaments. Die einschlägigen Regelungen dazu finden sich im Dritten Teil der Landesverfassung sowie in der Geschäftsordnung des Landtags NRW.

Aus diesem Grunde stellt der Landtag Nordrhein-Westfalen seit Anbeginn seiner Arbeit 1946 zu allen vom Landtag verabschiedeten Landesgesetzen sogenannte Gesetzesdokumentationen in Buchform bereit.

Eine Gesetzesdokumentation enthält in chronologischer Folge die Beratungsunterlagen, Protokolle, Beratungsergebnisse und die weiteren Materialien zum jeweiligen Landesgesetz.

Enthalten sind z.B. der Gesetzentwurf mit der Gesetzesbegründung, die Plenar- und Ausschussdebatten, die Beschlussempfehlungen der Ausschüsse, etwaige Änderungsanträge, Stellungnahmen von Sachverständigen, Vorlagen von Ministerien und die gültigen Gesetzesfassungen.

Die Materialien einer Gesetzesdokumentation sind neben allen anderen Parlamentspapieren des Landtags NRW über die Datenbank der Landtagsdokumentation erschlossen und wieder auffindbar.

Ein Großteil der in der Gesetzesdokumentation kompilierten Dokumente ist auch über das im Internet angebotene Dokumentenarchiv zugänglich.

Die Datenbank und das Dokumentenarchiv sind recherchierbar unter:

<http://www.landtag.nrw.de>

Landtag Nordrhein-Westfalen
Postfach 10 11 43
40002 Düsseldorf

Beratungsunterlagen und Protokolle

<u>Landesregierung Nordrhein-Westfalen</u> Gesetzentwurf vom 04.05.2011	Drucksache 15/1876	1
<u>Landtag Nordrhein-Westfalen</u> 35. Sitzung am 19.05.2011 1. Lesung zu Drs 15/1876	Plenarprotokoll 15/35 S. 3359, 3465	27, 29
<u>Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr</u> 15. Sitzung am 09.06.2011 Beratung (öffentlich) zu Drs 15/1876	Ausschussprotokoll 15/230 S. 2, 13	31, 33
<u>Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr</u> 16. Sitzung am 28.06.2011 Öffentliche Anhörung zu Drs 15/1876	Ausschussprotokoll 15/241 S. 1, 3	35, 37
<u>Ausschuss für Innovation, Wissenschaft, Forschung und Technologie</u> 15. Sitzung am 01.07.2011 Beratung (öffentlich) zu Drs 15/1876	Ausschussprotokoll 15/243 S. 3, 37	71, 73
<u>Ausschuss für Innovation, Wissenschaft, Forschung und Technologie</u> 17. Sitzung am 16.09.2011 Beratung (öffentlich) zu Drs 15/1876	Ausschussprotokoll 15/283 S. 3, 11	77, 79
<u>Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr</u> 28. Sitzung am 01.12.2011 Beratung (öffentlich) zu Drs 15/1876 Anlage: Änderungsantrag SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Ausschussprotokoll 15/350 S. 2, 9, 31	82, 83, 85

Landtag Nordrhein-Westfalen	Gesamtverzeichnis der Materialien	
<u>Gesetzesdokumentation 15/47</u>	Fundstelle Angaben zum Dokument	Seite
<u>Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr</u> Beschlussempfehlung und Bericht vom 02.12.2011	Drucksache 15/3423	87
<u>Fraktion DIE LINKE</u> Änderungsantrag vom 06.12.2011	Drucksache 15/3480	93
<u>Fraktion DIE LINKE</u> Änderungsantrag vom 06.12.2011	Drucksache 15/3481	95
<u>Fraktion DIE LINKE</u> Änderungsantrag vom 06.12.2011	Drucksache 15/3482	97
<u>Landtag Nordrhein-Westfalen</u> 48. Sitzung am 08.12.2011 2. Lesung zu Drs 15/1876 Anlage: Zu Protokoll gegebene Reden	Plenarprotokoll 15/48 S. 4802, 4935, 4949	102, 105, 107
 <u>Beratungsergebnis</u>		
<u>Landtag Nordrhein-Westfalen</u> Gesetzesausfertigung des Landtagspräsidenten vom 08.12.2011	Gesetz 15/47	111
<u>Landesregierung Nordrhein-Westfalen</u> Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen vom 10.01.2012	2012, Nr. 2 S. 15, 16	117, 119

Weitere Materialien

<u>Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr</u> Einladung zur Öffentlichen Anhörung, Sachverständige, Fragenkatalog vom 15.06.2011	Einladung 15/360	121
<u>Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen</u> Stellungnahme zur Öffentlichen Anhörung vom 17.06.2011	Stellungnahme 15/705	127
<u>Städtetag Nordrhein-Westfalen</u> Stellungnahme zur Öffentlichen Anhörung vom 16.06.2011	Stellungnahme 15/706	133
<u>Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure/Landesverband Nordrhein- Westfalen</u> Stellungnahme zur Öffentlichen Anhörung vom 20.06.2011	Stellungnahme 15/707	141
<u>Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen</u> Stellungnahme zur Öffentlichen Anhörung vom 24.06.2011	Stellungnahme 15/712	147
<u>Dortmund/Amt für Wohnungswesen</u> Stellungnahme zur Öffentlichen Anhörung vom 21.05.2011	Stellungnahme 15/714	163
<u>Städte- und Gemeindebund Nordrhein- Westfalen</u> Stellungnahme zur Öffentlichen Anhörung vom 21.06.2011	Stellungnahme 15/715	169

Landtag Nordrhein-Westfalen	Gesamtverzeichnis der Materialien	
Gesetzesdokumentation 15/47	Fundstelle Angaben zum Dokument	Seite
<u>Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen/Landesverband Nordrhein-Westfalen</u> Stellungnahme zur Öffentlichen Anhörung vom 21.06.2011	Stellungnahme 15/717	171
<u>Köln/Amt für Wohnungswesen</u> Stellungnahme zur Öffentlichen Anhörung vom 28.06.2011	Stellungnahme 15/724	173
<u>Haus & Grund Nordrhein-Westfalen</u> Stellungnahme zur Öffentlichen Anhörung vom 22.06.2011	Stellungnahme 15/733	179
<u>Architektenkammer Nordrhein-Westfalen</u> Stellungnahme zur Öffentlichen Anhörung vom 27.06.2011	Stellungnahme 15/735	183
<u>Mieterforum Ruhr</u> Stellungnahme zur Öffentlichen Anhörung vom 27.06.2011	Stellungnahme 15/740	187

04.05.2011

Gesetzentwurf

der Landesregierung

Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW)

A Problem

Für den Bereich des Wohnungswesens sollen Nachfolgeregelungen zur früheren sogenannten „Zweckentfremdungsverordnung“ und zur „Überlassungsverordnung“ ermöglicht werden.

B Lösung

Mit dem Änderungsgesetz werden ein kommunaler Genehmigungsvorbehalt bei Zweckentfremdungen von Wohnraum sowie Mieterbenennungsrechte durch Kommunen jeweils auf der Grundlage eines Satzungsrechts eingeführt.

Daneben werden Klarstellungen vorgenommen, die sich aus der bisherigen Anwendung des Gesetzes in der Praxis als regelungsbedürftig erwiesen haben.

C Alternativen

Keine

D Kosten

Es entstehen keine neuen Kosten.

E Zuständigkeit

Zuständig ist das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr, beteiligt sind alle Ressorts.

Datum des Originals: 03.05.2011/Ausgegeben: 12.05.2011

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter www.landtag.nrw.de

**F Auswirkungen auf die Selbstverwaltung und die Finanzlage der Gemeinden und
Gemeindeverbände**

Stärkung der Kommunen durch Einführung von Satzungsrecht hinsichtlich Mieterbenen-
nungsrechten und Verbot der Zweckentfremdung.

G Finanzielle Auswirkungen auf die Unternehmen und die privaten Haushalte

Keine

H Befristungsmöglichkeiten

Wie schon bisher nicht erforderlich, da die soziale Wohnraumförderung auf Dauer angelegt
ist.

Gegenüberstellung

Gesetzentwurf der Landesregierung

Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW)-

Artikel 1

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

Das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2009 (GV. NRW S. 772) wird wie folgt geändert:

1. In § 1 Absatz 2 wird der Punkt am Satzende durch ein Komma ersetzt und folgender Halbsatz angefügt: „sofern nicht die Befugnis zum Erlass landesrechtlicher Regelungen den Ländern übertragen wurde.“

Auszug aus den geltenden Gesetzesbestimmungen

Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW)

§ 1

Anwendungsbereich

(1) Dieses Gesetz gilt für Wohnraum, der

1. nach diesem Gesetz gefördert wird,
2. nach dem Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2009 (BGBl. I S. 634) oder
3. nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz (I. WoBauG) oder dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) gefördert worden ist oder als gefördert gilt.

Satz 1 Nummer 3 gilt mit Ausnahme der Regelungen des Teils 7 nicht für Wohnheime und für nach § 87 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes geförderten Wohnraum.

(2) Absatz 1 gilt nicht für Wohnraum im Sinne des § 2 des Gesetzes zur Überleitung der sozialen Wohnraumförderung auf die Länder (Wohnraumförderung-Überleitungsgesetz – WoFÜG), vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098, 2100).

(3) Teil 8 bleibt unberührt.

§ 6 Förderprogramm

(1) Die Landesregierung entscheidet nach Anhörung der NRW.BANK auf Vorschlag des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums über die fachlichen und regionalen Schwerpunkte und das Volumen des Wohnraumförderungsprogramms sowie die Höhe und Dauer der Zinsverbilligung der Förderdarlehen (Eckwerte). Die Gewährträgersammlung der NRW.BANK beschließt auf der Grundlage der Entscheidung der Landesregierung über die Eckwerte im Rahmen ihrer Entscheidung über die Grundsätze der Geschäfts-, Förder- und Risikopolitik der NRW.BANK.

(2) Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium konkretisiert die Eckwerte in Bezug auf Förderziele und Förderbedingungen (Programminhalte).

(3) Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium legt die Programminhalte und Fördervoraussetzungen, die Auswirkungen auf die Risikosteuerung und das Risikomanagement der NRW.BANK haben, im Einvernehmen mit dem Vorstand der NRW.BANK fest. Die Gewährträgersammlung ist zu unterrichten.

(4) Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium weist den Bewilligungsbehörden die Förderkontingente zu und bewirtschaftet diese nach Maßgabe der festgelegten regionalen und fachlichen Schwerpunkte. Abweichungen im Rahmen der Bewirtschaftung sind zulässig, soweit die von der Gewährträgersammlung beschlossenen Eckpunkte nicht wesentlich berührt werden. Die Voraussetzungen für die Abweichungen und das hierbei einzuhaltende Verfahren werden in einer Vereinbarung zwischen dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium und der NRW.BANK geregelt.

2. In § 6 Absatz 4 Satz 2 wird das Wort „Eckpunkte“ durch das Wort „Eckwerte“ ersetzt.

§ 14 Einkommen

(1) Maßgebendes Einkommen ist die Summe der Jahreseinkommen der Haushalts-

3. In § 14 Absatz 2 wird Satz 1 wie folgt ersetzt:

„Jahreseinkommen jeder haushaltsangehörigen Person ist die Summe der positiven Einkünfte im Sinne des § 2 Absatz 1 Nummer 1 bis 4, 6 und 7 sowie des Absatzes 2 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes.“

angehörigen abzüglich der anrechnungsfreien Beträge nach § 15 Absatz 3. Maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung.

(2) Jahreseinkommen ist die Summe der positiven Einkünfte im Sinne des § 2 Absätze 1 und 2 des Einkommensteuergesetzes jeder haushaltsangehörigen Person. Ein Ausgleich mit negativen Einkünften aus anderen Einkommensarten und mit negativen Einkünften der zusammen veranlagten Ehegatten ist nicht zulässig.

(3) Zum Jahreseinkommen gehören auch:

1. der steuerfreie Betrag von Versorgungsbezügen (§ 19 Absatz 2 Einkommensteuergesetz),
2. Bezüge, die von nicht zum Familienhaushalt rechnenden Personen gewährt werden (§ 22 Nummer 1 Satz 2 Einkommensteuergesetz),
3. die den Besteuerungsanteil übersteigenden Teile von Leibrenten (§ 22 Nummer 1 Satz 3 Buchstabe a Doppelbuchstaben aa Einkommensteuergesetz) sowie die den Ertragsanteil übersteigenden Teile von Leibrenten (§ 22 Nummer 1 Satz 3 Buchstabe a Doppelbuchstaben bb Einkommensteuergesetz),
4. das Arbeitslosengeld 1 (§ 32 b Absatz 1 Nummer 1 Einkommensteuergesetz),
5. die ausländischen Einkünfte (§ 32 b Absatz 1 Nummern 2 und 3 Einkommensteuergesetz),
6. der vom Arbeitgeber pauschal besteuerte Arbeitslohn (§ 40 a Einkommensteuergesetz),

in den Fällen der Nummern 2 und 4 bis 6 abzüglich einer Pauschale von je 200 Euro für Aufwendungen zum Erwerb, Erhalt oder zur Sicherung der steuerfreien Einnahmen.

(4) Zum anrechenbaren Jahreseinkommen zählen nicht die

1. Ausbildungsvergütung eines haushaltsangehörigen Kindes im Sinne des § 32 Absätze 1 und 3 bis 5 des Einkommensteuergesetzes,
2. Einkünfte einer zu betreuenden Person, die hilflos im Sinne des § 33 b Absatz 6 Satz 3 des Einkommensteuergesetzes ist.

(5) Finanzbehörden und Arbeitgeber haben der zuständigen Stelle und Bewilligungsbehörde entsprechend der mit dem Antrag abzugebenden Einwilligungserklärung des Wohnungssuchenden Auskunft über dessen Einkommensverhältnisse zu erteilen, soweit dies zur Durchführung dieses Gesetzes oder der Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist und begründete Zweifel an der Richtigkeit der Angaben und der hierzu vorgelegten Nachweise bestehen. Vor einem Auskunftersuchen soll den Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.

§ 15 Einkommensermittlung

(1) Als Jahreseinkommen im Sinne des § 14 ist regelmäßig das Jahreseinkommen des vergangenen Kalenderjahres zu Grunde zu legen. Hierzu ist in der Regel vom letzten Einkommensteuerbescheid, Vorauszahlungsbescheid oder von der letzten Einkommensteuererklärung auszugehen. Entsprechen die Einkommensverhältnisse nach Satz 1 im Zeitpunkt der Antragstellung nicht nur vorübergehend nicht mehr den tatsächlichen oder innerhalb von zwölf Monaten zu erwartenden Einkommensverhältnissen, so sind die aktuellen Einkommensverhältnisse in die Einkommensermittlung einzubeziehen. Hierzu ist vom Einkommen der letzten zwölf Monate vor der Antragstellung auszugehen. Veränderungen innerhalb dieses Zeitraums, die im Antragsmonat voraussichtlich weitere elf Monate andauern werden, sind auf ein fiktives Jahreseinkommen hochzurechnen. Eine in den zwölf Monaten ab dem Monat der Antragstellung mit Sicherheit zu erwartende Veränderung des Jahreseinkommens ist durch Hochrechnung

der Einkommensveränderung auf ein fiktives Jahreseinkommen zu erfassen. Einkommensveränderungen, deren Beginn oder Ausmaß nicht ermittelt werden kann, bleiben außer Betracht. Einmaliges Einkommen, das in einem nach Satz 1 oder 3 und 4 maßgebenden Zeitraum zufließt, ist nicht anzurechnen, wenn es einem anderen Zeitraum zuzurechnen ist.

(2) Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens wird von dem nach Absatz 1 und § 14 ermittelten Betrag steuerpflichtiger Einkünfte ein pauschaler Abzug in Höhe von 12 Prozent für die Leistung von Steuern vom Einkommen vorgenommen. Für die Leistung von Beiträgen zur Krankenversicherung beträgt der pauschale Abzug von dem nach Absatz 1 und § 14 ermittelten Betrag 10 Prozent, für die Leistung von Beiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung 12 Prozent. Dies gilt auch, wenn Leistungen an ähnliche Einrichtungen mit entsprechender Zweckbestimmung geleistet werden. Entsprechendes gilt, wenn die Beiträge zu Gunsten einer zum Haushalt rechnenden Person geleistet werden, die selbst keinen pauschalen Abzug geltend machen kann.

Der pauschale Abzug für die Entrichtung von Beiträgen wird nicht gewährt, wenn eine im Wesentlichen beitragsfreie Sicherung oder eine andere Sicherung besteht, für die Beiträge von einem Dritten geleistet werden.

(3) Bei der Ermittlung des Gesamteinkommens sind folgende Beträge anrechnungsfrei:

1. 665 Euro für jede häuslich pflegebedürftige Person der Pflegestufe I oder jede schwer behinderte Person mit einem Grad der Behinderung von 50 bis unter 80;
2. 1 330 Euro für jede häuslich pflegebedürftige Person der Pflegestufe II oder jede schwer behinderte Person mit einem Grad der Behinderung von 80 bis unter 100;
3. 2 100 Euro für jede häuslich pflegebedürftige Person der Pflegestufe I oder II

- mit einem Grad der Behinderung von unter 80;
4. § 15 Absatz 3 Nummer 5 wird wie folgt neu gefasst:
- „4 000 Euro bei Zwei-Personen-Haushalten und jungen Ehepaaren (§ 29 Nummer 7) sowie eingetragenen Lebenspartnerschaften im Sinne des Gesetzes über die Eingetragene Lebenspartnerschaft (Lebenspartnerschaftsgesetz - LPartG) unter im Übrigen gleichen Voraussetzungen;“.
4. 4 500 Euro für jede häuslich pflegebedürftige Person der Pflegestufe III oder jede schwer behinderte Person mit einem Grad der Behinderung von 100 sowie für jede häuslich pflegebedürftige Person im Sinne des § 14 Elftes Buch Sozialgesetzbuch (SGB XI) mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 80;
5. 4 000 Euro bei Zwei-Personen-Haushalten und jungen Ehepaaren (§ 29 Nummer 7) mit mindestens einem Kind;
6. bis zu 4 000 Euro für Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen für eine haushaltsangehörige Person, die auswärts untergebracht ist;
7. bis zu 8 000 Euro für Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen für eine nicht zum Haushalt rechnende frühere oder dauernd getrennt lebende Ehegattin oder Lebenspartnerin oder einen nicht zum Haushalt rechnenden früheren oder dauernd getrennten Ehegatten oder Lebenspartner;
8. bis zu 4 000 Euro für Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen für eine sonstige nicht zum Haushalt rechnende Person.

(4) Höhere Unterhaltsleistungen als die in Absatz 3 Nummern 6 bis 8 aufgeführten sind nur anrechnungsfrei, wenn sie in einer Unterhaltsvereinbarung, einem Unterhaltstitel oder Bescheid festgestellt werden.

§ 17 Belegungsbindung, Gebrauchsüberlassung

(1) Sobald voraussehbar ist, dass eine Wohnung mit Belegungsbindung bezugsfertig oder frei wird, hat der Verfügungsberechtigte der zuständigen Stelle unverzüglich schriftlich den voraussichtlichen Zeitpunkt

der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens von Wohnraum mitzuteilen. Binnen zwei Wochen, nachdem er die Wohnung einer wohnungssuchenden Person überlassen hat, hat der Verfügungsberechtigte der zuständigen Stelle deren Namen schriftlich mitzuteilen und den ihm übergebenen Wohnberechtigungsschein vorzulegen.

(2) Der Verfügungsberechtigte darf eine Wohnung einer wohnungssuchenden Person nur zum Gebrauch überlassen, wenn diese ihm vor der Überlassung einen Wohnberechtigungsschein gemäß § 18 übergibt, mit dem sie ihre Wohnberechtigung nachweist. Ist die Wohnung einem bestimmten Personenkreis vorbehalten, so darf der Verfügungsberechtigte sie für die Dauer des Vorbehaltes einer wohnberechtigten Person nur zum Gebrauch überlassen, wenn sich aus der Bescheinigung außerdem ergibt, dass eine haushaltsangehörige Person diesem Personenkreis angehört.

(3) Besteht ein Besetzungs- oder Benennungsrecht der zuständigen Stelle an einer Wohnung, so darf der Verfügungsberechtigte die Wohnung nur einer von der zuständigen Stelle benannten oder zugewiesenen wohnungssuchenden Person überlassen. Das Besetzungs- oder Benennungsrecht übt die zuständige Stelle zu Gunsten von Haushalten aus, bei denen die Voraussetzungen für einen Wohnberechtigungsschein erfüllt sind; ein Wohnberechtigungsschein ist nicht erforderlich. Kennt die zuständige Stelle den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens der Wohnung, so hat sie spätestens bis zu diesem Zeitpunkt ihr Besetzungs- oder Benennungsrecht auszuüben oder für den Einzelfall auf die Ausübung zu verzichten.

5. § 17 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 4 eingefügt:

„(4) Die zuständige Stelle kann im Einvernehmen mit der betroffenen Gemeinde durch Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festlegen, in denen der Verfügungsberechtigte frei oder bezugsfertig werdenden Wohnraum nur einem von der zuständigen Stelle benannten Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen darf. Für die

(4) Ist die Inhaberin oder der Inhaber des Wohnberechtigungsscheins aus einer Wohnung ausgezogen, so darf der Verfügungsberechtigte die Wohnung dessen Haushaltsangehörigen nur nach Maßgabe der Absätze 2 und 3 zum Gebrauch überlassen. Eine neue Gebrauchsüberlassung im Sinne der Absätze 2 und 3 liegt nicht vor, wenn die Wohnung weiterhin von der Ehegattin

Benennung gelten die §§ 2 und 17 Absatz 3 sinngemäß. Auf Erlass der Satzung besteht kein Rechtsanspruch, die Satzung ist auf höchstens fünf Jahre zu befristen. Von der Ausübung des Benennungsrechts kann abgesehen werden, wenn der Verfügungsberechtigte aufgrund einer Belegungsvereinbarung oder Selbstverpflichtung an der Wohnraumversorgung in besonders dringenden Fällen durch eine Vergabe des geförderten Wohnraums in eigener Verantwortung mitwirkt oder in Einzelfällen auch bei der Wohnraumversorgung solcher Haushalte behilflich ist, bei denen zweifelhaft ist, ob sie die mietvertraglichen Pflichten erfüllen. Das Benennungsrecht wird nicht angewandt, solange ein Besetzungsrecht besteht.“

- b) Die bisherigen Absätze 4 bis 6 werden zu Absätzen 5 bis 7.

oder vom Ehegatten, der Lebenspartnerin oder dem Lebenspartner einer eingetragenen Lebensgemeinschaft oder der Partnerin oder dem Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft bewohnt wird. Personen, die nach dem Tod der Inhaberin oder des Inhabers des Wohnberechtigungsscheins nach § 563 Absätze 1 bis 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in das Mietverhältnis eingetreten sind, dürfen die Wohnung auch ohne Übergabe eines Wohnberechtigungsscheins weiter bewohnen. Die Sätze 1 bis 3 sind entsprechend anwendbar auf den Haushalt des Verfügungsberechtigten.

(5) Wurde die Wohnung entgegen den Absätzen 2 oder 3 überlassen oder ist das weitere Belassen unrechtmäßig geworden, so hat der Verfügungsberechtigte auf Verlangen der zuständigen Stelle das Nutzungsverhältnis durch Kündigung zu beenden und die Wohnung einer wohnungssuchenden Person nach Absatz 2 oder 3 zu überlassen. Kann der Verfügungsberechtigte die Beendigung des Nutzungsverhältnisses durch Kündigung nicht alsbald erreichen, so kann die zuständige Stelle von der Wohnungsinhaberin oder vom Wohnungsinhaber die Räumung der Wohnung verlangen.

(6) Der Verfügungsberechtigte darf eine eigene Wohnung nur mit Genehmigung der zuständigen Stelle bewohnen. Die Selbstnutzungsgenehmigung ist dem Verfügungsberechtigten zu erteilen, wenn die Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins erfüllt sind. Dem Verfügungsberechtigten ist zur Bestimmung der maßgeblichen Wohnungsgröße ein zusätzlicher Raum zuzubilligen. Hat der Verfügungsberechtigte mindestens vier geförderte Mietwohnungen geschaffen, so ist die Selbstnutzungsgenehmigung auch zu erteilen, wenn das Gesamteinkommen die maßgebliche Einkommensgrenze übersteigt. Eine Selbstnutzungsgenehmigung ist nicht erforderlich, wenn die Bauherrin oder der Bauherr oder die Erwerberin oder der Erwerber eine für sie oder ihn als Wohnung im Eigenheim oder als Eigentumswohnung geförderte Wohnung benutzen möchte.

6. § 19 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 2 wird aufgehoben.
- b) Die bisherigen Absätze 3 und 4 werden Absätze 2 und 3.
- c) In Absatz 2 Nummer 1 (neu) wird das Wort „sonstiges“ gestrichen.
- d) In Absatz 2 Nummer 4 (neu) wird am Satzende der Punkt durch ein Komma ersetzt und folgender Halbsatz angefügt: „insbesondere weil die Wohnung in einem Teil des Gemeindegebiets liegt, der durch soziale Missstände benachteiligt ist oder einen besonderen Entwicklungsbedarf aufweist (§ 171 e Absatz 2 des Baugesetzbuchs – BauGB).“
- e) In Absatz 3 Satz 2 (neu) wird die Angabe „Absatzes 3“ durch die Angabe „Absatzes 2“ ersetzt.

§ 19

Freistellung von Belegungsbindungen

(1) Die Freistellung kann bestimmten Wohnraum, Wohnraum bestimmter Art, Wohnraum in bestimmten Gebieten oder Wohnraum in besonderen Teilen eines Gemeindegebiets betreffen.

(2) Die zuständige Stelle hat den Verfügungsberechtigten aus überwiegendem öffentlichen Interesse von Belegungsbindungen freizustellen, wenn die Wohnung in einem Teil des Gemeindegebiets liegt, der durch soziale Missstände benachteiligt ist oder einen besonderen Entwicklungsbedarf (§ 171 e Absatz 2 des Baugesetzbuchs – BauGB) aufweist.

(3) Die zuständige Stelle kann den Verfügungsberechtigten auf Antrag von Belegungsbindungen freistellen, wenn

1. an der Freistellung ein sonstiges überwiegendes öffentliches Interesse besteht,
2. die Freistellung der Schaffung oder dem Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient,
3. die Freistellung dem überwiegenden berechtigten Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten entspricht oder
4. nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein überwiegendes öffentliches Interesse an den Bindungen nicht mehr besteht.

(4) Die Freistellung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden (§ 36 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen). In den Fällen des Absatzes 3 Nummer 3 ist ein Förderausgleich angemessener Art und Weise erforderlich, wenn das anrechenbare Gesamteinkommen der wohnungssuchenden Person die für sie maßgebende Einkommensgrenze nicht nur unwesentlich übersteigt. Wird der Förderausgleich als laufende Leistung erhoben, so kann der Verfügungsberechtigte sie ohne Verstoß gegen Mietbindungen

gegenüber der von der Freistellung begünstigten Person geltend machen. Die zuständige Stelle setzt den Förderausgleich zugunsten der NRW.BANK als Gläubigerin der Forderung fest.

**§ 21
Instandhaltungspflicht, Nutzungsänderungen**

(1) Sind am Wohnraum Arbeiten unterblieben oder unzureichend ausgeführt worden, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung des zu Wohnzwecken geeigneten Zustandes notwendig gewesen wären, so hat der Verfügungsberechtigte diese Arbeiten auf Anordnung der zuständigen Stelle nachzuholen. Die Anordnung setzt voraus, dass der Gebrauch zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigt ist oder die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung besteht und ihre Vornahme wirtschaftlich vertretbar und zumutbar ist.

(2) Der Verfügungsberechtigte darf Wohnraum nur mit Genehmigung der zuständigen Stelle länger als drei Monate leer stehen lassen. Die Genehmigung ist nicht erforderlich, wenn die zuständige Stelle bescheinigt, dass eine Vermietung objektiv nicht möglich ist oder der Verfügungsberechtigte die Unvermietbarkeit nicht zu vertreten hat. Die Genehmigung erfordert regelmäßig einen Förderausgleich angemessener Art und Weise. Beruht ein ungenehmigter Leerstand auf einem Handeln, Dulden oder Unterlassen des Verfügungsberechtigten, so hat er den Wohnraum auf Verlangen der zuständigen Stelle einer wohnungssuchenden Person gemäß § 17 zum Gebrauch zu überlassen.

(3) Der Wohnraum darf ohne Genehmigung der zuständigen Stelle nicht anderen als Wohnzwecken zugeführt oder durch bauliche Maßnahmen derart verändert werden, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist. Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse oder ein überwiegendes berechtigtes Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten an der anderen Verwendung oder baulichen Veränderung des

7. In § 21 Absatz 3 Satz 2 werden nach dem Wort „wenn“ die Wörter „ein öffentliches Interesse an den Bindungen nicht mehr besteht oder“ eingefügt.

Wohnraums besteht und die angemessene Unterbringung der bisherigen Wohnrauminhaber sichergestellt ist. Im Falle eines überwiegenden berechtigten Interesses des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten erfordert die Genehmigung regelmäßig einen Förderausgleich angemessener Art und Weise. Wer den Vorschriften dieses Absatzes oder des Absatzes 1 zuwiderhandelt, hat auf Verlangen der zuständigen Stelle die Eignung des Wohnraums für Wohnzwecke auf seine Kosten wiederherzustellen und den Wohnraum auf Verlangen der zuständigen Stelle einer wohnungssuchenden Person gemäß § 17 zum Gebrauch zu überlassen.

(4) Werden die Zubehörräume einer geförderten Wohnung mit oder ohne wesentlichen Bauaufwand ohne Genehmigung der Bewilligungsbehörde zu Wohnraum ausgebaut, so gilt er als gefördert im Sinne des § 1.

(5) Werden geförderte Wohnungen aus- oder umgebaut, so gilt der neugeschaffene Wohnraum als gefördert im Sinne des § 1; dies gilt nicht, wenn vor dem Umbau die für die Wohnung als Darlehen bewilligten Mittel zurückgezahlt wurden. Ist der Aus- oder Umbau gefördert worden, so gilt nur die mit der neuen Förderung verbundene Zweckbestimmung. Die bisherige Zweckbestimmung entfällt im Zeitpunkt der erneuten Förderung.

(6) Der bisherige Verfügungsberechtigte hat der zuständigen Stelle die Veräußerung von Wohnraum sowie eine von ihm eingeleitete Begründung von Wohnungseigentum unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Für den neuen Verfügungsberechtigten besteht dieselbe Mitteilungspflicht bezüglich des Erwerbs von Wohnraum oder einer von ihm eingeleiteten Begründung von Wohnungseigentum. Die zuständige Stelle hat aufgrund der Mitteilungen nach Satz 1 oder 2 den Erwerber und den Mieter über die sich aus dem Erwerb oder der Umwandlung ergebenden Rechtsfolgen zu unterrichten.

(7) Der Vermieter, der Wohnraum erworben hat, an dem nach der Überlassung an einen

Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist, darf sich dem Mieter gegenüber auf berechnigte Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 573 Absatz 2 Nummer 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht berufen, solange der Wohnraum Zweckbestimmungen unterliegt. Im Übrigen bleibt § 577 a Absätze 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unberührt, soweit in dieser Bestimmung auf § 573 Absatz 2 Nummer 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verwiesen wird.

8. § 23 wird wie folgt geändert:

§ 23 Zwangsversteigerung

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

(1) Bei einer Zwangsversteigerung gilt die Zweckbindung bis zu dem im Bewilligungsbescheid oder dem in der Förderzusage bestimmten Ende, längstens bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr fort, in dem der Zuschlag erteilt worden ist, sofern die aufgrund der Förderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen. Sind die wegen der Förderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag nicht erloschen, so gilt die Zweckbindung bis zu dem sich aus § 22 ergebenden Zeitpunkt fort.

aa) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Liegt eine berechnigte Eigen- oder Selbstnutzung erst nach dem Zuschlag und dem Erlöschen der Grundpfandrechte vor, so enden die Bindungen mit dem Beginn der Eigen- oder Selbstnutzung.“

(2) Abweichend von Absatz 1 besteht die Zweckbindung bei eigengenutztem oder zur Eigennutzung bestimmtem Wohneigentum nur bis zum Zuschlag fort, sofern die wegen der Förderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen.

bb) Der bisherige Satz 2 wird zu Satz 3.

(3) Wird ein Eigenheim oder eine selbstgenutzte oder zur Selbstnutzung bestimmte Eigentumswohnung im Einvernehmen mit dem Darlehensgeber zur Abwendung einer Zwangsversteigerung veräußert und erteilt die darlehensverwaltende Stelle eine Löschungsbewilligung oder werden die gewährten Fördermittel vom Erwerber vollständig zurückgezahlt, so tritt das Bindungsende im Zeitpunkt der Löschung oder der Mittelrückzahlung ein. Dies gilt unabhängig davon, ob zuvor wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen des Bewilligungsbescheides oder der Förderzusage eine Nachwirkungsfrist aufgrund einer Kündigung der Darlehen oder Rückforderung von

b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 2 wird durch folgende Sätze ersetzt:

„Für Miet- oder Genossenschaftswohnraum gilt in entsprechenden Fällen die Zweckbindung bis zu dem im Bewilligungsbescheid oder dem in der Förder-

zusage bestimmten Ende, längstens bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr der Löschung oder der Mittelrückzahlung. Die Sätze 1 und 2 gelten unabhängig davon, ob zuvor wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen des Bewilligungsbescheids oder der Förderzusage eine längere Nachwirkungsfrist aufgrund einer Kündigung der Darlehen oder Rückforderung von Zuschüssen bestand.“

- bb) Der bisherige Satz 3 wird zu Satz 4.

9. In § 26 Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe „der §§ 8 a, 8 b oder 9 WoBindG“ durch die Angabe „der §§ 8, 8 a, 8 b oder 9 WoBindG“ ersetzt.

Zuschüssen bestand. Besteht die Zweckbindung nach der Zwangsversteigerung oder freihändigen Veräußerung fort, so wird sie bei einer erneuten Förderung durch die neue Zweckbindung ersetzt.

§ 26 Geldleistungen

(1) Für die Zeit, während derer schuldhaft gegen die Vorschriften des § 16 Absätze 2, 3 oder 4, § 17 Absätze 1, 2, 3 oder 5, 6, § 21 Absätze 1, 2, 3 oder 6, 7, § 25 Absatz 2 dieses Gesetzes oder der §§ 8 a, 8 b oder 9 WoBindG verstoßen wird, kann die zuständige Stelle durch Verwaltungsakt von dem Verfügungsberechtigten Geldleistungen bis zu 5 Euro je Quadratmeter Wohnfläche des Wohnraums monatlich erheben, auf die sich der Verstoß bezieht. Für die Bemessung der Geldleistungen sind ausschließlich der Wohnwert des Wohnraums und die Schwere des Verstoßes maßgebend. Rechtsmittel gegen die Erhebung von Geldleistungen besitzen keine aufschiebende Wirkung im Sinne des § 80 Absatz 1 der Verwaltungsgerichtsordnung.

(2) Weitergehende vertragliche Verpflichtungen der in diesem Gesetz bestimmten Art, die im Zusammenhang mit der Gewährung öffentlicher Mittel vertraglich begründet worden sind, bleiben wirksam, soweit sie über die Verpflichtungen aus diesem Gesetz hinausgehen und keine Geldleistungen nach Absatz 1 entrichtet worden sind; andersartige Verpflichtungen bleiben unberührt.

(3) Die zuständige Stelle hat die nach Absatz 1 eingezogenen Geldleistungen jeweils

vierteljährlich zum Quartalsende an die NRW.BANK abzuführen.

§ 27
Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

10. In § 27 Absatz 1 Nummer 1 wird die Angabe „den §§ 8 a, 8 b oder 9 WoBindG“ durch die Angabe „den §§ 8, 8 a, 8 b oder 9 WoBindG“ ersetzt.

1. für die Überlassung von Wohnraum ein höheres Entgelt fordert, sich versprechen lässt oder annimmt, als nach § 16 Absatz 2 Satz 1 oder Absatz 3 oder den §§ 8 a, 8 b oder 9 WoBindG zulässig ist,
2. entgegen §§ 16 Absatz 4, 17 Absatz 1 Satz 1 oder 2 oder 21 Absatz 6 Satz 1 oder 2 seiner Mitteilungs- oder Auskunftspflicht nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt,
3. Wohnraum entgegen § 17 Absatz 2, Absatz 3 Satz 1 oder Absatz 5 Satz 1 zum Gebrauch überlässt oder belässt,
4. entgegen § 17 Absatz 6 Satz 1 Wohnraum selbst nutzt,
5. seiner Instandsetzungspflicht nach § 21 Absatz 1 nicht nachkommt,
6. Wohnraum entgegen § 21 Absatz 2 leer stehen lässt,
7. entgegen § 21 Absatz 3 Wohnraum anderen als Wohnzwecken zuführt oder entsprechend baulich ändert oder trotz Aufforderung die Eignung des Wohnraums für Wohnzwecke nicht wiederherstellt oder ihn nicht gemäß § 17 Absatz 2 oder 3 zum Gebrauch überlässt,
8. entgegen § 21 Absatz 7 ein Mietverhältnis unzulässig kündigt,
9. entgegen § 25 Absatz 2 Satz 1 oder 2 der zuständigen Stelle Einsicht in seine Unterlagen nicht gewährt oder die Besichtigung verwehrt,

10. entgegen § 40 Absatz 2 seiner Instandsetzungspflicht nicht nachkommt,
11. entgegen § 40 Absatz 3 Arbeiten nicht oder nur unzureichend ausführt, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung des für den Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustandes notwendig gewesen wären,
12. entgegen § 41 Absatz 1 die Mindestanforderungen nicht erfüllt,
13. entgegen § 42 Absatz 3 Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume überlässt oder
14. entgegen § 43 Absatz 1 eine Auskunft nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt oder nicht zur Verfügung stellt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nummern 2, 9 und 14 mit einem Bußgeld bis zu 3 000 Euro je Wohnung, in den Fällen der Nummern 3, 4 und 8 mit einem Bußgeld bis zu 15 000 Euro, in den Fällen der Nummern 11, 12 und 13 mit einem Bußgeld bis zu 25 000 Euro und in den Fällen der Nummern 1, 5, 6, 7 und 10 mit einem Bußgeld bis zu 50 000 Euro geahndet werden.

(3) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Absatz 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist in den Fällen des Absatzes 1 Nummern 1 bis 9 die zuständige Stelle, in den Fällen der Nummern 10 bis 14 die Gemeinde.

12. § 40 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Die Vorschriften des Teils 8 gelten nicht für die vom Verfügungsberechtigten eigen genutzten Wohngebäude,

§ 40 Grundsätze

(1) Im freifinanzierten Wohnungsbau wirken die Gemeinden auf die Instandsetzung, die Erfüllung von Mindestanforderungen und die ordnungsgemäße Nutzung von Wohngebäuden, Wohnungen und Wohnräumen sowie Nebengebäuden und Außenanlagen des Wohnraums hin und treffen die dazu erforderlichen Maßnahmen. Die Gemeinden nehmen die Aufgaben nach diesem Ab-

- Wohnungen und Wohnräume.“
- bb) Die bisherigen Sätze 2 und 3 werden Sätze 3 und 4.
- b) In Absatz 2 wird Satz 2 gestrichen.
- c) In Absatz 3 Satz 1 wird der Punkt am Satzende durch einen Strichpunkt ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:
„§ 41 Absatz 3 Satz 2 bis 4 gelten entsprechend.“
- schnitt als Selbstverwaltungsangelegenheit wahr. § 4 Absatz 3 gilt entsprechend.
- (2) Die Instandhaltungspflicht nach § 21 Absatz 1 gilt entsprechend für Verfügungsberechtigte im freifinanzierten Wohnungsbau. Sie gelten nicht für die vom Verfügungsberechtigten eigengenutzten Wohngebäude, Wohnungen und Wohnräume.
- (3) Sind an Wohnraum Arbeiten unterblieben oder unzureichend ausgeführt worden, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung des für den Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustandes notwendig gewesen wären, so kann die Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 21 Absatz 1 Satz 2 anordnen, dass der Verfügungsberechtigte diese Arbeiten nachholt. Die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung kann sich insbesondere aus der fortwährenden Vernachlässigung notwendiger Instandhaltungsarbeiten ergeben. Der Gebrauch zu Wohnzwecken ist insbesondere dann erheblich beeinträchtigt, wenn
1. Dächer, Wände, Decken, Fußböden, Fenster oder Türen keinen ausreichenden Schutz gegenüber Witterungseinflüssen oder gegen Feuchtigkeit bieten,
 2. Feuerstätten, Heizungsanlagen oder ihre Verbindungen mit den Schornsteinen sich nicht ordnungsgemäß nutzen lassen,
 3. Treppen oder Beleuchtungsanlagen in allgemein zugänglichen Räumen sich nicht ordnungsgemäß nutzen lassen oder
 4. Wasseranschlüsse, Toiletten oder Bäder nicht ordnungsgemäß benutzt werden können.
- Der Gebrauch von Außenanlagen ist insbesondere dann erheblich beeinträchtigt, wenn Zugänge zu Wohngebäuden sich nicht ordnungsgemäß benutzen oder Innenhöfe und Kinderspielflächen sich nicht ordnungsgemäß nutzen lassen.

- d) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Die Gemeinde kann durch Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festlegen, in denen Wohnraum nur mit Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden oder leer stehen darf. In der Satzung können weitere Bestimmungen über finanzielle Auflagen der Genehmigung oder die Wiederherstellung des früheren oder eines gleichwertigen Zustands getroffen werden, um den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen. Auf Erlass der Satzung besteht kein Rechtsanspruch, die Satzung ist auf fünf Jahre zu befristen.“

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

A Allgemeine Begründung

Mit dem Änderungsgesetz werden als Nachfolgeregelungen zur früheren sogenannten „Zweckentfremdungsverordnung“ und zur „Überlassungsverordnung“ für die Kommunen ein Genehmigungsvorbehalt vor der Zweckentfremdung frei finanzierten Wohnraums und die Einführung von Mieterbenennungsrechten (§ 29 Nr. 6 WFNG NRW) nach Ablauf von Besetzungsrechten jeweils auf der Grundlage eines Satzungsrechts zugelassen, um zu gewährleisten, dass Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt bei der Versorgung mit gefördertem preiswertem Wohnraum besser geholfen werden kann. Dies dient der Stärkung der Verantwortung der Kommunen.

Daneben werden Klarstellungen vorgenommen, die sich aus der bisherigen Anwendung des Gesetzes in der Praxis als regelungsbedürftig erwiesen haben.

B Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1

Zu § 1 Absatz 2

Die Auffangregelung ist abgestimmt auf eine zu erwartende bundesrechtliche Regelung, die künftig die Anwendung landesrechtlicher Vorschriften auch für den Bergarbeiterwohnungsbau erlaubt.

Zu § 6 Absatz 4 Satz 2

Redaktionelle Klarstellung.

Zu § 14 Absatz 2 Satz 1

Die Einbeziehung von Einkünften aus Kapitalvermögen nach § 20 EStG (z. B. Zinseinkünfte) in die Ermittlung des Jahreseinkommens wird aufgegeben. Soweit solche Einkünfte den Sparer-Pauschbetrag nicht übersteigen, sind sie schon bisher anrechnungsfrei (§ 20 Abs. 9 EStG). Über den Sparer-Pauschbetrag hinausreichende Kapitalerträge unterliegen seit dem 01.01.2009 der 25 %igen Abgeltungssteuer, die anonymisiert und pauschal erhoben wird. Dementsprechend führt der Einkommenssteuerbescheid als wesentliche Erkenntnisquelle der Einkommensermittlung (§ 15 Abs. 1 Satz 2 WFNG NRW) solche Kapitalerträge nur noch auf, wenn sie wegen eines niedrigeren individuellen Steuersatzes als 25 % freiwillig in die Steuererklärung aufgenommen worden sind. Die bei der Einkommensermittlung bislang feststellbaren Kapitalerträge beruhen somit auf Zufälligkeiten. Eine über das Steuerrecht hinausgehende allgemeine und generelle Nachweispflicht zur Höhe von Kapitalerträgen verbietet sich wegen der mit der Einführung der Abgeltungssteuer bewusst eingeführten Entlastung der Steuerbürger beim Nachweis steuerpflichtigen Einkommens.

Zu § 15 Absatz 3 Nummer 5

Hintergrund der auch im früheren Bundesrecht geltenden Regelung des Freibetrages für „junge Ehepaare“ war und ist es, ein Äquivalent für die statistisch belegten hohen Kosten der Gründung eines ersten gemeinsamen Haushalts zu schaffen. Daran hat sich nichts geändert, denn es ist nach wie vor davon auszugehen, dass innerhalb der gesetzlich festgelegten Altersgrenze und innerhalb der ersten fünf Jahre der Ehe die mit der Familienbildung ver-

bundenen Einkommenseinbußen absehbar sind. Daher war und ist eine Verletzung des Benachteiligungsverbots nicht gegeben, da für eine unterschiedliche Behandlung wegen Alters ein sachlicher Grund vorliegt (§ 20 Absatz 1 Nummer 3 AGG) und die unterschiedliche Behandlung durch Altersbegrenzung objektiv und angemessen und durch ein legitimes Ziel gerechtfertigt ist (§ 10 AGG).

Der bisherige Rechtsanspruch der jungen Ehepaare - auch mit Kindern – wird in Abgrenzung zum ebenfalls berechtigten Zwei-Personen-Haushalt erhalten und zur Vermeidung von möglichen Diskriminierungen bei Vorliegen gleicher Voraussetzungen auf eingetragene Lebenspartnerschaften nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz (LPartG) erweitert.

Zu § 17 Absatz 4

Das WFNG NRW wird um eine Satzungsermächtigung für Kommunen zur Einführung kommunaler Mieterbenennungsrechte ergänzt. Gemeinden, die dies für erforderlich halten, können künftig entsprechend den Vorgaben der Ermächtigung nach eigenem Ermessen durch Satzung Mieterbenennungen einführen. Die Ausschöpfung der Satzungsermächtigung (insbesondere durch Kommunen in Ballungskernen und Gebieten mit hoher Arbeitslosenquote) bietet die Möglichkeit, Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten zu den örtlichen Wohnungsmärkten bei der Versorgung mit gefördertem preiswertem Wohnraum zu helfen und so auch zur Senkung der kommunalen Wohnkostenbeträge für Leistungsbezieher beizutragen.

Zu § 19 Absatz 2

Die bisherige Regelung des Absatzes 2 mit der antragsunabhängigen zwingenden Freistellung aus überwiegendem öffentlichen Interesse in Gemeindegebieten, die durch soziale Missstände benachteiligt sind oder einen besonderen Entwicklungsbedarf aufweisen, hat sich in der Praxis nicht bewährt. Es hat sich gezeigt, dass Vermieter in den betreffenden Wohngebieten in dem Bestreben, bindungsfrei zu vermieten, gestärkt und somit die gewährten Fördermittel den Vermietern ohne Gegenleistung belassen wurden. Auch können gewachsene Mieterstrukturen so auf Dauer nicht aufrecht erhalten werden; damit wird letztlich auch der zweckgebundene Einsatz von Städtebauförderungsmitteln in diesen Gebieten konterkariert. Durch die Neuregelung wird auch in dieser Hinsicht den zuständigen Stellen Ermessen eingeräumt.

§ 21 Absatz 3 Satz 2

Es wird klargestellt, dass auch bei einem weggefallenen öffentlichen Interesse die Genehmigung einer Zweckentfremdung zulässig ist.

Zu § 23 Absatz 1

Erforderliche Anpassung an § 22 Absatz 3 Satz 3.

Zu § 23 Absatz 3

Unter den nach Satz 1 für Wohneigentum geregelten Voraussetzungen wird auch für Miet- und Genossenschaftswohnraum eine Abkürzung der Zweckbindung eingeführt. Zum Schutz von Mietern gilt eine 3-jährige Nachwirkungsfrist wie bei der Zwangsversteigerung (§ 23 Absatz 1).

Zu § 26 Absatz 1 Satz 1

Redaktionelle Klarstellung.

Zu § 27 Absatz 1 Nummer 1

Redaktionelle Klarstellung.

Zu § 40 Absatz 1

Klarstellung, dass die Regelungen im selbstgenutzten Wohneigentum nicht anzuwenden sind.

Zu § 40 Absatz 2

Folgeregelung der Neuregelung in Absatz 1.

Zu § 40 Absatz 3

Durch den Verweis wird der Verfügungsberechtigte im freifinanzierten Wohnungsbestand vor möglicherweise unwirtschaftlichen Maßnahmen im Rahmen einer Anordnung zur Instandsetzung geschützt.

Zu § 40 Absatz 4

Das WFNG NRW wird um eine Satzungsermächtigung für Kommunen zur Regelung eines Zweckentfremdungsverbots ergänzt. Gemeinden, die dies für erforderlich halten, können künftig entsprechend den Vorgaben der Ermächtigung nach eigenem Ermessen durch Satzung festlegen, ob, in welchen Bereichen und unter welchen Auflagen eine Zweckentfremdung von Wohnraum mit Genehmigung zulässig sein soll. Davon ausgehend, dass die Gemeinden beurteilen sollen, ob und wo im Gemeindegebiet ein erhöhter Wohnungsbedarf besteht und somit ein Bedarf für Regelungen vorliegt, können Gemeinden so verhindern, dass Mietwohnungen in gewerbliche Räume umgewandelt oder abgerissen werden oder leer stehen.

Zu Artikel 2

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.



35. Sitzung

Düsseldorf, Donnerstag, 19. Mai 2011

Mitteilungen des Präsidenten	3361	Gunhild Böth (LINKE)	3394
Zur Tagesordnung	3361	Ministerin Sylvia Löhrmann.....	3395
1 Loveparade-Katastrophe endlich aufklären!		Prof. Dr. Thomas Sternberg (CDU)	3398
Aktuelle Stunde		Renate Hendricks (SPD)	3400
auf Antrag		Ralf Witzel (FDP)	3401
der Fraktion DIE LINKE		Gunhild Böth (LINKE)	3402
Drucksache 15/1955.....	3361	Ministerin Sylvia Löhrmann.....	3402
Anna Conrads (LINKE).....	3361	Ergebnis.....	3403
Dr. Wilhelm Droste (CDU)	3362	3 Einsetzung eines Untersuchungsausschusses gemäß Artikel 41 der Landesverfassung Nordrhein-Westfalen	
Thomas Stotko (SPD).....	3364	Antrag	
Matthi Bolte (GRÜNE)	3366	der Fraktion der CDU und	
Horst Engel (FDP)	3367	der Fraktion der FDP	
Minister Ralf Jäger.....	3369	Drucksache 15/1914 – Neudruck.....	3403
Peter Biesenbach (CDU).....	3372	Josef Wirtz (CDU)	3403
Sören Link (SPD).....	3375	Marcel Hafke (FDP)	3405
Horst Engel (FDP)	3376	Karl Schultheis (SPD)	3406
Matthi Bolte (GRÜNE)	3377	Dr. Ruth Seidl (GRÜNE)	3408
Anna Conrads (LINKE).....	3378	Rüdiger Sagel (LINKE)	3410
Thomas Stotko (SPD).....	3380	Dr. Michael Brinkmeier (CDU)	3411
Holger Ellerbrock (FDP)	3381	Dr. Ruth Seidl (GRÜNE)	3412
Monika Düker (GRÜNE).....	3382	Dietmar Brockes (FDP).....	3412
Peter Biesenbach (CDU).....	3384	Ergebnis.....	3412
Anna Conrads (LINKE).....	3386	4 Kraftwerk Datteln IV jetzt zügig fertigstellen	
2 Sechstes Gesetz zur Änderung des Schulgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (6. Schulrechtsänderungsgesetz)		Antrag	
Gesetzentwurf		der Fraktion der FDP	
der Fraktion der CDU		Drucksache 15/1921	3413
Drucksache 15/1915		Dietmar Brockes (FDP).....	3413
erste Lesung	3386	Hendrik Wüst (CDU)	3414
Klaus Kaiser (CDU)	3387	Thomas Eiskirch (SPD).....	3415
Renate Hendricks (SPD)	3389	Wibke Brems (GRÜNE)	3416
Sigrid Beer (GRÜNE)	3391	Michael Aggelidis (LINKE)	3417
Ingrid Pieper-von Heiden (FDP)	3393	Ministerin Dr. Angelica Schwall-Düren	3418

Josef Hovenjürgen (CDU)	3419
André Stinka (SPD)	3420
Dr. Gerhard Papke (FDP).....	3421
Ergebnis	3423
Armin Laschet (CDU) (zur GeschO)	3424
Ralf Witzel (FDP) (zur GeschO)	3424
Reiner Priggen (GRÜNE) (zur GeschO)	3424
Britta Altenkamp (SPD) (zur GeschO)	3425
Ralf Michalowsky (LINKE) (zur GeschO)	3425
Minister Ralf Jäger (gem. § 29 GeschO)	3426
Armin Laschet (CDU) (gem. § 29 GeschO)	3426
Norbert Römer (SPD) (gem. § 29 GeschO)	3427
Dr. Gerhard Papke (FDP) (gem. § 29 GeschO)	3427
Ralf Michalowsky (LINKE) (gem. § 29 GeschO)	3428

5 Erstes Gesetz zur Änderung des Kinderbildungsgesetzes und zur Änderung des Ersten Gesetzes zur Ausführung des Kinder- und Jugendhilfegesetzes – Erstes KiBiz-Änderungsgesetz

Gesetzentwurf der Landesregierung Drucksache 15/1929	
erste Lesung	3428
Ministerin Ute Schäfer	3428
Bernhard Tenhumberg (CDU).....	3430
Eva Steininger-Bludau (SPD).....	3433
Andrea Asch (GRÜNE)	3434
Marcel Hafke (FDP).....	3436
Dr. Carolin Butterwegge (LINKE)	3437
Josef Rickfelder (CDU).....	3438
Heike Gebhard (SPD).....	3439
Marcel Hafke (FDP).....	3440
Ali Atalan (LINKE).....	3441
Ministerin Ute Schäfer	3441
Ergebnis	3443

6 Der Landtag begrüßt und bekräftigt das besondere Verhältnis Nordrhein-Westfalens zu Israel

Antrag der Fraktion der CDU Drucksache 15/1916	
Entschließungsantrag der Fraktion der SPD und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Drucksache 15/2044	3443
Tagesordnungspunkt vertagt.	

7 Personalvertretung in den Schulen stärken – Schulgesetz ändern

Antrag der Fraktion DIE LINKE Drucksache 15/1913	3443
Gunhild Böth (LINKE)	3443
Astrid Birkhahn (CDU)	3444
Sören Link (SPD).....	3445
Sigrid Beer (GRÜNE).....	3446
Ingrid Pieper-von Heiden (FDP)	3447
Ministerin Sylvia Löhrmann.....	3448
Gunhild Böth (LINKE)	3450
Ergebnis.....	3450

8 Kein neues Spartenangebot Jugendkanal bei ARD und ZDF – Einsatz für mehr Medienkompetenz zeigen und verstärkte Ansprache jugendlicher Nutzer in den Hauptprogrammen leisten

Antrag der Fraktion der FDP Drucksache 15/1919	3451
Ralf Witzel (FDP)	3451
Dr. Martin Schoser (CDU).....	3452
Alexander Vogt (SPD).....	3453
Oliver Keymis (GRÜNE)	3453
Ralf Michalowsky (LINKE)	3454
Ministerin Dr. Angelica Schwall-Düren	3454
Ergebnis.....	3455

9 Privat vor Staat verhindern – Röttgens Kreislaufwirtschaftsgesetz ablehnen

Antrag
der Fraktion der SPD und
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Drucksache 15/19233455

Stephan Gatter (SPD)3455
Rainer Deppe (CDU)3456
Kai Abruszat (FDP).....3457
Hans Christian Markert (GRÜNE)3458
Hamide Akbayir (LINKE)3459
Minister Johannes Remmel.....3460

Ergebnis3461

10 Landtag als Vorbild: Energie sinnvoll einsparen – Energie effizient nutzen – Energie aus Erneuerbaren Energien verwenden

Antrag
der Fraktion der SPD und
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Drucksache 15/1925 – Neudruck3461

Ergebnis3461

11 Gesetz über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer

Gesetzentwurf
der Fraktion der SPD,
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und
der Fraktion DIE LINKE
Drucksache 15/1924 – Neudruck

erste Lesung3461

Martin Börschel (SPD).....3461
Mehrdad Mostofizadeh (GRÜNE)3462
Rüdiger Sagel (LINKE)3462
Angela Freimuth (FDP).....3462
Dr. Jens Petersen (CDU).....3463
Minister Dr. Norbert Walter-Borjans3464

Ergebnis3465

12 Abschiebungen nach Syrien stoppen – Rückübernahmeabkommen aussetzen

Antrag
der Fraktion DIE LINKE
Drucksache 15/1907 – Neudruck3465

Ergebnis3465

13 Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW)

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 15/1876

erste Lesung..... 3465

Minister Harry Kurt Voigtsberger 3465

Ergebnis..... 3466

14 Den Kommunen einen verlässlichen Rahmen für die schulische Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention geben!

Antrag
der Fraktion der CDU
Drucksache 15/1793 3466

Tagesordnungspunkt vertagt.

15 Fortführung der Landesgartenschauen in Nordrhein-Westfalen sicherstellen

Antrag
der Fraktion der CDU
Drucksache 15/1918 3466

Ergebnis..... 3467

16 Kinderarmut bekämpfen – „Kein Kind ohne Mahlzeit“

Antrag
der Fraktion DIE LINKE
Drucksache 15/1910 3467

Dr. Carolin Butterwegge (LINKE)
Dr. Stefan Berger (CDU)
Michael Scheffler (SPD)
Martina Maaßen (GRÜNE)
Dr. Stefan Romberg (FDP)
Minister Guntram Schneider
zu Protokoll (siehe Anlage 1)

Ergebnis..... 3467

17 Rahmenbedingungen der Binnenschifffahrt in Nordrhein-Westfalen erhalten und ausbauen – Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes in Nordrhein-Westfalen muss leistungs- und zukunftsfähig bleiben

Antrag
der Fraktion der SPD und
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Drucksache 15/19263467

Jochen Ott (SPD)
Arndt Klocke (GRÜNE)
Wolfgang Exler (CDU)
Christof Rasche (FDP)
Bärbel Beuermann (LINKE)
Minister Harry Kurt Voigtsberger
zu Protokoll (siehe Anlage 2)

Ergebnis3467

18 Wahl der Mitglieder des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses I und Wahl des Vorsitzenden

Wahlvorschlag
der Fraktion der CDU,
der Fraktion der SPD,
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN,
der Fraktion der FDP und
der Fraktion DIE LINKE
Drucksache 15/20663467

Ergebnis3467

19 Wahl der Mitglieder des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses II und Wahl des Vorsitzenden

Wahlvorschlag
der Fraktion der CDU,
der Fraktion der SPD,
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN,
der Fraktion der FDP und
der Fraktion DIE LINKE
Drucksache 15/20673467

Ergebnis3467

Nächste Sitzung..... 3467

Anlage 1 3469

Zu TOP 16 – „Kinderarmut bekämpfen - ,Kein Kind ohne Mahlzeit“ – zu Protokoll gegebene Reden

Dr. Carolin Butterwegge (LINKE)..... 3469
Dr. Stefan Berger (CDU)..... 3469
Michael Scheffler (SPD)..... 3470
Martina Maaßen (GRÜNE) 3471
Dr. Stefan Romberg (FDP) 3471
Minister Guntram Schneider 3471

Anlage 2 3473

Zu TOP 17 – „Rahmenbedingungen der Binnenschifffahrt in Nordrhein-Westfalen erhalten und ausbauen - Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes in Nordrhein-Westfalen muss leistungs- und zukunftsfähig bleiben“ – zu Protokoll gegebene Reden

Jochen Ott (SPD)..... 3473
Arndt Klocke (GRÜNE) 3474
Wolfgang Exler (CDU) 3475
Christof Rasche (FDP)..... 3475
Bärbel Beuermann (LINKE) 3476
Minister Harry Kurt Voigtsberger 3477

Entschuldigt waren:

Minister Guntram Schneider
(ab 17:30 Uhr)
Bernd Krüchel (CDU)
(bis 12:00 Uhr)
Andrea Verpoorten (CDU)
Maria Westerhorstmann (CDU)
Hubertus Kramer (SPD)
Angela Lück (SPD)

Ich gebe zu, dass es mir als Finanzminister nicht ganz leichtgefallen ist, dabei einzugestehen, dass, wenn ein solcher Gesetzesvorschlag umgesetzt wird, die Kommunen in einer Größenordnung an der Grunderwerbsteuer beteiligt werden, in der sie noch nie beteiligt worden sind. Bislang waren immer 2 % in der Verbundmasse. Durch die 4/7-Regelung, die auch auf die 5 % angewandt gilt, werden etwa 3 % in die Verbundmasse kommen.

Frau Freimuth, ich habe das eben mal ausgerechnet: Ein junges Paar, eine junge Familie, die 250.000 € für ein Haus anlegen wollen und sich das Geld zum Beispiel zu 4 % plus 1 % Tilgung beschaffen, müssen mit ungefähr 1.100 bis 1.150 € monatlicher Belastung rechnen. Das, worüber wir jetzt reden, wenn die 4.000 € zusätzlich kämen, würde 15 € mehr Belastung bedeuten. Wir reden über zusätzliche 1,5 %. Und wir reden über die Gegenleistung, die auf der anderen Seite in diesem Landeshaushalt auch erbracht wird, weil etwas für junge Familien, für Eltern, für Betreuung und Bildung getan wird. Ich glaube, das ist in der Gesamtsicht eine runde Sache. Und deshalb ist das, was hier zur Abstimmung steht, auch die Position der Landesregierung.

(Beifall von der SPD und von den GRÜNEN)

Vizepräsidentin Carina Gödecke: Vielen Dank, Herr Minister. – Liebe Kolleginnen und Kollegen, weitere Wortmeldungen liegen nicht vor, sodass ich die Beratung schließe.

Bevor wir zur Abstimmung kommen, möchte ich mich bei Herrn Dr. Petersen entschuldigen und für das Protokoll klarstellen, dass ich eben irrtümlich einen falschen Namen genannt habe, als ich mich nach Ihrem Redebeitrag bedankt habe. Selbstverständlich war es der Kollege Petersen, der gesprochen hat. Ich glaube, außer mir selbst hat es aber gar keiner gemerkt.

(Dr. Jens Petersen [CDU]: Doch, ich!)

– Dann sehen Sie es mir bitte nach.

Wir kommen jetzt zur Abstimmung. Der Ältestenrat empfiehlt die **Überweisung des Gesetzentwurfs Drucksache 15/1924 – Neudruck** – an den **Haushalts- und Finanzausschuss** – federführend –, an den **Ausschuss für Wirtschaft, Mittelstand und Energie** sowie an den **Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr** – mitberatend. Wer möchte dem zustimmen? – Die Fraktionen im Haus. Wer stimmt dagegen? – Enthaltungen? – Keine. Dann wird so verfahren und der Gesetzentwurf überwiesen. – Ich schließe den Tagesordnungspunkt 11.

Ich rufe auf Tagesordnungspunkt

12 Abschiebungen nach Syrien stoppen – Rückübernahmeabkommen aussetzen

Antrag
der Fraktion DIE LINKE
Drucksache 15/1907 – Neudruck

Entgegen dem Ausdruck in der Tagesordnung haben sich die Fraktionen zwischenzeitlich auch hier darauf verständigt, diesen Antrag heute nicht zu diskutieren, sondern zu überweisen und erst nach Vorlage der Beschlussempfehlung des Fachausschusses im Plenum zu diskutieren und abzustimmen.

Wir kommen deshalb sofort zur Abstimmung über die **Überweisung des Antrages Drucksache 15/1907 – Neudruck** – an den **Innenausschuss**. Beratung und Abstimmung erfolgen, wie vorgetragen, nach Vorlage der Beschlussempfehlung. Ist jemand dagegen? – Enthaltungen? – Das ist nicht der Fall. Dann wird so verfahren und der Antrag überwiesen. – Ich schließe Tagesordnungspunkt 12.

Ich rufe auf Tagesordnungspunkt

13 Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW)

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 15/1876

erste Lesung

Zur Einbringung des Gesetzentwurfes erteile ich für die Landesregierung Herrn Minister Voigtsberger das Wort. Herr Minister.

Harry Kurt Voigtsberger, Minister für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr: Frau Präsidentin! Meine Damen und Herren! Ich habe eben festgestellt: Ich bin heute Abend der letzte Redner und will das natürlich nutzen, um Ihnen das vielleicht etwas ausführlicher darzulegen als vorher geplant. Aber ich glaube, es wird sich noch im Rahmen halten.

Meine Damen und Herren, die Förderschwerpunkte des Gesetzentwurfes zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum sind im Koalitionsvertrag vereinbarte Nachfolgeregelungen zur früheren Zweckentfremdungsverordnung und zur Überlassungsverordnung. Auf der Grundlage neuen Satzungsrechts werden ein kommunaler Genehmigungsvorbehalt bei Zweckentfremdungen von Wohnraum sowie Mieterbennennungsrechte durch Kommunen eingeführt.

Zur Zweckentfremdung. Das Zweckentfremdungsverbot soll verhindern, dass Mietwohnungen in gewerbliche Räume umgewandelt werden, abgerissen werden oder gar leer stehen, und das über viele

Jahre. Deshalb wollen wir den NRW-Kommunen die Möglichkeit geben, nach eigenem Ermessen zu entscheiden, ob und in welchen Bereichen eine Zweckentfremdung von Wohnungen nur mit Genehmigung zulässig ist. Das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum wird vor diesem Hintergrund um eine Satzungsermächtigung für Kommunen zur Regelung eines Zweckentfremdungsverbot ergänzt. Dies eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit, die Regelungen der von der Vorgängerregierung Ende des Jahres 2006 aufgegebenen Zweckentfremdungsverordnung auf lokaler Ebene wieder einzuführen.

Zum Benennungsrecht. Hierbei sollen die Gemeinden künftig wieder das Recht haben, bei Sozialwohnungen dem Vermieter mindestens drei Wohnungssuchende zur Auswahl vorzuschlagen. Auch hier setzt die Landesregierung bewusst auf lokale Regelungen per Satzung. Die Ausschöpfung der Satzungsermächtigung bietet die Möglichkeit, Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten zu den örtlichen Wohnungsmärkten bei der Versorgung mit gefördertem preiswertem Wohnraum gezielt zu unterstützen. Damit kann ebenfalls ein Beitrag zur Senkung der kommunalen Wohnkostenbeiträge für Leistungsbezieher geleistet werden.

Ich weise darauf hin, dass die kommunalen Spitzenverbände in der Anhörung zu den Satzungsermächtigungen dies ausdrücklich begrüßt haben. Auch die Verbände der Wohnungswirtschaft haben positiv angemerkt, dass die Kommunen bei Bedarf vom Satzungsrecht Gebrauch machen werden. Beide Satzungsermächtigungen erweitern die Möglichkeiten von Städten und Gemeinden.

Meine Damen und Herren, daneben möchte ich zwei Anpassungen hervorheben, die sich aus der bisherigen Anwendung des Gesetzes in der Praxis als regelungsbedürftig erwiesen haben.

Erstens. Bisher wird im Rahmen der Einkommensprüfung junger Ehepaare als Äquivalent für die Kosten der Gründung eines ersten gemeinsamen Haushaltes ein Freibetrag von 4.000 € gewährt. Zur Vermeidung von möglichen Diskriminierungen soll dieser künftig bei Vorliegen gleicher Voraussetzungen auch auf eingetragene Lebenspartnerschaften nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz übertragen werden.

Zweitens. Die von der Vorgängerregierung eingeführte antragsunabhängige und damit zwingende Freistellung aus überwiegendem öffentlichen Interesse in Gemeindegebieten, die durch soziale Missstände benachteiligt sind oder einen besonderen Entwicklungsbedarf aufweisen, hat sich in der Praxis nicht bewährt. Die zwingende Regelung wirkte gelegentlich kontraproduktiv.

Durch die Neuregelung wird den zuständigen Stellen ein Ermessensspielraum eingeräumt. Die Kom-

munen können so besser auf die örtlichen Gegebenheiten reagieren.

Meine Damen und Herren, auf die Diskussionen im federführenden Ausschuss freue ich mich. Ich habe gehört, es wird noch einmal eine Anhörung geben. Auf diese bin auch ich gespannt. – Ich danke für die Aufmerksamkeit und wünsche Ihnen noch einen schönen Abend.

(Beifall von der SPD und von den GRÜNEN)

Vizepräsidentin Carina Gödecke: Vielen Dank, Herr Minister. – Liebe Kolleginnen und Kollegen, eine weitere Beratung ist nicht vorgesehen, sodass wir gleich zur Abstimmung kommen.

Hier empfiehlt uns der Ältestenrat die **Überweisung des Gesetzentwurfes Drucksache 15/1876** an den **Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr** – federführend – sowie an den **Ausschuss für Innovation, Wissenschaft, Forschung und Technologie**. Möchte jemand dagegen stimmen? – Möchte sich jemand enthalten? – Das ist nicht der Fall. Damit ist der Gesetzentwurf so überwiesen.

Ich rufe auf:

14 Den Kommunen einen verlässlichen Rahmen für die schulische Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention geben!

Antrag
der Fraktion der CDU
Drucksache 15/1793

Die Fraktionen haben sich darauf verständigt, die Debatte des vorgenannten **Antrages** auf die nächste Plenarsitzung im Juni zu **verschieben**. – Ich sehe keinen Widerspruch. Dann verfahren wir so.

Ich rufe auf:

15 Fortführung der Landesgartenschauen in Nordrhein-Westfalen sicherstellen

Antrag
der Fraktion der CDU
Drucksache 15/1918

Entgegen dem Ausdruck in der Tagesordnung haben sich die Fraktionen zwischenzeitlich auch bei diesem Antrag darauf verständigt, ihn heute nicht zu diskutieren, sondern ihn direkt an die Ausschüsse zu überweisen und nach Vorlage der Beschlussempfehlung des federführenden Ausschusses im Plenum abschließend zu diskutieren und abzustimmen.



Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr

15. Sitzung (öffentlich)

9. Juni 2011

Düsseldorf – Haus des Landtags

15:00 Uhr bis 18:00 Uhr

Vorsitz: Dieter Hilser (SPD)

Protokoll: Thilo Rörtgen

Verhandlungspunkte und Ergebnisse:

- | | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Städtebauförderung | 7 |
| | a) Stadterneuerungsprogramm 2011 | |
| | b) Einsatz erneuerbarer Energien und Denkmalpflege | |
| | c) Denkmalschutz und Denkmalpflege | |
| | Vorlagen 15/662, 15/663 und 15/676 | |
| | – Bericht des Ministeriums | |
| | – Bericht durch Minister Harry K. Voigtsberger (MWEBWV) | 7 |
| | – Aussprache | 9 |
| 2 | Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW) | 13 |
| | Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 15/1876 | |

- Der Ausschuss vertagt die Beratung über den Gesetzentwurf auf nach der am 28. Juni 2011 stattfindenden Anhörung.

3 Fortführung der Landesgartenschauen in Nordrhein-Westfalen sicherstellen **14**

Antrag
der Fraktion der CDU
Drucksache 15/1918

- Abstimmung gemäß Vereinbarung der Fraktionen

Der Antrag wird ohne Votum an den federführenden Ausschuss abgegeben.

4 Schienen- und Straßenbauprojekte zügig umsetzen, keine grün-roten Planungsverzögerungen zulasten der Bürger bei Straßenausbau und Ortsumgehungen **15**

Antrag
der Fraktion der FDP
Drucksache 15/480

- Abstimmung gemäß Vereinbarung der Fraktionen
- Der Ausschuss vertagt die Beratung.

5 Gesetz zur Änderung des ÖPNVG NRW – Anpassung an Vorgaben der VO (EG) 1370/2007 zur Direktvergabe im Öffentlichen Personennahverkehr **16**

Gesetzentwurf
der Fraktion der CDU
Drucksache 15/1690

Vorlage 15/534

- Abstimmung gemäß Vereinbarung der Fraktionen

Einstimmig empfiehlt der Ausschuss dem Landtag, dem Gesetzentwurf der CDU in geänderter Fassung zuzustimmen.

2 Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW)

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 15/1876

Vorsitzender Dieter Hilser verweist auf die Anhörung zu diesem Thema am 28. Juni und schlägt vor, die Beratung über den Gesetzentwurf erst anschließend aufzunehmen. – Der **Ausschuss** ist damit einverstanden.



Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr

16. Sitzung (öffentlich)

28. Juni 2011

Düsseldorf – Haus des Landtags

14:30 Uhr bis 16:20 Uhr

Vorsitz: Olaf Lehne (CDU) (Stellv. Vorsitzender)

Protokoll: Ulrike Schmick, Thilo Rörtgen (Federführung)

Öffentliche Anhörung

Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW)

3

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 15/1876

– Öffentliche Anhörung von Sachverständigen

Der Ausschuss hört hierzu die in der folgenden Tabelle aufgeführten Sachverständigen an.

Organisationen/Verbände	Sachverständige	Stellungnahmen	Seiten
BLOCK I			
Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln	Michael Schleicher	15/724	3, 8, 11, 28
Architektenkammer Nordrhein-Westfalen	Hartmut Miksch	15/735	4, 8, 29
BDB NRW, Düsseldorf	Ernst Uhing	15/707	6, 8
BLOCK II			
vdW Rheinland Westfalen, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf	Roswitha Sinz	15/705	9, 16, 29
BFW, Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V., Bonn	Rolf Schettler	15/717	12, 15, 30
	Gunnar Kissel		30
Haus & Grund NRW, Düsseldorf	Jürgen Upmeyer Erik Uwe Amaya	15/733	13 31
BLOCK III			
Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf	Bernhard von Grünberg Elisabeth Gendziorra	15/712	17 31
Mieterforum Ruhr e. V., Bochum	Knut Unger	15/740	19, 24, 25, 32
WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum	Wolfgang Kiehle	-	21, 27, 33

Weitere Stellungnahmen	
Städtetag Nordrhein-Westfalen	15/706
Städte- und Gemeindebund NRW	15/715
Amt für Wohnungswesen, Dortmund	15/714

Stellv. Vorsitzender Olaf Lehne: Meine sehr verehrten Damen und Herren! Ich darf Sie recht herzlich im Landtag Nordrhein-Westfalen willkommen heißen.

Ich eröffne die öffentliche Anhörung zu folgendem Punkt:

Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW)

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 15/1876

– Öffentliche Anhörung von Sachverständigen

Ich begrüße die Sachverständigen, die gekommen sind, um hier mit uns diese Anhörung durchzuführen, und danke Ihnen für Ihr Kommen. Ich freue mich, dass Sie unserer Einladung gefolgt sind und nun an dieser öffentlichen Anhörung teilnehmen.

Meine sehr verehrten Damen und Herren, zunächst möchte ich noch eine Sache korrigieren. Bis dato war Frau Demirel Mitglied dieses Ausschusses Bauen, Wohnen und Verkehr. Diese ist nun durch Herrn Kollegen Atalan ersetzt worden. Herr Atalan, ich darf Sie recht herzlich in diesem Ausschuss willkommen heißen.

Die Ausschussmitglieder möchten dieses wichtige Thema der Landespolitik und die sich daraus ergebenden Fragen für die Wohnungspolitik in unserem Land hier und heute mit Ihnen erörtern. Die Anhörung führen wir unter Einbeziehung des Ihnen vorliegenden Fragenkatalogs durch.

Wir werden ja gleich in diese Thematik einsteigen, sodass ich auf weitere Erläuterungen im Interesse einer zügigen Abwicklung der Anhörung verzichten möchte.

(Es folgen organisatorische Hinweise.)

Ich rufe Block I auf.

Michael Schleicher (Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Ich darf mich als Leiter des Amtes für Wohnungswesen im Wesentlichen auf die Stellungnahmen meines Kollegen aus Dortmund und auch des Städtetages beziehen, weil im Grunde genommen gar kein Unterschied besteht. Wir vertreten alle die gleiche Meinung zu diesem Thema, indem wir das Gesetz begrüßen, dass wir sagen, es war schon längerer Zeit von uns – Städtetag – gefordert, es wieder einzuführen.

Es hilft ganz gewaltig, die Situation zu verbessern und keinen Leerstand entstehen zu lassen, der durch die Tatsache, dass er nicht mehr instandgesetzt wird, nicht mehr dem Markt zur Verfügung steht. Es geht bei der Situation also nicht nur um die Frage der Zweckentfremdung, sondern auch um den Leerstand und den nicht mehr genutzten Wohnraum, den falsch genutzten Wohnraum, den vernachlässigten Wohnraum. Da entwickeln wir sogar größere Problembereiche.

Bei der Belegungsfrage – das steht auch sehr eindeutig in unseren Papieren – geht es uns darum, nicht etwas gegen die Wohnungswirtschaft zu tun, sondern eher einen gemeinsamen Rahmen zu finden – das haben wir auch geschrieben –, was in vielen Städten schon passiert ist. Ich kann auch aus Köln berichten, dass wir eine Vereinbarung mit der Wohnungswirtschaft haben, dass vorrangig sogar die Wohnungswirtschaft die Wohnungen selbst belegen kann. Ich darf darauf hinweisen, in den meisten Großstädten – ich nenne hier einmal Hamburg mit 43 %, Köln mit 43 % – gibt es wohnberechtigte Einwohner.

Das bedeutet, dass man schon über Belegungspolitik reden muss, dass man eine Verhandlungsgrundlage braucht, um mehr Wohnraum entstehen zu lassen. Das heißt, die Öffnung Richtung Wohnungswirtschaft, die Belegungsrechte weitgehend an die Wohnungswirtschaft selbst zu geben, hat zwei Vorteile. Erstens, dass man sagt, die Hälfte einer Stadt ist fast berechtigt. Da kann es kaum einen falschen Benutzer für eine solche Wohnung geben. Man hat ein Auswahlrecht für fast 50 % der Einwohner einer Stadt. Zweitens öffnet man dadurch den Investitionsmarkt für diesen Bereich, fast der wichtigere Teil: Warum nicht wieder öffentlich gefördert bauen?

Der hier vorgelegte Gesetzentwurf ist dafür die Klammer. Deswegen sollte er auch als Klammer definiert werden. Das war früher schon so; früher hieß das dann § 5a Wohnungsbindungsgesetz, heute das einen anderen Namen. Aber im Prinzip hat schon die Regelung des alten § 5a dazu geführt, dass man Kooperationen gemacht hat, aufeinander zugegangen ist und miteinander geredet hat. Das bietet diese gesetzliche Regelung auch. Deswegen sind wir froh, dass es in dieser gesetzlichen Regelung so vorgesehen ist.

Alle weiteren Detailfragen sind in den drei Stellungnahmen, die ich genannt habe – Dortmund, Städtetag und Köln –, im Detail erläutert. Ich glaube, dass kann man besser nachlesen, als dass ich Sie damit weiter aufhalte.

Hartmut Miksch (Präsident der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen): Herr Vorsitzender! Zunächst einmal Dank dafür, dass wir heute hier zu diesem Gesetzentwurf Stellung nehmen können. Der Architektenkammer ist seit vielen Jahren das Thema „Wohnen“ ein wichtiges Anliegen, insbesondere und nicht zuletzt das Wohnen für diejenigen, die auf dem freien Markt nicht zurechtkommen und Schwierigkeiten haben, adäquaten Wohnraum zu finden.

Dennoch will ich vorweg anmerken, dass wir grundsätzlich keinen zwingenden Handlungsbedarf für Regelungen zur Zweckentfremdung, Belegungsbindung sehen. Das

ist sicherlich mit einer Einschränkung zu versehen, da es bestimmte Bereiche in unserem Land gibt, in denen der Wohnungsmarkt nach wie vor so angespannt ist, dass möglicherweise dennoch Handlungsbedarf besteht. Ich sagte, wir sehen keinen zwingenden Handlungsbedarf, lehnen aber die Regelungen, die hier vorgesehen sind, auch nicht grundsätzlich ab.

Wir haben uns seinerzeit dafür eingesetzt, dass die Zweckentfremdungsverordnung und auch die Überlassungsverordnung abgeschafft wurden, weil wir auf dem Wohnungsmarkt eine Entspannung und durchaus auch die Nachteile, die solche Regelungen haben können, gesehen haben.

Lassen Sie mich zum Mieterbelegungsrecht anführen, dass wir der Meinung sind, dass grundsätzlich sozialer Wohnraum an Wohnberechtigungsscheininhaber vergeben werden muss. Damit ist eine der ganz wichtigen Voraussetzungen nach unserer Meinung erfüllt. Im Übrigen mag erstaunlich sein, dass auch in einer reichen Stadt wie Düsseldorf 40 % der Bewohner Wohnberechtigungsscheininhaber sind, die das durchaus auch in Anspruch nehmen können.

Da ist die Frage, inwieweit Zwangsmaßnahmen an solchen Stellen tatsächlich Vorteile verschaffen. Wir haben die Sorge, dass gerade in solchen Märkten, die angespannt sind, das Interesse daran, neuen sozialen Wohnungsbau zu betreiben bei einer Verschlechterung der Belegungssituation, durchaus nachteilige Auswirkungen haben kann. Ich glaube, das ist das Gegenteil von dem, was wir gemeinsam erreichen müssen, nämlich ausreichend bezahlbaren Wohnraum nicht nur in den Orten und Städten zu haben, die keinen so großen Druck auf den Wohnungsmarkt haben, sondern auch in den Städten, in denen der Markt eng ist.

Zur Zweckentfremdung einige Anmerkungen. Auch hier mag es in bestimmten Gebieten unseres Landes wie der Rheinschiene durchaus Regelungsbedarf für Zweckentfremdung geben. Wir sehen allerdings in vielen übrigen Bereichen das gegenteilige Verfahren, nämlich dass Büroraum zu Wohnraum umgenutzt wird, weil sich unterdessen auch bei den Investoren herumgesprochen hat, dass sich Wohnraum sicherer und dauerhafter vermieten lässt, als das im Zweifel bei Büroimmobilien der Fall ist. Ich glaube, hier braucht man eine ausgewogene Handhabung eines solchen Instrumentariums, um nicht kontraproduktiv einer bestimmten Entwicklung entgegenzuwirken.

Wenn man zu solchen Regelungen kommt, dann ist allerdings unsere eindeutige Feststellung, dass diese Regelungen auf eng begrenzten Teilmärkten durch kommunale Regelungen erfasst werden sollen. Denn wir sind der Überzeugung, dass gerade im Bereich der Kommunen am besten das Wissen vorhanden ist, wie man auf bestimmte Situationen reagieren will. Deswegen halten wir ein Satzungsrecht der Kommunen für die richtige Antwort.

Zusammenfassend will ich anmerken, dass wir wirkliche Vorteile in den beabsichtigten Regelungen nicht sehen, sie aber auch nicht ablehnen. Auf keinen Fall sollte es zu einer erneuten landesweiten Regelung kommen. Wenn Änderungsnotwendigkeit gesehen wird, dann sollten die Kommunen die Möglichkeit zu Festlegungen haben,

um entsprechenden Fehlentwicklungen gegensteuern zu können. Ansonsten verweise ich auf unsere schriftliche Stellungnahme.

Ernst Uhing (BDB NRW, Düsseldorf): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Der Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e. V. Nordrhein-Westfalen dankt Ihnen dafür, dass wir hier unsere schriftliche Stellungnahme entsprechend verbal ergänzen dürfen, wobei ich direkt um Nachsicht bitte. Denn aufgrund der kargen Zeit im Vorhinein war es uns nicht möglich, den Fragenkatalog als solchen dezidiert zu beantworten. Wir haben uns auf wesentliche Änderungen in einzelnen Paragraphen konzentriert, dabei aber natürlich nicht verabsäumt, mal nach links oder rechts zu schauen. So sind im Wesentlichen – so meine ich – die von uns zu beantwortenden relevanten Fragen beantwortet, was aber nicht heißt, dass ich natürlich für Rückfragen im Anschluss an die Anhörung gern zur Verfügung stehe.

Bevor ich unsere Stellungnahme mündlich erläutere, möchte ich allerdings drei Dinge als grundsätzlich vorausschicken.

Erstens. Wir werden einer Wiedereinführung einer wie auch immer gearteten Verordnung, sei es die Überlassungs- oder Zweckentfremdungsverordnung, die seit 2005 bzw. 2006 außer Kraft gesetzt wurde, nicht das Wort reden. Das sind für uns Relikte vergangener Zeiten. Ich glaube, ich muss im Einzelnen jetzt nicht erläutern, warum und wieso. Die haben uns lange genug beschäftigt und im Vollzug seinerzeit wenig gebracht.

Zweitens. Ja, wir sind für kommunale wohnungspolitische Handlungskonzepte im Sinne von Vereinbarungen von vor Ort, wie wir es vorhin auch schon aus Köln gehört haben, im Sinne einer größtmöglichen Gestaltungs- und Handlungsfreiheit für Eigentümer und Kommunen. Da, wo das gemacht wird – wir reden seit Längerem über kommunale Handlungskonzepte –, wären eigentlich Satzungsstrukturen überflüssig. Da, wo das nicht gemacht wird, kann man darüber nachdenken. Da sind im Sinne dessen, was der Präsident der Architektenkammer gesagt hat, die Handelnden vor Ort diejenigen, die die Wohnungsteilmärkte am besten beurteilen können.

Drittens. Das kann ich Ihnen nicht ersparen. Es ist eigentlich nicht unsere Baustelle hier heute, aber wir werden nicht müde, immer wieder darauf hinzuweisen: Wir glauben, dass der öffentlich geförderte Wohnungsbau auf einer soliden gesetzlichen Grundlage nur dann wirklich funktionieren kann, wenn ihm die entsprechenden finanziellen Mittel zugeführt werden. Wir sind der Meinung, das, was wir im Moment zur Verfügung gestellt bekommen, ist zu wenig. Ich nenne jetzt keine Summe, will aber nicht verabsäumen, das wenigstens gesagt zu haben.

Ich komme zu unserer Stellungnahme. Zu § 17 und zum Thema „Mieterbenennungsrecht per Satzung“. Satzung als Ultima Ratio - ich sagte es schon - kann nur dann funktionieren, wenn nichts anderes mehr geht. Insbesondere in Ballungsgebieten, aber natürlich auch in Teilbereichen schrumpfender Märkte mit einem hohen Anteil von Haushalten niederschwelliger Einkommensbezieher und in Wohngebieten mit sozialen Missständen sowie besonderem Entwicklungs- und Erneuerungsbedarf könnte der Zugang zum preisgebundenen Wohnungsbau hier nur in Teilmärkten er-

leichtert werden. Inwieweit dem Ausbluten von Wohnungsteilmärkten mit sozialen Missständen hier entgegengewirkt werden kann, das ist die Frage. Das müsste sich zeigen. Da sind wir eher kritisch eingestellt.

Zum Thema „Vermieterselbstverpflichtung“ muss ich nicht mehr viel sagen. Das passt zum Thema „kommunale Handlungskonzepte“. Das sehen wir als richtiges Signal an.

Zu § 19, Freistellung von Belegungsbindungen. Das ist im Sinne der Forderung, eventuell mit Satzungen zu arbeiten, durch die Streichung des Abs. 2 und die gleichlautende Erweiterung der Nr. 4 des Abs. 2 ein richtiges Signal, wobei uns wichtig ist: Die Möglichkeit der Freistellung bleibt dabei erhalten. Sie ist im neuen Abs. 2 im Wesentlichen an den aus dem alten Abs. 3 bekannten Antragstatbeständen gebunden, sodass das nicht verloren geht. Auch hier muss kritisch nachgefragt werden, inwieweit dadurch gewachsene Mieterstrukturen erhalten werden können oder inwieweit die Weitergabe öffentlicher Fördergelder an die Mieter – nicht die Gelder selbst, aber die sich daraus ergebenden Vorteile –, zum Beispiel durch umfassende Modernisierung, barrierefreies, barrierearmes Bauen, energetisches Nachrüsten der Altbausubstanz, wirklich funktioniert.

Zu § 21, zur Zweckentfremdungsgenehmigung. Wir sind schon der Meinung, dass die Klarstellung in § 21 Abs. 3 Satz 2 ein bisschen klarer hätte ausfallen können. Im Grunde genommen ist es so, dass bei Wegfall des öffentlichen Bindungsinteresses eine Zweckentfremdungsgenehmigung dadurch möglich bleibt. So haben wir es verstanden. Inwieweit das tatsächlich juristisch dann so durchsetzbar ist, wird die Frage sein.

Zum Thema „Nachwirkungsfrist“ noch ein paar Sätze. Im Grunde genommen gibt es die schon für den selbstgenutzten Wohnungsbau. Insofern fanden wir es konsequent, dass das grundsätzlich eingeführt wird.

Zu § 40, zur kommunalen Satzungsermächtigung und zum Zweckentfremdungsverbot. Auch da Satzung als Ultima Ratio. Das ist sicherlich da der richtige Weg, wo kommunale Handlungskonzepte und Vereinbarungen nicht greifen oder gar nicht erst entstehen. Allerdings muss auch hierzu kritisch hinterfragt werden, ob das auf den angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen dazu führt, dass gezielt Zweckentfremdung entgegengewirkt werden kann. Ob das im Sinne städtebaulicher Planungen und Qualitäten letztlich dazu führt, zum Beispiel durch Einbindung nicht störenden Kleingewerbes, zum Ziel zu kommen, das ist für uns nach wie vor die große Frage.

Ich weiß natürlich, woher die Befristung mit den fünf Jahren kommt, nämlich alle fünf Jahre diese Gesetze auf den Prüfstand zu stellen. Wenn man es machen würde, dann sollte man über die Befristung nachdenken und eventuell auf sieben bis zehn Jahre gehen. Zweimal fünf Jahre wäre vielleicht das richtige Signal.

Ansonsten sehen Sie, dass auch wir, auch im Sinne dessen, was meine Vorredner gesagt haben, die ganze Geschichte als „sowohl als auch“ sehen, nämlich alles, was mit Satzung zu tun hat, als eine Möglichkeit des Handelns zu sehen, aber auch immer vor dem Hintergrund, größtmögliche Freiheit zu geben.

Soweit meine Ausführungen.

Stellv. Vorsitzender Olaf Lehne: Damit ist Block I abgeschlossen. – Gibt es Fragen an die Sachverständigen?

Bernhard Schemmer (CDU): Ich habe an die Architektenkammer, an Herrn Miksch, und an den BDB, an Herrn Uhing, eine Frage: Müsste man, wenn man ein solches Gesetz macht, nicht präziser beschreiben, was angespannte Wohnungsmärkte sind? Ich bin ein großer Freund von kommunalem Tun, aber das darf nicht willkürlich sein. Das ist so jetzt nicht ausgesprochen worden. Wie bekommt man hin, dieses Satzungsrecht, wo es vielleicht mal sinnvoll sein würde, zum Beispiel auf angespannten Wohnungsmärkten, nur da zu machen und nicht ansonsten eine gewaltige Bürokratie aufzubauen?

Stellv. Vorsitzender Olaf Lehne: Gibt es weitere Fragen? – Das ist nicht der Fall.

Michael Schleicher (Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln): Herr Schemmer, ich denke, das ist aus kommunaler Sicht die Frage, die Verantwortlichkeit an kommunale Politiker zu stellen, die ihren Markt einschätzen müssen. Ich behaupte mal, dass sie das können.

Hartmut Miksch (Präsident der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen): Ich will dazu Folgendes deutlich sagen. Ich denke, dass gerade auf der kommunalen Ebene der Sachverstand und das Wissen über die Quartiere vorhanden sein müssten, die in einen solchen Bereich einzuordnen sind und bei denen man entsprechende Maßnahmen trifft.

Ich will aber noch eins dazu sagen. Ich glaube gerade, dass es im kommunalen Bereich verankert sein muss, weil man im Zweifel mit Maßnahmen, die man hier ansetzt, auch Nachteile schaffen kann. Diese Abwägung, die dort passieren muss, kann nur im kommunalen Bereich liegen.

Ich glaube nicht, dass es eine Frage sein kann, was angespannte Wohnungsmärkte sind, wenn man es so verankert im kommunalen Bereich, sondern die Frage werden dort die Politiker zu entscheiden haben, die für diese Stadt entscheiden. Es müsste mit dem Teufel zugehen – wenn ich das mal so sagen darf –, wenn die ihre Quartiere nicht kennen würden und nicht wüssten, was unter einem angespannten Wohnungsmarkt zu verstehen ist. Ich nehme mal als Beispiel Düsseldorf. Da können Sie bis auf Ausnahmen den gesamten Markt als angespannt betrachten, weil dort Leute, die ein normales Einkommen haben, auf dem normalen Markt nicht zurechtkommen.

Ernst Uhing (BDB NRW, Düsseldorf): Herr Schemmer, ich denke, die Frage ist auch aus meiner Sicht weitestgehend beantwortet. Ich kann mich nur dem anschließen, was meine Vorredner hier gesagt haben.

Ich habe gesagt, Satzung kann in dem Sinne nur als Ultima Ratio angesehen werden. Das heißt mit anderen Worten: Wenn die Player vor Ort nicht das Wissen und die Ahnung über ihre Wohnungsmärkte, und zwar insbesondere – darum geht es hier – über die Teilmärkte hätten, dann würde jedes wie auch immer geartete Satzungsrecht ins Leere laufen. Von daher machte das keinen Sinn. Deshalb würde ich eher dem das Wort reden zu sagen: Es macht nur Sinn, wenn man es auf die kommunale Ebene und auf die Leute vor Ort überträgt, die tatsächlich die Ortskenntnis und auch das Wissen um die Teilmärkte haben, um hier entsprechend handeln zu können.

Es war gerade in der Vergangenheit immer das Problem, dass das nicht so war, dass man das über ganz Nordrhein-Westfalen relativ gleich gesehen hat. Das hat uns mehr behindert, als es uns geholfen hat.

Stellv. Vorsitzender Olaf Lehne: Gibt es weitere Fragen in Block I? – Das ist nicht der Fall. Dann kommen wir zu Block II.

Roswitha Sinz (vdW Rheinland-Westfalen, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren Abgeordnete! Auch wir danken für die Einladung. Wir haben eine schriftliche Stellungnahme abgegeben, aus Zeitgründen die Fragen nicht beantwortet. Nun möchte ich darauf summarisch in zwei Aspekten eingehen. Denn im Grunde hätte der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft die Fragen genauso beantwortet wie die Architektenkammer. Insofern kann ich in diesem Fall voll auf die Beantwortung verweisen.

Aber lassen Sie mich zwei Aspekte als Begründung für unsere differenzierte Position zu dem Gesetzentwurf darlegen.

Vom Grundsatz her sieht auch der Verband keinen Handlungsbedarf, diese Instrumente wieder zu erneuern und fortzuführen, vielleicht aus etwas anderer Begründung als mein Kollege. Wir halten die Instrumente nicht mehr für zeitgemäß. Ich möchte aber betonen, dass es sie in der Vergangenheit aus eigener Kenntnisnahme und stadtentwicklungspolitischer Praxis, nämlich zuzeiten des Wachstums und des Drucks eines allgemeinen Wachstums, gegeben hat. Ich habe immer die Stadtentwicklung des Severinsviertels vor Augen und weiß, was dort an Druck auf dieses Gebiet gelaufen ist im Hinblick auf Umwandlung, im Hinblick auf Zweckentfremdung.

Von daher bestätige ich, dass es richtige Instrumente zu dieser Zeit waren, aber ich denke, sie geben heute nicht mehr die richtige Antwort auf die Probleme, die es heute gibt. Damit will ich nicht leugnen, dass die Problemstellungen vorliegen so, wie sie als Begründungen für die beiden Instrumente aufgeführt werden. Dennoch halten wir sie nicht für die richtigen Antworten.

Wenn wir dennoch differenziert geantwortet haben, dass wir bei dem Thema der Zweckentfremdung zustimmen, dann deshalb, weil wir auch hier auf die kommunale Verantwortung setzen, auf die doch schon weitgehend eingeübte Kooperation, auf dessen Grundlage der kommunalen Handlungskonzepte Wohnungswirtschaft und Kommune in der Regel gemeinsam marschieren. Da setzen wir auf die kommunale

Verantwortung und sagen: Gut, wenn es mit kommunalem Satzungsrecht läuft, dann soll es so sein.

Es gab die Frage, ob es die Wohnungswirtschaft in der Vergangenheit berührt hat. Ich kann sagen: So gut wie nie. Denn unser Hauptzweck ist die Vermietung von Wohnraum und nicht Umwandlung. Deswegen hatten wir in der Vergangenheit keine Probleme damit, wenn wir sie in Zukunft vielleicht bekommen. Insofern setzen wir auf die Verantwortung, denn die Zeiten haben sich geändert. Es geht nicht um Umwandlung in Gewerbe oder andere Nutzungen, sondern es geht um eigentlich nicht erwünschten Leerstand und wie ich den beseitige.

Ich möchte hier einmal das Beispiel Bochum-Hustadt anführen, nicht gerade einfach für das kommunale Unternehmen dort. Weil dort in bestimmten Erdgeschosswohnungen Leerstand ist, gibt es die Idee, es wieder zum Leben zu erwecken, nämlich jungen Absolventen der nahen Universität ein Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen. Das wäre eine Umwandlung, die mit der Genehmigung für uns einfach nur kostenpflichtig wäre, eigentlich ein bisschen widersinnig, wenn man hier im Stadtumbaukonzept gemeinsam mit der Kommune an der Revitalisierung eines Quartiers arbeitet. Aber so sei es. Wie gesagt, wir setzen dort auf die Kommunen, dass es sinnvoll läuft.

Ich möchte gerne eine Frage – Entschuldigung, ich soll ja Antworten geben – in den Raum werfen. Aus der Beantwortung der Stellungnahme von Herrn Schleicher habe ich ein bisschen die Befürchtung, dass das dann nicht mehr quartiersweise möglich ist, sondern nur eine Gesamtkommune. Das würde ich für schlecht halten. Unser Plädoyer ist da sehr differenziert. Die Märkte sind nicht nur angespannt und entspannt; auch innerhalb einer Stadt gibt es sehr unterschiedliche Entwicklungen in den Stadtvierteln. Ich denke, da muss man das schon auf die Viertel bezogen machen. Darauf setze ich und hoffe, dass das kommunale Satzungsrecht so angewendet werden kann. Ich bin überzeugt, dass es dann Indikatoren gibt. Man kann das anhand der Anträge auf Umwandlung sehen. Ich denke, man findet sachgerechte objektive Indikatoren dafür.

Wenn unsere Zustimmung zur Zweckentfremdungsverordnung gegeben ist, dann ausdrücklich mit dem kommunalen Satzungsrecht. Eine landesweite Festlegung würden wir massiv ablehnen. Ich möchte hier nur an den Versuch oder die Praxis erinnern, zum Beispiel landesweit Gebietskulissen für die Förderung festzulegen. Ich denke – es gab vor Kurzem eine Sitzung –, es ist aus Sicht des Landes sehr schwierig, wissenschaftlich - in Anführungsstriche: schein genau - landesweit bestimmte Dinge festzulegen. Ich empfehle, das den Kommunen zu überlassen.

Noch einen Aspekt zur Zweckentfremdung. Wie gesagt, das Problem ist anerkannt. Aber ich denke, dass weniger das Problem Umwandlung in Gewerbe und Büro besteht. Lassen Sie mich hier meine empirische Beobachtung 30 Jahre Kölner Südstadt, in der ich lebe und beruflich jede Straße immer wieder beobachte, darlegen: Mir ist keine Umwandlung in Wohnung/Büro bekannt, im Gegenteil, es ist Leerstand, der sich zieht. Es ist ein häufiger Wechsel. Jeder versucht, sich selbstständig zu machen in einem Büroraum im Erdgeschoss, der Nächste wandert, dann ist es wieder leer, bestimmte andere suchen feine andere Adressen.

Ich denke, da hat ein Strukturwandel in Büro und Handel stattgefunden, der heute nicht mehr so läuft. Es ist attraktiver, in Wohnraum zu investieren, und es verschwindet preiswerter Wohnraum, aber nicht wegen der Umwandlung zu anderer Nutzung, sondern weil es noch relativ preiswerter Wohnraum ist, der gut vermietbar ist. Unter energetischen Gesichtspunkten setze ich mal ein Fragezeichen. Der wird abgerissen oder umgewandelt in Eigentumswohnungen und extrem hochpreisig weiterverkauft.

Das ist das, was ich in der Kölner Südstadt beobachten kann, dass preiswerter Wohnraum verschwindet, aber deshalb, weil er durch hochpreisigen Wohnraum ersetzt wird. Ich denke, dass hier die Zweckentfremdung nicht hilft. Das ist eine Beobachtung, aber immerhin von innerstädtischen Gebieten. Ich denke, dass die auf viele andere Gebiete übertragbar ist.

Wir denken, dass das Thema „Mieterbenennung“ ein schlechtes Signal setzt und eigentlich den Bemühungen der letzten Jahre um Kooperation, um Belegungsvereinbarungen wieder einen Schlag versetzt. Da habe ich eine etwas andere Einschätzung. Ich weiß, dass es in Köln, in Dortmund und in vielen anderen Kommunen gut läuft, aber dieses kooperative Vorgehen ist leider noch nicht in allen Kommunen so gegeben. Die Benennung bei immer weniger Wohnungen wird nicht einfach. Es schafft nicht mehr Wohnraum. Wir haben Zweifel, dass dieser kooperative gute Geist, wie er – wie gesagt – in vielen Kommunen läuft, noch nicht in allen Kommunen zum Tragen kommt, und man sich dann mit einer Benennung, wenn sich eine Kommune nicht mehr anders zu helfen weiß, vielleicht kurzfristig eine Lösung herbeiruft, die aber langfristig eher nachteilige Wirkungen hat bzw. dies auch ein negatives Signal in die Landschaft setzt.

Auch hier müssen andere Instrumente her, um mehr Belegungsrechte zu schaffen, mehr Anreize zu setzen als ein Zwangsinstrument, das unseres Erachtens auch nicht mehr die zeitgemäße Antwort ist.

Soweit die besonderen Aspekte zu unserer Positionierung. Für Fragen stehe ich gern zur Verfügung.

Stellv. Vorsitzender Olaf Lehne: Frau Sinz, Sie hatten eine Fragen an Herrn Schleicher gestellt. Deswegen möchte ich ihm, wenn er möchte, Gelegenheit geben, ein paar Sätze zu sagen.

Michael Schleicher (Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln): Wir sehen das auf das Stadtgebiet bezogen, aber wollen natürlich in der Darstellung, wie Frau Sinz das an einem Beispiel sich in den letzten 30 Jahren schon zum zweiten Mal entwickelnden Stadtteils gemacht hat, trotzdem individuell sehen. Denn die breite Fächerung von Problemlagen, auf die wir zugehen, müssen wir alle erfassen. Wir wollen dann nach unserem Vorschlag kommunale Regelungen finden, die das noch einmal untermauern.

Stellv. Vorsitzender Olaf Lehne: Dann gebe ich jetzt das Wort Herrn Schettler vom BFW, Landesverband Nordrhein-Westfalen e V.

Rolf Schettler (BFW, Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V., Bonn): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren Abgeordnete! Meine Damen und Herren Kollegen! Vielen Dank auch vonseiten der freien Wohnungswirtschaft, dass wir unsere Position hier noch einmal deutlich machen können. Auch wir haben Ihnen schriftlich in kurzer Form unsere Positionen dargestellt.

Ich will Ihnen das jetzt nicht noch einmal vorlesen, sondern zusammenfassend sagen, dass wir diese Gesetzgebungsinitiative für nicht zielführend halten. Wir halten sie teilweise sogar für kontraproduktiv. Wir bedauern, dass nach wie vor doch erkennbar geringes Vertrauen in die Kraft der Märkte vorhanden ist. Wir befürchten, dass mit dieser Maßnahme insgesamt das Investitionsklima für Neubau gerade in den angespannten Wohnungsmärkten nicht besser, sondern schlechter wird. Insofern wird im Ergebnis, wie unser Verband findet, das Ziel nicht nur nicht erreicht, sondern die Erreichung des durchaus ehrenwerten Zieles erschwert.

Ich stimme Herrn Schemmer sehr zu, dass dieses Gesetz unerfreulicherweise eine ganze Anzahl von unbestimmten Rechtsbegriffen hat, die zweifellos die Rechtsprechung, wenn es so Gesetz würde, reichlich beschäftigen würde. Da ist zu Recht der Begriff der angespannten Wohnungsmärkte genommen worden. Die Damen und Herren Kolleginnen und Kollegen haben auf Ihre Frage dahingehend geantwortet, dass man das vor Ort schon wisse. Nur das ist keine Antwort, die man aus rechtsstaatlicher Sicht so geben kann. Eine solche Formulierung im Gesetz ist aus unserer Sicht nicht hinnehmbar.

Ähnliches gilt für den im § 17 Abs. 4 Änderungsentwurfassung vorkommenden Begriff „Ausnahmemöglichkeiten“ bei Wohnungsunternehmen, die bei der Wohnungsversorgung „behilflich“ sind. Auch das ist ein Rechtsbegriff, der für die Praxis – wie wir finden – wenig tauglich ist.

Insgesamt fragt man sich natürlich: Was ist der tiefere Sinn dieser Maßnahme? Es ist unverkennbar, dass eine Stoßrichtung auch auf die sogenannten Heuschrecken am Immobilienmarkt zielt. Wohlgemerkt: Die sind die nicht Mitglied im BFW, um das gleich deutlich zu sagen. Wenn dies gleichwohl die Zielrichtung sein sollte, dann weisen ich doch darauf hin, dass der Landtag – sehr zu Recht – eine Enquetekommission zu diesem Thema eingesetzt hat. Diese Kommission arbeitet zurzeit.

Insofern finden wir es außerordentlich verfrüht, nicht abzuwarten, zu welchen Erkenntnissen diese Kommission kommt, sondern wir würden es sehr begrüßen, wenn man die Kommission zunächst ihre Arbeit machen ließe und danach die Schlussfolgerungen und Konsequenzen aus dieser Arbeit zieht.

Die Mittel des Ordnungsrechts, die in der Wohnungszwangswirtschaft nach dem Zweiten Weltkrieg sicherlich ihre Berechtigung hatten, passen nicht mehr in die heutige Zeit, um es ganz plakativ auf den Punkt zu bringen. Deswegen bin ich ein bisschen verwundert, dass der Deutsche Städtetag doch noch so viel Positives an dem Gesetz zu erkennen vermag. Denn mir ist offen gestanden – ich komme selbst aus dem mittleren Ruhrgebiet – keine Kommune bekannt, die tatsächlich den Wegfall von Zweckentfremdungsregelungen bedauert hat. Das ist ein Instrument mit einem ho-

hen bürokratischen Aufwand. Es ist absolut das Gegenteil von Entbürokratisierung und passt schon deshalb, glaube ich, nicht mehr in unsere Zeit.

Vor diesem Hintergrund empfehlen wir nach dem Motto „Weniger ist mehr“, das besser wegzulassen.

Dabei möchte ich es für den Moment bewenden lassen, aber mit dem kleinen Schluss Hinweis – Frau Sinz hat es richtigerweise angesprochen –: Das Wohl und Weh der Entwicklung unserer Innenstädte wird nicht von solchen Zwangsmitteln abhängen, sondern es wird davon abhängen, ob es gelingt, Innenstädte wirklich wirksam zu revitalisieren. Das fordert die Wirtschaft heraus, und die müssen partnerschaftlich einbezogen werden. Solche ordnungsrechtlichen Instrumentarien sind das Gegenteil davon. So wird Revitalisierung von Innenstädten nicht gelingen. Die guten Beispiele, die hier zu Recht angeführt worden sind, kooperative Vereinbarungen auf allen Ebenen, sind der richtige Weg. Dieses Gesetzes bedarf es nach unserer Einschätzung nicht.

Jürgen Upmeyer (Haus & Grund NRW, Düsseldorf): Herr Vorsitzender! Meine sehr verehrten Damen und Herren! Auch Haus & Grund NRW als Vertreter der privaten Wohnungswirtschaft bedankt sich sehr herzlich für die Möglichkeit zur Teilnahme an der heutigen Anhörung. Ich könnte es kurz machen und mich den Ausführungen von Herrn Schettler anschließen, denn er hat damit den Nagel auf den Kopf getroffen und auch unsere Position gut dargestellt.

Aus unserer Sicht scheint der Gesetzentwurf weniger von der Sache her geboten als vielmehr Absichtserklärungen geschuldet zu sein. Die Zweckentfremdungsverordnung ist für uns ein Instrument aus dem Dirigismus. Es mag seine Berechtigung gehabt haben, als die Wohnungsmärkte eng waren, aber seit ihrer Abschaffung hat sie – ich sage es mal etwas locker – ihre Zukunft hinter sich.

Wohnungen stehen leer, nicht, weil sie zweckentfremdet werden, sondern weil sie energetisch ertüchtigt werden müssen und hier der Markt die Sache regelt. Problem ist nicht der Leerstand von Wohnungen, sondern der Leerstand von gewerblichen Einheiten. Zusammen mit den Städten setzen wir hier auf die Freiwilligkeit und Information der Eigentümer bei der Quartiersentwicklung, aber auch auf die Wahrung der Eigentümerrechte. Ob die Satzungsermächtigung gebraucht wird – auch das klang in den Worten von Herrn Schettler an –, wird sich aus der Stellungnahme der kommunalen Spitzenverbände ergeben.

Stellv. Vorsitzender Olaf Lehne: Ich habe zwei Wortmeldungen.

Jochen Ott (SPD): Herr Schettler, ich möchte nur auf eines eingehen: Man kann Dinge unterschiedlich bewerten. Aber Sie sind in der Tat der Meinung, dass sozusagen das uneingeschränkte Vertrauen in den Markt angesichts der Entwicklung der letzten Jahre gerechtfertigt ist, gerade im Bereich der Wohnungswirtschaft. Das erstaunt mich sehr. Denn man müsste mit ein wenig offenen Augen zumindest aner-

kennen, dass es durchaus die eine oder andere Fehlentwicklung mit hohen volkswirtschaftlichen Kosten gibt.

Die Frage ist, wer am Ende die Kosten bezahlt. Wir haben ein Standardmodell – das sehen wir jetzt bei Banken und bei Staaten –, dass der Steuerzahler das übernimmt. Es ist Ihr gutes Recht, zu beschreiben, wie Sie das sehen. Aber meine Frage ist: Halten Sie es für angebracht, das in einen allgemeinen Bürokratieabbau und in marktwirtschaftlichen Fragestellungen einzubetten?

Daniela Schneckenburger (GRÜNE): Ich habe zwei Fragen, einmal an Frau Sinz. Ich will nur für mich sicherstellen, Frau Sinz, dass ich das richtig verstanden habe. Ich habe mitgenommen, dass Sie eine Skepsis gegenüber dem Instrument „Zweckentfremdungsverordnung“ geäußert haben, Sie aber gleichzeitig darauf hingewiesen haben, dass es natürlich eine sehr differenzierte kommunale Situation in Nordrhein-Westfalen gibt. Das ist auch unsere Beobachtung.

Ich glaube schon, dass man an Indikatoren festmachen kann, wo Wohnungsmärkte entspannt und wo sie angespannt sind, beispielsweise an der Mietpreishöhe, die vor Ort erzielbar ist. In diesem Zusammenhang haben Sie auch gesagt, wenn, dann muss ein differenziertes Vorgehen möglich sein. Das heißt, wenn man sie als kommunale Satzungen gestaltet, müssen die Differenzierungsmöglichkeiten enthalten. Würde man eine landeseinheitliche Satzung gestalten wollen, dann müsste man auch Differenzierungsmöglichkeiten einbringen. – Ich entnehme Ihrem Nicken, dass das so richtig verstanden ist.

Insofern möchte ich gern eine Unterfrage anschließen. Sie haben auch gesagt – ich will das für mich noch einmal verifizieren –, dass die Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen nach Ihrer Wahrnehmung von einer Zweckentfremdungsverordnung nicht betroffen ist, weil sie Wohnungswirtschaft ist – wie der Name schon sagt – und im Wesentlichen auf dem Markt mit dem Ziel auftritt, Mietwohnungsraum anzubieten. Sie haben also die Betroffenheit eingeschränkt.

Zweiter Punkt. Herr Schettler, es ging mir wie dem Kollegen Ott. Ich muss gestehen, im Gegensatz zu Ihnen habe ich seit 2008 das Vertrauen in die Selbststeuerungskraft der Märkte komplett verloren. Skepsis war vorher schon angebracht, aber seit 2008 habe ich das Vertrauen verloren. Als jemand, die auch Mitglied in der Enquete-kommission ist, die Sie vorhin benannt haben, muss ich das auch für den Bereich der Wohnungswirtschaft bzw. der Finanzinvestoren sagen. Auch da geht mir inzwischen ein Stück Gläubigkeit in die Selbststeuerungskraft des Marktes ab.

Sie haben sich sehr klar und dezidiert gegen jegliche Regelung gewandt und darauf hingewiesen, dass die Kommunen keinerlei Interesse an einer Regelung haben können. Insofern würde mich interessieren, wie Sie einerseits die Stellungnahme der Stadt Köln, andererseits die hier vorliegende schriftliche Stellungnahme des Deutschen Städtetages bewerten, der ausdrücklich sagt: Wir hätten gern ein Steuerungsinstrument, um Engpässen in den Marktsegmenten in Nordrhein-Westfalen, denn Engpässe bestehen, entgegenwirken zu können.

Stellv. Vorsitzender Olaf Lehne: Gibt es weitere Fragen? – Das ist nicht der Fall.

Rolf Schettler (BFW, Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V., Bonn): Mich traf sozusagen der erste Vorwurf, dieses Wort „Markt“ in den Mund genommen zu haben.

(Jochen Ott [SPD]: Falsch! Da haben Sie nicht richtig zugehört!)

Ich versuche, das in wenigen Worten zu beantworten.

Dass Fehlentwicklungen aufgetreten sind, das ist völlig unübersehbar.

(Jochen Ott [SPD]: Bitte für das Protokoll: Das reicht mir schon!)

Nur die Schlussfolgerungen, die daraus gezogen werden, sind nicht zwingend eine weitere Bürokratisierung, eine weitere ordnungsrechtliche Kategorie, sondern man kann durchaus das Regelwerk ein bisschen weiter fassen. Es sind Beispiele genannt worden, auch von Herrn Schleicher, nämlich freiwillige Vereinbarungen zwischen Kommunen und Wohnungsunternehmen. Das sind durchaus Maßnahmen, mit denen man dort Einfluss nehmen kann. Ich glaube nicht, dass man mit diesem Gesetzentwurf hier etwas Gutes bewirkt.

Um auch die zweite Frage zu beantworten. Man muss doch nicht alles mit den Mitteln des Ordnungsrechts regeln. Das ist doch die entscheidende Frage. Natürlich gibt es andere Möglichkeiten.

Wir haben auch die Sorge – das will ich ganz offen sagen, wenngleich uns das den Vorwurf einbringen wird, wir würden jetzt antikommunale Positionen vertreten –, dass eine solche gesetzliche Ermächtigung, kommunale Satzungen für diese Regeln zu schaffen, dann auch bei den vielen Gemeinden mit angespannten Haushaltslagen einen neuen Gebührentatbestand schafft.

Ich will das einfach nur andeuten als eine Sorge, die wir haben. Deshalb gebe ich Ihnen recht. Ich bin verwundert – das ist meine Reaktion auf die Stellungnahme des Städtetags –, dass es so gesehen wird. Denn alle Kommunen – ich wiederhole das –, mit denen wir zu tun haben, haben diesen Regelungen, die 2005/2006 abgeschafft worden sind, nicht nachgetrauert, weil man auf der Ebene unterhalb des Ordnungsrechts ...

(Zuruf: Es fehlen ja Beweise!)

– Vielleicht kennen nicht alle die, die Sie meinen. Das mag sein. Ich berichte jetzt aus dem, was ich persönlich und wir in unserem Verband im Vorstand diskutiert haben. Da gab es nicht einen, der nun von einer Kommune berichten konnte, die diesem abgeschafften Instrumentarium nachgetrauert hat.

Im Übrigen sind alle Argumente, die hier genannt worden sind, richtig. Es ist nicht mehr das Problem, dass Wohnungen in Büroraum oder etwas Ähnliches umgewandelt werden, sondern das Gegenteil – das hat Herr Miksch auch überzeugend dargestellt – ist der Fall.

Noch einmal: Revitalisierung ist das Generalthema für unsere Innenstädte, die tatsächlich der Aufmerksamkeit aller handelnden Akteure, der Wohnungswirtschaft wie der Kommunen, bedürfen, und Revitalisierung braucht Flexibilität. Ein solches Gesetz mit einem weiteren ordnungsrechtlichen Instrumentarium ist das Gegenteil von Flexibilität. Das ist eine weitere Regulierung mit einem hohen bürokratischen Aufwand. Ich wiederhole das, auch wenn das nicht überall gern gehört wird.

Deswegen glauben wir, dass man mit weniger Regelungen mehr positive Energie, mehr Investition in die Revitalisierung, aber auch in den Neubau, durchaus auch Ersatzneubau, in den Innenstädten und in den Regionen, in denen angespannte Wohnungsmärkte vorherrschen, erzeugen kann, nicht durch ordnungsrechtliche Instrumentarien.

Roswitha Sinz (vdW Rheinland-Westfalen, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf): Ich werde gern auf die Nachfragen antworten, hoffe, dass ich die Antworten jetzt präziser formuliere.

Allgemein haben wir eine Skepsis gegen die Wiedereinführung der Zweckentfremdungsverordnung, weil wir meinen, dass aus der Vergangenheit die Sicht der Rentabilitäten und damit einhergehend der Umwandlungsdruck heute nicht mehr so gegeben ist, wie er in der Vergangenheit war. Dennoch möchten wir nicht ausschließen, dass es lokal vielleicht das eine oder andere Gebiet gibt, wo es angebracht ist. Ich denke da zum Beispiel an Stadtteile, welche man mit den Begriffen „Erneuerung“ und „Aufwertung“ bezeichnet, die preismäßig noch an einem unteren Level liegen. Ich möchte das revitalisieren, und die sind geprägt von überwiegend preiswertem Wohnraum, dann bedarf es eines sehr differenzierten Konzepts, und dann kann es eintreten.

Ich denke aber, solche Gebiete könnte nur die Kommune sehen, erkennen und wirklich begründet festlegen zu diesem Zweck. Deswegen unser Plädoyer für das kommunale Satzungsrecht. Dies aus Sicht der Landesebene zu machen, da sind wir sehr skeptisch.

Ich möchte es noch einmal wiederholen: Anhand des Indikatorenkatalogs, der die Angebots- und Bedarfssituation und damit die räumlichen Gebietskulissen für die Wohnraumförderung festgelegt hat, hat uns die Diskussion gezeigt – der existiert nun zwei Jahre –, dass sehr häufig die örtlichen Marktverhältnisse, die nicht so einfach in „angespannt“ und „entspannt“ zu differenzieren sind, nicht treffen, noch weniger, dass sie innerhalb einer Stadt die verschiedenen Entwicklungen trifft. Deswegen unser Plädoyer für ein kommunales Satzungsrecht in diesem Fall.

Es ist richtig, dass die Wohnungswirtschaft in der Vergangenheit davon nicht betroffen war, weil der Hauptzweck Vermietung von Wohnraum ist. Sie könnte aber zukünftig mehr davon betroffen sein, nicht, weil sie in andere Nutzungen umwandeln will, sondern weil das Thema „Leerstand“ ansteht. Ich habe in vielen entspannten Marktsituationen mit zunehmendem Leerstand zu tun. Entweder komme ich zu dem Schluss, ich muss die Wohnungen abreißen, das heißt, die Wohnungsanzahl verringern, oder ich versuche noch ein Konzept – wie gesagt: beispielhaft in Bochum-

Hustadt –, durch Umnutzung in Gewerberaum zu revitalisieren. Für beide Zwecke brauche ich dann aber eine Zweckentfremdung, wenn die Kommune dann für diesen Teil diese Vorbehaltsatzung beschließt. Das kostet die Wohnungswirtschaft dann Geld, das vielleicht für andere Maßnahmen fehlt.

Dennoch: Weil wir sagen, wir können nicht den gesamten Wohnungsmarkt in seiner gesamten Vielfalt in Nordrhein-Westfalen beurteilen – das sollen die Kommunen tun –, widersetzen wir uns in diesem Fall nicht und sagen: Wenn Zweckentfremdungsverordnung sein soll, dann bitte mit kommunalem Satzungsrecht.

Stellv. Vorsitzender Olaf Lehne: Gibt es weitere Fragen? – Dann gehen wir schon zu Block III, und ich gebe Herrn von Grünberg vom Deutschen Mieterbund Nordrhein-Westfalen das Wort.

Bernhard von Grünberg (Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf): Meine Damen und Herren! Ich bin ein wenig verwundert, wenn hier gesagt wird, das passt doch nicht in die Zeit. Ich glaube, es wird nicht ganz anerkannt, in welchen Situationen die Städte zum Teil sind. Wir haben eine Situation, dass wir eine durchschnittliche Wohnkostenbelastung von 34 % und bei den sogenannten minderverdienenden Haushalten von 50 % haben. Das heißt, wir sind jetzt schon dabei, dass sehr viele Menschen in den Städten kaum noch wissen, wie sie ihre Miete zahlen sollen.

Gleichzeitig haben wir riesige Herausforderungen im Rahmen der energetischen Modernisierung, im Rahmen des Altenumbaus, das heißt, es wird noch sehr viel teurer werden. Es wird deswegen auf jeden Fall Verdrängungstendenzen geben, weil es in den Städten diesen Wechsel geben wird, weil gebaut werden und es deswegen noch teurer wird, es aber gleichzeitig immer mehr Menschen geben wird, die den jetzigen Grad der Einkommen gar nicht halten können. Allein was die Renten Haushalte betrifft, wissen wir, dass die Renten in Zukunft erheblich geringer sein werden. Das heißt, wir haben große Verteilungskämpfe auf den Wohnungsmärkten.

Wir haben eine Situation, dass der Bestand an sozialen Wohnungen dramatisch zurückgeht und gleichzeitig die Nachfrage nach Wohnungen bei den Wohnungsämtern zumindest stagniert und höher wird. Das ist die ja die Grundvoraussetzung.

Deswegen sind wir schon sehr dafür, dass man genau schauen muss. Was die Zweckentfremdungsverordnung betrifft, so ist es nach wie vor so, jedenfalls in ganz vielen Städten, dass Gewerberaummieter nach wie vor über den Mieten von Wohnungen liegen. Das ist so. Sie brauchen sich nur die entsprechenden Mietspiegel anzuschauen. Deswegen ist es natürlich interessanter, an Gewerbe zu vermieten, wenn man es kann, als Wohnungen zu vermieten. Aus diesem Grund ist es nach wie vor so. Das ergibt sich jeweils aus dem Mietspiegel. Selbst wenn wir wegen verschiedener Gründe vielleicht einen Überhang von Gewerberaummieter – leider – haben – Abschreibungsgründe, bessere Verwaltungsmöglichkeiten –, weil Gewerbeflächen in der Regel größere Flächen sind etc., gibt es gleichwohl den Druck.

Wir sind der Auffassung, dass es schwierig ist mit kommunalen Satzungen, weil es, wie Sie gerade gehört haben, die Interessenvertreter natürlich auch auf lokaler Ebene gibt, erst recht. Unsere Erfahrung ist, dass es, wenn man es den Kommunen übergibt – da geht es ja um die Interessen der Mieter, die möglicherweise aus Regionen verdrängt werden, bzw. um die Mieter, die eine Wohnung suchen, die ein Vermieter nicht freigibt, weil er sie aus welchem Grunde auch immer leer stehen lässt –, dann massive Interessengegensätze gibt.

Deswegen bin ich der Auffassung, im Zweifel werden sich diese Interessen, die gerade formuliert wurden, auch in der Kommune durchsetzen, dass die sagen: Das wollen wir nicht; das geht auf unseren Geldbeutel. Wir möchten es gern so haben wie bisher, möglichst ohne Regelung, um uns durchsetzen zu können. Deswegen sind wir sehr für eine landesweite Regelung in den Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf. Das ist in der Vergangenheit auch definiert worden. Es gab Gutachten, und dann ist das festgelegt worden. Es war nicht das Problem, dass man das festlegen kann, auch auf Landesebene mit entsprechenden Gutachten.

Wir haben dann immer folgende Situation gehabt. Bei einigen Städten – Sie können sich daran erinnern – im Ruhrgebiet war immer unklar, ob das eigentlich eine Stadt mit erhöhtem Wohnungsbedarf ist. Darüber kann man sich streiten. Wir sind der Auffassung, dass es bestimmte Regionen in einer Stadt gibt, die durchaus gefährdet sind, dass man sagt, in diesen Städten, wo wir das nicht allgemein feststellen können, sollen die Kommunen durchaus in der Lage sein, dafür bestimmte Regelungen satzungsmäßig hinzubekommen. Punkt eins.

Zweitens, Belegungsrechte. Es ist gesagt worden, 40 % der Menschen haben einen Wohnberechtigungsschein. Gleichzeitig haben wir das Problem, dass bei den Wohnungsämtern die Leute Schlange stehen und sagen: Auf dem Wohnungsmarkt bekomme ich aber nichts trotz 40 % Berechtigung. Ich bekomme nichts, weil ich viele Kinder habe, weil ich Migrant bin, weil ich in einer Schuldensituation bin usw. Bei den Kommunen gibt es ja Dringlichkeitslisten. Das wird nach Dringlichkeit untergebracht, hoffentlich ohne Ansehen der Person, sondern nur im Rahmen ihrer Dringlichkeit.

Da ist es so, dass bei massiv abnehmenden Belegungsmöglichkeiten und bei zunehmenden Problemfällen die Rechte der Kommunen in diesem Bereich gestärkt werden müssen. Sonst wird im Zweifel an erfolgreiche Akademiker vermietet, wo man schon weiß: Wunderbar, das ist ein Mieter, von dem nicht in irgendeiner Form ein Problem ausgehen wird. Deswegen nehme ich den. Was die Kommune dann mit den Menschen tut, die dringend auf eine solche Wohnung angewiesen sind, auch langfristig, das ist uns egal.

Deswegen sind wir sehr dafür, dass hier diese Erweiterung der Belegungsmöglichkeit der Kommune geschaffen wird. Das ist dringend notwendig.

Als Beispiel nenne ich die Stadt Bonn. Wir haben 3.500 Leute, die eine Wohnung suchen, und inzwischen nur noch 7.000 Wohnungen, wo wir Belegungsrechte haben. Sie können sich vorstellen, was das bedeutet. Das nimmt pro Jahr um 600 Wohnungen ab. Da können wir nicht nachbauen. Das heißt, in ein paar Jahren haben wir

überhaupt nichts mehr, was wir den Leuten anbieten können, und gleichzeitig haben wir die Menschen, die dringend eine Wohnung nachfragen.

Punkt drei. Die Frage der Instrumente, was kann ich gegen Instandhaltungsmängel tun, ist hier ganz wenig besprochen worden. Wir halten es für gut, dass das vorgelegt und erweitert wird. Unseres Erachtens muss es erweitert werden, zum Beispiel um Aufzüge, zum Beispiel um Schimmel, der immer wieder ein Streitpunkt ist – es ist jedenfalls nicht erkennbar, ob Schimmel darin enthalten ist –, zum Beispiel um Balkons. Entscheidend ist aber, dass diese Instrumente tatsächlich angewandt werden.

Ich sage mal von meiner Stadt Bonn, wo ich auch als Kommunalpolitiker damit zu tun habe: Es wird von allen anerkannt, man müsste eigentlich etwas tun. Aber das setzt, um das machen zu können, mehr Personal voraus, was der Kämmerer nicht genehmigt. Das setzt mehr Gutachterkosten und die Bereitschaft voraus, sich gegebenenfalls mit unangenehmen „Heuschrecken“ anlegen zu müssen. Das heißt, es ist viel Arbeit. Wenn das alles freiwillig ist – ihr könnt das machen, müsst es aber nicht –, dann macht es auch keiner.

Das heißt, es wird nur stark, wenn es dafür eine Verpflichtung gibt, auch für die Kommunen, die im Nothaushalt sind. Da kann nicht der Regierungspräsident sagen: „Ihr dürft das alles nicht“, weil wir ja wissen, welche katastrophalen Konsequenzen das für die kommunalen Haushalte hat, weil die Betroffenen oft Transferleistungsempfänger sind, für die dann gezahlt wird. Die wohnen dann in miesen Wohnungen, das wird alles noch von der Stadt bezahlt, und keiner kann etwas dagegen tun.

Deswegen sind wir in dem Bereich für eine Verschärfung von „kann“ weg zu „muss“ oder „soll“. Das ist für uns ganz entscheidend.

Knut Unger (Mieterforum Ruhr e. V., Bochum): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren! Auch wir bedanken uns für die Einladung. Es gibt eine schriftliche Stellungnahme. Ich kann allem, was mein Vorredner gesagt hat, zustimmen. Wir sehen diesen Gesetzentwurf als einen ersten Schritt, den wohnungspolitischen Werkzeugkoffer, den es mal gegeben hat, schrittweise wiederherzustellen, den Werkzeugkoffer, der in der letzten Wahlperiode massiv entleert wurde. Es geht jetzt darum, schrittweise Instrumente wieder einzuführen, die dort abgeschafft wurden, und natürlich zu sehen, dass man sie dabei modernisiert.

Hier wird eine Lösung für nur zwei Probleme angeboten. Die Einführung einer kommunalen Satzungs Vollmacht sehen wir genauso wie der deutsche Mieterbund, dass es nicht zielführend ist, wenn es darum geht, tatsächlich die Geltung dieser Regelungen wieder in breitem Gebiet einzuführen. Es klingt gut, weil es kommunale Vollmachten gibt. Aber in der Praxis wird es dazu führen, dass nur sehr wenige Kommunen – es gibt ein paar Ausnahmen; sicherlich die Stadt Köln – solche Regelungen einführen werden. In der Fläche wird nichts geschehen. Das heißt, dieses Instrument würde ins Leere laufen. Deshalb plädieren auch wir dafür, dass es eine Gebietskulis- se in beiden Fällen gibt.

Das heißt nicht, dass nicht daran gearbeitet werden sollte, dass die Kommunen bei der Umsetzung dieser Verordnung, dieser Zielsetzungen flexibler vorgehen können.

Aber das ist eine ganz andere Herangehensweise, als wenn man nur ein kommunales Satzungsrecht schafft.

Wie auch Herr von Grünberg gesagt hat, die Anzahl und der Anteil der öffentlich gebundenen Wohnungen nimmt im ganzen Landesgebiet rapide ab. Wie wir wissen, ist in der Rheinschiene Wohnraum knapp und teuer. Aber wir haben auch im Ruhrgebiet und in schrumpfenden Regionen Wohnungsmarktsegmente, die angespannt sind. Es ist auch im östlichen Ruhrgebiet schwierig, zum Beispiel für die wachsende Gruppe der Altersarmen altersgerechte, für sie bezahlbare Wohnungen zu finden. Es ist – jedenfalls stellenweise – für größere Familien mit Migrationshintergrund schwierig, eine angemessene bezahlbare Wohnung zu finden, die auch sozial integriert ist.

Auf diese Situation muss natürlich reagiert werden, weil der Wohnungsneubau mit der Nachfrage nicht Schritt halten kann. Vor allen Dingen auch in den Schrumpfungsregionen wäre es Unfug, zu viel Wohnungsneubau zu machen, wenn wir gleichzeitig Leerstand haben. Es geht also darum, in dem Bestand massiv tätig zu werden, und dafür brauchen wir Instrumente. Ein Instrument, das jetzt wieder teilweise eingeführt wird, das die Zweckentfremdungsverordnung wieder ersetzen soll, dient dem Schutz bestehender Mietwohnungen. Wir halten das auch weiterhin für erforderlich. Das andere Instrument dient der gerechten Verteilung des immer knapper werdenden öffentlich gebundenen Wohnungsbestands. Das muss teilweise nach Dringlichkeit erfolgen. Dafür braucht man die Voraussetzung einer solchen Verordnung.

Was wir in diesem Gesetzentwurf leider nicht finden, das sind die dringend erforderlichen Stärkungen und Verschärfungen in der Wohnungsaufsicht. In den 80er-Jahren war das mal ein großes Thema. Dann ist die Wohnungsaufsicht in vielen Kommunen ein bisschen aus der Aufmerksamkeit entschwunden. Aber in den letzten Jahren gibt es ein Revival in einigen Städten, und das vor allem deshalb, weil die Geschäftsmodelle von Private Equity Fonds und anderen Finanzinvestoren dazu führen, dass wir in bestimmten Beständen eine massive Verschärfung von Instandhaltungssatus und Instandhaltungsproblemen haben.

Hier muss wirklich ganz dringend agiert und reagiert werden. Es gibt dafür die Enquetekommission, die wir auch gefordert hatten. Da geht es unserer Auffassung nach aber darum, sehr grundsätzlich darüber nachzudenken, wie man diesen Problemen Herr werden kann. Es gibt auf der anderen Seite einige dringend notwendige Verbesserungen an der bestehenden Wohnungsaufsicht, die jetzt konsequent umgesetzt werden sollte. Der Städtetag hat in seiner Stellungnahme darauf aufmerksam gemacht, auch die Städte Köln und Dortmund.

Es geht zum einen darum, klarzustellen, dass auch bei Wohnungsleerstand mit den Instrumenten der Wohnungsaufsicht vorgegangen werden kann, also in solchen Fällen auch Ersatzvornahmen und Anordnungen getroffen werden können. Es geht zweitens darum, dass im Fall von Zwangsversteigerungen oder Zwangsverwaltungen Städte, die eine Ersatzvornahme vorgenommen haben, sich dadurch refinanzieren können, dass eine öffentliche Last erklärt wird. Sehr oft gehen die Städte leer aus.

Wir sehen dringenden Handlungsbedarf vor allen Dingen in Kommunen mit Haushaltssicherungskonzepten oder gar mit Nothaushalten, dass die überhaupt diese

Vorschriften, die jetzt in der Wohnungsaufsicht bestehen, anwenden können. Wir sehen leider in diesem Gesetzentwurf noch keinen Ansatz, da etwas zu verbessern. Wir meinen, dass es nicht ausreicht, die Kommunalaufsicht zu bitten, dort mal ein Auge zuzudrücken, sondern dass tatsächlich, wie im Koalitionsvertrag von SPD und Grünen angekündigt, so etwas wie Fonds geschaffen werden, die in diesen Fällen eine Ersatzvornahme oder – das ist das größere und weitere Thema – eine Aufanglösung finanzieren können.

Wir meinen, dass diese drei Punkte, die ich jetzt genannt habe, eigentlich unmittelbar zur Entscheidung anstehen und hier direkt diskutiert werden und in einen Gesetzentwurf einfließen können und es nicht in die Enquetekommission muss. Das gilt auch für Verbesserungen an den jetzigen Regelungen, die doch baldmöglichst erfolgen sollten.

Das wäre einmal die Präzisierung der Aufgaben der Wohnungsaufsicht im Sinne einer Daseinsvorsorge und nicht nur einer Gefahrenabwehr. Dazu ist es erforderlich – wie Herr von Grünberg gesagt hat –, einige Begriffe dort zu präzisieren. Wir meinen zum Beispiel, dass der Schimmel ein wichtiges Problem in sehr vielen vernachlässigten Wohnungsbeständen ist. Es ist nicht in jedem Fall eine Wanddurchfeuchtung. Es gibt Probleme für manche Städte, bei massivem Schimmelfall vorzugehen, wenn keine massive Wanddurchfeuchtung vorliegt. An so einem Punkt müsste zum Beispiel in dem Gesetz nachgebessert werden. Wir sehen auch nicht, dass das unbedingt langatmig in der Enquetekommission diskutiert werden muss.

Ganz wichtig ist für einige Städte, unter anderem für Dortmund, dass wir zu einer Finanzierung von Auffanglösungen solcher Wohnungsbestände kommen, die von ihren Eigentümern, meistens kleinere Private Equity Fonds oder Ähnliches, so heruntergewirtschaftet wurden, dass keine Zukunftsperspektive mehr vorhanden ist. Auch da gehen wir davon aus, dass Änderungen in der Wohnungsraumförderung erforderlich werden, um so etwas zu machen.

Wir glauben auch, dass über die Wohnraumförderung intensiv diskutiert werden muss, um den Herausforderungen der Zukunft Genüge zu tun, gerade die energetische Nachbesserung oder die Anpassung des Wohnungsbestands an die veränderte demografische Entwicklung. Deshalb hätten wir es natürlich sehr gern, dass der Primat der Politik über die Wohnraumförderung und über diesen Instrumentenkoffer wiederhergestellt wird. Da sehen wir – wie gesagt – in diesem Gesetzentwurf an zwei Punkten kleine erste Schritte in die richtige Richtung, aber der große Wurf – wie angekündigt – im Sinne der Wiederherstellung des Primats der Politik über die Wohnraumförderung, die in die NRW.BANK integriert wurde, ist das noch nicht.

Wolfgang Kiehle (WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Ich habe jetzt die wenig dankbare Aufgabe, sehr viel von dem, was Sie in der letzten Stunde gehört haben, zum Teil zu wiederholen.

Wir mussten in den letzten Jahren – darüber besteht nach meiner Wahrnehmung ein breiter Konsens – die Wohnungsmarktsituation, zum Beispiel in Nordrhein-Westfalen, aber auch über Nordrhein-Westfalen hinaus, immer differenzierter beschreiben. Wir

haben unterschiedliche Wahrnehmungen, unterschiedliche Ist-Zustände, und die Entwicklungstendenzen in den Regionen Nordrhein-Westfalens gehen weiter auseinander. Wir haben zum Teil divergierende Entwicklungen in den Landesteilen.

Das macht aus meiner Sicht erforderlich, dass das gesetzliche Instrumentarium notwendigerweise in seiner Anwendung differenziert werden muss. Das kann man einmal tun, indem man ein Landesgesetz macht, das versucht, auf diese Differenzierungen Rücksicht zu nehmen – das halte ich bei den Themen, um die es hier geht, für wenig hilfreich, für wenig zielführend –, oder man muss den Weg gehen, Entscheidungskompetenzen auf die Kommune zu verlagern, was angesichts der Situation und der Kenntnisse der Kommunen vor Ort, was den Wohnungsmarkt angeht, auch nicht die schlechteste Lösung ist.

Insofern finde ich den politisch strategischen Ansatz – will ich mal sagen –, hier die Entscheidungskompetenz auf die Kommune zu verlagern, sowie die Situation und die zielgenaue Anwendung der hier in Rede stehenden Instrumente vollkommen richtig.

Man darf jetzt mit der Einführung dieser beiden Instrumente – man kann auch sagen: der Wiedereinführung, zumindest der Zweckentfremdungsverordnung – nicht den Fehler machen zu sagen: Ja, das sind jetzt die Superinstrumente, mit denen wir Wohnungsmarktprobleme sehr deutlich erkennbar lösen könnten.

Frau Sinz hat richtigerweise darauf hingewiesen, der Leerstand hat andere Ursachen, als wir es aus den 80er-Jahren kennen. Das heißt, auch andere Instrumente, wie sie in den 80er-Jahren angewandt worden sind, werden jetzt bei ihrer Anwendung weniger erfolgreich sein. Ich will nicht sagen, dass sie gar nicht erfolgreich sein werden, aber sie werden weniger erfolgreich sein.

Deswegen warne ich davor, wenn diese Instrumente jetzt Gesetzeskraft erlangen werden – davon kann man wohl ausgehen, jedenfalls in den Grundzügen –, die Erwartungen, die an diese gesetzlichen Änderungen gestellt werden, zu hoch zu schrauben. Sonst ist die Enttäuschung in einigen Jahren umso größer.

Ich möchte mich der Meinung von Herrn Schettler anschließen, dass ich genauso wie er sehe, dass es sehr unbestimmte Rechtsbegriffe in den neu vorgeschlagenen Regelungen gibt, wo ich befürchte, dass, bis es einmal wasserdichte Satzungen zu dem einen oder anderen gibt, die fünf Jahre Befristung längst abgelaufen ist.

Hier möchte ich an die den Gesetzentwurf tragenden Fraktionen appellieren, mit ihrem juristischen Sachverstand präziser, wasserdichter zu formulieren, klarere Vorgaben, klarere Definitionen zu machen, damit die Satzungen nicht überwiegend oder ausschließlich zum Richterrecht werden. Ich glaube, damit wäre niemandem geholfen, weder den Kommunen, die es aus gutem Willen machen wollen, noch denjenigen, die es dann als Betroffene mit guten juristischen Argumenten verhindern wollen. Ich glaube, das wäre ein sehr unzweckmäßiges Vorgehen. Hier bitte ich die Fraktionen, die das tragen – vielleicht auch alle Fraktionen; das können andere auch machen –, noch einmal darüber nachzudenken, wie das Instrumentarium juristisch besser gefasst werden kann.

Bei der Zweckentfremdungsverordnung ist gefragt worden, ob man so etwas wie Abstandszahlungen akzeptiert. Ich würde das nicht akzeptieren wollen. Wenn man schon dieses Instrument auf die Kommune, auf zu definierende Satzungsgebiete, herunterzoomt, dann bitte aber auch anwenden. Da, wo man es nicht anwenden will, nimmt man eben eine Siedlung, einen Straßenzug, ein Quartier oder was auch immer aus dem Satzungsgebiet. Das ist einfach ein widersprüchliches Instrument.

Dann muss man es – das Beispiel Bochum-Hustadt ist nicht ganz untypisch; es ist nicht alles, aber es ist nicht untypisch – entweder tun und muss sagen, okay, ihr müsst jetzt dafür zahlen – fließt von der Kommune ja auch eine Menge in ein solches Projekt zurück –, oder man lässt es sein. Ich finde, das wäre ein besseres Vorgehen.

Bei den Mieterbenennungsrechten sehe ich in der Tat ganz besonders rechtliche Schwierigkeiten, das umzusetzen, weil man damit, wenn man es auch auf die Altbestände anwenden will, doch einen sehr weitgehenden Eingriff in die Eigentümerrechte implementiert. Das muss, glaube ich, auch sehr wasserdicht gestaltet werden. Ich hatte schon grundsätzlich darauf hingewiesen. Ich kann mir nicht vorstellen, dass man so etwas machen kann, ohne dass eine Kommune eine differenzierte und langjährige Wohnungsmarktbeobachtung macht, dass man sagen kann, man hat hier eine Warteschlange im Wohnungsamt, die so und so lang ist, die man ansonsten nicht versorgen kann, damit die Anwendung eines solchen Instruments rechtlich überhaupt gefasst werden kann.

Auch hier noch einmal der Wunsch an die den Entwurf tragenden Fraktionen, zu präzisieren, wann diese Mieterbenennungsrechte nach § 17 Abs. 4 angewandt werden dürfen, angewandt werden sollen, und hier klarer zu sagen: Das sind die sachlichen Voraussetzungen, die gegeben sein müssen, zum Beispiel Wohnungsmarktbeobachtung, Warteschlange am Wohnungsamt und anderes mehr. Ich glaube, sonst wird in diesem Bereich gar nicht viel passieren.

Zu Frage sieben möchte ich mich gern noch äußern: Sind die hier vorgeschlagenen Instrumente so etwas wie ein Gegengift gegen „Heuschrecken“? Ich würde sagen: Nein, es ist überhaupt kein Gegengift gegen „Heuschrecken“. Gegen dieses Gift sind diese „Heuschrecken“ resistent. Das wird nicht passieren. Die Hürden, die schon in den alten Regelungen vorhanden waren, sind so hoch. Wenn man sich diese Wohnungen auch nur teilweise ein bisschen vorstellt, müsste man sagen, sie sind eigentlich unbewohnbar, jedenfalls nicht im ganzen Jahr bewohnbar.

Von daher sind das nicht die Thematiken, mit denen „Heuschrecken“ zu Leibe gerückt werden könnte. Auch das gehört für mich in dieses „Herunterkochen“ der Erwartungen an die Änderungen dieses Gesetzes. Das wird nicht funktionieren. Hier muss man – das ist mir wichtig – die Diskussion auf die Füße stellen. Wenn wir etwas gegen „Heuschrecken“ machen wollen, dann müssen wir genauer schauen: Wie geht das, und sind das Instrumente, die wir wollen, die wir möglicherweise finanzieren können, oder ist das Spiel sozusagen verloren? Das zuzugeben, ist nichts Schlimmes.

Aus meinen Ausführungen, dass ich Umsetzungs- oder Anwendungsprobleme sehe, folgt für mich als Ergänzung zu dem hier vorgeschlagenen Entwurf, zumindest eine

ausgiebige Beratungskapazität für die Kommunen bereitzustellen, die es tun wollen. Herr Schleicher wird das wahrscheinlich nicht brauchen; das macht die Stadt Köln. Andere größere Städte und Großstädte tun das auch. Aber es gibt eine Menge Kommunen, von denen ich vermute, dass sie nicht in der Lage sind, dieses Instrument anzuwenden. Von daher sollte es auch Aufgabe sein, dies zu tun.

Weil sich dieser Kreis hier ein bisschen uneins darüber ist, wie das wirkt, ob das in die richtige Richtung wirkt, ob es nicht Instrumente aus vergangener Zeit sind, die sowieso nichts mehr bringen, sollte dem Landtag nach fünf Jahren einfach mal berichtet werden: Welche Kommunen haben überhaupt solche Satzungen gemacht? Wie viele davon sind gerichtsfest geblieben? Wie viele Wohnungen sind damit überhaupt in die Maßnahmen gekommen? Damit kann man nach fünf, sechs Jahren sehen, was das Gesetz gebracht hat. Ich glaube, dann haben wir alle ein bisschen mehr Empirie.

Stellv. Vorsitzender Olaf Lehne: Dann sind wir mit dem Block III durch. – Herr Ott hat sich schon gemeldet.

Jochen Ott (SPD): Ich habe eine Frage an Herrn Unger. Wenn ich das richtig sehe, steht in Ihrer Beantwortung zu Frage vier, dass Sie – wie eben vorgetragen – die landesweite Regelung in Form einer Verordnung einer direkten gesetzlichen Regelung befürworten, die unabhängig vom derzeitigen politischen Willen die Gebietskulisse für die Geltung der Verordnung allein nach objektiven Kriterien des Wohnungsmarktes festlegt.

Wenn hier mehrfach angesprochen worden ist, dass die Kommunen sozusagen den besseren Überblick vor Ort haben, wie sollte aus Ihrer Sicht eine landesweite Regelung aussehen, die den Sachverstand von vor Ort aufgreift und trotzdem Ihrem Anspruch nachkommt, tatsächlich die Instrumentarien landesweit zu stärken? Haben Sie sich dazu genauere Gedanken gemacht?

Knut Unger (Mieterforum Ruhr e. V., Bochum): Erst einmal bezweifle ich, dass alle Kommunen tatsächlich besser über den Wohnungsmarkt Bescheid wissen als das Land mit seiner Wohnungsmarktbeobachtung, zum Beispiel der WFA. Es gibt natürlich Städte, die ein ausgebautes System der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung haben und die viele Fragen beantworten können. Andere Städte haben das nicht. Das sind vielleicht kleinere Städte oder in der Frage weniger engagierte Städte. Das heißt nicht automatisch, dass der Wohnungsmarkt dort sich groß unterscheidet oder besser wäre.

Um solche eigentlich nicht zu begründenden Unterschiede in der Regelung in den einzelnen Territorien zu vermeiden, ist es unbedingt erforderlich, dass wir landesweite Regelungen haben, um festzusetzen, welche Gebiete grundsätzlich unter diese Verordnungen fallen sollen. Es sind ja zwei verschiedene Verordnungen. Aber das ist nicht der Ansatz in diesem Gesetz.

Wenn man das wollte, dann müsste man ein anderes Gesetz machen. Da stellt sich übrigens nicht die Frage nach den Kriterien oder Indikatoren einer angespannten Wohnungsmarktlage in den einzelnen Kommunen oder sogar in den einzelnen Stadtteilen. Ich sehe es genauso, dass dieser unbestimmte Rechtsbegriff – das wird eine Auseinandersetzung in den Kommunen, die solche Satzungen wollen – tatsächlich eine endlose Auseinandersetzung vor Gericht nach sich ziehen wird. Im Prinzip wälzt hier das Land die Verantwortung oder die Aufgabe der Festlegung der Gebietskulisse auf die Kommunen ab, die dann das Risiko tragen. Schwächere Kommunen, zum Beispiel mit schwieriger Haushaltslage oder mit umstrittener Wohnungspolitik, werden das nicht tun. Ich sage noch einmal: Deshalb werden wir kaum Städte haben, die von diesen Satzungsvollmachten Gebrauch machen werden.

Ein völlig anderer Gesetzentwurf würde bedeuten, dass die Gebietskulisse festgelegt werden muss. Die muss dann natürlich auch gerichtsfest sein. Es ist dann Aufgabe des Landes, dafür zu sorgen. Man kann auf die Wohnungsmarktbeobachtung zurückgreifen. Unter dieser Voraussetzung kann ich mir vorstellen, dass man in beiden Fällen und in anderen Fällen Möglichkeiten schafft, dass die Kommunen diese landesweiten Regelungen differenziert anwenden, indem sie bestimmte Ausnahmen erteilen, in denen dafür dann Indikatoren und Kriterien geschaffen werden, wann wir Ausnahmen erlauben.

Dadurch kann auch die Stadtentwicklung genauer gesteuert werden. Wenn ich ein ganzes Stadtgebiet unter einer solchen Verordnung habe und gezielt Ausnahmen machen kann, dann kann ich auch dort, wo eine Umnutzung in Gewerberaum erwünscht ist, diese Ausnahmen zulassen. Dann habe ich tatsächlich eine gezielte Wirkung, die ich beobachten kann.

Wir sind dafür, dass es eine möglichst weitgehende Regelung gibt, von der dann Ausnahmen diskutiert werden und politisch beschlossen werden können.

Jochen Ott (SPD): Dann schließt sich die Frage an Herrn Kiehle an. Sie haben gesagt, Sie glauben, dass Herr Schleicher das in Köln hinbekommt, aber viele Kommunen überfordert sind und Unterstützung brauchen.

Herr Kiehle, sind Sie mit mir der Auffassung, dass, wenn ein solches Unterstützungssystem aufgebaut werden kann, das Land dies besser allein machen kann und die Kommunen einbezieht, weil die Bürokratie – wenn wir beim Kollegen Schettler bleiben – die gleiche ist?

Knut Unger (Mieterforum Ruhr e. V., Bochum): Herr Ott, ich bin nicht mit Ihnen dieser Auffassung. Denn die Kommunen sollen durchaus diese Diskussion führen, sollen gebietsscharf festlegen, wo sie es machen wollen, und diese Satzung dann anwenden.

Eine landesweite Anwendung führt dazu, dass die sachlichen Voraussetzungen, die Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf – wie immer man das präzisiert –, klar definiert werden müssten. Man kommt aus dieser Problematik überhaupt nicht heraus, sondern kommt in ein viel größeres Problem, weil dann für die Städte, die sozusagen

aufgrund einer allgemeinen Analyse des Wohnungsmarkts erst einmal infrage kommen, sehr differenziert beschrieben werden muss, wo es geht und wo nicht.

Für Nordrhein-Westfalen halte ich das für eine nicht sinnvoll zu lösende Aufgabe. Dann würde ich auch denen recht geben, die sagen, dass das dann ein ziemlich großer bürokratischer Aufwand ist.

Ich bin auch politisch der Meinung, dass man den Kommunen diese Verantwortung geben sollte. Auch in den Kommunen wird sich dann, wenn das Instrumentarium anwendungstauglich gemacht wird, eine Diskussion ergeben: Wo machen wir das? Nehmen wir die Hustadt – ich bleibe bei dem Beispiel Hustadt – heraus? Machen wir nur ein paar Straßenzüge an der Seite? Da, wo das Gewerbe hin soll, nehmen wir es heraus. Es wird eine Diskussion darüber geben, die ich auf jeden Fall für produktiver hielte, als wenn diese Diskussion hier im Landtag stattfinden würde, mal abgesehen davon, dass sie im Landtag nicht stattfinden kann. Jedenfalls wäre der Ausschuss in der Legislaturperiode zeitlich ein bisschen überfordert.

Insofern finde ich gut, wenn Sie sagen, dass Sie auf die kommunale Ebene gehen wollen. Wenn das Instrument tauglich gestaltet wird, wird es eine eigene Bewegungskraft entfalten, und es wird auch zu Diskussionen in der Kommune führen.

Jochen Ott (SPD): Ich habe noch eine letzte Frage. Wenn Sie – zu Recht – sagen, dass man das im Landtag nicht im Einzelnen diskutieren kann, so hat der Landtag durchaus durch Exekutive Möglichkeiten, sozusagen Dinge zu steuern. Das wäre auch eine denkbare Variante.

Muss man nicht auch zu Rate ziehen, dass es zum Beispiel in bestimmten Märkten das Problem gibt, dass beispielsweise, wenn eine Kommune wie Köln, um beim Kollegen Schleicher zu bleiben, ein Problem angeht, aber die kleinen Kommunen drum herum andere Lösungen finden, die Kommunen in einem Wohnungsmarkt gemeinsam gesehen werden?

Beispiel: Kleine Kommunen um Köln herum beschließen, wir wachsen nicht mehr, wissen aber durch die Landesbetrachtung, dass in der Rheinschiene zwischen Köln und Bonn – Herr von Grünberg hat davon gesprochen – Wachstum stattfindet. Das heißt, es wird da definitiv mehr Einwohner geben. Wenn kleine Kommune um die Großstädte herum sagen, das sie nicht mehr wachsen, das heißt, dass sie nicht mehr ausweisen, sondern so groß bleiben, weil sie es nicht anders hinbekommen, hat das Konsequenzen für die Oberzentren, weil das die Einzigen sind, die durch Nachverdichtung eventuell dazu kommen können.

Jetzt sind wir noch nicht so weit und haben – wie in anderen Bundesländern oder im Aachener Raum – Regios, die schon zusammen denken. Das müsste dann kommunal regional entschieden werden, weil es eng zusammenhängt.

Aber wenn es so etwas nicht gibt und das Bundesland so groß ist, welche Zwischenebene haben wir, um solchen Phänomenen zu begegnen? Wir wissen über die Beobachtung, die es im Land gibt, natürlich sehr genau, was wachsende und was schrumpfende Regionen in Nordrhein-Westfalen sind. Darauf hat Kollege Unger zu

Recht hingewiesen. Die Frage ist: Wie ist diese Zwischenebene zu sehen, die über die Interessen einzelner Kommunen hinausgeht?

Wolfgang Kiehle (WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum): Herr Ott, das Problem haben Kommunen der Regionen, die sich unterschiedlich entscheiden, wie sie sich entwickeln wollen. Das haben Sie richtig beschrieben. Ob es eine Aufgabe ist, dieses Problem zu lösen, indem man den einen zu dem anderen bewegt, will ich dahingestellt lassen.

Mein Argument ist, dass mit den beiden Regelungen, die Sie hier ändern wollen, dem § 17 und dem § 40, Sie dieses Problem, das Sie beschrieben haben, gar nicht in den Griff bekommen. Ich wiederhole es: Dann wird die Erwartungshaltung an diese beiden Kleinstinstrumente völlig überzogen. Sie bekommen die unterschiedliche Entwicklung mit einer Zweckentfremdungsverordnung in Köln nicht geregelt. Habe ich Sie da falsch verstanden?

(Zuruf von Jochen Ott [SPD])

– Nein. Das habe ich nicht gesagt. So habe ich das nicht wiedergegeben.

Jochen Ott (SPD): Aber dieses Gesetz, das hier vorgelegt worden ist, diskutieren wir ja hier! Das ist nicht dazu da, die Welt zu retten. Frau Schneckenburger hat zu Recht darauf hingewiesen, dass es eine Enquetekommission gibt – zum Leidwesen, wie es Herr Unger beschrieben hat –, die sich vorgenommen hat, bestimmte Grundsatzfragen zu klären. Wir müssen im Zusammenhang mit der Wohnraumförderpolitik – da hat Herr von Grünberg die Rahmenbedingungen aus Mietersicht genannt – sehr grundsätzlich die Frage der Wohnungspolitik in NRW angehen.

Das sind jetzt konkrete Instrumente, die im Koalitionsvertrag beschrieben sind, die in die Umsetzung kommen. Jetzt geht es um die Frage: Wie werden die umgesetzt? Dazu dient die Befragung.

Der erste Teil der Darstellung war: Wenn überhaupt, dann die Kommunen, weil die näher dran sind. Herr Unger sagt: Besser wäre es aber, das landesweit zu regeln. Ich frage jetzt: Kann es bei diesen Instrumenten nicht sinnvoll sein, oder müsste es nicht eigentlich eine Ebene dazwischen geben, weil Wohnraumbetrachtungen nicht nur kommunal, sondern regional zu betrachten sind? Ist da nicht das Land im Sinne von Herrn Unger der richtige Player, nur mit dem Problem, dass das Bundesland Nordrhein-Westfalen deutlich größer ist als andere Bundesländer? Ich frage nur, was die Instrumente und die Zwischenebene angeht.

Wolfgang Kiehle (WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum): Wenn Sie da eine Zwischenebene schaffen können, könnte man darüber diskutieren. Aber wir haben diese Zwischenebene nicht.

(Jochen Ott [SPD]: Das reicht mir! Danke!)

Stellv. Vorsitzender Olaf Lehne: Jetzt habe ich gesehen, dass die Sachverständigen alle gern noch etwas sagen wollen. Da wir bei der Anhörung etwas lernen wollen, denke ich, wäre es gut, wenn wir eine zweite Runde machen, wo die Sachverständigen die Möglichkeit haben, zu den Ausführungen, die sie haben verfolgen können, noch einmal Stellung zu nehmen.

Michael Schleicher (Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln): Ich bin hier der einzige kommunale Vertreter der Sachverständigen und fühle mich etwas „platt“ geredet, was wir alles können und nicht können. Das tut manchmal weh. Ich glaube, dass wir schon mehr können und mehr Verantwortung tragen.

Ich sage das jetzt immer unter dem Aspekt, dass ich seit vielen Jahren auch Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsämter Nordrhein-Westfalen bin. Ich will deutlich sagen, dass wir ziemlich einer Meinung sind, schon in der gesamten Vergangenheit, dass wir diese Instrumente brauchen. Deswegen auch die klare Position des Städtetags dazu.

Frau Sinz sagt, dass es in der alten Zweckentfremdungsverordnung, für die ich auch schon zuständig war, ganz andere Rahmenbedingungen gegeben hat. Tatsächlich hat sich alles gewaltig verändert. Deswegen plädiere ich jetzt auch wieder dafür, so etwas zu machen.

Ich habe immer von Klammer geredet. Ich will gar nicht diese ordnungsbehördliche Regelung. Denn ich habe überhaupt kein Problem, allen, die hier sitzen, zu glauben, dass wir kooperativ zusammenarbeiten. Aber so ist die Welt nicht mehr.

Ich habe gerade eine Liste erstellt, eine DIN-A-4-Seite mit Schriftart Arial 12 geschrieben immer für ein Unternehmen – Namen zum Teil nicht mehr aussprechbar –, die mit uns gar nicht mehr reden. Es sind nicht die „Braven“, die mit uns Kooperationen machen, sondern es ist eine ganz andere Welt.

(Jochen Ott [SPD]: Ich liebe diesen Markt! Diesen Markt kann es nicht geben!)

Deswegen müssen wir jetzt stärker fordern, dass wir die Leute wieder an den Tisch bekommen, möglicherweise mit solchen Mitteln, hoffentlich nur als Klammer, weil wir kooperativ sein wollen. Aber viele sind nicht mehr dabei. Da braucht man auch Ansätze dieser neuen Form. Deswegen sind wir ganz klar dafür. Wir sind auch dafür, Kooperationen und nicht zwangsweise Wohnungsbelegungen zu machen. Denn wenn die Hälfte der Kölner berechtigt ist, dann brauche ich nicht derjenige zu sein, der entscheidet, wer die erste Wohnung bekommt, sondern ich schaue mir gezielt nur noch die an, die keiner mitnehmen will. Aber wir brauchen die Klammer bei der Belegung, sonst reden viele nicht mehr mit uns.

Die zweite Klammer brauchen wir bei der Zweckentfremdung, weil sonst viele weglaufen, die mit uns überhaupt nicht mehr reden und andere wirtschaftliche Interessenlagen verfolgen. Da geht es nicht nur um die Bürogebäude. Das ist sehr unterschiedlich. Da ist der Markt extrem anders. Das könnte man noch differenzieren.

Es geht nicht um die einzelne Zweckentfremdung. Es geht in der Südstadt in Köln, wovon Frau Sinz gesprochen hat, eher darum, dass es sich inzwischen Leute leisten können, die Wohnungen leer stehen zu lassen, weil sie es nicht mehr nötig haben, sich mit Mietern oder einem Gewerbetreibenden auseinanderzusetzen.

Alles das sind Dinge, bei denen wir – zumindest oberpolitisch – deutlich machen müssen, dass wir das alles nicht wollen. Leider geht es nicht anders, weil eben die Player, die immer brav an unserem Tisch sitzen, immer kleiner werden und wir sie zum Teil nicht mehr finden, schon gar keine Adresse mehr haben.

Hartmut Miksch (Präsident der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen): Ich will versuchen, es kurz zu machen. Nachdem ich die anderen Argumente gehört habe, will ich noch einmal deutlich sagen: Ich habe das Gefühl, man versucht, ein Problem mit Mechanismen zu lösen, die nicht zum Ziel führen werden. Ich stimme Herrn von Grünberg in seiner Analyse der Probleme, die es gibt, zu.

Wir haben ein ganz anderes Problem. Wir verlieren seit Jahrzehnten Belegungsbindungen. Wir bauen zu wenige Wohnungen mit dem Ergebnis, dass wir einen Mangel an Wohnraum haben, dass solche Gruppen – ich will deutlich sagen: das sind nicht nur diejenigen, die keiner haben will –, die einen Wohnberechtigungsschein und die Berechtigung für eine Sozialwohnung haben, keine Wohnung bekommen. Dieses Problem löst man nicht, indem man Zwangsmittel in bestimmten Bereichen ausübt, sondern man löst sie damit, dass man das Angebot verbreitert, das heißt mehr Belegungsbindungen entweder einkauft oder – noch besser – Wohnungen dafür baut. Denn die hätten den großen Vorteil, dass sie für alte Menschen geeignet wären, damit sie darin alt werden können. Ich will noch einmal nachdrücklich sagen, die Problematik ist eine andere.

Zu der Frage kommunal oder landesweit. Ich verstehe Herrn Unger, der möglicherweise eine andere Interessenslage hat. Ich bin aber davon überzeugt, dass eine kommunale Regelung die richtige ist, weil sie eher zielführend sein wird als eine Pauschale über das ganze Land verteilt, selbst wenn sie differenziert wird.

Ich bin auch nicht der Meinung, dass man die kommunale Mitverantwortung außen vor lassen kann; sie muss dort verankert sein. Insofern muss der vorrangige Weg sein, zu Übereinkünften zu kommen, mit denen man Wohnungen vor Ort vorhält, so dass man diese Probleme löst. Das wird möglicherweise ein besseres Ergebnis geben.

Unsere Sorge ist, dass diese wenigen Regelungen, die jetzt in diesem Gesetz stehen, die möglicherweise einen beschränkten Wirkungsgrad haben, in der Öffentlichkeit bei denen, die möglicherweise Sozialwohnungen bauen oder sich mit entsprechenden Bindungsüberlegen treffen, kontraproduktiv sind. Das wäre sicherlich die schlechteste Auswirkung, die ein solches Gesetz haben kann.

Roswitha Sinz (vdW Rheinland-Westfalen, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf): Ich möchte auf drei Punkte eingehen. Ich knüpfe an das an, was Herr Miksch zuletzt gesagt hat.

Ich denke, dass – ich habe das Beispiel Köln natürlich wieder vor Augen – das positive Image, das die Stadt Köln, speziell das Wohnungsamt, zum Thema „sozialer Wohnungsbau“ in den letzten Jahren erreicht hat, durchaus mit Werbekampagnen – ich erinnere mich an einige mit großen Plakaten –, zusammenhängt, dass diese Instrumente bei Wiedereinführung ein negatives Signal erzeugen gegenüber einem positiven Image, das man die letzten Jahre mühevoll aufgebaut hat, welches zu positiven Ergebnissen beigetragen hat. Ich gebe offen zu, dass ich da zwei Seelen in meiner Brust habe.

Ich weiß aus eigener Sanierungspraxis, dass manche Instrumente im Hintergrund als sogenannte Drohgebärden geholfen haben, mit bestimmten Gruppen Verhandlungen führen zu können, die ich vorher nicht führen konnte. Auch das will ich nicht leugnen. Deswegen noch einmal: Verantwortungsvoller Umgang, kommunales Satzungsrecht – ich traue den Kommunen zu, dass sie das machen – und weiterhin das positive Image all denen gegenüber, die in den sozialen Wohnungsbau investieren, damit sie das auch weiterhin tun werden. Wir brauchen mehr Wohnungen.

Ich denke, auch die Fragestellung regional landesmäßige Bestimmung trifft nicht ganz die Begründung, warum der Mieterbund das ablehnt. Jedenfalls habe ich sehr aufmerksam die lange Stellungnahme von Herrn von Grünberg gelesen. Dass er es nicht bei den Kommunen belassen will, ist für mich – entschuldigen Sie bitte den Ausdruck – eine ziemliche Diskriminierung – ich war selbst mal Ratspolitikerin – des kommunalen Rates, der kommunalen Planungshoheit und der kommunalen Politik, wenn er das kommunalen Stadträten nicht zutraut und meint, sie seien nur im Zwang von bestimmten Lobbyisten.

Wir und auch Sie sind Interessenvertretung, und ich denke, ein Ratsmitglied kann unabhängig entscheiden und nach der Sachlage werten. Ich wünsche es mir zumindest. Sorry, es war ein bisschen emotional, aber dafür war ich auch lange genug in der Kommunalpolitik.

Rolf Schettler (BFW, Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V., Bonn): Ich möchte an Herrn Kissel übergeben.

Gunnar Kissel (BFW, Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V.): Herr Schleicher, Sie haben gesagt, dass die Player immer weniger werden. Ich bin auch aus der mittelständischen privaten Wohnungswirtschaft und kann Ihnen nur sagen, dazu gehört auch, dass das Klima für diese Player stimmt. Dieses Gesetz mit den hier diskutierten Änderungen ist nicht unbedingt etwas, welches das Vertrauen darin fördern wird. Ich weiß auch nicht, ob man hier nicht auf das falsche Pferd setzt. Denn gegen die „Heuschrecken“ – wie Herr Kiehle gesagt hat – werden diese Maßnahmen letztendlich nicht helfen.

Ich kann einen gewissen Widerspruch nicht verkennen. Einerseits wird versucht, Altbestände wieder in die entsprechenden Benennungsrechte hineinzuzwängen – sage ich aus unserer Sicht –, auf der anderen Seite ist es jedoch offensichtlich, dass es gerade an Standorten, an denen ein entsprechender Bedarf ist und wo Probleme bestehen, derartige Mieterklientel unterzubringen, wenn Sie mal genauer hinschauen,

hinter der vorgehaltenen Hand ganz klar heißt, wir wollen beispielsweise gar keinen sozialen Wohnungsbau im Neubau.

Ich kann das von meinem Standort Bonn klar sagen. Das werden Sie von den Verantwortlichen nicht offiziell und überhaupt nicht aus dem Bereich Wohnungsämter hören. Aber wenn Sie sich einmal im Bereich der Kämmerei oder Stadtspitze hinterherum genauer erkundigen, wird jeder sagen: Natürlich müssen diese Leute untergebracht werden, aber bitte schön nicht bei uns. Investitionen in Neubau, Neubauwohnungen mit entsprechenden Belegungsrechten ja, aber nicht hier. Der Rhein-Sieg-Kreis beispielsweise als großer Speckgürtel, der mehr Einwohner als die Stadt Bonn hat, in der Summe zusammen fast so viele wie die Stadt Köln, sagt das umgekehrt, natürlich nicht auf einer offiziellen Veranstaltung. Das ist ein Widerspruch. Ich weiß auch nicht, ob es der richtige Weg ist. Wir sollen bitte nicht so tun, als wenn die Altbestände jetzt alle heuschreckengefährdet oder in Heuschrecken-Besitz sind oder kommen werden.

Ich persönlich betreibe Wohnungsbau mittlerweile in der dritten Generation als abgespaltener Zweig eines Familienunternehmens. Erwischt man da nicht zu einem erheblichen Teil die Falschen, auf deren Unterstützung man eigentlich in Zukunft setzen sollte? Wenn das Instrumentarium nicht gegen „Heuschrecken“ hilft, wozu mache ich es dann, als bürokratisches Konstrukt?

Das trifft sicherlich nicht für eine Stadt wie Köln nicht zu, aber in Regionen, in denen der Druck am Wohnungsmarkt nicht so groß ist, bringe ich als Wohnungsunternehmer die Interessenten, beispielsweise über das Internet, weil die selbst noch mit Systemen arbeiten, die nicht unbedingt der modernen Kommunikation entsprechen. Das mache ich denen nicht zum Vorwurf, aber es ist Fakt. Die werden sich bedanken, wenn sie ein solches Instrumentarium anwenden müssten. Sicherlich nicht Sie in Köln, aber fahren Sie einmal 30 km weiter ins Bergische Land, nach Wuppertal, und schauen Sie sich an, wie dort der Wohnungsmarkt aussieht.

Wenn es aber letztendlich dazu kommen sollte, ist unsere klare Meinung: auf kommunaler Ebene. Dort hat man das Ohr am Puls, wie man so schön sagt, und dahin gehört es auch.

Erik Uwe Amaya (Haus & Grund, Düsseldorf): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Wir als Haus & Grund NRW schließen uns den Vorrednern an. Weil aus den Reihen der Abgeordneten eine leichte Tendenz zu erkennen war, dass man vielleicht sogar eine Landesregelung schaffen möchte, betone ich noch einmal ausdrücklich, dass wir das kategorisch ablehnen. Es sollte schon so sein, dass die Kommunen über Satzungsrecht entscheiden, ob sie wirklich von einer solchen Zweckentfremdungsüberlassungsverordnung Gebrauch machen oder nicht, aber es sollte nicht landesweitrechtlich insoweit geregelt wird, dass man vom Land aus eine solche Verordnung schafft.

Elisabeth Gendziorra (Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf): An unserer Stellungnahme ändert sich nichts. Frau Sinz möchte ich sagen, dass Herr

von Grünberg viele Jahre im Bonner Stadtrat war und unsere Stellungnahme gerade seine Erfahrungen widerspiegelt,

(Benedikt Hauser [CDU]: Ich bin genauso lange im Bonner Stadtrat!)

dass die Kommune möglicherweise Verantwortung erkennt, sie durchbringen will, aber im Rat am politischen Willen scheitert.

Knut Unger (Mieterforum Ruhr e. V., Bochum): Wie gesagt, geht es hier eigentlich um den Einstieg in die Wiederherstellung eines Instrumentenkoffers für das Land und für die Kommunen. Natürlich sind diese kleinen Elemente, über die wir jetzt reden, bloß Bestandteil eines erforderlichen größeren Apparates, und es macht nur in der Wechselwirkung der einzelnen Instrumente miteinander Sinn, darüber zu reden, was das jetzt für Auswirkungen auf die finanzmarktgetriebene Wohnungswirtschaft hat.

Trotzdem gibt es natürlich solche Aspekte – darauf will ich verweisen –, einmal die viel zitierte Drohkulisse. Es ist heute für Kommunen nicht mehr möglich, große finanzmarktgetriebene Wohnungsunternehmen an den Tisch zu bekommen. Ich spreche von Annington oder GAGFAH. Wenn man so etwas hat wie ein kommunales Benennungsrecht, dann ist das das Druckmittel, diese Unternehmen an den Tisch zu bekommen, um über eine Vereinbarung zur Belegung zu reden, die natürlich viel besser ist als eine Zwangszuweisung in eine ganz bestimmte Wohnung. Die Vereinbarungen können jedenfalls viel besser sein. Aber das Mittel dazu ist die Schaffung eines solchen Benennungsrechts. Nur dann bekomme ich sehr wichtige Akteure auf dem Wohnungsmarkt an den Tisch. Wenn ich das nicht habe – das war jedenfalls unsere Erfahrung –, dann passiert das auch nicht.

Ein anderer Fall. Die Zweckentfremdungsverordnung bzw. der Ersatz dafür ist nicht so wichtig wegen der Umnutzung. Keine sogenannte Heuschrecke nutzt diese Wohnungen, die sie übernommen hat – das sind ganz bestimmte Siedlungstypen –, in Gewerberaum um, jedenfalls nicht in der Regel. Und wenn sie es täten, wäre es vielleicht manchmal gar nicht schlecht.

Aber es geht um den Leerstand. Es geht darum, dass es in dem Prozess der Transformation dieser wohnungswirtschaftlichen Gebiete teilweise eine entscheidende Rolle spielt, wie mit dem Leerstand kalkuliert wird. Gelegentlich wird von den Akteuren Leerstand einkalkuliert, sei es im Zuge von Einzelprivatisierungsprozessen, sei es aufgrund irgendwelcher anderer finanzwirtschaftlicher Hintergründe. Da muss die Kommune natürlich eine Möglichkeit haben, dieser Leerstandsentwicklung da, wo sie aus dem Wohnungsmarkt nicht begründet werden kann, entgegenzuwirken. Dafür braucht sie ein Instrument. Das wäre so etwas wie die Zweckentfremdungsverordnung bzw. der Ersatz dafür.

Wir können es nicht den einzelnen Kommunen überlassen, darüber zu entscheiden, ob sie es vielleicht haben wollen. Es wird in den allermeisten Städten nicht einmal die Initiative geben. Deswegen wird der Rat kleinerer Städte niemals in die Verlegenheit kommen, überhaupt darüber zu debattieren, ob man so etwa will, weil niemand den Antrag stellen wird, weil es diese Initiative nicht geben wird, weil es das Interesse daran auf dieser Ebene nicht geben wird, weil es flächendeckend keine kommunale

Wohnungspolitik gibt. Die Wohnungspolitik und die Wohnraumversorgung ist eine Landesaufgabe, und das Land muss deshalb entscheiden, wie es diese Aufgabe erfüllen will.

Natürlich wäre es wünschenswert, wir hätten eine regionalplanerische Ebene, die Wohnungsmarktregionen entspricht und die differenzierter, genauer und gebietsgerechter vorgeht. Diese Ebene haben wir nicht. Also muss das Land hier seine Aufgaben erfüllen.

Übrigens muss eine Gebietskulisse auch für die Kündigungssperrfristverordnung, auf die wir als Mieterschützer, Mieterbund und Mietervereine dringend warten, festgelegt werden. Da möchte ich mir überhaupt nicht vorstellen, dass wir jetzt nur eine kommunale Satzungsvollmacht für die Kündigungssperrfristverordnung bekommen. Das Land kommt aus der Nummer, man muss Gebietskulissen für angespannte Wohnungsmärkte festlegen, überhaupt nicht heraus. Es gibt keinen Grund, warum man jetzt nicht die entsprechenden Gutachten andenkt und in Auftrag gibt, um hier zu einer anderen Regelung zu kommen.

Wolfgang Kiehle (WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum): Zum Schluss noch zwei Anmerkungen. Bezüglich der Frage, eher eine landesweite oder eher eine kommunal, vom Gebiet her orientierte Zweckentfremdungsverordnung, erinnere ich an die Situation in der zweiten Hälfte der 80er-Jahre. In vielen Kommunen Nordrhein-Westfalens gab es eine solche Zweckentfremdungsverordnung, sie ist nur in sehr vielen Kommunen nicht angewandt worden. Man musste die Kommunen geradezu zum Jagen tragen.

Das habe ich damals immer als einen ganz schlechten Zustand empfunden. Ich habe es aus wohnungspolitischen Wohnungsmarktüberlegungen und auch aus rechtsstaatlichen Gründen als sehr schlecht empfunden, wenn es gesetzliche Regelungen gibt, die aber aktiv von denjenigen, die sie anwenden müssen, nicht angewendet werden. Das war die Situation damals. Deswegen habe ich auch kein Vertrauen in eine neue landesweite Verordnung, sondern glaube, dass es der richtige Weg ist, die kommunale Ebene damit zu beauftragen.

Ich bin auch nicht, Knut Unger, so skeptisch, dass es jetzt keine Anträge in diese Richtung gibt. Ich glaube, es gibt schon ausreichend Ratsmitglieder, ausreichend Fraktionen, die das tun wollen. Wenn mich mein Gedächtnis jetzt richtig informiert, ist es § 7b der Gemeindeordnung NRW, der auch Vereinigungen von Bürgern und Bürgerinnen in die Lage versetzt, einen Bürgerantrag zu stellen. Das ist natürlich immer möglich. Ich denke, der Mieterverein Witten wird das tun.

Stellv. Vorsitzender Olaf Lehne: Gibt es zur zweiten Runde noch Fragen? – Das ist nicht der Fall.

Dann darf ich mich abschließend bei Ihnen allen dafür bedanken, dass Sie dazu beigetragen haben, die Thematik des Gesetzentwurfs „Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-

Westfalen“ ausführlich unter Darlegung der eigenen Erfahrungen und Standpunkte zu erörtern.

Die Mitglieder des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Verkehr sowie die Mitglieder des mitberatenden Wissenschaftsausschusses werden die sich aus der heutigen Anhörung ergebenden Erkenntnisse in die anstehenden weiteren Beratungen hier im Parlament einbringen und dem Plenum eine Beschlussempfehlung vorlegen. Dabei werden für uns das Anhörungsprotokoll und die vorliegenden schriftlichen Stellungnahmen eine besonders wichtige Rolle spielen.

Das Anhörungsprotokoll wird Ihnen schon bald auf unserer Internetseite zur Verfügung stehen. Dazu habe ich die Bitte, falls aus Ihrer Sicht noch irgendwelche Anmerkungen erforderlich sind, diese dem Landtag zügig mitzuteilen.

Ihnen noch einmal ein herzliches Dankeschön, und auch im Namen meiner Kolleginnen und Kollegen einen wunderschönen Tag. Genießen Sie die Sonne.

gez. Olaf Lehne
Stellv. Vorsitzender

11.07.2011/15.07.2011

161



Ausschuss für Innovation, Wissenschaft, Forschung und Technologie

15. Sitzung (öffentlich)

1. Juli 2011

Düsseldorf – Haus des Landtags

10:00 Uhr bis 13:05 Uhr

Vorsitz: Arndt Klocke (GRÜNE)

Protokoll: Uwe Scheidel

Verhandlungspunkte und Ergebnisse:

Vor Eintritt in die Tagesordnung

- | | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Präsentation der Fernuniversität in Hagen | 5 |
| | – Prof. Dr. Ing. Helmut Hoyer (Rektor der Fernuniversität Hagen) referiert zu Thema des Tagesordnungspunktes | 5 |
| | – Aussprache | 13 |

- 2 Gesetz zur Änderung des Hochschulgesetzes und des Kunsthochschulgesetzes 18**
- Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 15/1875
- Aussprache 18
 - LMR Karl-Heinz Krems (MIWF) berichtet 19
 - Aussprache 19
- Der Ausschuss beschließt eine Anhörung/ein Expertengespräch, das in der ersten Sitzung nach der Sommerpause stattfinden soll. In der Obleuterunde werden die Einzelheiten geklärt.
- 3 Initiative „Fortschritt NRW“ 21**
- Ministerin Svenja Schulze (MIWF) berichtet 21
 - Aussprache 23
- Auf Vorschlag des **Ausschussvorsitzenden** kommt der Ausschuss nach seiner Aussprache überein, das Thema zu einem späteren Zeitpunkt erneut auf die Tagesordnung zu nehmen.
- 4 Persönlichkeitsrechte von Studierenden stärken – Arzt-Patient-Geheimnis muss auch gegenüber dem Prüfungsamt gelten 26**
- Antrag
der Fraktion der CDU und
der Fraktion der FDP
Drucksache 15/848
Vorlage 15/454
- Entschließungsantrag
der Fraktion DIE LINKE
Drucksache 15/926
Vorlage 15/604
- Aussprache 26

- 5 Fachhochschulen weiter stärken: Promotionen erleichtern 29**
- Antrag
der Fraktion der FDP
Drucksache 15/671
- Entschließungsantrag
der Fraktion der SPD und
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Drucksache 15/950 – Neudruck
- Ausschussprotokoll 15/156
- Aussprache 29
- 6 Keine Angst vor Transparenz und Vergleichbarkeit –
Landesregierung muss Fortschreibung des Innovationsberichts
sicher stellen 34**
- Antrag
der Fraktion der CDU
und der Fraktion der FDP
Drucksache 15/Ziffer 1922
- Der Ausschuss verständigt sich nach seine Aussprache
darauf, den Bericht in der nächsten Sitzung erneut auf die
Tagesordnung zu nehmen.
- 7 Zwangsexmatrikulation in Köln 36**
- Staatssekretär Helmut Dockter (MIWF) berichtet.
- 8 Verschiedenes 37**
- a) Terminhinweise 37
- b) Obleutegespräch 37
- c) Hochschulvereinbarung 37
- d) Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung
von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen 37

8 Verschiedenes

a) Terminhinweise

Ausschussvorsitzender Arndt Klocke weist auf den 16. September 2011 als nächsten Sitzungstag für den AIWFT in.

Auf den 14. Oktober 2011 sei eine Sitzung in der Akademie der Wissenschaften terminiert worden. – Die Sporthochschule Köln habe wegen eines Termins für eine Sitzung angefragt.

b) Obleutegespräch

Ausschussvorsitzender Arndt Klocke schlägt ein Obleutegespräch zur Klärung von Verfahrensfragen vor, dass in der letzten Plenarwoche vor der Sommerpause stattfinden solle.

c) Hochschulvereinbarung

Ministerin Svenja Schulze (MIWF) weist darauf hin, die Hochschulvereinbarung werde am kommenden Dienstag unterzeichnet.

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

Dr. Michael Brinkmeier (CDU) kommt auf das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen zu sprechen. Am vergangenen Dienstag habe eine öffentliche Sachverständigenanhörung zu diesem Themenkomplex stattgefunden. – Die Studentenwerke seien zwar als Sachverständige geladen gewesen, hätten sich allerdings nicht zu Wort gemeldet.

Er wolle wissen, inwieweit der hiesige Ausschuss angesichts dessen überhaupt noch tangiert sei. Diese Frage könne auch im Rahmen des Obleutegesprächs geklärt werden.

gez. Arndt Klocke
Vorsitzender

2 Anlagen

12.09.2011/19.09.2011/154



Ausschuss für Innovation, Wissenschaft, Forschung und Technologie

17. Sitzung (öffentlich)

16. September 2011

Düsseldorf – Haus des Landtags

11:40 Uhr bis 12:50 Uhr

Vorsitz: Arndt Klocke (GRÜNE)

Protokoll: Uwe Scheidel

Verhandlungspunkte und Ergebnisse:

1 Fachhochschulen weiter stärken: Promotionen erleichtern 5

Antrag
der Fraktion der FDP
Drucksache 15/671

Entschließungsantrag
der Fraktion der SPD
und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Drucksache 15/950 (Neudruck)

Ausschussprotokoll 15/156

– Aussprache 5

Der Ausschuss verständigt sich auf das aus der Aussprache ersichtliche Verfahren. Die inhaltliche Diskussion wird zurückgestellt.

2 Persönlichkeitsrechte von Studierenden stärken - Arzt-Patient-Geheimnis muss auch gegenüber dem Prüfungsamt gelten 7

Antrag
der Fraktion der CDU
und der Fraktion der FDP
Drucksache 15/848

Vorlage 15/454

Entschließungsantrag
der Fraktion DIE LINKE
Drucksache 15/926

Vorlage 15/604

– Aussprache 7

Der Ausschuss stimmt dem sich aus dem Diskussionsverlauf ergebenden Verfahrensvorschlag mit den Stimmen der Fraktionen der CDU, FDP, SPD und der Grünen bei Enthaltung durch die Fraktion der Linken zu.

3 Keine Angst vor Transparenz und Vergleichbarkeit - Landesregierung muss Fortschreibung des Innovationsberichts sicherstellen 9

Antrag
der Fraktion der CDU
und der Fraktion der FDP
Drucksache 15/1922

– Aussprache 9

Der Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der FDP Drucksache 15/1922 wird mit Stimmenmehrheit der Fraktionen der SPD, der Grünen und der Linken gegen das Votum der Fraktionen der CDU und der FDP abgelehnt.

4 Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW) 11

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 15/1876

Ausschussprotokoll 15/241

– Aussprache 11

5 Gesetz zur Abschaffung der Hochschulräte 12

Gesetzentwurf
der Fraktion DIE LINKE
Drucksache 15/2356

Und:

**Keine Schnellschüsse auf Kosten der Hochschulen –
Hochschulfreiheit erhalten und Hochschulfreiheitsgesetz
wissenschaftlich evaluieren**

Antrag
der Fraktion der CDU
und der Fraktion der FDP
Drucksache 15/2366

– Aussprache 12

Der Ausschuss verständigt sich auf den den Behandlungsverlauf zusammenfassenden Vorschlag seines Ausschussvorsitzenden, eine Anhörung zu beschließen und sowohl zum Gesetzentwurf der Fraktion der Linken Drucksache 15/2356 als auch zum Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der FDP Drucksache 15/2366 eine Expertenbefragung durchzuführen. Im Kreis der Obleute soll eine Verständigung auf das Tableau erreicht werden.

4 Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW)

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 15/1876

Ausschussprotokoll 15/241

Ausschussvorsitzender Arndt Klocke teilt die Verabredung aus der Obleuterunde mit, der hiesige Ausschuss als mitberatender Ausschuss werde auf eine Stellungnahme verzichten. Der federführende Ausschuss werde am 22. September abschließend beraten.

Karl Schultheis (SPD) bittet Ministerin Schulze um einen Bericht zur Wohnraumsituation Studierender vor dem Hintergrund des anstehenden doppelten Abiturjahrgangs und der Aussetzung der Wehrpflicht. Welcher Status quo sei zu vermelden? Wie sei das Haus aktiv? Der Ausschuss solle bei nächster Gelegenheit über die Wohnraumsituation für Studierende beraten.

Ministerin Svenja Schulze (MIWF) macht darauf aufmerksam, durch das Gesetz werde zum einen das Zweckentfremdungsgebot geregelt. Zum anderen sei das Benennungsrecht der Kommunen tangiert. Kommunen solle es erleichtert werden, Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt preiswerten, geförderten Wohnraum anbieten zu können.

Die soziale Komponente sei auch aus Sicht der Studierenden interessant. Mitunter bauten nicht nur Studentenwerke, sondern auch Kommunen selber Wohnheime. Einen generellen Überblick über die Wohnraumsituation der Studierenden werde sie gerne verschaffen.



Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr

28. Sitzung (öffentlich)

1. Dezember 2011

Düsseldorf – Haus des Landtags

15:00 Uhr bis 17:00 Uhr

Vorsitz: Dieter Hilser (SPD)

Protokoll: Thilo Rörtgen

Verhandlungspunkte und Ergebnisse:

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Der Ausschuss beschließt, Punkt 1 „Auf dem Weg in ein inklusives NRW' - Aktionsplan zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention in Nordrhein-Westfalen voranbringen“, Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Drucksache 15/2361, Punkt 4 „Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung (BauO NRW) - Änderung des § 65 Abs. 1 und 2“, Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Drucksache 15/2359, Punkt 6 „Wohnungsnot für Studierende schnell lindern - Studentenwerke in Verantwortung nehmen“, Antrag der Fraktion DIE LINKE Drucksache 15/3251, und Punkt 11 „Kündigungssperrfristverordnung“, Bericht der Landesregierung, von der Tagesordnung abzusetzen.

1 „Auf dem Weg in ein inklusives NRW“ - Aktionsplan zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention in Nordrhein-Westfalen voranbringen

Antrag
der Fraktion der SPD und

der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Drucksache 15/2361

Vor Eintritt in die Tagesordnung abgesetzt.

2 Gesetz über die Sicherung von Tariftreue und Sozialstandards sowie fairen Wettbewerb bei der Vergabe öffentlicher Aufträge für Tariftreue- und Vergabegesetz Nordrhein-Westfalen - TVgG - NRW 7

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 15/2379
APr 15/314

Einstimmig beschließt der Ausschuss, den Gesetzentwurf ohne Votum an den federführenden Ausschuss abzugeben.

3 Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen 9

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 15/1876
APr 15/241

Mit den Stimmen von SPD, Grüne und Linken sowie gegen die Stimmen von CDU und FDP empfiehlt der Ausschuss, den Änderungsantrag anzunehmen.

Mit den Stimmen von SPD, Grüne und Linken sowie gegen die Stimmen von CDU und FDP empfiehlt der Ausschuss, den Gesetzentwurf in geänderter Fassung anzunehmen.

4 Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung (BauO NRW) - Änderung des § 65 Abs. 1 und 2 11

Gesetzentwurf
der Fraktion der SPD und
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Drucksache 15/2359

Vor Eintritt in die Tagesordnung abgesetzt.

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

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 15/1876
APr 15/241

Vorsitzender Dieter Hilser teilt mit, bei diesem Gesetzentwurf sei der Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr federführend. Hierzu habe am 28. Juni 2011 eine Anhörung von Sachverständigen stattgefunden. Der mitberatende Ausschuss für Innovation, Wissenschaft, Forschung und Technologie habe zwischenzeitlich beschlossen, kein Votum abzugeben.

Bernhard Schemmer (CDU) legt dar, die Koalitionsfraktionen von SPD und den Grünen hätten kurz vor der Sitzung den anderen Fraktionen einen Änderungsantrag (**Anlage, zu TOP 3**) auf den Tisch gelegt, der bereits über einen Monat alt sei. Dies sage Wesentliches über den Inhalt des Antrages aus.

Selbstverständlich hätten in der Anhörung Vertreter von Wohnungsverwaltungen sowie von Behörden und Organisationen den Gesetzentwurf begrüßt, da derartige gesetzliche Regelungen ihre Existenzberechtigung nachwiesen. Demgegenüber hätten sich jedoch die Vertreter der neutralen Städte und Gemeinden sowie aus dem Bereich der Wohnungswirtschaft ablehnend verhalten. Diesbezüglich erinnere er an die Ausführungen in der Anhörung, wonach es sich bei der Wiedereinführung nicht nur um eine überflüssige, sondern für die örtliche Wohnungsversorgung sogar schädliche Maßnahme handele. Regulierung, Überregulierung sei die Devise der Minderheitsregierung. Vor dem Hintergrund werde seine Fraktion den Gesetzentwurf ablehnen.

Jochen Ott (SPD) begrüßt den Gesetzentwurf. Seine Fraktion hätte sich auch vorstellen können, eine landesweite Regelung einzuführen. Nach der Anhörung sei man aber zu der Überzeugung gelangt, dass auch aus Gründen der Rechtssicherheit eine solche Ermöglichung für die Kommunen ein erster richtiger Schritt sei, um die verfehlte Wohnungspolitik von Schwarz-Gelb zurückzudrehen. In der Enquetekommission werde man sich sicherlich über mögliche Änderungen an dem Gesetz unterhalten können, sodass möglicherweise in etwa einem Jahr eine Evaluation erfolge.

Sodann kommt der Abgeordnete der SPD-Fraktion auf den Änderungsantrag zu sprechen. Die Änderungen in Punkt 1, so der Abgeordnete, seien steuerrechtlicher Art. Darüber hinaus habe man Anregungen aus der Anhörung aufgegriffen. Dies komme in den restlichen Punkten zum Ausdruck. Da es sich lediglich um kleine Änderungen handele, halte er es für zumutbar, diesen Antrag kurzfristig einzubringen.

Er finde eine Zweckentfremdungsverordnung sehr wichtig. Es könne nicht sein, dass in Regionen mit knappem Wohnraum Wohnungen für andere Zwecke genutzt würden. Hier müsse von staatlicher Seite Druck erzeugt werden.

Ali Atalan (LINKE) begrüßt die Gesetzesinitiative der Landesregierung. Diese gehe in die richtige Richtung, aber nicht weit genug. Dem Änderungsantrag von SPD und Grüne werde seine Fraktion ebenfalls mittragen.

Nichtsdestotrotz schlage seine Fraktion weitergehende Schritte vor. Einen entsprechenden Änderungsantrag werde man ins Plenum einbringen.

Es müssten landesweite Regelungen eingeführt werden, da ansonsten ein Chaos entstehe. Dies sollte nicht den Kommunen überlassen werden. Selbstverständlich müssten bei landesweiten Regelungen die Kommunen finanziell unterstützt werden. Dies gebiete das Konnexitätsprinzip.

Er halte es für dringend erforderlich, eine solche Zweckentfremdungsverordnung einzuführen und es nicht dem Markt zu überlassen. Erfahrungsgemäß funktioniere dies nicht.

Daniela Schneckenburger (GRÜNE) lässt verlauten, mit diesem Gesetz solle die Wohnungspolitik von CDU und FDP aus der vergangenen Wahlperiode korrigiert werden. Rot-Grün halte Wort. Die Zweckentfremdungsverordnung werde in Nordrhein-Westfalen wieder eingeführt, allerdings aufgrund der differenzierten Wohnungsmärkte als kommunale Satzungsermächtigung. Dies sei genau das Gegenteil von Überregulierung. Der Abgeordnete Atalan bemängele, dass es nicht weit genug gehe, und der Abgeordnete Schemmer eine Überregulierung. Die Wahrheit liege sicherlich in der Mitte. Ihrer Meinung nach handele es sich um eine passgenaue kommunale Lösung. Die Kommunen seien in der Lage, den Wohnungsmarkt vor Ort zu beurteilen, um dann von ihrer Satzungshoheit Gebrauch zu machen. Für diese Vorgehensweise habe es in der Anhörung eine breite Zustimmung gegeben. Dies sei der richtige Weg, um dafür zu sorgen, dass die differenzierte Wohnungsmarktentwicklung in Nordrhein-Westfalen vor Ort differenziert gehandelt werden könne.

Christof Rasche (FDP) sagt, der Abgeordnete Atalan habe für seine Fraktion dargelegt, dass der Gesetzentwurf nicht weit genug gehe. Diese Einschätzung teile er. Im Gegensatz zu den Linken führe dies jedoch in seiner Fraktion zur Ablehnung des Gesetzentwurfs.

Mit den Stimmen von SPD, Grüne und Linken sowie gegen die Stimmen von CDU und FDP empfiehlt der **Ausschuss**, den Änderungsantrag anzunehmen.

Mit den Stimmen von SPD, Grüne und Linken sowie gegen die Stimmen von CDU und FDP empfiehlt der **Ausschuss**, den Gesetzentwurf in geänderter Fassung anzunehmen.

29.10.2011

Änderungsantrag

Als Tischvorlage für den ABWV am
01.12.2011

der SPD-Fraktion und
der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen

zum Gesetzentwurf der Landesregierung

**Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum
für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW, Drs.15/1876)**

Der Gesetzentwurf soll wie folgt geändert werden:

1. In § 14 Absatz 2 wird Satz 1 wie folgt ersetzt:
„Jahreseinkommen jeder haushaltsangehörigen Person ist die Summe der positiven Einkünfte im Sinne des § 2 Absatz 1 Nummer 1 bis 4, 6 und 7 sowie des Absatzes 2 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes in Verbindung mit § 10 Absatz 1 Nummer 5 des Einkommensteuergesetzes.“
2. In § 16 Absatz 5 wird das Wort „nichtig“ durch das Wort „unwirksam“ ersetzt.
3. In § 26 Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe „§ 17 Absätze 1, 2, 3 oder 5, 6“ durch die Angabe „§ 17 Absätze 1, 2, 3 oder 6, 7“ ersetzt.
4. § 27 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Nummer 3 wird die Angabe „§ 17 Absatz 2, Absatz 3 Satz 1 oder Absatz 5 Satz 1“ durch die Angabe „§ 17 Absatz 2, Absatz 3 Satz 1 oder Absatz 6 Satz 1“ ersetzt.
 - bb) In Nummer 4 wird die Angabe „§ 17 Absatz 6 Satz 1“ durch die Angabe „§ 17 Absatz 7 Satz 1“ ersetzt.
 - cc) Nach Nummer 11 wird folgende Nummer 12 eingefügt: „Wohnraum in gemäß § 40 Absatz 4 festgelegten Gebieten ohne Genehmigung anderen als Wohnzwecken zuführt oder leer stehen lässt“.

Datum des Originals: 29.11.2011/Ausgegeben: 29.11.2011

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter www.landtag.nrw.de

Zu Nummern 3 bis 5:

Nach Einführung des kommunalen Satzungsrechts hinsichtlich des Verbots und der Genehmigung der Zweckentfremdung von freifinanziertem Wohnraum (§ 40 Abs. 4 WFNG NRW) wird der Verstoß gegen ein kommunales Zweckentfremdungsverbot – wie im geförderten Wohnungsbestand - als strafbewehrte Ordnungswidrigkeit ausgestaltet und zur Überwachung und Kontrolle ein Betretungs- und Besichtigungsrecht auch im freifinanzierten Bestand geregelt.

Dies macht die Einfügung in § 43 Absatz 3 Satz 2 WFNG NRW und die Neunummerierung in §§ 26, 27 WFNG NRW als redaktionelle Folgeanpassung erforderlich.

Zu Nummer 6:

Die ausdrückliche Ergänzung von "Aufzugs- und Haustürschließenanlagen" sowie "Balkonen" in den Aufzählungskatalog des § 40 erleichtert es den Kommunen, notwendige Maßnahmen zu ergreifen, um eine Beeinträchtigung von Mieterinnen und Mietern und die Verwahrlosung von Wohnraum zu verhindern.

Norbert Römer

Reiner Priggen

Marc Herter

Sigrid Beer

Rainer Schmeltzer

Daniela Schneckenburger

Jochen Ott

und Fraktion

und Fraktion

02.12.2011

Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Verkehr

zum Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 15/1876

Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW)

Beschlussempfehlung

Der Gesetzentwurf der Landesregierung (Drucksache 15/1876) wird mit folgenden Änderungen angenommen:

1. In § 14 Absatz 2 wird Satz 1 wie folgt ersetzt:
„Jahreseinkommen jeder haushaltsangehörigen Person ist die Summe der positiven Einkünfte im Sinne des § 2 Absatz 1 Nummer 1 bis 4, 6 und 7 sowie des Absatzes 2 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes in Verbindung mit § 10 Absatz 1 Nummer 5 des Einkommensteuergesetzes.“
2. In § 16 Absatz 5 wird das Wort „nichtig“ durch das Wort „unwirksam“ ersetzt.
3. In § 26 Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe „§ 17 Absätze 1, 2, 3 oder 5, 6“ durch die Angabe „§ 17 Absätze 1, 2, 3 oder 6, 7“ ersetzt.

Datum des Originals: 02.12.2011/Ausgegeben: 02.12.2011

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter www.landtag.nrw.de

4. § 27 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Nummer 3 wird die Angabe „§ 17 Absatz 2, Absatz 3 Satz 1 oder Absatz 5 Satz 1“ durch die Angabe „§ 17 Absatz 2, Absatz 3 Satz 1 oder Absatz 6 Satz 1“ ersetzt.
 - bb) In Nummer 4 wird die Angabe „§ 17 Absatz 6 Satz 1“ durch die Angabe „§ 17 Absatz 7 Satz 1“ ersetzt.
 - cc) Nach Nummer 11 wird folgende Nummer 12 eingefügt: „Wohnraum in gemäß § 40 Absatz 4 festgelegten Gebieten ohne Genehmigung anderen als Wohnzwecken zuführt oder leer stehen lässt“.
 - dd) Die bisherigen Nummern 12 bis 14 werden zu Nummern 13 bis 15.
 - b) In Absatz 2 wird die Angabe „Nummern 2, 9 und 14“ durch die Angabe „Nummern 2, 9 und 15“, die Angabe „Nummern 11, 12 und 13“ durch die Angabe „Nummern 11, 13 und 14“ und die Angabe „ Nummern 1, 5, 6, 7 und 10“ durch die Angabe „ Nummern 1, 5 ,6, 7, 10 und 12“ ersetzt.
 - c) In Absatz 3 wird die Angabe „Nummern 10 bis 14“ durch die Angabe „Nummern 10 bis 15“ ersetzt.
5. In § 43 Absatz 3 Satz 2 werden nach den Wörtern „wenn dies zur“ die Wörter „Kontrolle, Überwachung, Entscheidung über eine Maßnahme nach diesem Abschnitt oder“ eingefügt.
6. § 40 Absatz 3 wird wie folgt geändert:
 - a) In Nummer 3 wird nach dem Wort „Treppen“ ein Komma und die Worte „Aufzugs-, Haustür-/Türschließ-“ eingefügt.
 - b) In Nummer 4 wird das Wort „oder“ durch ein Komma ersetzt und nach dem Wort „Bäder“ die Worte „oder Balkone“ eingefügt.

Bericht

A Allgemeines

Durch Beschluss des Plenums wurde am 19. Mai 2011 der Gesetzentwurf der Landesregierung „Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW“ (Drucksache 15/1876) federführend an den Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr und zur Mitberatung an den Ausschuss für Innovation, Wissenschaft, Forschung und Technologie überwiesen.

B Beratung

Der Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr hat den Gesetzentwurf in seinen Sitzungen am 9. Juni 2011, 28. Juni 2011 (öffentliche Anhörung) und 1. Dezember 2011 beraten. Die Ergebnisse der öffentlichen Anhörung ergeben sich aus dem Ausschussprotokoll 15/241.

Der mitberatende Ausschuss für Innovation, Wissenschaft, Forschung und Technologie beschloss, kein Votum abzugeben.

C Beratungsverfahren

Zur abschließenden Sitzung hatten die Fraktionen von SPD und Bündnis 90 / Die Grünen folgenden Änderungsantrag vorgelegt:

„Änderungsantrag

**der SPD-Fraktion und
der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen**

zum Gesetzentwurf der Landesregierung

Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW, Drs.15/1876)

Der Gesetzentwurf soll wie folgt geändert werden:

1. In § 14 Absatz 2 wird Satz 1 wie folgt ersetzt:
„Jahreseinkommen jeder haushaltsangehörigen Person ist die Summe der positiven Einkünfte im Sinne des § 2 Absatz 1 Nummer 1 bis 4, 6 und 7 sowie des Absatzes 2 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes in Verbindung mit § 10 Absatz 1 Nummer 5 des Einkommensteuergesetzes.“
2. In § 16 Absatz 5 wird das Wort „nichtig“ durch das Wort „unwirksam“ ersetzt.

3. In § 26 Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe „§ 17 Absätze 1, 2, 3 oder 5, 6“ durch die Angabe „§ 17 Absätze 1, 2, 3 oder 6, 7“ ersetzt.
4. § 27 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Nummer 3 wird die Angabe „§ 17 Absatz 2, Absatz 3 Satz 1 oder Absatz 5 Satz 1“ durch die Angabe „§ 17 Absatz 2, Absatz 3 Satz 1 oder Absatz 6 Satz 1“ ersetzt.
 - bb) In Nummer 4 wird die Angabe „§ 17 Absatz 6 Satz 1“ durch die Angabe „§ 17 Absatz 7 Satz 1“ ersetzt.
 - cc) Nach Nummer 11 wird folgende Nummer 12 eingefügt: „Wohnraum in gemäß § 40 Absatz 4 festgelegten Gebieten ohne Genehmigung anderen als Wohnzwecken zuführt oder leer stehen lässt“.
 - dd) Die bisherigen Nummern 12 bis 14 werden zu Nummern 13 bis 15.
 - b) In Absatz 2 wird die Angabe „Nummern 2, 9 und 14“ durch die Angabe „Nummern 2, 9 und 15“, die Angabe „Nummern 11, 12 und 13“ durch die Angabe „Nummern 11, 13 und 14“ und die Angabe „Nummern 1, 5, 6, 7 und 10“ durch die Angabe „Nummern 1, 5, 6, 7, 10 und 12“ ersetzt.
 - c) In Absatz 3 wird die Angabe „Nummern 10 bis 14“ durch die Angabe „Nummern 10 bis 15“ ersetzt.
5. In § 43 Absatz 3 Satz 2 werden nach den Wörtern „wenn dies zur“ die Wörter „Kontrolle, Überwachung, Entscheidung über eine Maßnahme nach diesem Abschnitt oder“ eingefügt.
6. § 40 Absatz 3 wird wie folgt geändert:
 - a) In Nummer 3 wird nach dem Wort „Treppen“ ein Komma und die Worte „Aufzugs-, Haustür-/Türschließ-“ eingefügt.
 - b) In Nummer 4 wird das Wort „oder“ durch ein Komma ersetzt und nach dem Wort „Bäder“ die Worte „oder Balkone“ eingefügt.

Begründung:

Zu Nummer 1:

Die Einbeziehung von Einkünften aus Kapitalvermögen nach § 20 EStG (z. B. Zinseinkünfte) in die Ermittlung des Jahreseinkommens wird aufgegeben. Soweit solche Einkünfte den Sparer-Pauschbetrag nicht übersteigen, sind sie schon bisher anrechnungsfrei (§ 20 Abs. 9 EStG). Über den Sparer-Pauschbetrag hinausreichende Kapitalerträge unterliegen seit dem 01.01.2009 der 25 %igen Abgeltungssteuer, die anonymisiert und pauschal erhoben wird. Dementsprechend führt der Einkommenssteuerbescheid als wesentliche Erkenntnisquelle der Einkommensermittlung (§ 15 Abs. 1 Satz 2 WFNG NRW) solche Kapitalerträge nur noch auf, wenn sie wegen eines niedrigeren individuellen Steuersatzes als 25 % freiwillig in die Steuererklärung aufgenommen worden sind. Die bei der Einkommensermittlung bislang

feststellbaren Kapitalerträge beruhen somit auf Zufälligkeiten. Eine über das Steuerrecht hinausgehende allgemeine und generelle Nachweispflicht zur Höhe von Kapitalerträgen verbietet sich wegen der mit der Einführung der Abgeltungssteuer bewusst eingeführten Entlastung der Steuerbürger beim Nachweis steuerpflichtigen Einkommens.

Nach Inkrafttreten des Steuervereinfachungsgesetzes 2011 – ermöglicht die Einbeziehung des § 10 Abs. 1 Nr. 5 EStG weiterhin den Abzug von Betreuungskosten für Kinder, nachdem Betreuungskosten einkommensteuerrechtlich ab 1.1.2012 nicht mehr wie Werbungskosten, sondern nur noch als Sonderausgaben von den Einkünften abgezogen werden dürfen.

Zu Nummer 2:

Die Änderung ist notwendig, um der Verwaltung bei neuen oder geänderten Sachverhalten für die Dauer der Zweckbindung geförderter Mietwohnungen die erforderlichen Reaktionsmöglichkeiten zu eröffnen. Die Änderung soll bewirken, dass beispielsweise die Vereinbarung einer einmaligen oder sonstigen Nebenleistung, die den Förderzielen entspricht, aber bei Erteilung der Förderzusage nicht ausdrücklich zugelassen wurde, nachträglich von der zuständigen Stelle genehmigt werden kann.

Zu Nummern 3 bis 5:

Nach Einführung des kommunalen Satzungsrechts hinsichtlich des Verbots und der Genehmigung der Zweckentfremdung von freifinanziertem Wohnraum (§ 40 Abs. 4 WFNG NRW) wird der Verstoß gegen ein kommunales Zweckentfremdungsverbot – wie im geförderten Wohnungsbestand - als strafbewehrte Ordnungswidrigkeit ausgestaltet und zur Überwachung und Kontrolle ein Betretungs- und Besichtigungsrecht auch im freifinanzierten Bestand geregelt.

Dies macht die Einfügung in § 43 Absatz 3 Satz 2 WFNG NRW und die Neunummerierung in §§ 26, 27 WFNG NRW als redaktionelle Folgeanpassung erforderlich.

Zu Nummer 6:

Die ausdrückliche Ergänzung von "Aufzugs- und Haustürschließenanlagen" sowie "Balkonen" in den Aufzählungskatalog des § 40 erleichtert es den Kommunen, notwendige Maßnahmen zu ergreifen, um eine Beeinträchtigung von Mieterinnen und Mietern und die Verwahrlosung von Wohnraum zu verhindern.“

Nach Austausch der unterschiedlichen Meinungen zum Gesetzentwurf und zu den Ergebnissen der Anhörung wurde der Änderungsantrag en bloc mit den Stimmen der Fraktionen der SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und DIE LINKE gegen die Stimmen der Fraktionen von CDU und FDP angenommen. Dabei kündigte die Fraktion DIE LINKE noch weitergehende Änderungsanträge zum Plenum an.

D Abstimmung

In der Fassung der Beschlüsse des Ausschusses wurde der Gesetzentwurf der Landesregierung am 1. Dezember 2011 mit den Stimmen der Fraktionen der SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und DIE LINKE gegen die Stimmen der Fraktionen von CDU und FDP angenommen.

Dieter Hilser
- Vorsitzender -

06.12.2011

Änderungsantrag

der Fraktion DIE LINKE

zu dem Gesetzentwurf der Landesregierung – Drucksache 15/1876 - in der Fassung der Beschlussempfehlung – Drucksache 15/ 3423 -
Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW)

Benennungsrechte für Kommunen - Steuerungsinstrumente nutzen für die Durchsetzung des Rechts auf Wohnen für alle

Der Gesetzentwurf – Drucksache 15/1876 wird in Punkt 5 a) bezüglich § 17 WFNG durch folgende Formulierung ersetzt:

„Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 4 eingefügt:

(4) in einer festzulegenden Landesverordnung zur Überlassung von Sozialwohnungen werden Städte und Gemeinden mit erhöhtem Wohnungsbedarf bestimmt, in denen der Verfügungsberechtigte frei oder bezugsfertig werdenden Wohnraum nur einem von der zuständigen Stelle benannten Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen darf. Dies ist eine pflichtige Aufgabe zur Erfüllung nach Weisung.

Diejenigen Städte und Gemeinden, die nicht durch die Landesverordnung erfasst werden, können durch Satzung festlegen, dass in bestimmten Stadtteilen und Gebieten, die von vernachlässigten Wohnungsbeständen und spekulativem Wohnungsleerstand betroffen sind, Benennungsrechte durch die Kommune ausgeübt werden.

Den Gemeinden obliegt die Anwendung der Benennungsrechte sowie die Erhebung von Bußgeldern bei Zuwiderhandlungen.

Für die Benennung gelten die §§ 2 und 17 Absatz 3 sinngemäß.

Von der Ausübung des Benennungsrechts kann abgesehen werden, wenn der Verfügungsberechtigte aufgrund einer Belegungsvereinbarung oder Selbstverpflichtung an der Wohnraumversorgung in besonders dringenden Fällen durch eine Vergabe des geförderten Wohnraums in eigener Verantwortung mitwirkt oder in Einzelfällen auch bei der Wohnraumversorgung solcher Haushalte behilflich ist, bei denen zweifelhaft ist, ob sie die mietvertraglichen Pflichten erfüllen. Das Benennungsrecht wird nicht angewandt, solange ein Besetzungsrecht besteht.“

Datum des Originals: 06.12.2011/Ausgegeben: 07.12.2011

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter www.landtag.nrw.de

Begründung:

Eine landesweite Regelung der Ausübung von Benennungsrechten für zumindest öffentlich gebundenen Wohnraum ist erforderlich, um in den von erhöhtem Wohnbedarf, spekulativem Leerstand und vernachlässigten Wohnungsbeständen betroffenen Städten und Gemeinden einheitliche Steuerungsinstrumente zur Anwendung zu bringen, die unabhängig von den jeweiligen politischen Mehrheits- oder Haushaltsverhältnissen in den Kommunen eine gleichmäßige Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in NRW gewährleisten und Fehlentwicklungen wie Wohnungsnot für Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt sowie einer Beeinträchtigung ganzer Stadtteile durch Wohnungsleerstände entgegen zu wirken. In diesen Kommunen muss die Ausübung von Benennungsrechten eine mit Haushaltsmitteln des Landes hinterlegte kommunale Pflichtaufgabe sein.

Auch die Kommunen, die nicht von der Landesverordnung erfasst werden, können per Satzungsermächtigung dazu beitragen, dass Wohnungslosigkeit sowie Wohnungsleerstände als eine Folge vernachlässigter Wohnungsbestände in Verbindung mit Maßnahmen der kommunalen Wohnungsaufsicht durch die Benennung des/der Wohnberechtigten bekämpft werden können.

Ali Atalan
Bärbel Beuermann
Wolfgang Zimmermann
Özlem Alev Demirel

und Fraktion

06.12.2011

Änderungsantrag

der Fraktion DIE LINKE

zu dem Gesetzentwurf der Landesregierung – Drucksache 1876 - in der Fassung der Beschlussempfehlung – Drucksache 15/ 3423 -

Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW, Drs.15/1876)

Der Gesetzentwurf soll wie folgt geändert werden:

§ 21 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

Satz 2

Die Anordnung setzt voraus, dass der Gebrauch zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigt ist oder die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung besteht und ihre Vornahme wirtschaftlich vertretbar und zumutbar ist.

wird durch

Von den Anordnungen ist abzusehen, wenn der Verfügungsberechtigte nachgewiesen hat, dass die Bewirtschaftungskosten und die sich aus der Aufnahme fremder Mittel oder dem Einsatz eigener Mittel ergebenden Kapitalkosten nicht aus den Erträgen des Grundstücks aufgebracht werden können. Dabei sind angebotene Fördermittel sowie Steuervergünstigungen zu berücksichtigen. Satz 2 gilt nicht, wenn der Verfügungsberechtigte oder sein Rechtsvorgänger öffentlich-rechtliche Instandsetzungspflichten versäumt hat und der Verfügungsberechtigte nicht nachweist, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder aus einem anderen Grunde unzumutbar war.

ersetzt.

Datum des Originals: 06.12.2011/Ausgegeben: 07.12.2011

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter www.landtag.nrw.de

Begründung:

Derzeit können Anordnungen zur Instandsetzung von Wohnraum gemäß § 40 Abs. 3 WFNG NRW i.V.m. § 21 Abs. 1 Satz 2 WFNG NRW nur dann getroffen werden, wenn die Gemeinde bereits vor Erlass der Anordnung geprüft hat, ob die Maßnahmen wirtschaftlich vertretbar und zumutbar sind. Die Durchführung dieser Vorabprüfung führt in der Praxis zu erheblichen Problemen, da für die Städte nur schwer abzuschätzen ist, ob sich die Kosten für die anzuordnenden Maßnahmen aus der Bewirtschaftung der Immobilie refinanzieren lassen. Denn hierzu sind Informationen über die Finanzierung der Instandsetzungskosten und die Vermietung/Vermietbarkeit der Wohnungen erforderlich, die den Städten in aller Regel nicht vorliegen.

Aus diesem Grund ist der letzte Halbsatz ("und ihre Vornahme wirtschaftlich und vertretbar ist") in § 21 Abs. 1 Satz 2 WFNG NRW zu streichen und durch einen Verweis auf § 41 Abs. 3 Satz 2 WFNG NRW zu ersetzen. Denn durch die Regelung in § 41 Abs. 3 Satz 2 WFNG NRW ist der erforderliche Schutz des Eigentümers vor unwirtschaftlichen Maßnahmen bereits gewährleistet, da er hiernach jederzeit die Einstellung des Verfahrens fordern kann, wenn sich die angeordneten Maßnahmen nicht aus den Erträgen der Immobilie finanzieren lassen.

Ali Atalan
Bärbel Beuermann
Wolfgang Zimmermann
Özlem Alev Demirel

und Fraktion

06.12.2011

Änderungsantrag

der Fraktion DIE LINKE

zum Gesetzentwurf der Landesregierung – Drucksache 15/1876 – in der Fassung der Beschlussempfehlung – Drucksache 15/3424 -

Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW)

Wohnraumzweckentfremdung beenden – einheitliche Wohnraumversorgung in NRW

Der Gesetzentwurf – Drucksache 15/1876 wird in Punkt 12. d) bezüglich § 40 WFNG wie folgt geändert (Änderungen sind unterstrichen):

„(4) Per Landesverordnung ist festzulegen, in welchen Städten und Gemeinden erhöhter Wohnungsbedarf besteht und in denen Wohnraum nur mit Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden oder leer stehen darf. Dies ist eine pflichtige Aufgabe zur Erfüllung nach Weisung.

In der Verordnung können weitere Bestimmungen über finanzielle Auflagen der Genehmigung oder die Wiederherstellung des früheren oder eines gleichwertigen Zustands getroffen werden, um den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen. Den Gemeinden obliegt die Kontrolle der Umsetzung sowie die Erhebung von Bußgeldern bei Zuwiderhandlungen.

Diejenigen Städte und Gemeinden, die nicht durch die Landesverordnung erfasst werden, können durch Satzung festlegen, dass bestimmte Stadtteile und Gebiete, in denen Verdrängung von Wohnungen durch Gewerbe droht, vor weitergehender Zweckentfremdung bewahrt werden. In den Satzungen können weitere Bestimmungen über finanzielle Auflagen der Genehmigung oder die Wiederherstellung des früheren oder eines gleichwertigen Zustands getroffen werden, um den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.“

Begründung:

Die Einführung einer landesweiten Zweckentfremdungsverordnung ist erforderlich, um in den von erhöhtem Wohnbedarf, spekulativem Leerstand und sozialen innerstädtischen Verdrän-

Datum des Originals: 06.12.2011/Ausgegeben: 07.12.2011

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter www.landtag.nrw.de

gungsprozessen betroffenen Städten und Gemeinden nach objektiven Erhebungen (auch unter Berücksichtigung des Wohnraumbedarfs unterer Einkommensgruppen) einheitliche Steuerungsinstrumente zur Anwendung zu bringen, die unabhängig von den jeweiligen politischen Mehrheits- oder Haushaltsverhältnissen in den Kommunen eine gleichmäßige Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in NRW gewährleisten. Dies muss eine mit Haushaltsmitteln des Landes hinterlegte kommunale Pflichtaufgabe sein. Eine Beschränkung der Verwertung von Immobilienbesitz zu Gunsten der angemessenen Deckung des Wohnraumbedarfs breiter Bevölkerungsschichten ist unabdingbar.

Die von der Zweckentfremdungsverordnung betroffenen Städte und Gemeinden können deren Umsetzung kontrollieren. Alle Städte und Gemeinden können durch die Verankerung einer Satzungsermächtigung dazu beitragen, dass keine Verknappung und unerwünschte Wirkungen auf die Preisgestaltung des Wohnungsangebots erfolgen. Außerdem können sie die Gelegenheit wahrnehmen, Ausnahmegenehmigungen gegen Gebühren zu erteilen sowie Bußgelder bei Zuwiderhandlungen einzunehmen.

Im Hinblick auf die renditeorientierte Verwertung und Ausschlichtung von Wohnungsbeständen durch Finanzinvestoren ist es notwendig, dass die öffentliche Hand Instrumente der Gegenwehr und Prävention zur Verfügung hat und auch zur Anwendung bringt. Bei Wohnungsleerstand wären die Kommunen in Verbindung mit Benennungsrechten in der Lage, diese mit MieterInnen zu belegen und im Bedarfsfall Instandsetzungsgebote zu verhängen.

Ali Atalan
Bärbel Beuermann
Wolfgang Zimmermann
Özlem Alev Demirel

und Fraktion



48. Sitzung

Düsseldorf, Donnerstag, 8. Dezember 2011

Mitteilungen des Präsidenten4805

**1 Über 150 Castor-Transporte durch
Nordrhein-Westfalen – Röttgen han-
delt unverantwortlich**

Aktuelle Stunde
auf Antrag
der Fraktion der SPD und
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Drucksache 15/3457

In Verbindung mit:

**Größtmögliche Sicherheit gewährleis-
ten statt Ängste schüren – Brennele-
mente in Jülich nach Recht und Ge-
setz behandeln**

Aktuelle Stunde
auf Antrag
der Fraktion der FDP
Drucksache 15/3458

Und:

**Plant die Landesregierung ein zweites
atomares Zwischenlager in Nordrhein-
Westfalen?**

Eilantrag
der Fraktion der CDU
Drucksache 15/34594805

André Stinka (SPD)4805
Hans Christian Markert (GRÜNE)4806
Dietmar Brockes (FDP)4808
Lutz Lienenkämper (CDU).....4809
Michael Aggelidis (LINKE).....4811
Minister Harry Kurt Voigtsberger4812
Josef Wirtz (CDU).....4814
Rainer Schmelzter (SPD)4816
Marcel Hafke (FDP)4818
Hans Christian Markert (GRÜNE)4819
Rüdiger Sagel (LINKE)4820

Minister Johannes Remmel 4821
Hendrik Wüst (CDU) 4823
André Stinka (SPD)..... 4824
Ministerpräsidentin Hannelore Kraft 4825

Ergebnis..... 4825

**2 Gesetz zur Unterstützung der kom-
munalen Haushaltskonsolidierung im
Rahmen des Stärkungspakts Stadtfi-
nanzen (Stärkungspaktgesetz)**

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 15/2859

Änderungsantrag
der Fraktion der CDU
Drucksache 15/3488

Beschlussempfehlung und Bericht
des Ausschusses für Kommunalpolitik
Drucksache 15/3418

zweite Lesung..... 4825

Bodo Löttgen (CDU) 4825
Michael Hübner (SPD) 4828
Mehrhad Mostofizadeh (GRÜNE) 4831
Horst Engel (FDP)..... 4834
Özlem Alev Demirel (LINKE) 4836
Minister Ralf Jäger 4838
Peter Biesenbach (CDU) 4840
Hans-Willi Körfges (SPD)..... 4842
Dr. Gerhard Papke (FDP) 4844
Minister Ralf Jäger 4845

Ergebnis..... 4846

Namentliche Abstimmung
siehe Anlage 1

**3 RAG-Stiftung ist kein Ersatz für die
wirtschaftspolitische Orientierungslo-
sigkeit der Landesregierung**

Antrag
der Fraktion der CDU
Drucksache 15/3405.....4846

Hendrik Wüst (CDU).....4846
Thomas Eiskirch (SPD).....4847
Reiner Priggen (GRÜNE).....4850
Dietmar Brockes (FDP).....4851
Michael Aggelidis (LINKE).....4852
Ministerpräsidentin Hannelore Kraft.....4853
Josef Hovenjürgen (CDU).....4854

Ergebnis4855

4 Bestmögliche Versorgung der Patienten sicherstellen – Marathondienste von übermüdeten Ärzten in nordrhein-westfälischen Kliniken wirksam unterbinden

Antrag
der Fraktion der FDP
Drucksache 15/3256.....4855

Peter Preuß (CDU).....4855
Dr. Stefan Romberg (FDP).....4856
Angela Lück (SPD).....4858
Arif Ünal (GRÜNE).....4859
Wolfgang Zimmermann (LINKE).....4860
Minister Guntram Schneider.....4861

Ergebnis4864

5 V-Leute in der Naziszene abschalten!

Antrag
der Fraktion DIE LINKE
Drucksache 15/3410.....4864

Anna Conrads (LINKE).....4864
Theo Kruse (CDU).....4865
Hans-Willi Körfges (SPD).....4867
Verena Schäffer (GRÜNE).....4868
Dr. Robert Orth (FDP).....4870
Minister Ralf Jäger.....4871
Thomas Stotko (SPD).....4873
Horst Engel (FDP).....4873
Anna Conrads (LINKE).....4874
Minister Ralf Jäger.....4875

Ergebnis4875

6 Fragestunde

Drucksache 15/3420 – Neudruck4875

Mündliche Anfrage 53

des Abgeordneten
Ralf Witzel (FDP)

Absage an den Nachteilsausgleich – Welche neuen wissenschaftlichen Erkenntnisse haben Schulministerin Löhrmann dazu bewogen, ihre in der letzten Legislaturperiode getätigten Einschätzungen zu aus ihrer Sicht notwendigen Veränderungen bei der Förderung von Kindern und Jugendlichen mit Dyskalkulie grundlegend zu revidieren?..... 4876

Ministerin Sylvia Löhrmann..... 4877

Mündliche Anfrage 54

des Abgeordneten
Bernhard Schemmer (CDU)

Verschleppung des Feuerwehrführerscheins um fast ein Jahr..... 4881

Minister Harry Kurt Voigtsberger 4881

Mündliche Anfrage 55

des Abgeordneten
Bernhard Schemmer (CDU)

Beantwortung in der
nächsten Fragestunde

Mündliche Anfrage 56

des Abgeordneten
Michael Aggelidis (LINKE)

Schriftliche Beantwortung
(siehe Anlage 2)

Mündliche Anfrage 57

des Abgeordneten
Michael Aggelidis (LINKE)

Schriftliche Beantwortung
(siehe Anlage 2)

Mündliche Anfrage 58

des Abgeordneten
Horst Engel (FDP)

Beantwortung in der
nächsten Fragestunde

7 Fünfzehnter Staatsvertrag zur Änderung rundfunkrechtlicher Staatsverträge (Fünfzehnter Rundfunkänderungsstaatsvertrag)

Antrag
der Landesregierung
auf Zustimmung zu einem Staatsvertrag
gemäß Art. 66 Satz 2
der Landesverfassung
Drucksache 15/1303

Beschlussempfehlung und Bericht
des Haupt- und Medienausschusses
Drucksache 15/3419

Entschließungsantrag
der Fraktion DIE LINKE
Drucksache 15/3436

Entschließungsantrag
der Fraktion der FDP
Drucksache 15/3483

Entschließungsantrag
der Fraktion der SPD und
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Drucksache 15/3490

Entschließungsantrag
der Fraktion der CDU
Drucksache 15/3491

zweite Lesung4889

Andrea Verpoorten (CDU).....4889
Alexander Vogt (SPD)4891
Oliver Keymis (GRÜNE).....4892
Ralf Witzel (FDP)4894
Ralf Michalowsky (LINKE)4895
Ministerin Dr. Angelica Schwall-Düren.....4897

Ergebnis4898

8 Mehr Informations- und Präventionsangebote zu den „Grauen Wölfen“

Antrag
der Fraktion der CDU
Drucksache 15/32664899

Olaf Lehne (CDU).....4899
Ibrahim Yetim (SPD).....4900
Verena Schäffer (GRÜNE)4901
Horst Engel (FDP)4902
Ali Atalan (LINKE).....4903
Ministerin Ute Schäfer4904

Ergebnis4905

9 Gesetz zur Stärkung der Bürgerbeteiligung

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 15/2151

Änderungsantrag
der Fraktion DIE LINKE
Drucksache 15/3485

Beschlussempfehlung und Bericht
des Ausschusses für Kommunalpolitik
Drucksache 15/3421

zweite Lesung..... 4905

Peter Biesenbach (CDU) 4905
Michael Hübner (SPD) 4906
Mehrdad Mostofizadeh (GRÜNE) 4906
Horst Engel (FDP)..... 4908
Özlem Alev Demirel (LINKE) 4909
Minister Ralf Jäger 4910

Ergebnis..... 4910

10 Ausbildungschancen ergreifen – Warteschleifen möglichst vermeiden!

Antrag
der Fraktion der FDP
Drucksache 15/3412 4910

Ingrid Pieper-von Heiden (FDP) 4910
Astrid Birkhahn (CDU) 4911
Marlies Stotz (SPD)..... 4912
Josefine Paul (GRÜNE)..... 4913
Gunhild Böth (LINKE) 4914
Ministerin Sylvia Löhrmann..... 4915

Ergebnis..... 4916

11 Achstes Gesetz zur Änderung des Abgeordnetengesetzes

Gesetzentwurf
der Fraktion der CDU,
der Fraktion der SPD und
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Drucksache 15/3396

Entschließungsantrag
der Fraktion DIE LINKE
Drucksache 15/3492

erste Lesung..... 4916

Eckhard Uhlenberg (CDU)..... 4916
Marc Herter (SPD) 4917
Sigrid Beer (GRÜNE)..... 4918
Dr. Gerhard Papke (FDP) 4919
Özlem Alev Demirel (LINKE) 4921

Ergebnis..... 4922

12 Vollintegration des Landeswohnungsbauvermögens

Antrag
der Fraktion DIE LINKE
Drucksache 15/3409.....4922

Ali Atalan (LINKE).....4922
Bernhard Schemmer (CDU).....4923
Jochen Ott (SPD).....4923
Daniela Schneckenburger (GRÜNE)4925
Christof Rasche (FDP)
(auch zu Protokoll [siehe Anlage 3]).....4926
Minister Harry Kurt Voigtsberger4926

Ergebnis4927

13 Gesetz zur Entflechtung datenschutzrechtlicher Kompetenzen beim WDR

Gesetzentwurf
der Fraktion der FDP
Drucksache 15/3261

erste Lesung4927

Ralf Witzel (FDP).....4927
Arne Moritz (CDU)4928
Alexander Vogt (SPD)4929
Oliver Keymis (GRÜNE).....4929
Ralf Michalowsky (LINKE).....4930
Ministerin Dr. Angelica Schwall-Düren.....4930

Ergebnis4931

14 Gesetz zur Änderung der gesetzlichen Befristung in § 29 des Gesetzes über den Verfassungsschutz in Nordrhein-Westfalen

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 15/3047
Vorlage 15/914

Beschlussempfehlung und Bericht
des Haupt- und Medienausschusses
Drucksache 15/3422

zweite Lesung4931

Olaf Lehne (CDU).....4932
Thomas Stotko (SPD).....4932
Matthi Bolte (GRÜNE)4932
Dr. Robert Orth (FDP)4932
Ralf Michalowsky (LINKE).....4934
Minister Ralf Jäger.....4935

Ergebnis4935

15 Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW)

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 15/1876

Änderungsanträge
der Fraktion DIE LINKE
Drucksachen 15/3480 bis 15/3482

Beschlussempfehlung und Bericht
des Ausschusses
für Bauen, Wohnen und Verkehr
Drucksache 15/3423

zweite Lesung..... 4935

Reden zu Protokoll
(Siehe Anlage 4)

Ergebnis..... 4935

16 Gesetz zur Änderung des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 15/2224

Beschlussempfehlung und Bericht
des Ausschusses für Kommunalpolitik
Drucksache 15/3330

zweite Lesung..... 4936

Ergebnis..... 4936

17 Normenkontrollantrag des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg gegen die Zustimmungsgesetze und -beschlüsse der Länder beim ZDF-Staatsvertrag, soweit sie Bestimmungen des Staatsvertrags in Landesrecht überführen, die die Zustimmung des ZDF-Fernsehrats und des ZDF-Verwaltungsrats betreffen

1 BvF 4/11
Vorlage 15/965

Beschlussempfehlung
des Rechtsausschusses
Drucksache 15/3425 4936

Ergebnis..... 4936

18 In den Ausschüssen erledigte Anträge

Übersicht 15
gemäß § 79 Abs. 2
der Geschäftsordnung
Drucksache 15/34264936

Ergebnis4936

des Abgeordneten
Michael Aggelidis (LINKE)

*Teilt die Landesregierung die Auffassung
der Linken, dass Pferde nicht gegen
Menschen eingesetzt werden sollten?.....* 4945

19 Beschlüsse zu Petitionen

Übersicht 15/184936

Ergebnis4937

Anlage 3 4947

**Zu TOP 12 – „Vollintegration des Lan-
deswohnungsbauvermögens“ – zu
Protokoll gegebene Rede**

Christof Rasche (FDP)..... 4947

Anlage 14939

**Namentliche Abstimmung über die
Beschlussempfehlung Drucksache
15/3418 – TOP 2 (Gesetz zur Unter-
stützung der kommunalen Haushalts-
konsolidierung im Rahmen des Stär-
kungspakts Stadtfinanzen [Stär-
kungspaktgesetz])**

Anlage 24945

**Schriftliche Beantwortung
Mündlicher Anfragen**

**Schriftliche Beantwortung
der Mündlichen Anfrage 56**

des Abgeordneten
Michael Aggelidis (LINKE)

*Kann die Landesregierung bestätigen,
dass die Landesreiterstaffel von NRW im
Wendland anlässlich des Castortrans-
ports im Einsatz war?.....*4945

**Schriftliche Beantwortung
der Mündlichen Anfrage 57**

Anlage 4 4949

**Zu TOP 15 – Gesetz zur Änderung des
Gesetzes zur Förderung und Nutzung
von Wohnraum für das Land Nord-
rhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW) –
zu Protokoll gegebene Reden**

Bernhard Schemmer (CDU) 4949
Jochen Ott (SPD)..... 4949
Daniela Schneckenburger (GRÜNE)..... 4950
Christof Rasche (FDP)..... 4950
Ali Atalan (LINKE) 4951
Minister Harry Kurt Voigtsberger 4952

Entschuldigt waren:

Minister Guntram Schneider
(ab 15:30 Uhr)

Ministerin Dr. Angelica Schwall-Düren
(bis 16:00 Uhr)

Werner Jostmeier (CDU)
Winfried Schittges (CDU)
Maria Westerhorstmann (CDU)

Andrea Asch (GRÜNE)

Holger Ellerbrock (FDP)

Und es sind nur noch die V-Leute, die einem Verbot im Wege stehen. Das heißt, wer an diesen V-Leuten festhält, schützt damit die NPD vor einem Verbotsverfahren. Das Argument, ohne Spitzel würden die Behörden auf dem rechten Auge blind, ist an den Haaren herbeigezogen.

(Zuruf von der SPD: Thema!)

V-Leute sorgen nicht für Aufklärung der Naziszene, sondern für deren Verdunkelung. Das hat sich im Fall der Nazigruppe NSU wieder bestätigt.

Der Innenminister hat laut Presseberichten angekündigt, die V-Leute jedenfalls aus der NPD abziehen. Und Klaus Wowereit hat auf dem SPD-Parteitag vor einigen Tagen behauptet, NRW habe das bereits getan. Vielleicht einigen Sie sich erst einmal.

Das alles ist viel zu vage. Stimmen Sie mit uns gegen die Verlängerung der grundrechtsbelastenden Normen des Verfassungsschutzgesetzes. Wir fordern das Innenministerium auf, endlich die Zusammenarbeit des Verfassungsschutzes mit rechtsextremen Organisationen zu beenden und keine sogenannten Vertrauensleute aus rechtsextremen Organisationen mehr zu finanzieren.

Wir fordern die Auflösung des Verfassungsschutzes. Wir brauchen in Deutschland keine 17 Verfassungsschutzämter, die sich bei der Bekämpfung des braunen Terrors als nutzlos erweisen und sich gegenseitig behindern.

Im Übrigen ist es so und in diesem Punkt ganz besonders: Die Sozialistengesetze des vorletzten Jahrhunderts und die daraus resultierenden Verfolgungen waren falsch. Die Beobachtung der Grünen in den 80er-Jahren des letzten Jahrhunderts war falsch. Und die derzeitige politisch motivierte geheimdienstliche Beobachtung der Linken ist ebenso falsch. – Ich danke Ihnen.

(Beifall von der LINKEN)

Vizepräsidentin Carina Gödecke: Danke, Herr Michalowsky. – Für die Landesregierung spricht Herr Minister Jäger.

Ralf Jäger, Minister für Inneres und Kommunales: Frau Präsidentin! Meine sehr verehrten Damen und Herren! Nach dem sehr empathischen Coming-out von Dr. Orth bin ich kaum in der Lage, auf diese Vorhaltungen angemessen zu reagieren. Ich nehme zur Kenntnis, dass das Parlament in übergroßer Mehrheit das Gesetz bis zum 30. September verlängern will. Das ist gut. Sofern das Ministerium bei einer Expertenanhörung unterstützend tätig sein kann, tun wir das gerne. – Herzlichen Dank.

(Beifall von der SPD – Vereinzelt Beifall von den GRÜNEN)

Vizepräsidentin Carina Gödecke: Vielen Dank, Herr Minister Jäger. – Damit sind wir am Schluss der Debatte. Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor. Ich schließe die Beratung zum Tagesordnungspunkt 14.

Wir kommen zur Abstimmung. Sie wissen, dass der Haupt- und Medienausschuss uns in der **Beschlussempfehlung Drucksache 15/3422** empfiehlt, den Gesetzentwurf Drucksache 15/3047 in der vom Ausschuss beschlossenen Fassung anzunehmen. Wer dem seine Zustimmung geben möchte, den bitte ich um das Handzeichen. – Das sind die Fraktionen von SPD, Bündnis 90/Die Grünen, CDU und FDP. Wer stimmt dagegen? – Das ist die Fraktion Die Linke. Stimmenthaltungen? – Keine. Damit ist die Empfehlung **angenommen** und der Gesetzentwurf in zweiter Lesung verabschiedet.

Ich rufe auf:

15 Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW)

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 15/1876

Änderungsanträge
der Fraktion DIE LINKE
Drucksachen 15/3480 bis 15/3482

Beschlussempfehlung und Bericht
des Ausschusses
für Bauen, Wohnen und Verkehr
Drucksache 15/3423

zweite Lesung

Ich mache darauf aufmerksam, dass die Fraktionen mir eben mitgeteilt haben, dass die Rednerin und die Redner der Fraktionen ihre **Reden zu Protokoll** geben. (Siehe Anlage 4)

(Allgemeiner Beifall)

Mir liegen mittlerweile sämtliche Reden der Fraktionen vor. Und auch Minister Voigtsberger gibt seine Rede zu Protokoll.

Damit kommen wir zur Abstimmung. Zunächst stimmen wir über die Änderungsanträge der Fraktion Die Linke ab.

Wer dem **Änderungsantrag** der Fraktion Die Linke **Drucksache 15/3480** seine Zustimmung geben möchte, den bitte ich um das Handzeichen. – Das ist die Fraktion Die Linke. Wer stimmt dagegen? – Das sind die Fraktionen von SPD, Bündnis 90/Die Grünen, CDU und FDP. Möchte sich jemand enthalten? – Das ist nicht der Fall. Damit ist der erste Änderungsantrag der Fraktion Die Linke **abgelehnt**.

Wir stimmen nun über den zweiten **Änderungsantrag** der Fraktion Die Linke **Drucksache 15/3481** ab. Wer stimmt diesem Änderungsantrag zu? – Das ist die antragstellende Fraktion Die Linke. Wer stimmt dagegen? – Das sind alle übrigen im Landtag vertretenen Fraktionen. Enthaltungen? – Das ist nicht der Fall. Damit ist auch der zweite Änderungsantrag **abgelehnt**.

Wir stimmen nun über den dritten **Änderungsantrag** der Fraktion Die Linke **Drucksache 15/3482** ab. Wer stimmt dem zu? – Die Fraktion Die Linke. Gegenstimmen? – Alle übrigen Fraktionen. Möchte sich jemand enthalten? – Das ist nicht der Fall. Damit ist der dritte Änderungsantrag ebenfalls **abgelehnt**.

Wir kommen nun zur Abstimmung über den Gesetzentwurf in der Drucksache 15/1876. Der Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr empfiehlt uns in der **Beschlussempfehlung Drucksache 15/3423**, den Gesetzentwurf mit den im Ausschuss beschlossenen Änderungen anzunehmen. Wer dieser Beschlussempfehlung folgen möchte, den bitte ich um das Handzeichen – Das sind die Fraktionen von SPD, Bündnis 90/Die Grünen und Die Linke. Wer stimmt dagegen? – CDU und FDP. Stimmenthaltungen? – Das ist nicht der Fall. Damit ist die Empfehlung **angenommen** und gleichzeitig der Gesetzentwurf in zweiter Lesung verabschiedet.

Ich rufe auf:

16 Gesetz zur Änderung des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 15/2224

Beschlussempfehlung und Bericht
des Ausschusses für Kommunalpolitik
Drucksache 15/3330

zweite Lesung

Eine Debatte ist heute nicht vorgesehen.

Deswegen kommen wir unmittelbar zur Abstimmung. Der Ausschuss für Kommunalpolitik empfiehlt uns in der **Beschlussempfehlung Drucksache 15/3330**, den Gesetzentwurf in der Drucksache 15/2224 unverändert anzunehmen. Wer dem seine Zustimmung geben möchte, den bitte ich um das Handzeichen. – Das sind die Fraktionen von SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke, FDP und CDU. Wer stimmt dagegen? – Wer enthält sich? – Dann haben alle zugestimmt.

(Zurufe: Ja!)

Wenn kein Protest entsteht, ist das das festgestellte Abstimmungsergebnis. Damit ist die Empfehlung **angenommen** und gleichzeitig der Gesetzentwurf in zweiter Lesung verabschiedet.

Damit kommen wir zu:

17 Normenkontrollantrag des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg gegen die Zustimmungsgesetze und -beschlüsse der Länder beim ZDF-Staatsvertrag, soweit sie Bestimmungen des Staatsvertrags in Landesrecht überführen, die die Zustimmung des ZDF-Fernsehrats und des ZDF-Verwaltungsrats betreffen

1 BvF 4/11
Vorlage 15/965

Beschlussempfehlung
des Rechtsausschusses
Drucksache 15/3425

Eine Debatte ist hier ebenfalls nicht vorgesehen.

Wir können somit sofort über die Beschlussempfehlung des Rechtsausschusses abstimmen. Der empfiehlt uns, in dem Verfahren keine Stellungnahme abzugeben. Wer dieser Beschlussempfehlung folgen möchte, den bitte ich um das Handzeichen. – Das sind alle Fraktionen. Stimmenthaltungen? – Keine. Gegenstimmen? – Auch keine. Damit ist die **Beschlussempfehlung Drucksache 15/3425 angenommen**.

Wir kommen zu:

18 In den Ausschüssen erledigte Anträge

Übersicht 15
gemäß § 79 Abs. 2
der Geschäftsordnung
Drucksache 15/3426

Die Übersicht 15 enthält 13 Anträge, die vom Plenum nach § 79 Abs. 2 Buchstabe c der Geschäftsordnung an die Ausschüsse zur abschließenden Erledigung überwiesen wurden, sowie drei Entschließungsanträge und einen Änderungsantrag. Das Abstimmungsverhalten der Fraktionen können Sie der Übersicht entnehmen.

Ich lasse nun darüber abstimmen, ob Sie diese Bestätigung teilen. Wer dafür ist, den bitte ich um das Handzeichen. – Gegenstimmen? – Enthaltungen? – Keine. Damit sind die **Abstimmungsergebnisse** der Ausschüsse in der **Übersicht 15 Drucksache 15/3426** von Ihnen **bestätigt**.

Ich rufe auf:

19 Beschlüsse zu Petitionen

Übersicht 15/18

Wird hierzu das Wort gewünscht? – Das ist nicht der Fall.

Anlage 4

Zu TOP 15 – Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW) – zu Protokoll gegebene Reden

Bernhard Schemmer (CDU):

„Mit Volldampf zurück“, so sollte die Überschrift für den Gesetzentwurf lauten. Dieser ist wieder einmal ein Musterbeispiel für die rückwärts orientierte Politik der Minderheitenregierung.

Sie will zwei schon überwunden geglaubte Instrumente wieder neu regeln: erstens das Zweckentfremdungsverbot und zweitens die striktere Regelung der Überlassung von öffentlich geförderten Mietwohnungen an Berechtigte.

Das war schon im Koalitionsvertrag zwischen SPD und Grünen angekündigt. Das muss der einzige Grund sein, weshalb die Minderheitenregierung uns diesen Gesetzentwurf vorlegt. Denn sinnvoll ist er nicht!

Die Vorschriften

- der Zweckentfremdungsverordnung bzw.
- der Überlassungsverordnung

sind Ende 2005 bzw. 2006 ausgelaufen.

Die damalige CDU/FDP-Regierung hat die Vorschriften danach bewusst aufgegeben. Dafür gab es zwei Gründe: erstens um Bewegung in den Wohnungsmarkt zu bekommen und zweitens um der Verwahrlosung von Wohngebäuden in Zentrumsnähe entgegenzuwirken.

Vonseiten der Kommunen gab es danach keine Proteste! Könnte es denn einen besseren Indikator geben als die Kommunen? Ich denke nicht.

Proteste allerdings gibt es jetzt! Die Absicht der Landesregierung, die obsoleten Vorschriften wiederzubeleben, ist auf die heftige Kritik der Wohnungswirtschaftlichen Verbände gestoßen. Diese Wiedereinführung sei nicht nur überflüssig, für die örtliche Wohnraumversorgung sei sie sogar schädlich.

Zugegeben: Die alten Verordnungen werden nicht als solche wiederbelebt. Die Kommunen sollen nun ein Satzungsrecht erhalten. Damit können sie die entsprechenden Vorschriften für ihr Gebiet oder Teile davon einführen. Aber die Einführung solcher zweckentfremdungs- und/oder Überlassungssatzungen werden das Investitionsklima in den betroffenen Gemeinden negativ beeinflussen. Deswegen sind wir gegen den Gesetzentwurf. Denn er wäre ein klarer Rückschritt.

Jochen Ott (SPD):

Mit dem Gesetzentwurf zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen kommt die Landesregierung der im Koalitionsvertrag vereinbarten Nachfolgeregelung zur früheren Zweckentfremdungsverordnung und zur Überlassungsverordnung nach. Das Ziel einer Wiedereinführung eines Zweckentfremdungsverbot für Wohnraum in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten rückt immer näher.

Die SPD-Fraktion steht hinter diesem Gesetzentwurf. Die Zweckentfremdungsverordnung dämmt den Leerstand von Wohnungen ein, welche aus steuerlichen oder wirtschaftlichen Gründen nicht mehr vermietet wurden.

Dadurch fehlt vor allem in bevorzugten innerstädtischen Lagen Wohnraum, gerade dort, wo dieser so dringend für Studenten und einkommensschwache Gruppen benötigt wird. Betroffene müssen teure Umzüge in Kauf nehmen und ins Umland ausweichen, wo die Wohnungen noch bezahlbar sind und damit längere Fahrten zur Ausbildungsstätte oder zur Arbeit in Kauf nehmen, was wiederum mit erhöhten Kosten verbunden ist. Die Chancen wohnberechtigter Haushalte und Sozialmietwohnungen haben sich stark verschlechtert, und es ist keine Besserung in Sicht – im Gegenteil.

Deshalb fordern wir, dieser Entwicklung mit der Wiedereinführung der Zweckentfremdungsverordnung entgegenzuwirken. Dies hilft auch dabei, die Umnutzung von Wohnraum zu Gewerbezwecken bei erhöhtem Bedarf an Wohnraum zu verhindern. Die Kommunen sollen selbst die Möglichkeit haben, hier individuell Entscheidungen für Ihre Stadtentwicklung treffen zu können.

Im Laufe der Beratungen stellte sich heraus, dass in einigen Bereichen noch Aktualisierungsbedarf besteht, dem die Landesregierung nachkommen muss. Wir fordern deshalb zum einen die Anpassung des Gesetzes an steuerrechtliche Vorgaben des Bundes gemäß § 20 EStG.

Die Landesregierung muss die Handlungsmöglichkeiten von Verwaltungen im Rahmen der Betreuung geförderter Mietwohnungen mit Zweckbindung flexibilisieren. Eine Gesetzesänderung in diesem Zusammenhang ist notwendig, um der Verwaltung die erforderliche Reaktionsmöglichkeit zu eröffnen. Insbesondere muss die Vereinbarung von Nebenleistungen erleichtert werden. So soll eine nachträgliche Genehmigung von Nebenleistungen erteilt werden können, wenn diese den Förderzielen entspricht, aber bei Erteilung der Förderzusage nicht ausdrücklich zugelassen wurde.

Des Weiteren sehen wir Aktualisierungsbedarf bei der Sanktionierung von Verstößen gegen

Zweckentfremdungsverbote kommunaler Satzungen nicht nur im geförderten, sondern auch im freifinanzierten Wohnungsbestand. Ein Verstoß wird als strafbewehrte Ordnungswidrigkeit ausgestaltet und zur Überwachung und Kontrolle ein Betretungs- und Besichtigungsrecht geregelt.

Konkretisierungsbedarf benötigt ebenfalls § 40 Abs. 3 des Gesetzesentwurfs, der ein Eingreifen der Kommune aufgrund nicht erfolgter Instandhaltungsmaßnahmen des Wohnungseigentümers ermöglicht. Es sollen ebenfalls Aufzuganlagen und Haustüren/Türschließungsanlagen sowie Balkone aufgenommen werden.

Daniela Schneckenburger (GRÜNE):

Rot-Grün hält Wort. Die Zweckentfremdungsverordnung kommt wieder. Die Kommunen haben nun wieder die Gelegenheit, entschieden gegen die Umwandlung von Büroraum in Wohnraum oder den bewussten Leerstand vorzugehen.

2006 hat die schwarz-gelbe Landesregierung den Kommunen die Möglichkeit genommen, vor Ort Zweckentfremdungsverordnungen erlassen zu können. Seitdem entziehen sich Umwandlungsprozesse und Leerstände der Kenntnis der Verwaltung, und negativen Entwicklungen kann nicht mehr begegnet werden. Sowohl bei Umwandlungen als auch durch strategische Leerstände können Teilsegmente mittel- oder langfristige dem Wohnungsmarkt entzogen werden und somit das Wohnungsangebot preistreibend verknappen.

Trotz des Wohnungsbooms der letzten Jahre sind gerade in den wachsenden Städten dem Wohnungsmarkt viele Wohnungen durch Umwandlung in Büros oder spekulativen Leerstand bewusst entzogen worden. In entspannten Märkten können wir bei Wohnanlagen kapitalmarktorientierter Investoren Desinvestitionsstrategien beobachten, die erhebliche Leerstände billigend in Kauf nehmen. Darüber hinaus stärken wir mit dieser Novelle den Mieterinnen- und Mieterschutz. In den Grundsätzen des Gesetzes wird jetzt klargestellt, dass auch Türschließ- und Aufzuganlagen sowie Balkone durch die/den Eigentümer/-in instand zu halten sind.

Entlang dieser Punkte gab es in der Vergangenheit viel Unklarheit, sodass viele Betroffene (oft viel zu lang) mit diesen mangelhaften Haus- und Wohnungseigenschaften leben mussten, die eindeutig zu einem guten Gebrauch der Wohnung dazu gehören. Wohnen ist Geborgenheit. Wohnungspolitik ist kein Ort für Nachlässigkeiten. Es ist sehr bedauerlich, dass Schwarz-Gelb nicht sieht, wie viel Verantwortung hier notwendig ist. Sehr viele Vermieter handeln verantwortungsbeusst – gar keine Frage –, aber die wenigen, die

es nicht tun, schaffen eine große Verunsicherung.

Hier muss der Staat seiner Verantwortung gerecht werden und regeln, mit welchen sozialen Maßstäben die Ware Wohnung handelbar ist.

Christof Rasche (FDP):

Es wird in diesem Hause niemanden überraschen, dass die FDP der hier geplanten Rückabwicklung erfolgreicher schwarz-gelber Regierungspolitik nicht zustimmen wird. Und zwar nicht aus Prinzip, sondern deshalb, weil uns die Fachexperten in der Anhörung bestätigt haben, dass SPD und Grüne hier voreilig unwirksame bürokratische Regelungen schaffen wollen. Ernst Uhing vom Bund der Baumeister und Architekten NRW hat das folgendermaßen auf den Punkt gebracht:

„Wir werden einer Wiedereinführung einer wie auch immer gearteten Verordnung, sei es die Überlassungs- oder Zweckentfremdungsverordnung, die seit 2005 bzw. 2006 außer Kraft gesetzt wurde, nicht das Wort reden. Das sind für uns Relikte vergangener Zeiten. Ich glaube, ich muss im Einzelnen jetzt nicht erläutern, warum und wieso. Die haben uns lange genug beschäftigt und im Vollzug seinerzeit wenig gebracht.“

Vielleicht ist das Gesetz von Rot-Grün gut gemeint. Nach Ansicht der Experten ist es aber in jedem Fall schlecht gemacht. Denn die Befürworter einer stärkeren Regulierung halten die beabsichtigten Maßnahmen für unzureichend, und die Fachpraktiker haben sehr plastisch illustriert, dass die Regelungen überflüssig sind und ins Leere greifen. Insofern wäre es klug, den Gesetzesentwurf zurückzuziehen, statt unser Landesrecht mit unnötigen Paragraphen zu befrachten.

Die Zweckentfremdungsverordnung ist zum 21.12.2006 ausgelaufen. Sie wurde unter unserer Regierungsverantwortung bewusst nicht erneuert, weil sie ihre Funktion verloren hatte und nur noch ein bürokratisches Hemmnis darstellte.

Das liegt daran, dass sich die Wohnungsmärkte in NRW grundlegend verändert haben. Im Gegensatz zu früher haben wir es heute mit weitgehend entspannten Wohnungsmärkten zu tun, in denen es nur an sehr wenigen Stellen Engpässe gibt. Dort, wo diese Engpässe auftreten, sind sie in der Regel sehr kleinräumig. Sie finden sich eher auf der Ebene einzelner Stadtteile als im gesamten Gemeindegebiet.

Hinzu kommt, dass auch innerhalb solcher kleinräumigen Strukturen die Wohnungsknappheit nicht unmittelbar auf Zweckentfremdung – also beispielsweise die Umwandlung von Wohn- in Büroraum – zurückgeführt werden kann. Vielerorts ist sogar die gegenteilige Entwicklung der

Fall. Hartmut Miksch von der Architektenkammer hat hierzu in der Expertenanhörung Folgendes gesagt:

„... hier mag es in bestimmten Gebieten unseres Landes wie die Rheinschiene durchaus Regelungsbedarf für Zweckentfremdung geben. Wir sehen allerdings in vielen übrigen Bereichen das gegenteilige Verfahren, nämlich dass Büroraum zu Wohnraum umgenutzt wird, weil sich unterdessen auch bei den Investoren herumgesprochen hat, dass sich Wohnraum sicherer und dauerhafter vermieten lässt, als das im Zweifel bei Büroimmobilien der Fall ist.“

An der Wohnungssituation vor Ort werden lokale Zweckentfremdungssatzungen also kaum etwas ändern – wohl aber an der kommunalen Einnahmesituation. Denn mit der verfolgten Regelung bekommen die Städte und Gemeinden ein Instrument an die Hand, um sich die Umwandlung von nicht mehr benötigtem Wohnraum durch Gebühren versilbern zu lassen. Hierzu werden die Kommunen mit dem vorliegenden Gesetzentwurf geradezu aufgefordert. Dies jedoch würde lediglich die Wohnungswirtschaft belasten und das Interesse an Investitionen in den Wohnungsmarkt weiter senken. Das halten wir von der FDP für kontraproduktiv.

Auch die geplante Exhumierung des Mieterbenennungsrechts lehnen wir ab. Denn solche Überlassungsregelungen sind aufgrund der gespannten Wohnungsmärkte ebenfalls nicht mehr notwendig. Im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus ist ohnehin sichergestellt, dass gebundene Sozialwohnungen von wohnberechtigten Mietern belegt werden.

Zwangsbelegungen sind schlicht kontraproduktiv. Auch sie senken die Motivation, in den sozialen Wohnungsbau zu investieren. Außerdem erschweren sie die individuelle Zusammenstellung harmonisierender Hausgemeinschaften. Im Zweifel könnte die Ausweisung von Gebieten, in denen Wohnraum nur an von Kommunen benannte Mieter überlassen werden darf, zur Stigmatisierung von Quartieren führen, die sich ohnehin in einer Abwärtsspirale befinden. Schließlich wären die Verwaltungs- und Bürokratiekosten für die Kommunen höher als der Nutzen.

Alles in allem sind weder die Vorschriften zur Zweckentfremdung noch die zu Belegungsverfahren dazu geeignet, örtliche Wohnungsengpässe zu beseitigen oder der Verwahrlosung von Wohnraum vorzubeugen. Es liegen auch keine konkreten Erkenntnisse vor, die darauf schließen lassen, dass sich der Wohnungsmarkt durch den Wegfall der Zweckentfremdungs- und Überlassungsverordnung negativ verändert hat.

Wir haben eine laufende Enquetekommission zum Wohnungswirtschaftlichen Wandel. Dieser Enquete gehören alle Wohnungspolitischen Sprecher an. In diesem Gremium sollten wir zunächst einmal Erkenntnisse sammeln und Schlussfolgerungen ziehen, bevor wir wahllos in den Instrumentenkasten der Wohnungsmarktregulierung greifen.

Ali Atalan (LINKE):

Im Gesetzentwurf der Landesregierung werden wichtige wohnungspolitische Steuerungsinstrumente der Kommunen, wie zum Beispiel ein Verbot der Zweckentfremdungs- und Benennungsrechte aufgegriffen. Dies ist ein Schritt in die richtige Richtung. Aber, verehrte Kolleginnen und Kollegen von SPD und Grünen: Das Instrument der Satzungsermächtigung greift leider zu kurz. Ein Verbot der Wohnraumzweckentfremdungs- und Benennungsrechte der Kommunen lassen sich so nur unzureichend realisieren.

Ein Blick auf die Gebietskulisse in der alten Verordnung zur Wohnraumzweckentfremdung zeigt, dass dort mehrere kreisfreie Städte aufgeführt sind, die aktuell dem Nothaushaltsrecht unterliegen. Hierzu zählen zum Beispiel Duisburg, Mönchengladbach, Oberhausen, Remscheid, Solingen und Wuppertal.

In vielen Kommunen stehen gar keine Haushaltsmittel zur Verfügung, um Verstöße zu überprüfen, Bußgelder zu verhängen und eine Vergabe von Wohnungen nach sozialer Dringlichkeit vorzunehmen. Ich teile die Befürchtung des Mieterforums Ruhr, dass viele Kommunen auch aufgrund der prekären Haushaltslage um Investoren und Gewerbeansiedlungen miteinander konkurrieren und deshalb keine Satzung erlassen werden.

Wer eine angemessene Wohnraumversorgung für alle Menschen in NRW will, muss geeignete Instrumente schaffen.

Wir müssen gegen die Auswüchse der Geschäftspolitik von Finanzinvestoren vorgehen,

- um spekulativen Wohnungsleerstand und unerwünschte Nutzungsänderungen zu unterbinden,*
- um der Verwahrlosung von Siedlungen und dem Niedergang ganzer Stadtteile entgegenzutreten,*
- um gegen Mieterselektion und Wohnungsnot anzugehen.*

Die kommunale Wohnungsaufsicht muss gestärkt werden. Landesverordnungen sind erforderlich und eine Festlegung der hiermit verbundenen Aufgaben der Kommunen als pflichtige Aufgaben zur Erfüllung nach Weisung.

Unser Antrag zu § 21 – Instandhaltungspflicht – soll der Kommune die Möglichkeit geben, auch ohne vorherige Prüfung der wirtschaftlichen Vertretbarkeit eine Instandhaltungsmaßnahme anordnen zu können. Angesichts massenhaft vernachlässigter Wohnungsbestände darf nicht länger nur die theoretische Möglichkeit bestehen, gegen unzureichende Instandhaltung vorzugehen.

Die Kommunen müssen tatsächlich in die Lage versetzt werden, den Mieterinnen und Mietern zu einer Wohnung zu verhelfen, die nicht gesundheitsgefährdend ist. Dazu müssen sie umgehend und hart durchgreifen können gegenüber all denjenigen, die mutwillig Wohnungsbestände systematisch verkommen lassen. Und, verehrte Kolleginnen und Kollegen der CDU und FDP, hier ist mitunter eine öffentliche Verwaltung erforderlich, die im Interesse der Bürgerinnen und Bürger nach transparenten Regeln handelt.

Lieber Kollege Schemmer, dies ist alles andere als „überflüssiger Bürokratismus“, wie Sie die Zweckentfremdungsverordnung hier im Plenum 2009 titulierte haben. In diesem Fall ist vielmehr die Bürokratie die Voraussetzung für die Erfüllung des Sozialstaatsgebots und die Achtung der Menschenrechte.

Manche CDU-Vertreter vor Ort sind ja angesichts der lokalen Probleme zu anderen Einsichten gekommen als Sie, Herr Schemmer, wie zum Beispiel der ehemalige Kölner Oberbürgermeister Fritz Schramma, der sich für eine Fortsetzung der Zweckentfremdungsverordnung ausgesprochen hat.

Verehrte Kolleginnen und Kollegen von SPD und Grünen, als Sie noch in der Opposition waren, haben Sie den Wegfall der Zweckentfremdungs- und Überlassungsverordnung beklagt. In Ihrem Koalitionsvertrag wird zumindest die Zweckentfremdungsverordnung als bewährtes Instrument bezeichnet. Aus diesen Gründen fordere ich Sie auf, allen Änderungsanträgen der Fraktion Die Linke zuzustimmen.

Unsere Fraktion wird dem Gesetzentwurf zustimmen. Die Linke wird jede Maßnahme unterstützen, die im Interesse der Mieterinnen und Mieter ist.

Harry Kurt Voigtsberger, Minister für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr:

Schwerpunkte des Gesetzentwurfs sind die im Koalitionsvertrag vereinbarten Nachfolgeregelungen zur früheren sogenannten Zweckentfremdungsverordnung und Überlassungsverordnung. Mit dem Änderungsgesetz führen wir in diesen beiden Bereichen Satzungsrechte ein und stärken damit die Kommunen.

Mit dem Satzungsrecht zum Zweckentfremdungsverbot können Kommunen dort, wo die Wohnungsmarktlage dies erfordert, das Angebot von Mietwohnungen sichern. Sie können die Umwandlung in Gewerberäume, Leerstand oder Abriss genehmigungspflichtig machen.

Des Weiteren sollen die Gemeinden künftig bei Sozialwohnungen wieder das Recht haben, dem Vermieter mindestens drei Wohnungssuchende zur Auswahl vorzuschlagen. Damit können die Kommunen ihre Möglichkeiten verbessern, Dringlichkeitsfälle unterzubringen.

Die Landesregierung setzt bewusst auf lokale Regelungen durch Satzung. Die Gemeinden können am besten beurteilen, ob und wo im Gemeindegebiet tatsächlich ein Bedarf für Regelungen besteht. Dieser Weg wurde in der Anhörung durch den federführenden Ausschuss auch ganz überwiegend unterstützt.

Die Befürchtungen, manche Kommunen würden von den Satzungsermächtigungen keinen Gebrauch machen, teile ich nicht. Das Interesse an wohnungswirtschaftlichen Lösungen wird bei den Kommunen vorrangig sein.

Mit dem Satzungsrecht sind ortsnahe und rasche Lösungen möglich. Ich vertraue auf die Kompetenz der Kommunen.

In den Ausschussberatungen wurde der Gesetzentwurf der Landesregierung weiter ergänzt und präzisiert. Diesen Änderungen kann zugestimmt werden.

Den drei heute dem Plenum vorliegenden Änderungsanträgen der Fraktion Die Linke sollte jedoch aus folgenden Gründen nicht zugestimmt werden:

Dem grundsätzlichen Anliegen des Änderungsantrages zu § 21 WFNG wurde bereits – auf Anregung der kommunalen Spitzenverbände – durch Änderung des § 40 WFNG entsprochen.

Mit den Änderungsanträgen zu § 17 Abs. 4 und § 40 Abs. 4 soll statt der vorgesehenen Satzungsermächtigungen für die Kommunen in der Regel die Festlegung durch Landesverordnung festgeschrieben werden. Dass das Satzungsrecht vorzuziehen ist, habe ich bereits ausgeführt.

Auch die Umwandlung der Aufgabe der Wohnungsaufsicht von einer kommunalen Selbstverwaltungsaufgabe in eine pflichtige Aufgabe zur Erfüllung nach Weisung ist abzulehnen. Die Überprüfung des Systems der Wohnungsaufsicht ist eine Grundsatzfrage und wird im Rahmen der Enquetekommission weiter geprüft.

Ich bitte um Ihre Unterstützung.

Der Landtag Nordrhein-Westfalen hat am 8. Dezember 2011 folgendes Gesetz beschlossen:

**Gesetz
zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum
für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW)**

**Noch nicht
im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW
veröffentlicht
Nachträgliche redaktionelle Berichtigungen zu dieser Ausfertigung
sind nicht auszuschließen**

Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW)

Artikel 1

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

Das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2009 (GV. NRW S. 772) wird wie folgt geändert:

1. In § 1 Absatz 2 wird der Punkt am Satzende durch ein Komma ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:
„sofern nicht die Befugnis zum Erlass landesrechtlicher Regelungen den Ländern übertragen wurde.“
2. In § 6 Absatz 4 Satz 2 wird das Wort „Eckpunkte“ durch das Wort „Eckwerte“ ersetzt.
3. In § 14 Absatz 2 wird Satz 1 wie folgt ersetzt:
„Jahreseinkommen jeder haushaltsangehörigen Person ist die Summe der positiven Einkünfte im Sinne des § 2 Absatz 1 Nummer 1 bis 4, 6 und 7 sowie des Absatzes 2 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes in Verbindung mit § 10 Absatz 1 Nummer 5 des Einkommensteuergesetzes.“
4. § 15 Absatz 3 Nummer 5 wird wie folgt neu gefasst:
„4 000 Euro bei Zwei-Personen-Haushalten und jungen Ehepaaren (§ 29 Nummer 7) sowie eingetragenen Lebenspartnerschaften im Sinne des Gesetzes über die eingetragene Lebenspartnerschaft (Lebenspartnerschaftsgesetz - LPartG) unter im Übrigen gleichen Voraussetzungen;“.
5. In § 16 Absatz 5 wird das Wort „nichtig“ durch das Wort „unwirksam“ ersetzt.
6. § 17 wird wie folgt geändert:
 - a) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 4 eingefügt:
„(4) Die zuständige Stelle kann im Einvernehmen mit der betroffenen Gemeinde durch Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festlegen, in denen der Verfügungsberechtigte frei oder bezugsfertig werdenden Wohnraum nur einem von der zuständigen Stelle benannten Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen darf. Für die Benennung gelten die §§ 2 und 17 Absatz 3 sinngemäß. Auf Erlass der Satzung besteht kein Rechtsanspruch, die Satzung ist auf höchstens fünf Jahre zu befristen. Von der Ausübung des Benennungsrechts kann abgesehen werden, wenn der Verfügungsberechtigte aufgrund einer Belegungsvereinbarung oder Selbstverpflichtung an der Wohnraumversorgung in besonders dringenden Fällen durch eine Vergabe des geförderten Wohnraums in eigener Verantwortung mitwirkt oder in Einzelfällen auch bei der Wohnraumversorgung solcher Haushalte behilflich ist, bei denen zweifelhaft ist, ob sie die mietvertraglichen Pflichten erfüllen. Das Benennungsrecht wird nicht angewandt, solange ein Besetzungsrecht besteht.“
 - b) Die bisherigen Absätze 4 bis 6 werden zu Absätzen 5 bis 7.

7. § 19 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 2 wird aufgehoben.
 - b) Die bisherigen Absätze 3 und 4 werden Absätze 2 und 3.
 - c) In Absatz 2 Nummer 1 (neu) wird das Wort „sonstiges“ gestrichen.
 - d) In Absatz 2 Nummer 4 (neu) wird am Satzende der Punkt durch ein Komma ersetzt und folgender Halbsatz angefügt: „insbesondere weil die Wohnung in einem Teil des Gemeindegebiets liegt, der durch soziale Missstände benachteiligt ist oder einen besonderen Entwicklungsbedarf aufweist (§ 171 e Absatz 2 des Baugesetzbuchs – BauGB).“
 - e) In Absatz 3 Satz 2 (neu) wird die Angabe „Absatzes 3“ durch die Angabe „Absatzes 2“ ersetzt.
8. In § 21 Absatz 3 Satz 2 werden nach dem Wort „wenn“ die Wörter „ein öffentliches Interesse an den Bindungen nicht mehr besteht oder“ eingefügt.
9. § 23 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Liegt eine berechtigte Eigen- oder Selbstnutzung erst nach dem Zuschlag und dem Erlöschen der Grundpfandrechte vor, so enden die Bindungen mit dem Beginn der Eigen- oder Selbstnutzung.“
 - bb) Der bisherige Satz 2 wird zu Satz 3.
 - b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:
 - aa) Satz 2 wird durch folgende Sätze ersetzt:

„Für Miet- oder Genossenschaftswohnraum gilt in entsprechenden Fällen die Zweckbindung bis zu dem im Bewilligungsbescheid oder dem in der Förderzusage bestimmten Ende, längstens bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr der Löschung oder der Mittelrückzahlung. Die Sätze 1 und 2 gelten unabhängig davon, ob zuvor wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen des Bewilligungsbescheids oder der Förderzusage eine längere Nachwirkungsfrist aufgrund einer Kündigung der Darlehen oder Rückforderung von Zuschüssen bestand.“
 - bb) Der bisherige Satz 3 wird zu Satz 4.
10. In § 26 Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe „§ 17 Absätze 1, 2, 3 oder 5, 6“ durch die Angabe „§ 17 Absätze 1, 2, 3 oder 6, 7“ ersetzt.

11. § 27 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Nummer 3 wird die Angabe „§ 17 Absatz 2, Absatz 3 Satz 1 oder Absatz 5 Satz 1“ durch die Angabe „§ 17 Absatz 2, Absatz 3 Satz 1 oder Absatz 6 Satz 1“ ersetzt.
 - bb) In Nummer 4 wird die Angabe „§ 17 Absatz 6 Satz 1“ durch die Angabe „§ 17 Absatz 7 Satz 1“ ersetzt.
 - cc) Nach Nummer 11 wird folgende Nummer 12 eingefügt: „Wohnraum in gemäß § 40 Absatz 4 festgelegten Gebieten ohne Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt oder leer stehen lässt“.
 - dd) Die bisherigen Nummern 12 bis 14 werden zu Nummern 13 bis 15.
- b) In Absatz 2 werden die Angabe „Nummern 2, 9 und 14“ durch die Angabe „Nummern 2, 9 und 15“, die Angabe „Nummern 11, 12 und 13“ durch die Angabe „Nummern 11, 13 und 14“ und die Angabe „Nummern 1, 5, 6, 7 und 10“ durch die Angabe „Nummern 1, 5, 6, 7, 10 und 12“ ersetzt.
- c) In Absatz 3 wird die Angabe „Nummern 10 bis 14“ durch die Angabe „Nummern 10 bis 15“ ersetzt.

12. § 40 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Die Vorschriften des Teils 8 gelten nicht für die vom Verfügungsberechtigten eigengenutzten Wohngebäude, Wohnungen und Wohnräume.“
 - bb) Die bisherigen Sätze 2 und 3 werden Sätze 3 und 4.
- b) In Absatz 2 wird Satz 2 gestrichen.
- c) Absatz 3 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 wird der Punkt am Satzende durch einen Strichpunkt ersetzt und folgender Halbsatz angefügt: „§ 41 Absatz 3 Satz 2 bis 4 gelten entsprechend.“
 - bb) In Nummer 3 werden nach dem Wort „Treppen“ ein Komma und die Worte „Aufzugs-, Haustür-/Türschließ-“ eingefügt.
 - cc) In Nummer 4 werden das Wort „oder“ durch ein Komma ersetzt und nach dem Wort „Bäder“ die Worte „oder Balkone“ eingefügt.
- d) Es wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Die Gemeinde kann durch Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festlegen, in denen Wohnraum nur mit Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden oder leer stehen darf. In der Satzung können wei-

tere Bestimmungen über finanzielle Auflagen der Genehmigung oder die Wiederherstellung des früheren oder eines gleichwertigen Zustands getroffen werden, um den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen. Auf Erlass der Satzung besteht kein Rechtsanspruch, die Satzung ist auf fünf Jahre zu befristen.“

13. In § 43 Absatz 3 Satz 2 werden nach den Wörtern „wenn dies zur“ die Wörter „Kontrolle, Überwachung, Entscheidung über eine Maßnahme nach diesem Abschnitt oder“ eingefügt.

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.



Gesetz- und Verordnungsblatt

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

66. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 26. Januar 2012

Nummer 2

Glied.-Nr.	Datum	Inhalt	Seite
2030	23. 1. 2012	Verordnung über beamten- und disziplinarrechtliche Zuständigkeiten im Geschäftsbereich des für Inneres zuständigen Ministeriums	25
2251	17. 1. 2012	Bekanntmachung des Inkrafttretens des Fünfzehnten Staatsvertrages zur Änderung rundfunkrechtlicher Staatsverträge (Fünfzehnter Rundfunkänderungsstaatsvertrag)	26
237	10. 1. 2012	Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW)	16
701	10. 1. 2012	Gesetz über die Sicherung von Tariftreue und Sozialstandards sowie fairen Wettbewerb bei der Vergabe öffentlicher Aufträge (Tariftreue- und Vergabegesetz Nordrhein-Westfalen – TVgG – NRW)	17

Seit 1. Januar 2007 ist die **CD-ROM** neu gestaltet und preisgünstiger.

Die CD-ROM wird jetzt als Doppel-CD „SGV. NRW. und SMBl. NRW.“ herausgegeben.

Sie enthält somit stets das gesamte Landesrecht und alle Verwaltungsvorschriften (Erlasse) auf dem aktuellen Stand.

Im Abonnement kostet diese Doppel-CD nicht mehr als früher eine Einzel-CD, nämlich nur 77 € pro Jahr.

Die aktuelle CD-ROM, Stand 1. Januar 2012, ist ab Mitte Februar erhältlich.

Das **Bestellformular** mit den Preisen befindet sich im **GV-Blatt 2006 Nr. 29, S. 472**.

Informationen zur CD-ROM finden Sie auch im Internet über das Portal: <https://recht.nrw.de>.

Hinweis:

Die Gesetz- und Verordnungsblätter, die Ministerialblätter, die Sammlung aller Gesetze und Verordnungen des Landes NRW (SGV. NRW.) sowie die Sammlung der in Teil I des MBl. NRW. veröffentlichten Erlasse (SMBl. NRW.) stehen **im Intranet des Landes NRW** zur Verfügung.

Dasselbe wird **auch im Internet angeboten**. Die Adresse ist: <https://recht.nrw.de>. Hingewiesen wird auf die kostenlosen Angebote im Internet unter der genannten Adresse. Dort finden Sie Links zu vielen qualitativ hochwertigen Rechtsangeboten.

Wollen Sie die Inhaltsangabe eines jeden neuen Gesetzblattes oder Ministerialblattes per Mail zugesandt erhalten? Dann können Sie sich in das **Newsletter-Angebot** der Redaktion eintragen. Adresse: <https://recht.nrw.de>, dort: kostenlose Angebote.

237

**Gesetz zur Änderung
des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von
Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen
(WFNGÄndG NRW)
Vom 10. Januar 2012**

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen, das hiermit verkündet wird:

**Gesetz zur Änderung
des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum
für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW)**

Artikel 1

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

Das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 772) wird wie folgt geändert:

1. In § 1 Absatz 2 wird der Punkt am Satzende durch ein Komma ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:
„sofern nicht die Befugnis zum Erlass landesrechtlicher Regelungen den Ländern übertragen wurde.“
2. In § 6 Absatz 4 Satz 2 wird das Wort „Eckpunkte“ durch das Wort „Eckwerte“ ersetzt.
3. In § 14 Absatz 2 wird Satz 1 wie folgt ersetzt:
„Jahreseinkommen jeder haushaltsangehörigen Person ist die Summe der positiven Einkünfte im Sinne des § 2 Absatz 1 Nummer 1 bis 4, 6 und 7 sowie des Absatzes 2 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes in Verbindung mit § 10 Absatz 1 Nummer 5 des Einkommensteuergesetzes.“
4. § 15 Absatz 3 Nummer 5 wird wie folgt neu gefasst:
„4 000 Euro bei Zwei-Personen-Haushalten und jungen Ehepaaren (§ 29 Nummer 7) sowie eingetragenen Lebenspartnerschaften im Sinne des Gesetzes über die Eingetragene Lebenspartnerschaft (Lebenspartnerschaftsgesetz – LPartG) unter im Übrigen gleichen Voraussetzungen.“
5. In § 16 Absatz 5 wird das Wort „nichtig“ durch das Wort „unwirksam“ ersetzt.
6. § 17 wird wie folgt geändert:
 - a) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 4 eingefügt:
„(4) Die zuständige Stelle kann im Einvernehmen mit der betroffenen Gemeinde durch Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festlegen, in denen der Verfügungsberechtigte frei oder bezugsfertig werdenden Wohnraum nur einem von der zuständigen Stelle benannten Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen darf. Für die Benennung gelten die §§ 2 und 17 Absatz 3 sinngemäß. Auf Erlass der Satzung besteht kein Rechtsanspruch, die Satzung ist auf höchstens fünf Jahre zu befristen. Von der Ausübung des Benennungsrechts kann abgesehen werden, wenn der Verfügungsberechtigte auf Grund einer Belegvereinbarung oder Selbstverpflichtung an der Wohnraumversorgung in besonders dringenden Fällen durch eine Vergabe des geförderten Wohnraums in eigener Verantwortung mitwirkt oder in Einzelfällen auch bei der Wohnraumversorgung solcher Haushalte behilflich ist, bei denen zweifelhaft ist, ob sie die mietvertraglichen Pflichten erfüllen. Das Benennungsrecht wird nicht angewand, solange ein Besetzungsrecht besteht.“
 - b) Die bisherigen Absätze 4 bis 6 werden zu Absätzen 5 bis 7.
7. § 19 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 2 wird aufgehoben.
 - b) Die bisherigen Absätze 3 und 4 werden Absätze 2 und 3.
 - c) In Absatz 2 Nummer 1 (neu) wird das Wort „sonstiges“ gestrichen.
- d) In Absatz 2 Nummer 4 (neu) wird am Satzende der Punkt durch ein Komma ersetzt und folgender Halbsatz angefügt: „insbesondere weil die Wohnung in einem Teil des Gemeindegebiets liegt, der durch soziale Missstände benachteiligt ist oder einen besonderen Entwicklungsbedarf aufweist (§ 171 e Absatz 2 des Baugesetzbuchs – BauGB).“
- e) In Absatz 3 Satz 2 (neu) wird die Angabe „Absatzes 3“ durch die Angabe „Absatzes 2“ ersetzt.
8. In § 21 Absatz 3 Satz 2 werden nach dem Wort „wenn“ die Wörter „ein öffentliches Interesse an den Bindungen nicht mehr besteht oder“ eingefügt.
9. § 23 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:
„Liegt eine berechtigte Eigen- oder Selbstnutzung erst nach dem Zuschlag und dem Erlöschen der Grundpfandrechte vor, so enden die Bindungen mit dem Beginn der Eigen- oder Selbstnutzung.“
 - bb) Der bisherige Satz 2 wird zu Satz 3.
 - b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:
 - aa) Satz 2 wird durch folgende Sätze ersetzt:
„Für Miet- oder Genossenschaftswohnraum gilt in entsprechenden Fällen die Zweckbindung bis zu dem im Bewilligungsbescheid oder dem in der Förderzusage bestimmten Ende, längstens bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr der Löschung oder der Mittelrückzahlung. Die Sätze 1 und 2 gelten unabhängig davon, ob zuvor wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen des Bewilligungsbescheides oder der Förderzusage eine längere Nachwirkungsfrist auf Grund einer Kündigung der Darlehen oder Rückforderung von Zuschüssen bestand.“
 - bb) Der bisherige Satz 3 wird zu Satz 4.
10. In § 26 Absatz 1 Satz 1 werden die Angabe „§ 17 Absätze 1, 2, 3 oder 5, 6“ durch die Angabe „§ 17 Absätze 1, 2, 3 oder 6, 7“ und die Angabe „der §§ 8 a, 8 b oder 9 WoBindG“ durch die Angabe „der §§ 8, 8 a, 8 b oder 9 WoBindG“ ersetzt.
11. § 27 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Nummer 1 wird die Angabe „den §§ 8 a, 8 b oder 9 WoBindG“ durch die Angabe „den §§ 8, 8 a, 8 b oder 9 WoBindG“ ersetzt.
 - bb) In Nummer 3 wird die Angabe „§ 17 Absatz 2, Absatz 3 Satz 1 oder Absatz 5 Satz 1“ durch die Angabe „§ 17 Absatz 2, Absatz 3 Satz 1 oder Absatz 6 Satz 1“ ersetzt.
 - cc) In Nummer 4 wird die Angabe „§ 17 Absatz 6 Satz 1“ durch die Angabe „§ 17 Absatz 7 Satz 1“ ersetzt.
 - dd) Nach Nummer 11 wird folgende Nummer 12 eingefügt: „Wohnraum in gemäß § 40 Absatz 4 festgelegten Gebieten ohne Genehmigung anderen als Wohnzwecken zuführt oder leer stehen lässt.“
 - ee) Die bisherigen Nummern 12 bis 14 werden zu Nummern 13 bis 15.
 - b) In Absatz 2 werden die Angabe „Nummern 2, 9 und 14“ durch die Angabe „Nummern 2, 9 und 15“, die Angabe „Nummern 11, 12 und 13“ durch die Angabe „Nummern 11, 13 und 14“ und die Angabe „Nummern 1, 5, 6, 7 und 10“ durch die Angabe „Nummern 1, 5, 6, 7, 10 und 12“ ersetzt.
 - c) In Absatz 3 wird die Angabe „Nummern 10 bis 14“ durch die Angabe „Nummern 10 bis 15“ ersetzt.
12. § 40 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Die Vorschriften des Teils 8 gelten nicht für die vom Verfügungsberechtigten eigengenutzten Wohngebäude, Wohnungen und Wohnräume.“

- bb) Die bisherigen Sätze 2 und 3 werden Sätze 3 und 4.
- b) In Absatz 2 wird Satz 2 gestrichen.
- c) Absatz 3 wird wie folgt geändert:
- aa) In Satz 1 wird der Punkt am Satzende durch einen Strichpunkt ersetzt und folgender Halbsatz angefügt: „§ 41 Absatz 3 Satz 2 bis 4 gelten entsprechend.“
- bb) In Nummer 3 werden nach dem Wort „Treppen“ ein Komma und die Wörter „Aufzugs-, Haustür-/Türschließ-“ eingefügt.
- cc) In Nummer 4 werden das Wort „oder“ durch ein Komma ersetzt und nach dem Wort „Bäder“ die Wörter „oder Balkone“ eingefügt.
- d) Es wird folgender Absatz 4 angefügt:
- „(4) Die Gemeinde kann durch Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festlegen, in denen Wohnraum nur mit Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden oder leer stehen darf. In der Satzung können weitere Bestimmungen über finanzielle Auflagen der Genehmigung oder die Wiederherstellung des früheren oder eines gleichwertigen Zustands getroffen werden, um den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen. Auf Erlass der Satzung besteht kein Rechtsanspruch, die Satzung ist auf fünf Jahre zu befristen.“
13. In § 43 Absatz 3 Satz 2 werden nach den Wörtern „wenn dies zur“ die Wörter „Kontrolle, Überwachung, Entscheidung über eine Maßnahme nach diesem Abschnitt oder“ eingefügt.

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Düsseldorf, den 10. Januar 2012

Die Landesregierung
Nordrhein-Westfalen

Für die Ministerpräsidentin
Die Ministerin
für Schule und Weiterbildung
zugleich in eigener Ressortzuständigkeit

Sylvia L ö h r m a n n

(L. S.)

Der Finanzminister

Dr. Norbert W a l t e r - B o r j a n s

Der Minister
für Wirtschaft, Energie, Bauen,
Wohnen und Verkehr

Harry Kurt V o i g t s b e r g e r

Der Minister
für Inneres und Kommunales

Ralf J ä g e r

Für den Minister
für Arbeit, Integration und Soziales
und die Ministerin

für Innovation, Wissenschaft und Forschung
Die Ministerin
für Bundesangelegenheiten, Europa und Medien
zugleich in eigener Ressortzuständigkeit

Dr. Angelica S c h w a l l - D ü r e n

Der Justizminister

Thomas K u t s c h a t y

Der Minister
für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft,
Natur- und Verbraucherschutz

Johannes R e m m e l

Die Ministerin
für Familie, Kinder, Jugend,
Kultur und Sport

Ute S c h ä f e r

Die Ministerin
für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter

Barbara S t e f f e n s

– GV. NRW. 2012 S. 13

701

Gesetz über die Sicherung von Tariftreue und Sozialstandards sowie fairen Wettbewerb bei der Vergabe öffentlicher Aufträge (Tariftreue- und Vergabegesetz Nordrhein-Westfalen – TVgG – NRW)

Vom 10. Januar 2012

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen, das hiermit verkündet wird:

Gesetz über die Sicherung von Tariftreue und Sozialstandards sowie fairen Wettbewerb bei der Vergabe öffentlicher Aufträge (Tariftreue- und Vergabegesetz Nordrhein-Westfalen – TVgG – NRW)

§ 1

Zweck des Gesetzes

Zweck dieses Gesetzes ist es, einen fairen Wettbewerb um das wirtschaftlichste Angebot bei der Vergabe öffentlicher Aufträge unter gleichzeitiger Berücksichtigung von Sozialverträglichkeit, Umweltschutz und Energieeffizienz sowie Qualität und Innovation der Angebote zu fördern und zu unterstützen.

§ 2

Anwendungsbereich; Begriffsbestimmung

(1) Dieses Gesetz gilt für die Vergabe von öffentlichen Aufträgen über Bau- und Dienstleistungen in Nordrhein-Westfalen im Sinne von § 99 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juli 2005 (BGBl. I S. 2114, ber. 2009 I 3850), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2011 (BGBl. I S. 1554). Die §§ 3 und 17 bis 19 dieses Gesetzes gelten auch für die Vergabe von öffentlichen Aufträgen über Lieferleistungen im Sinne von § 99 Absatz 2 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen.

(2) Für öffentliche Aufträge im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs gelten die Regelungen dieses Gesetzes für alle Dienstleistungsaufträge im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 1370/2007 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2007 über öffentliche Personenverkehrsdienste auf Schiene und Straße und zur Aufhebung der Verordnungen (EWG) Nr. 1191/69 und (EWG) Nr. 1107/70 des Rates (ABl. L 315/1 vom 3. Dezember 2007). Dieses Gesetz gilt auch für Verkehre im Sinne von § 1 Freistellungsverordnung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 9240-1-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 30. Juni 1989 (BGBl. I S. 1273).

(3) Soweit nach diesem Gesetz Verpflichtungen im Rahmen der Angebotsabgabe begründet werden, gelten diese Verpflichtungen für Direktvergaben im Sinne von Artikel 5 Absatz 2, 4 und 6 der Verordnung (EG) Nr. 1370/2007 entsprechend und sind vor der Erteilung des öffentlichen Dienstleistungsauftrages zu erfüllen.

(4) Öffentliche Auftraggeber im Sinne dieses Gesetzes sind die öffentlichen Auftraggeber im Land Nordrhein-Westfalen gemäß § 98 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen, es sei denn sie führen die Vergabeverfahren im Namen oder im Auftrag des Bundes oder eines anderen Bundeslandes durch.

15.06.2011

Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr

Dieter Hilser MdL

Einladung

16. Sitzung (öffentlich)
des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Verkehr
am Dienstag, dem 28. Juni 2011,
nachmittags, 14.30 Uhr, Raum E 3 - A 02

Landtag Nordrhein-Westfalen
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

Diese Einladung ergeht nachrichtlich an die Mitglieder des Ausschusses für Innovation,
Wissenschaft, Forschung und Technologie.

Gemäß § 52 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Landtags berufe ich den Ausschuss ein und setze folgende Tagesordnung fest:

Tagesordnung

Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW)

Gesetzentwurf der Landesregierung
Drucksache 15/1876

- Öffentliche Anhörung von Sachverständigen -

gez. Dieter Hilser
- Vorsitzender -

F.d.R

Harald Holler
Ausschussassistent

Anlagen
Verteiler
Fragenkatalog

**Anhörung
des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Verkehr**

**"Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung
von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW)"**

Gesetzentwurf der Landesregierung
Drucksache 15/1876

**Dienstag, dem 28. Juni 2011
14.30 Uhr, E 3 - A 02**

Verteiler

Städtetag Nordrhein-Westfalen
Herrn Dr. Stephan Articus
Köln

Städte- und Gemeindebund NRW
Herrn Dr. Bernd J. Schneider
Düsseldorf

Landkreistag NRW
Herrn Dr. Martin Klein
Düsseldorf

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
Herrn Präsident Hartmut Miksch
Düsseldorf

Ingenieurkammer Bau
Nordrhein-Westfalen
Herrn Dr.-Ing. Heinrich Bökamp
Düsseldorf

BDB NRW
Herrn Landesvorsitzenden Thomas Kempen
Düsseldorf

VdW Rheinland-Westfalen
Verband der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen
e.V.
Herrn Alexander Rychter
Düsseldorf

BFW
Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.
Herr Falk Kivelip
Bonn

Haus & Grund NRW
Herrn Klaus-Dieter Stallmann
Düsseldorf

Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen
e.V.
Herrn Bernhard von Grünberg MdL
Düsseldorf

Mieterforum Ruhr e.V.
Herrn Helmut Lierhaus
Bochum

Deutsches Studentenwerk e.V.
Berlin

DGB Bezirk NRW
Düsseldorf

Amt für Wohnungswesen
Herrn Hans-Peter Neuhaus
Dortmund

Wohnungsversorgungsbetrieb der Stadt Köln
Herrn Michael Schleicher
Köln

WohnBund-Beratung NRW GmbH
Herrn Wolfgang Kiehle
Bochum

**Anhörung
des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Verkehr**

**"Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung
von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW)"**

Gesetzentwurf der Landesregierung
Drucksache 15/1876

am 28. Juni 2011

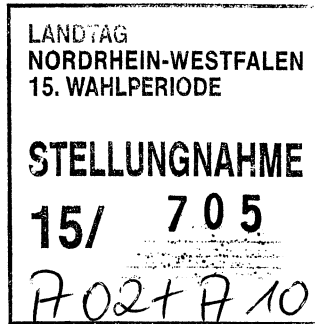
14.30 Uhr, E 3 - A 02

Fragenkatalog

1. Wie bewerten sie den Gesetzentwurf insgesamt?
2. Welche Bedeutung hatte in der Vergangenheit die Zweckentfremdungsverordnung für die Wohnungswirtschaft?
3. Ist die Wiedereinführung wünschenswert?
4. Welche Unterschiede sehen Sie in der Wirksamkeit, wenn die Umsetzung optional im Wege eines kommunalen Satzungsrechts oder flächendeckend direkt per Gesetz erfolgt?
5. Welche Bedeutung hatten in der Vergangenheit die wohnungswirtschaftlichen Instrumente der Überlassung bzw. der Belegungsrechte?
6. Wie bewerten Sie die Umsetzung der Initiative im Rahmen des Gesetzentwurfes?
7. Wie bewerten Sie die Schaffung dieser Instrumente in Bezug auf Maßnahmen gegen die Verwahrlosung von Wohnraum durch sogenannte „Heuschrecken“ am Wohnungsmarkt sowie insgesamt?
8. Wie bewerten Sie § 17 Abs. 4 des Gesetzentwurfs hinsichtlich der geplanten Einführung von Mieterbenennungsrechten in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf?
9. Wie bewerten Sie § 40 Abs. 4 des Gesetzentwurfs hinsichtlich des geplanten Genehmigungsvorbehalts für die Zweckentfremdung von Wohnraum?
10. Wie bewerten Sie den Gesetzentwurf hinsichtlich der Regelung, dass sich Kommunen die Genehmigung von Zweckentfremdungen nach § 40 Abs. 4 vergüten lassen können.

11. In den Jahren 2005 und 2006 sind die Instrumente Zweckentfremdungs- bzw. Überlassungsverordnung ausgelaufen. Gibt es konkret nachweisbare Erfahrungen, mit deren Hilfe sich die geplante (partielle) Wiedereinführung dieser Instrumente rechtfertigen lässt und halten Sie die Wiedereinführung für wünschenswert?
12. Inwieweit halten Sie die Instrumente „Zweckentfremdung“ und „Mieterbenennung“ für geeignet bzw. ungeeignet, um die Wohnraumversorgung in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf sicherzustellen?
13. Inwieweit stellen freiwillige Vereinbarungen zur Belegung von öffentlich gefördertem Wohnraum auf kommunaler Ebene eine Alternative zu den geplanten Regelungen im WFNGÄndG NRW dar?
14. Welche Auswirkungen wird das vorliegende Gesetzesvorhaben voraussichtlich auf die kommunale Bürokratie sowie unternehmensseitige Verwaltungskosten haben?
15. Welche Änderungen im WFNG sind aus Ihrer Sicht erforderlich, um die kommunale Wohnungsaufsicht zu stärken?
16. Welchen weiteren Änderungsbedarf sehen Sie beim WFNG?

- 127 -



VdW Rheinland Westfalen • Postfach 24 01 14 • 40090 Düsseldorf

Rechtsanwalt, M. A.
Alexander Rychter
Verbandsdirektor

per E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

Stichwort:
WFNGÄndG NRW-Anhörung A02-28.06.2011

Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr
Landtag Nordrhein-Westfalen
Herr Harald Holler
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

Düsseldorf, 17. Juni 2011
VD/AL-A

**Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Verkehr am
28. Juni 2011
zum Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von
Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW)**

**Schreiben des Präsidenten des Landtags Nordrhein-Westfalen vom 9. Juni 2011
(Az. I.1/A02)**

Sehr geehrter Herr Holler,

in Anlage übersende ich die für o. a. Anhörung erbetene Stellungnahme des VdW Rheinland Westfalen.

Mit freundlichen Grüßen

A. Rychter

Alexander Rychter

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

**Stellungnahme
für den
Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr**

im Rahmen des Anhörungsverfahrens am 28. Juni 2011

zum

**Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für
das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW)
Gesetzentwurf der Landesregierung - Drucksache 15/1876 – nebst Fragenkatalog**

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen nimmt Stellung zum Gesetzentwurf der Landesregierung in der Form, wie er bereits mit Schreiben vom 25. Februar 2011 an das MWEBWV, Abt. VIII, zum gleichnamigen Gesetzentwurf/Referentenentwurf der Landesregierung (Stand 10.01.2011) Stellung genommen hat. Die Einladung zur Teilnahme an der Anhörung am 28. Juni 2011 wird der Verband dazu nutzen, darüber hinaus die Fragen aus dem Katalog zu beantworten. Letzteres ist angesichts der kurzen Frist zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme vorab nicht möglich.

**Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für
das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW)**

Mit dem Gesetzentwurf sollen die im Koalitionsvertrag angekündigten Vorhaben der Landesregierung nach Nachfolgeregelungen zur „Zweckentfremdungsverordnung“ und „Überlassungsverordnung“ umgesetzt werden.

Zurückblickend ist festzustellen, dass beide Verordnungen in der Vergangenheit befristet

waren und zum 31.12.2006 bzw. 31.12.2005 ausgelaufen sind. Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hatte dies u. a. als einen Beitrag zum Bürokratieabbau begrüßt.

Mit dem Änderungsgesetz sollen ein kommunaler Genehmigungsvorbehalt bei Zweckentfremdungen von Wohnraum sowie Mieterbenennungsrechte durch Kommunen jeweils auf der Grundlage eines Satzungsrechts eingeführt werden.

Grundsätzlich begrüßt der Verband die Regelung des kommunalen Satzungsrechts, wird doch damit auf die lokale Kenntnis wie auf die kommunale Verantwortung abgestellt.

1.

Mit der **Zweckentfremdungsverordnung** soll der Zweckentfremdung von Wohnraum zu anderen Zwecken ein Riegel vorgeschoben werden. Der VdW Rheinland Westfalen hat prinzipiell dazu keine Einwände, wollen doch seine Mitgliedsunternehmen günstigen Wohnraum bereitstellen und bewirtschaften. In bestimmten vom demographischen und strukturellen Wandel betroffenen Gebieten, die beispielsweise auch förmlich festgelegte Gebiete nach dem Städtebauförderungsgesetz sein können und/oder in einem kommunalen Handlungskonzept Wohnen als Umstrukturierungsgebiete gekennzeichnet sind bzw. als solche aus Ihrem Hause mit der sog. Abrissförderung begleitet werden, kann allerdings eine Zweckentfremdung durch Leerstand mit nachfolgendem Abriss gegeben sein. Auch kann es an bestimmten Standorten, die sich in einer Abwärtsspirale befinden, für eine Revitalisierung sinnvoll sein, Wohnraum als Gewerberaum im Sinne von Wohnen und Arbeiten anzubieten. Ein solches Konzept verfolgt z. B. die VBW Bochum in Bochum-Hustadt. Für eine solche zielgerichtete Erneuerung eines Gebietes wäre dann in einem Satzungsgebiet die Genehmigung einer Zweckentfremdung vonnöten.

Die Wohnungswirtschaft setzt darauf, dass die Kommunen in den vorgenannten und vergleichbaren Fällen hinsichtlich der Zielsetzung einer Gebietserneuerung mit den betroffenen Wohnungsunternehmen an einem Strang zieht und im Sinne einer partnerschaftlichen Vorgehensweise derartige Gebiete nicht mit einem Satzungsrecht belegen wird bzw. sachorientiert eine Genehmigung zur Zweckentfremdung erteilt, die dann natürlich auch Kosten für den Antragsteller verursachen wird.

Zurückliegend können wir feststellen, dass Wohnungsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen in der Vergangenheit vor Auslaufen der damaligen Verordnung von der Zweckentfremdung kaum betroffen waren. Der Verband erwartet auch über seine Mitgliedsunternehmen hinaus künftig wenige Fälle von Zweckentfremdung, erscheint doch in Zeiten der

Schrumpfung, aber auch in boomenden Städten die Vermietung von Wohnraum wirtschaftlich ebenso attraktiv wie die Vermietung mit anderen Nutzungen.

2.

Die bis zum 31.12.2005 befristete **Überlassungsverordnung** hatte 20 Kommunen das Recht eingeräumt, für frei werdende Sozialwohnungen dem Vermieter drei Mieter zu benennen und ihn zu verpflichten, einen als Nachmieter zu akzeptieren. Ihr Auslaufen wurde damals mit dem Hinweis auf entspannte Märkte begründet.

Auch wenn heute durchaus noch angespannte Wohnungsmärkte, z. B. entlang der Rhein-schiene festzustellen sind, hält der VdW Rheinland Westfalen die erneute Einführung der Überlassungsverordnung für kontraproduktiv. Mehr und mehr gehen die Kommunen dazu über, im Wege einer Kooperationsvereinbarung mit der Wohnungswirtschaft die Belegung von Wohnraum in einer abgestimmten Weise und mit Blick auf die Förderung und Erhaltung der Stabilität von Gebieten vorzunehmen. Diese gerade auch in angespannten Wohnungsmärkten angewendete kooperative Vorgehensweise stellt einen nicht zu unterschätzenden Anreiz für die Wohnungsunternehmen des Verbandes dar, wieder oder weiterhin in den Sozialen Wohnungsbau zu investieren und preiswerten Wohnraum zu vermieten.

Gerade vor diesem Hintergrund, der durchaus als ein mühsam erreichter Paradigmenwechsel hinsichtlich der partnerschaftlichen Vorgehensweise von Kommune und Wohnungswirtschaft bezeichnet werden kann, erscheint die Wiederbelebung des Benennungsrechts völlig unverständlich. Gerade in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf braucht es positive Anreize für Investitionen, damit dem erhöhten Bedarf auch ein gesteigertes Angebot folgen wird.

Ebenfalls bedarf es positiver Anreize, um die Unterstützung der Wohnraumversorgung solcher Haushalte zu erreichen, „bei denen zweifelhaft ist, ob sie die mietvertraglichen Pflichten erfüllen.“ Derartige positive Anreize sind z. B. die Übernahme von Renovierungskosten u. ä. durch die Kommune, wie es die Stadt Köln beispielhaft ausfüllt.

Sollte ein Absehen von der Ausübung des Benennungsrechts mit der vorgenannten Unterstützung gekoppelt werden, werden sich Wohnungsunternehmen des Verbandes künftig eine Investition in den Sozialen Wohnungsbau unter Gesichtspunkten der nachhaltigen Wirtschaftlichkeit wohl überlegen.

Die Verlagerung der Ausübung der Benennung auf Kommunen mit Satzungsrecht wird in diesem Falle mit großer Skepsis hinsichtlich der Verantwortung der Kommunen betrachtet. In diesem Zusammenhang besteht die begründete Annahme dass das Instrument Benennungsrecht angesichts knapper bzw. fehlender Mittel der Kommune für den Sozialen Wohnungsbau (mit Belegrechten) als ein naheliegender Ausweg eingesetzt wird. Dies würde u. E. den mühsam erreichten partnerschaftlichen Geist in einer Reihe von Städten und Gemeinden gefährden.

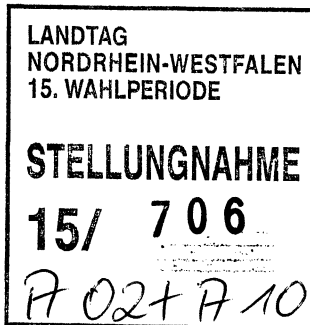
Auch wenn mit dem WNFGÄndG beabsichtigt sein soll, insbesondere bestimmte nicht kooperative Vermieter zu erreichen, so dürfte allein die Möglichkeit der Nutzung dieser Verordnung bereits in der Breite kontraproduktiv wirken. Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen lehnt aus den vorgenannten Gründen die Änderung des § 17 mittels Neueinfügung des Absatzes 4 ab.

Düsseldorf, 16. Juni 2011

Städtetag Nordrhein-Westfalen · Gereonstraße 18 · 32 · 50670 Köln

An den
Vorsitzenden des Ausschusses Bauen, Wohnen und Verkehr
des Landtages Nordrhein-Westfalen
Herrn Dieter Hilser, MdL

per E-Mail an: anhoerung@landtag.nrw.de



Gereonshaus
Gereonstraße 18 - 32
50670 Köln

16.06.2011/KI

Telefon +49 221 3771-0
Durchwahl 3771-206
Telefax +49 221 3771-180

E-Mail

gesine.kort-weier
@staedtetag.de

Bearbeitet von
gesine.kort-weier

Aktenzeichen
64.05.20

Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW)

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Gelegenheit, zur Änderung des „Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW)“ Stellung nehmen zu können. Da wir an der Anhörung am 28. Juni 2011 leider nicht teilnehmen können, nehmen wir jedoch gerne die Gelegenheit wahr, zu dem Gesetzentwurf schriftlich Stellung zu nehmen. Die Fragen aus dem der Einladung beigefügten Fragenkatalog beantworten wir mit der beigefügten Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Folkert Kiepe
Beigeordneter
des Städtetages Nordrhein-Westfalen

Anlage

Städtetag Nordrhein-Westfalen · Gereonstraße 18 - 32 · 50670 Köln

Gereonshaus
Gereonstraße 18 - 32
50670 Köln

16.06.2011/KI

Telefon +49 221 3771-0
Durchwahl 3771-206
Telefax +49 221 3771-180

E-Mail

gesine.kort-weiher@staedtetag.de

Bearbeitet von
Gesine Kort-Weiher

Aktenzeichen
64.05.20

**Stellungnahme des Städtetages Nordrhein-Westfalen
zum Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum
für das Land Nordrhein-Westfalen (WFENGÄndG NRW),
Drucksache 15/1876
anlässlich
der Öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Verkehr
am 28. Juni 2011**

Zu Frage 1: Wie bewerten Sie den Gesetzentwurf insgesamt?

Wir begrüßen die Absicht der Landesregierung, die Steuerungsmöglichkeiten der Kommunen im Bereich des Wohnungswesens durch die in dem Entwurf enthaltenen Nachfolgeregelungen zur „Zweckentfremdungsverordnung“ und „Überlassungsverordnung“ zu stärken. Die Wiedereinführung dieser Instrumente entspricht den Forderungen des Städtetages NRW, der sich stets für ihre Beibehaltung bzw. Wiedereinführung eingesetzt hat. Die Wiedereinführung auf der Grundlage kommunaler Satzungen berücksichtigt die unterschiedliche Entwicklung der Wohnungsmärkte und eröffnet den Städten und Gemeinden die notwendigen Gestaltungsmöglichkeiten für individuelle Lösungen auf der Grundlage der jeweiligen örtlichen Wohnungsmarktentwicklungen.

Zu Frage 2: Welche Bedeutung hat in der Vergangenheit die Zweckentfremdungsverordnung für die Wohnungswirtschaft?

Diese Frage muss von der Wohnungswirtschaft beantwortet werden.

Zu Frage 3: Ist die Wiedereinführung wünschenswert?

Hierzu wird zunächst auf die Antwort zu Frage 1 verwiesen. Ergänzend ist hierzu noch Folgendes anzumerken: Das Zweckentfremdungsverbot ist in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt ein wichtiges Instrument. Ohne ein Zweckentfremdungsverbot kann dringend benötigter Wohnraum ohne Genehmigung dem Wohnungsmarkt entzogen werden. Dies hat für die betroffenen Städte erhebliche Konsequenzen: Ein breit gefächertes und ausreichendes

Angebot an Wohnraum ist ein wichtiger Standortfaktor. Durch Umwandlung, Verwahrlosung und Leerstand von Wohnraum verknappt sich das Wohnungsangebot, neuer Wohnraum muss dann – ggf. auch unter Einsatz öffentlicher Fördermittel – geschaffen werden. Der Verlust von preiswertem Wohnraum bedeutet unmittelbar steigende Kosten für die Städte, da die aufzuwendenden Unterkunftskosten für Transferleistungsempfänger zunehmen. Zudem ist in aller Regel vor allem Wohnraum in innerstädtischen Lagen von der Umwandlung in Gewerbe- bzw. Büroraum betroffen, sodass der Wegfall des Zweckentfremdungsverbotes die Gefahr erhöht, dass die Wohnnutzung aus den Innenstädten verdrängt wird.

Aus den genannten Gründen hat sich der Städtetag dafür eingesetzt, dass den Städten das Instrument des Zweckentfremdungsverbotes zum Schutz des vorhandenen Wohnraums weiterhin zur Verfügung steht.

Zu Frage 4: Welche Unterschiede sehen Sie in der Wirksamkeit, wenn die Umsetzung optional im Wege eines kommunalen Satzungsrecht oder flächendeckend direkt per Gesetz erfolgt?

Wesentliche Unterschiede für die Wirksamkeit des Instrumentes ergeben sich nach unserer Einschätzung nicht. Auch bei einer Regelung durch das Land kann ein Zweckentfremdungsverbot nur für Städte und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten erlassen werden. Hier wäre durch ein Gutachten festzustellen, welche Gemeinden aufgrund ihrer Wohnungsmarktlage von dem Zweckentfremdungsverbot erfasst werden. In Anbetracht der sehr unterschiedlichen Entwicklung der Wohnungsmärkte ist daher die Umsetzung durch ein kommunales Satzungsrecht der bessere Ansatz. Denn die Frage, ob und inwieweit ein Zweckentfremdungsverbot zum Schutz des Wohnungsangebotes und zur Sicherstellung einer angemessenen Wohnraumversorgung notwendig ist, kann am besten vor Ort entschieden werden. Dort kann nicht nur die Wohnungsmarktlage konkret beurteilt werden, sondern auch die Frage, ob ein Zweckentfremdungsverbot aufgrund bestehender Trends zur Umwandlung von Wohnraum oder zum Leerstellenlassen von Wohnraum erforderlich ist.

Zu Frage 5: Welche Bedeutung hatten in der Vergangenheit die wohnungswirtschaftlichen Instrumente der Überlassung bzw. der Belegungsrechte?

Aus Sicht der Städte kam der Verordnung zur Überlassung von Sozialwohnungen (Überlassungsverordnung) wesentliche Bedeutung zur Steuerung einer adäquaten Belegung der Sozialwohnungsbestände zu. Dies gilt gerade in Anbetracht des rapide sinkenden Angebots an Sozialwohnungen bei einem gleichzeitig steigenden Anteil einkommenschwächerer Haushalte an der Bevölkerung. Auch wegen der von ihnen zu tragenden Unterkunftskosten für die Transferleistungsempfänger haben die Städte ein großes Interesse an einer sinnvollen Belegungssteuerung für die rückläufigen Sozialwohnungsbestände. Daher hat sich der Städtetag für eine Verlängerung der Geltungsdauer der Überlassungsverordnung bzw. später für eine Wiedereinführung dieses Instruments ausgesprochen.

Wir möchten allerdings betonen, dass unsere Mitgliedstädte konsensuale Lösungen mit den örtlichen Wohnungsmarktakteuren gegenüber der einseitigen Ausübung von Belegungsrechten bevorzugen. In vielen Städten gibt es bereits Belegungsvereinbarungen, die sich in der Praxis gut bewährt haben. Die im § 17 Abs. 4 Satz 1 enthaltene Satzungsermächtigung schafft insofern vorrangig die notwendige Verhandlungsgrundlage für den erfolgreichen Abschluss von Belegungsvereinbarungen i.S.v. § 17 Abs. 4 Satz 3.

Zu Frage 6: Wie bewerten Sie die Umsetzung der Initiative im Rahmen des Gesetzentwurfes?

Hierzu wird auf die Antwort zu Frage 1 verwiesen.

Zu Frage 7: Wie bewerten Sie die Schaffung dieser Instrumente in Bezug auf Maßnahmen gegen die Verwahrlosung von Wohnraum durch sogenannte „Heuschrecken“ am Wohnungsmarkt sowie insgesamt?

Zur Bekämpfung der Verwahrlosung von Wohnraum durch sogenannte „Heuschrecken“ tragen das Zweckentfremdungsverbot und die Regelungen zur Belegung von Sozialwohnungen wenig bei, sie dienen der Sicherstellung der Wohnraumversorgung auf angespannten Wohnungsmärkten. Dagegen leisten die im WFNG enthaltenen Instrumente der Wohnungsaufsicht einen wichtigen Beitrag zur Bekämpfung der Verwahrlosung von Wohnraum.

Zu Frage 8: Wie bewerten Sie § 17 Abs. 4 des Gesetzentwurfs hinsichtlich der geplanten Einführung von Mieterbenennungsrechten in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf?

Hierzu wird auf die Antworten zu den Fragen 1 und 5 verwiesen.

Zu Frage 9: Wie bewerten Sie § 40 Abs. 4 des Gesetzentwurfs hinsichtlich des geplanten Genehmigungsvorbehalts für die Zweckentfremdung von Wohnraum?

Hierzu wird auf die Antworten zu Fragen 1, 3 und 4 verwiesen.

Zu Frage 10: Wie bewerten Sie den Gesetzentwurf hinsichtlich der Regelung, dass sich Kommunen die Genehmigung von Zweckentfremdungen nach § 40 Abs. 4 vergüten lassen können?

Die Tatsache, dass die Genehmigung von Zweckentfremdungen mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden kann, ist nichts Neues. Auch beim früher geltenden Zweckentfremdungsverbot war es unter bestimmten Voraussetzungen möglich und üblich, die Genehmigung mit der Auflage zur Zahlung einer Geldleistung zu verbinden. Ob und in welcher Höhe solche Geldleistungen erhoben wurden, richtete sich nach den Umständen des Einzelfalls. Die Einnahmen aus diesen „Ablösezahlungen“ wurden – soweit hier bekannt und erinnerlich – zweckgebunden für den Bau von Wohnungen eingesetzt.

Da die Geldleistungen im Zusammenhang mit der Genehmigung von Zweckentfremdungen also dazu dienen, in bestimmten Fallkonstellationen einerseits dem Interesse des Verfügungsberechtigten an einer Nutzungsänderung des Wohnraums Rechnung zu tragen, andererseits aber einen angemessenen finanziellen Ausgleich für den dem Wohnungsmarkt entzogenen Wohnraum zu schaffen, halten wir die Regelung in § 40 Abs. 4 für sinnvoll und angemessen.

Zu Frage 11: In den Jahren 2005 und 2006 sind die Instrumente Zweckentfremdungs- bzw. Überlassungsverordnung ausgelaufen. Gibt es konkret nachweisbare Erfahrungen, mit deren Hilfe sich die geplante (partielle) Wiedereinführung dieser Instrumente rechtfertigen lässt und halten Sie die Wiedereinführung für wünschenswert?

Flächendeckende empirische Untersuchungen über die Auswirkungen des Wegfalls dieser Instrumente sind uns nicht bekannt. Je nach örtlicher Wohnungsmarktlage dürften die Auswirkungen auch sehr unterschiedlich sein. Aus den bei der Beantwortung der vorhergehenden Fragen genannten Gründen halten wir die Wiedereinführung dieser Instrumente für wünschenswert.

Zu Frage 12: Inwieweit halten Sie die Instrumente „Zweckentfremdung“ und „Mieterbenennung“ für geeignet bzw. ungeeignet, um die Wohnraumversorgung in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf sicherzustellen?

Diese Instrumente tragen dazu bei, dass vorhandener Wohnraum auf angespannten Märkten für die Wohnraumversorgung allgemein bzw. für die Versorgung von Zielgruppen des sozialen Wohnungsbaus zur Verfügung steht. Insofern leisten diese Instrumente einen Beitrag zur Sicherung der Wohnraumversorgung auf angespannten Märkten. Dabei ist uns natürlich bewusst, dass diese Instrumente alleine nicht ausreichen, um bestehende Probleme mit der Wohnraumversorgung zu lösen. Vielmehr bedarf es gezielter Anstrengungen, um das bestehende Wohnungsangebot durch Investitionen in den Neubau von frei finanzierten und geförderten Wohnungen auszuweiten.

Zu Frage 13: Inwieweit stellen freiwillige Vereinbarungen zur Belegung von öffentlich geförderten Wohnraum auf kommunaler Ebene eine Alternative zu den geplanten Regelungen im WFNGÄndG dar?

Wie bereits bei der Antwort zu Frage 5 erläutert, ist es nicht Ziel unserer Mitgliedstädte, die Versorgung wohnungssuchender Haushalte durch einseitige Ausübung von Benennungsrechten zu gewährleisten. Angestrebt wird vielmehr der Abschluss von Belegungsvereinbarungen mit den Wohnungsmarktakteuren. Dies setzt jedoch voraus, dass die Städte durch vorhandene rechtliche Alternativen über eine entsprechende Verhandlungsbasis für den Abschluss einvernehmlicher Lösungen verfügen.

Zu Frage 14: Welche Auswirkungen wird das vorliegende Gesetzesvorhaben voraussichtlich auf die kommunale Bürokratie sowie unternehmensseitige Verwaltungskosten haben?

Diese Frage können wir nicht beantworten. Wir weisen aber darauf hin, dass es sich bei den kommunalen Satzungsrechten lediglich um Handlungsoptionen handelt, es also den Städten selbst überlassen bleibt, ob sie hiervon – unter Hinnahme der damit ggf. verbundenen Kosten – Gebrauch machen oder nicht.

Zu Frage 15: Welche Änderungen im WFNG sind aus Ihrer Sicht erforderlich, um die kommunale Wohnungsaufsicht zu stärken?

Aufgrund der Erfahrungen mit der Anwendung des geltenden Rechts regen wir bei den Vorschriften zur Wohnungsaufsicht (§§ 40 ff. WFNG NRW) folgende weitere Änderungen an:

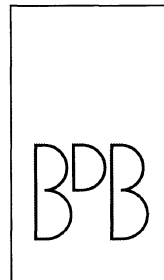
- Bei der Übernahme der Regelungen des Wohnungsgesetzes in das WFNG NRW ist der Hinweis entfallen, wonach die Regelungen der Wohnungsaufsicht nicht bei Leerstand in frei finanzierten Wohnungen gelten. Nach unseren Informationen geht die Landesregierung davon aus, dass diese Einschränkung weiterhin Gültigkeit besitzt. Hier sollte eine entsprechende Klarstellung erfolgen.

- In unserer Stellungnahme zu dem Referentenentwurf hatten wir dem MWEBWV folgenden Hinweis gegeben:

Derzeit können Anordnungen zur Instandsetzung von Wohnraum gemäß § 40 Abs. 3 WFNG NRW i.V.m. § 21 Abs. 1 Satz 2 WFNG NRW nur dann getroffen werden, wenn die Gemeinde bereits vor Erlass der Anordnung geprüft hat, ob die Maßnahmen wirtschaftlich vertretbar und zumutbar sind. Die Durchführung dieser Vorabprüfung führt in der Praxis zu erheblichen Problemen, da für die Städte nur schwer abzuschätzen ist, ob sich die Kosten für die anzuordnenden Maßnahmen aus der Bewirtschaftung der Immobilie refinanzieren lassen. Denn hierzu sind Informationen über die Finanzierung der Instandsetzungskosten und die Vermietung/Vermietbarkeit der Wohnungen erforderlich, die den Städten in aller Regel nicht vorliegen.

Aus diesem Grund hatten wir vorgeschlagen, den letzten Halbsatz („und ihre Vornahme wirtschaftlich und vertretbar ist“) in § 21 Abs. 1 Satz 2 WFNG NRW zu streichen und durch einen Verweis auf § 41 Abs. 3 Satz 2 WFNG NRW zu ersetzen. Denn durch die Regelung in § 41 Abs. 3 Satz 2 WFNG NRW ist der erforderliche Schutz des Eigentümers vor unwirtschaftlichen Maßnahmen bereits gewährleistet, da er hiernach jederzeit die Einstellung des Verfahrens fordern kann, wenn sich die angeordneten Maßnahmen nicht aus den Erträgen der Immobilie finanzieren lassen. Dieser Anregung ist das MWEBWV insoweit nachgekommen als § 40 Abs. 3 WFNG in dem nun vorliegenden Gesetzentwurf um einen Verweis auf § 41 Abs. 3 Satz 2 bis 4 ergänzt wurde. Jedoch wurde der Verweis auf § 21 Abs. 1 WFNG beibehalten. Damit ist unserem Anliegen, eine Prüfung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen vor ihrer Festsetzung auszuschließen, nicht Rechnung getragen. Wir halten es daher für erforderlich, § 21 Abs. 1 Satz 2 letzter Halbsatz zu streichen.

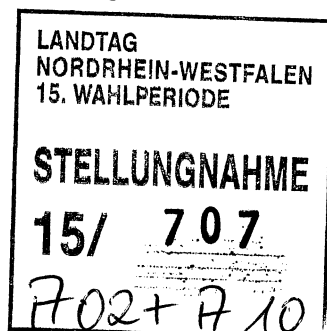
- In letzter Zeit registrieren einige Städte zunehmende Probleme im Umgang mit Wohnraum, der mit besonders schwerwiegenden Mängeln behaftet ist. Eine Eingriffsnorm, die in derartigen Fällen, in denen auch eine besondere Gefahrensituation für die Bewohner besteht (z. B. unhaltbare hygienische Verhältnisse bei defekten Sanitäreinrichtungen oder Gefahr eines Stromschlages durch offen verlegte Stromleitungen) eine rasche Intervention der Städte ermöglicht, fehlt bisher im WFNG NRW. Denn eine Unbewohnbarkeitserklärung darf gem. § 42 Abs. 1 Satz 2 WFNG nur erlassen werden, wenn die Beseitigung der Mängel oder die Erfüllung von Mindestanforderungen aufgrund des § 41 Abs. 3 (z. B. wegen fehlender Wirtschaftlichkeit) nicht angeordnet werden kann. Wir regen daher an, § 42 Abs. 1 Satz 2 WFNG NRW zu streichen oder um den Hinweis zu ergänzen, dass in extremen Einzelfällen auf das vorgeschaltete Anordnungsverfahren verzichtet werden kann.
- Bei der Durchführung von Ersatzvornahmen müssen die Städte finanziell für den Verfügungsberechtigten in Vorleistung treten, wobei gerade bei Immobilien in der Zwangsverwaltung/Zwangsversteigerung ungewiss ist, ob eine Beitreibung der angefallenen Kosten realisierbar ist. Um die Möglichkeiten für eine Refinanzierung durchgeführter Ersatzvornahmen zu verbessern, bitten wir um Prüfung, ob die Kosten für die Durchführung von Ersatzvornahmen im Rahmen der Wohnungsaufsicht bei der anstehenden Änderung des WFNG NRW zur „öffentlichen Last“ erklärt werden können. Hierdurch würde bei Zwangsversteigerungen der betroffenen Wohnimmobilien gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG ein verbesserter Befriedigungsrang gelten und so das Ausfallrisiko der Kommunen für ihre Kostenerstattungsansprüche gegen den Gebäudeeigentümer minimiert werden. Durch die Nachrangigkeit der Ersatzvornahmekosten im Zwangsversteigerungsverfahren kommt es zu einer unseres Erachtens nicht hinnehmbaren Begünstigung der vorrangigen Gläubiger auf Kosten des Steuerzahlers, obwohl der Eigentümer bzw. die Gläubiger von der mit der Instandsetzung einhergehenden Werterhöhung profitieren.



Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V., LV NRW

Der Verband, der verbindet!

Landtag NRW
Herrn Landtagspräsident
Eckhard Uhlenberg
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf



tk/eu/rs/-/20.06.2011

per mail: anhoerung@landtag.nrw.de
WFNGÄndG NRW
Anhörung A02-28.06.2011

Stellungnahme des BDB.NRW zum Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW), Drucksache 15/1876

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident,

für die Möglichkeit der Stellungnahme zum o.a. Gesetzentwurf und Einladung zur öffentlichen Anhörung danke ich Ihnen. Wir nehmen die Gelegenheit gerne wahr, uns zu dem Gesetzentwurf schriftlich zu äußern. Wir haben uns bei unserer Stellungnahme dabei nicht an dem aufgestellten Fragenkatalog orientiert, sondern, u.a. aufgrund der knapp bemessenen Zeit für die Stellungnahme, uns zu den aus unserer Sicht wesentlichen Punkten geäußert.

Wir werden in der mündlichen Anhörung unsere schriftlichen Ausführungen gerne noch ergänzen.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Thomas Kempen
Landesvorsitzender BDB.NRW

Anlage

Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V., Landesverband NRW
Bismarckstrasse 85, 40210 Düsseldorf, T: 0211-363171, F: 0211-356141, info@bdb-nrw.de, www.bdb-nrw.de
Ansprechpartner: Reiner Stracke, Landesgeschäftsführer

Der BDB.NRW befasst sich in seiner nachfolgenden Stellungnahme insbesondere mit den Änderungen und Ergänzungen zu

- § 17 Belegungsbindung, Gebrauchsüberlassung,
- § 19 Freistellung von Belegungsbindungen,
- § 21 Instandhaltungspflicht, Nutzungsänderungen
- § 23 Zwangsversteigerung und
- § 40 Grundsätze.

Der vorliegende Gesetzentwurf nimmt u.a. Regelungen wieder auf, die mit dem Außerkrafttreten der Zweckentfremdungsverordnung zum 31.12.2006 weggefallen waren. Aufgrund der seinerzeitigen Verordnung vom 12. Juni 2001 galt für 45 Kommunen noch in einer 5-jährigen Befristungsregelung das Erfordernis, bei Abbruch und Nutzungsänderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen eine wohnungsaufsichtliche Genehmigung einzuholen.

1. zu §17 Belegungsbindung, Gebrauchsüberlassung

Die Erweiterung des §17 durch einen neu eingefügten Absatz (4) zur Einführung kommunaler Mieterbenennungsrechte wird ausdrücklich begrüßt. Der BDB.NRW sieht hierin eine Stärkung des Öffentlich geförderten Wohnungsbaus, insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten und einen Beitrag zu einer verbesserten Angebotssituation für am Wohnungsmarkt benachteiligte Nachfragegruppen.

Die Möglichkeit einer Gemeinde, nach eigenem Ermessen, jedoch ohne Rechtsanspruch auf Satzungserlass, Mieterbenennungen auf der Grundlage einer Satzung (Befristung 5 Jahre) vornehmen zu können, trägt zur nachhaltigen Stärkung des Öffentlich geförderten Wohnungsbaus in NRW bei.

Insbesondere in Ballungsgebieten mit wachsenden Mietermärkten (wie etwa der Rheinschiene), aber auch in Teilbereichen schrumpfender Märkte (wie etwa dem Ruhrgebiet) mit hohem Anteil von Haushalten niederschwelliger Einkommensbezieher und Wohngebieten mit sozialen Missständen sowie besonderem Entwicklungsbedarf, wird somit der Zugang zum preisgebundenen Wohnungsbau erleichtert. Mithin kann dem Ausbluten von Wohnungsteilmärkten mit sozialen Missständen gezielt entgegengewirkt werden. Ein weiterer Nebeneffekt wäre auch die Senkung kommunaler Wohnkostenbeiträge für Leistungsbezieher, was das Konzept der Satzungsermächtigung für Kommunen zusätzlich sinnvoll erscheinen lässt.

Die im zweiten Teil des im neu eingefügten Absatzes (4) angebotene „Vermieter – Selbstverpflichtung“ in Form einer Belegungsvereinbarung, die, bei Inanspruchnahme, die Ausübung des Benennungsrechtes der zuständigen Stelle erübrigt, bietet dem verfassungsberechtigten Vermieter die Möglichkeit des freien Handelns, was erfahrungsgemäß ebenfalls zur Belebung des preisgebundenen Wohnungsmarktes beiträgt.

2. zu §19 Freistellung von Belegungsbindungen

Die Streichung des Absatzes (2) und gleich lautende Erweiterung der Nr. 4 des neuen Absatzes (2), hebt richtigerweise die bislang antragsunabhängige Freistel-

lung aus überwiegendem öffentlichem Interesse auf und eröffnet der zuständigen Stelle (Kommune) die Möglichkeit gezielteren Handelns, insbesondere auch bei der Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen (Städtebauförderungsmaßnahmen) in Gebieten mit besonderem Entwicklungs- und Erneuerungsbedarf. Die Möglichkeit der Freistellung von Belegungsbindungen bleibt dabei erhalten, sie ist jedoch im neuen Absatz (2) an den im wesentlichen aus dem alten Absatz (3) bekannten Antragstatbeständen gebunden. Insofern ist auch die Streichung des Zusatzes „sonstiges“, bezogen auf das „überwiegende öffentliche Interesse“, im Entwurfsabsatz (2) Nr. 1, konsequent.

Inwieweit allerdings durch gezielte Belegungsbindungen gewachsene Mieterstrukturen erhalten werden können und die beabsichtigte „Weitergabe“ öffentlicher Fördergelder an die Mieter auch zur jeweils umfassenden Modernisierung der in hohem Maße noch nachzurüstenden Altbausubstanz (barrierefreies / barrierearmes Wohnen und energetische Ertüchtigung) führt, bleibt bei nach wie vor ungünstigen Rahmenbedingungen insbesondere bei Neubau oder Erwerb von Wohnimmobilien fraglich (beabsichtigte Anhebung der Grunderwerbsteuer auf 5%, fehlende steuerliche Anreize wie degressive AfA etc).

3. zu §21 Instandhaltungspflicht, Nutzungsänderungen

Die Klarstellung im §21 (3), Satz 2 des Änderungsentwurfes stellt konsequenterweise fest, dass eine Zweckentfremdungsgenehmigung, auch bei Wegfall des öffentlichen Bindungsinteresses, möglich ist.

So ist auch der grundsätzliche Beibehalt einer Genehmigungserteilung für die Möglichkeit einer anderen Verwendung (Zweckentfremdung) oder baulichen Veränderung in (3) ausdrücklich zu begrüßen. Dieses hat schon in der Vergangenheit dem verfassungsberechtigten (Eigentümer / Vermieter) ein nötiges Maß an Entscheidungs- und Investitionsfreiheit gelassen.

4. zu §23 Zwangsversteigerung

Der veränderte §23 des Gesetzentwurfes der NRW-Landesregierung enthält im Absatz (3) zusätzlich eine 3-jährige Nachwirkungsfrist bei verkürzter Zweckbindung, auch im Miet- und Genossenschaftswohnungsbau. Galt die verkürzte Zweckbindung bislang ausschließlich für selbstgenutzten Wohnraum (Eigenheime oder zur Selbstnutzung bestimmte Eigentumswohnungen), schafft diese begrüßenswerte Neuerung für das Segment des (genossenschaftlichen) Mietwohnungsbaus sowohl Mieterinnen und Mietern eine zusätzliche Sicherung von bis zu 3 Jahren und so dann auch den Eigentümern angemessene Planungssicherheit.

5. zu §40 Grundsätze

Die neu im Absatz (4) des § 40 angefügte Satzungsermächtigung für Kommunen zur Regelung eines Zweckentfremdungsverbotess sowohl für den öffentlich geförderten als auch frei finanzierten Wohnungsbau kann als richtiges Signal bewertet werden. Im Gegensatz zur Regelung, die bis 2006 gegolten hatte und vielfach als bürokratisches Hemmnis empfunden wurde, bringt die neue beabsichtigte Regelung eine größere Ausgestaltungsfreiheit für die verantwortlichen Kommunen und lenkt den Fokus auf die jeweilige handelnde Kommune und die örtlichen Gegebenheiten.

Auf Erlass einer Satzung besteht analog zum kommunalen Mieterbenennungsrecht kein Rechtsanspruch und es wird auch hier im Änderungsentwurf eine Befristung von 5 Jahren aufgeführt. So sinnvoll eine solche Satzungsermächtigung scheint, so sehr scheint aber im Gegensatz zum Mieterbenennungsrecht eine längere Frist (Vorschlag: 7 bis 10 Jahre) angezeigt, um für Eigentümer und Mieter mehr Planungs- und Investitionssicherheit zu schaffen.

Ansonsten ist positiv zu vermerken, dass auf angespannten Wohnungsmärkten in NRW gezielt Zweckentfremdung, auch im Sinne städtebaulicher Planungen und -Qualitäten, verhindert werden können und im Gegenzug auf entspannten Wohnungsmärkten sinnvolle Zweckentfremdung einfacher möglich ist! Im übrigen sind die Kommunen gefordert, kommunale Handlungskonzepte aufzustellen.



STELLUNGNAHME

Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW)

LANDTAG NORDRHEIN-WESTFALEN 15. WAHLPERIODE
STELLUNGNAHME 15/ 712
A 02 + A 10

1. Wie bewerten Sie den Gesetzesentwurf insgesamt?

Der Gesetzesentwurf wird das Ziel, die Gemeinden in ihrer Möglichkeit, den lokalen Wohnungsmarkt entsprechend der jeweiligen Bedürfnisse flexibel zu gestalten, nicht erreichen. Die Ermächtigung zum Satzungserlass in den §§ 17 und 40 sind inhaltlich nicht zu beanstanden, in der Realität aber kaum durchsetzbar.

Wir nehmen insofern auch noch mal Bezug auf unsere Stellungnahme vom 25.02.2011.

2. Welche Bedeutung hatte in der Vergangenheit die Zweckentfremdungsverordnung für die Wohnungswirtschaft?

Die Zweckentfremdungsverordnung ermöglichte es den Kommunen in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf den Rückgang von Wohnungen zugunsten von Gewerbeflächen zu verhindern. Heute ist feststellbar, dass die Umwandlung von Wohnraum in Gewerberäume immer weiter fortschreitet. Dies geschieht vor allem in attraktiven innerstädtischen Lagen, in denen mit der Vermietung von Gewerbeflächen höhere Mietpreise erzielt werden können bei gleichzeitig leichter Handhabung für die Vermieter, da das Wohnraummietrecht keine Anwendung findet. Daneben dämmte die Zweckentfremdungsverordnung den Leerstand von Wohnungen ein, die aus steuerlichen oder Gründen der besseren wirtschaftlichen Verwertbarkeit nicht mehr vermietet wurden.

Als die Vorgängerregierung 2006 das Auslaufen der Zweckentfremdungsverordnung ankündigte, haben zahlreiche Bürgermeisterinnen und Bürgermeister, insbesondere aus den Regionen mit den sehr angespannten Wohnungsmärkten, auf die Fortführung der Zweckentfremdungsverordnung gedrängt. Jetzt wäre der Zeitpunkt für die Landesregierung, Stellung zu beziehen und ihre Versprechen aus dem Koalitionsvertrag wirkungsvoll einzulösen.

3. Ist die Wiedereinführung wünschenswert?

Ja, aus den unter Nr. 2 sowie in allen nachfolgenden Antworten genannten Gründen.

4. Welche Unterschiede sehen Sie in der Wirksamkeit, wenn die Umsetzung optional im Wege eines kommunalen Satzungsrechts oder flächendeckend direkt per Gesetz erfolgt?

Die erste Alternative bürdet den Kommunen einen Interessenkonflikt auf, der zwischen den Interessenvertretern der Immobilieneigentümer, Unternehmer und Gewerbetreibenden einerseits sowie zwischen den Vertretern der betroffenen Mieter und den Mietern selbst besteht. Erfahrungsgemäß ist die Lobby der erstgenannten Gruppe in den Stadt- und Gemeinderäten stark und durch Mandatsträger aus den eigenen Reihen im Rat auch direkt vertreten. Es dürfte also schwer sein, die erforderliche Mehrheit für eine entsprechende Satzung zu gewinnen.

Sofern die Gemeinden auf eine Landesverordnung zurückgreifen können, können sie auf lokal verändernde Wohnbedürfnisse reagieren und sind nicht abhängig von politischen Mehrheitsverhältnissen im Rat.

Dementsprechend stufen wir die Wirksamkeit eines Satzungsrechts als geringfügig bis gegen Null ein und plädieren wiederholt für eine landesweite Wiedereinführung der Zweckentfremdungsverordnung. Dies muss aufgrund der unterschiedlich angespannten bzw. entspannten Wohnungsmärkte nicht flächendeckend erfolgen, sondern könnte sich auf die stark angespannten Wohnungsmärkte beschränken. Siehe auch Antwort Nr. 9.

5. Welche Bedeutung hatten in der Vergangenheit die wohnungswirtschaftlichen Instrumente der Überlassung bzw. der Belegungsrechte?

Beide Instrumente garantierten den Städten und Gemeinden den Zugriff auf öffentlich geförderten Wohnraum, der bedürftigen Mietergruppen sowie auch problematischen Mietern ohne Chance auf dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden konnte. Die Zahl der verfügbaren Wohnungen nimmt seit Jahren sowohl durch Auslaufen von Bindungsfristen als auch durch den zurückgegangenen Neubau öffentlich geförderter Wohnung ab. 2006 gab es in NRW noch 898.100 preisgebundene Wohnungen, Ende 2009 gab es noch 608.259 preisgebundene Mietwohnungen. Gleichzeitig geht jedoch die Schere zwischen Arm und Reich immer weiter auf. Immer mehr Haushalte müssen über Sozialwohnungen versorgt werden.

6. Wie bewerten Sie die Umsetzung der Initiative im Rahmen des Gesetzesentwurfs?

Siehe Nr. 8

7. Wie bewerten Sie die Schaffung dieser Instrumente in Bezug auf Maßnahmen gegen die Verwahrlosung von Wohnraum durch sogenannte „Heuschrecken“ am Wohnungsmarkt sowie insgesamt?

Es sind aus unserer Sicht keine Instrumente erkennbar, die eine Verwahrlosung von Wohnraum verhindern. Nachfolgend nehmen wir daher Stellung zu § 40 Abs. 2 und 3.

Zu § 40 Abs. 2: Wir empfehlen hinsichtlich § 40 Abs. 2 die ‚Kann‘-Regelung in eine Soll-Regelung umzuwandeln und regen an, die bisherige Eingriffsmöglichkeit der Kommunen bei vernachlässigter Gebäudeinstandhaltung in eine Pflichtaufgabe umzuwandeln.

Nach den Erfahrungen unseres Verbands wird die bisher freiwillige Aufgabe fast gar nicht wahrgenommen. Dies liegt vor allem daran, dass immer mehr Kommunen einen Nothaushalt haben und zur Ausübung der Aufgabe sowohl Personal als auch Geld fehlt. Bei einer ämterübergreifenden Zusammenarbeit könnten jedoch teure externe Gutachten zum Gebäudezustand eingespart und durch Stellungnahmen der jeweiligen Fachämter ersetzt werden. Im Falle von Ersatzvornahmen sollten die vorgelegten Kosten durch erstrangige Absicherung im Grundbuch gesichert werden, so wie es beispielsweise bei Steuern bereits geschieht.

Zu § 40 Abs. 3 Nr. 1: sollte die Aufzählung „Dächer, Wände, Decken, Fußböden, Fenster oder Türen“ um das Wort „Balkone“ ergänzt werden sowie die Aufzählung „...Schutz gegenüber Witterungseinflüssen oder gegen Feuchtigkeit“ um das Wort „Schimmel“ ergänzt werden.

Auch Balkone sind oft bis zur Nichtnutzbarkeit verrotten. Schimmel ist äußerst gesundheitsgefährdend und das Hauptproblem, wenn zu viel Feuchtigkeit in ein Gebäude eindringt.

Zu § 40 Abs. 3 Nr. 3: sollte die Aufzählung „... Treppen oder Beleuchtungsanlagen“ um das Wort „Türschließen“ ergänzt werden. Erfahrungsgemäß sind Haustür-/Türschließen oft wochenlang defekt oder werden gar nicht mehr repariert. Dadurch steigt das Einbruchrisiko enorm an, da die defekten Türen dann meist Tag und Nacht offen stehen und nicht mehr geschlossen werden können.

Zu § 40 Abs. 3 Nr. 4: sollte die Aufzählung „... Wasseranschlüsse, Toiletten oder Bäder“ um das Wort „Aufzüge“ ergänzt werden. Erfahrungsgemäß sind Aufzüge in Wohnanlagen oft wochen- bis monatelang defekt und werden nicht repariert. Das beeinträchtigt insbesondere die Mieter, die in den höher gelegenen Stockwerken wohnen.

8. Wie bewerten Sie § 17 Abs. 4 des Gesetzesentwurfs hinsichtlich der geplanten Einführung von Mieterbenennungsrechten in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf?

Grundsätzlich ist die Regelung sinnvoll, aber abänderungsbedürftig. Das in Absatz 4 vorgesehene Zustimmungserfordernis der betroffenen Gemeinde sollte gestrichen werden. Die Gemeinden müssen schon aufgrund ihrer Aufgabe, für Transferleistungsempfänger und/oder Menschen, die aufgrund ihrer Lebensbiografie nur schwer Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt finden, grundsätzliches Interesse daran haben, die Zahl der belegungsfähigen Wohnungen auszudehnen. Sinnvoller erscheint daher, das Zustimmungserfordernis durch eine Verzichtsmöglichkeit der Gemeinde zu ersetzen, wenn im ausgewiesenen Gebiet trotz des erhöhten Wohnbedarfs das Benennungsrecht ausnahmsweise nicht ausgeübt werden soll.

Bei Einführung der jetzt vorgeschlagenen Regelung mit Zustimmungserfordernis wird eine politische Hürde aufgebaut, die ein sinnvolles Instrument ins Leere laufen lässt. Die Verwaltung, die aufgrund ihrer Sachkenntnis vor Ort am besten einen erhöhten Wohnbedarf erkennen kann und das Benennungsrecht zur Deckung des Bedarfs ausüben will, muss den Rat einschalten, um das erhöhte Wohnraumbedürfnis über Benennungsrechte decken zu können. Damit erhalten Interessengruppen im Rat die Möglichkeit, die Ausübung des Benennungsrechts vollständig zu verhindern. Das Instrument wird damit abhängig von politischen Machtverhältnissen und einflussreichen Interessenvertretern im Stadt- bzw. Gemeinderat. Die Ausübung des Benennungsrechts sollte jedoch ausschließlich vom vorhandenen Bedürfnis nach Wohnraum in bestimmten Gebieten abhängig sein.

9. Wie bewerten Sie § 40 Abs. 4 des Gesetzesentwurfs hinsichtlich des geplanten Genehmigungsvorbehalts für die Zweckentfremdung von Wohnraum?

Wir empfehlen

a) per Landesverordnung festzulegen, in welchen Städten erhöhter Wohnungsbedarf besteht und die Zweckentfremdungsverordnung wieder zur Anwendung kommt.

b) den übrigen Städten und Gemeinden ohne Wohnungsmangel durch Satzungsermächtigung gemäß § 40 Abs. 4 zu ermöglichen, bestimmte Stadteile, in denen Verdrängung von Wohnungen durch Gewerbe droht, vor weitergehender Zweckentfremdung durch Satzung zu bewahren.

Eine Satzung erfordert einen Mehrheitsbeschluss im Stadt-/Gemeinderat. Ihr Zustandekommen ist damit abhängig von den politischen Verhältnissen in einer Kommune und dem politischen Einfluss kommunaler Lobbyarbeit.

Alleine ein angespannter Wohnungsmarkt und das Anliegen der Kommunalverwaltung reichen deshalb nicht aus, Wohnungen in den stark nachgefragten Gebieten zu erhalten und vor Umwandlung in hochpreisigen Gewerberaum zu schützen.

Die Einführung einer Satzung im Sinne der ehemaligen Zweckentfremdungsverordnung ist stark konfliktträchtig, da den Interessen der Mieter die Interessen der Immobilieneigentümer und Gewerbetreibenden gegenüberstehen. Letztere sind in der Regel wesentlich stärker organisiert und haben in den Räten nicht nur direkte Vertreter, die im Falle der Einführung einer solchen Satzung selbst betroffen wären, sondern betreiben auch intensive Lobbyarbeit.

Selbst wenn es also zur Abstimmung über die Einführung einer solchen Satzung käme, dürfte ein zustimmender Mehrheitsbeschluss ausgeschlossen sein.

In attraktiven Lagen wie der Bonner Südstadt oder Innenstadtlagen von Düsseldorf und Köln entsteht immer mehr gewerblich vermieteter Raum. Der Wohnungsmangel in Düsseldorf wurde bereits mehrfach in Studien festgestellt. Gerade in den zuzugsstarken Städten der Rheinschiene wäre also das ehemalige Landesgesetz dringend erforderlich, um der weiteren Verdrängung von Wohnraum in innerstädtischen Lagen entgegenzuwirken.

10. Wie bewerten Sie den Gesetzesentwurf hinsichtlich der Regelung, dass sich Kommunen die Genehmigung von Zweckentfremdungen nach § 40 Abs. 4 vergüten lassen können.

Kein Kommentar

11. In den Jahren 2005 und 2006 sind die Instrumente Zweckentfremdungsverordnung bzw. Überlassungsverordnung ausgelaufen. Gibt es konkret nachweisbare Erfahrungen, mit deren Hilfe sich die geplante (partielle) Wiedereinführung dieser Instrumente rechtfertigen lässt und halten Sie die Wiedereinführung für wünschenswert?

Die Wiedereinführung beider Verordnungen ist wünschenswert. Auf der einen Seite gibt es eine stark zunehmende Wohnungsnot in den zwachsstarken Ballungsgebieten der Rhein-schiene. Einkommensschwache Bevölkerungsgruppen finden keinen bezahlbaren Wohn-raum mehr in den Innenstädten, dies gilt für Transferleistungsempfänger, aber auch für junge Haushalte von Studenten und Auszubildenden, die immer weitere Entfernungen zu ihren Ausbildungsstätten überwinden müssen. In Folge der Hartz IV-Gesetzgebung müssen die Betroffenen Umzüge in Kauf nehmen, wenn der Wohnraum durch steigende Mieten nicht mehr den Angemessenheitskriterien entspricht.

Der hohe Wegfall der Belegungsbindungen im preisgebundenen Wohnungsbestand bei einer konstant steigenden Zahl wohnungssuchender Haushalte sorgt weiter für Anspannungen auf der Nachfrageseite. Die Chancen wohnberechtigter Haushalte auf eine Sozialmietwohnung haben sich verschlechtert und werden auch in den nächsten Jahren nicht besser, da de gesamte Wohnungsbestand auch in den kommenden Jahren weiter zurückgehen wird.

12. Inwieweit halten Sie die Instrumente Zweckentfremdung und Mieterbenennung für geeignet bzw. ungeeignet, um die Wohnraumversorgung in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf sicherzustellen?

Beide Instrumente sind zumindest geeignet, die lokale Wohnungssituation im Sinne einer Verbesserung mitzugestalten und auf Bedürfnisse flexibel zu reagieren.

13. Inwieweit stellen freiwillige Vereinbarungen zur Belegung von öffentlich geförder-tem Wohnraum auf kommunaler Ebene eine Alternative zu den geplanten Regelungen im WFNGÄndG NRW dar?

Keine. Die Einführung freiwilliger Vereinbarungen ist keine echte Alternative, da dann vor-handene Bedürfnisse erfahrungsgemäß nicht gedeckt werden. Menschen mit fast keinem Einkommen und problematische Mieter werden dann höchstwahrscheinlich keinen Wohn-raum finden.

Daneben regen wir eine Einschränkung bei der Auskunftspflichtung des Mieters über sei-ne Vermögensverhältnisse gegenüber dem Vermieter vor Mietvertragsabschluss an. Derzeit sind 10 % unserer Gesellschaft verschuldet. Überschuldete Mieter haben bei einer Aus-kunftspflichtung, wie sie derzeit besteht, keine Chance, eine Wohnung anzumieten.

14. Welche Auswirkungen wird das vorliegende Gesetzesvorhaben voraussichtlich auf die kommunale Bürokratie sowie unternehmensseitige Verwaltungskosten haben?

Das vorliegende Gesetz, auch inklusive der von uns vorgeschlagenen Veränderungen, zieht keinen nennenswerten Kostenapparat nach sich. Die Erweiterung der Belegungsmöglichkeit gibt den Gemeinden mehr Spielraum, schwierige Mieter dennoch eine Wohnung zu vermit-teln anstatt diese Menschen in städtischen Einrichtungen unterbringen zu müssen. Ein um-fassendes Benennungsrecht verhindert bzw. vermindert also die kostenträchtige Unterbrin-gung solcher Personengruppen und entlastet damit die Gemeindekassen. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass immer mehr Menschen in finanzielle Not und psychische Instabilität geraten.

Auch die Investition in frühzeitige, regelmäßige Instandhaltung von Gebäuden bzw. das akti-ve Einschreiten der Kommune, wenn Wohnungsbestände vernachlässigt werden, beugt spä-teren Folgekosten vor. Es ist bekannt, dass da, wo Wohnquartiere vernachlässigt werden,

Mieterfluktuation, Kriminalität usw. entstehen. Sogenannte Schrottimmobilien verursachen dadurch hohe Kosten in den Bereichen soziale Einrichtung, Stadtteilprojekt etc.

15. Welche Änderungen im WFNG sind aus Ihrer Sicht erforderlich, um die kommunale Wohnungsaufsicht zu stärken?

Siehe Ausführungen zu Nr. 7.

16. Welchen weiteren Änderungsbedarf sehen Sie beim WFNG?

Insofern nehmen wir nochmals Bezug auf unsere Stellungnahme zum WFNG von 2009 – als Anlage beigefügt.


Bernhard von Grünberg
Vorsitzender



Stellungnahme des DMB NRW e.V. zum Arbeitsentwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen, zur Steigerung der Fördermöglichkeiten der NRW.BANK und zur Änderung anderer Gesetze

Düsseldorf, 14.05.2009

I. Vorbemerkungen

Bereits mit Wirkung zum 1. September 2006 ist das Grundgesetz dahin gehend geändert worden, dass die Länder seitdem für die Gesetzgebung im Wohnungswesen zuständig wurden. Das Land Bayern hat entsprechend vorausschauend mit den Planungen für ein eigenes Wohnungsgesetz begonnen. Das BayWoFG trat schließlich am 10. April 2007 in Kraft.

Trotz wiederholter Anfragen aus dem Kreis der wohnungspolitischen Verbände hat die Landesregierung erst jetzt einen Arbeitsentwurf vorgelegt. Durch die Verschleppung der Gesetzesinitiative hat das Land große Chancen der Entwicklung und besseren Förderung von Wohnraum in NRW ungenutzt vertan und wichtige Weichenstellungen versäumt.

Möglicherweise wäre durch eine frühzeitige Neuausrichtung des sozialen Wohnungsbaus die im Zusammenhang mit der Wirtschaftskrise ausgelöste Diskussion um die Vollintegration der Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa) in die NRW.BANK gar nicht entstanden.

Nun stehen wir vor dem aktuellen Gesetzesvorhaben der Landesregierung der Vollintegration der (Wfa) in die NRW.BANK und die Abschaffung der Zweckbindung für das Wohnungsbauvermögen in Höhe von zurzeit 18 Mrd. EUR.

Der Deutsche Mieterbund befürchtet, dass der Wohnungsbau mit seinen jährlichen Volumina (2008 ca. 960 Mio. EUR) unter einen solchen Druck gerät, dass bei der Konkurrenz der zahlreichen Förderziele der NRW.BANK Investitionen für die Wohnbedürfnisse von Menschen mit geringen Einkommen politisch immer schwerer durchzusetzen sein werden. Dies wird bestätigt durch die Begründung zu Artikel 2 und 3 auf Seite 46 des Arbeitsentwurfes. Dort heißt es im vierten Absatz: „Durch die Auflösung der Anstalt ... können die Fördermittel deutlich flexibler eingesetzt werden. ... zusätzliche Förderprogramme z.B. für ... integrierte Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz, Bildung, Medien, kommunale Infrastruktur etc.“

Im Übrigen werden auf Grund des prognostizierten Rückgangs der Einnahmen des Landes neue Investitionsbereiche kaum noch über den Haushalt finanzierbar sein. Eine neue Steuerschätzung des Bundesfinanzministeriums spricht hier von Einnahmeausfällen der Länder in Höhe von 16,5 Mrd. EUR. Alle Ministerien werden interessiert sein, neue Projekte über die NRW.BANK als Quasi-Nebenhaushalt zu finanzieren.

Durch den deswegen zu befürchtenden Rückgang der Ausgaben für Wohnungsbauförderung stellt das Land Nordrhein-Westfalen die soziale Zukunftsfähigkeit des Landes in Frage. Es werden immer mehr soziale Brennpunkte entstehen und die öffentliche Hand wird kein Instrument haben, diese zu entflechten.

Für uns stellt sich die Frage, wie bei diesen Rahmenbedingungen und den wachsenden Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt in Zukunft Wohnungsbauförderung auf hohem Niveau gesichert werden kann.

Dabei fällt auf, dass es in dem Gesetzentwurf keine Aussage zur Sicherung der Zweckbindung der Kompensationszahlungen des Bundes in Höhe von knapp 100 Mio. EUR jährlich gibt, die gem. § 5 EntflechtungsG bis zum Jahr 2014 zweckgebunden für den sozialen Wohnungsbau gewährt werden.

Wir schlagen daher vor, sich ein Beispiel an dem Land Niedersachsen in dieser Frage zu nehmen. Im niedersächsischen Wohnungsförderungsgesetz (NWoFG) ist die Neugründung eines Revolvierenden Fonds geregelt, in den sowohl die Kompensationsmittel des Bundes als auch die Rückflüsse aus laufenden Wohnungsbaukrediten fließen. Während andere Bundesländer also das Erfolgsmodell NRW kopieren, will die Landesregierung die Zweckbindung aufgeben und riskiert einen Konflikt mit dem Bundesrecht.

Daher plädieren wir dafür, das Erfolgsmodell des Revolvierenden Fonds als zweckgebundenes Sondervermögen in seiner jetzigen Form zu erhalten. Mindestens müssen aber die Kompensationsmittel des Bundes bis 2014 und möglichst darüber hinaus in einem solchen Sondervermögen verwaltet werden. Wir erwarten eine Zusicherung des Landes, dass das Fördervolumen des Jahres 2008 in den nächsten 15 Jahren erhalten wird.

Eine solche Zusicherung würde auch dabei helfen, Investitionen überhaupt möglich zu machen. Wenn potenzielle Investoren zukünftig nicht sicher sein können, dass Fördermittel im notwendigen Umfang überhaupt dauerhaft zur Verfügung stehen, werden sie möglicherweise gar keine Vorplanungen erstellen, weil auch diese bereits mit erheblichen Kosten verbunden sind. Bereits hierin liegt ein erhebliches Risiko, dass durch eine Abschaffung der Zweckbindung der öffentlich geförderte Wohnungsbau kollabiert.

Zurzeit sind die Fertigstellungszahlen von Wohnungen in Deutschland und speziell auch in NRW auf einem nicht gekannten Tiefpunkt. Dies liegt auch daran, dass die Instrumente der Wohnungsbauförderung (insbesondere die steuerliche Abschreibung) im frei finanzierten Mietwohnungsbau so schlecht geworden sind, dass kaum ein Investor bereit ist, ein entsprechendes Vorhaben in Angriff zu nehmen. Schon aus diesen Gründen wird es in großen Teilen des Landes zu einer Marktverknappung kommen, die wiederum die Preise steigen lassen und die Wohnungssituation von unteren Einkommensschichten zunehmend belasten werden. Das wird insbesondere die öffentlichen Haushalte treffen, die zumindest bei Transferleistungsbeziehern Mietensprünge ausgleichen müssen.

Hinzu kommt, dass die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen, die somit Mietbegrenzungen unterliegen, dramatisch zurückgeht. **(2005: 768.413, Prognose für 2010: 480.817, 2015: 378.510)** Selbst eine Wohnungsbauförderung auf dem bisherigen Niveau kann diesen Abbau von Bindungen nicht ausgleichen.

Gleichzeitig wird die Zahl der Haushalte mit geringen Einkommen auf Grund geringerer Renten, unterbrochener Berufsbiografien und zunehmender Leiharbeit immer größer. Schon jetzt sind viele Arbeitnehmerfamilien trotz Vollzeit- oder Teilzeitbeschäftigung auf ergänzende Transferleistungen angewiesen, um überhaupt den Lebensunterhalt bestreiten zu können **(2008: rund 630.000 Personen bundesweit).**

Bei diesen Haushalten mit geringen Einkommen liegt die **Wohnkostenbelastung**, das heißt der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen bereits **knapp 50 %!** Das ergibt eine neue Studie der Wfa zur Wohnsituation einkommensschwacher Haushalte in NRW. Hier

muss der öffentlich geförderte Wohnungsbau wieder deutliche Signale setzen und gegensteuern.

Hinzu kommen die Herausforderungen, die durch die Notwendigkeit des ökologischen Umbaus unseres Wohnungsbestandes (Reduzierung von CO₂-Emissionen) entstehen. Der CO₂-Ausstoß durch Wohnen ist z.B. höher als der Anteil durch Individualverkehr. Dies setzt eine große Zahl von öffentlichen Investitionen voraus.

Die Förderrichtlinien des Landes müssen so mit den sonstigen Fördermitteln (z.B. KfW) abgestimmt werden, dass die durch Modernisierungserhöhung steigenden Mieten für die betroffenen Haushalte tragbar bleiben.

Notwendig ist weiterhin der Umbau des Wohnungsbestandes wegen der Verschiebung der Altersstruktur. Allein die Anzahl der Über-80-jährigen an der Bevölkerung von NRW nimmt zwischen 2005 und 2025 um 76 % zu. Zurzeit ist nur 1 % des Wohnungsbestandes altengerecht ausgebaut. Es muss alles daran gesetzt werden, dass die Menschen nicht wegen unzureichender Wohnverhältnisse in Heime umziehen müssen und damit nicht nur die Lebensqualität verschlechtert wird, sondern auch die öffentlichen Haushalte mit zusätzlichen Risiken konfrontiert werden.

II. Allgemeine Anmerkungen zum Gesetzentwurf

1.

Sowohl das Land Bayern als auch das Land Niedersachsen haben sich mit ihren Entwürfen neuer Wohnungsförderungsgesetze auf die wesentlichen Grundfragen beschränkt (BayWoFG 25 Artikel, NWoFG 16 Paragraphen).

Der vorliegende Arbeitsentwurf der Landesregierung beinhaltet hingegen 44 Paragraphen, in denen teilweise weitgehende Detailfragen wie konkrete Zinssätze und Anhebungsregeln zu Mietobergrenzen im Einzelnen geregelt werden.

Es ist für die angehörten Verbände eine Zumutung, einerseits eine so umfassende und bedeutende Neuregelung wie die Abschaffung der Zweckbindung des Wohnungsbauvermögens und die Integration der Wfa in die NRW.BANK und andererseits die detaillierten technischen Regelungen von Zinsanhebungen in einem „Aufwasch“ kommentieren zu sollen.

In den Details der Zinsvorschriften sind enorme Probleme für die betroffenen Mieterinnen und Mieter verborgen, mit denen sich eine genaue Auseinandersetzung lohnt. Allerdings ist es angemessener, solche Details in Rechtsvorschriften zu regeln und sich im Gesetz auf die Regelung der Förderziele und der Finanzierungsgrundlagen zu beschränken.

Wir werden uns daher zu den technischen Details der Umsetzung hier nicht äußern und plädieren insoweit für eine Verschlankung des Gesetzentwurfes, die Aufnahme einer entsprechenden Verordnungsermächtigung und die Verlagerung der technischen Details in diese Rechtsverordnungen.

2.

Nach Vorstellungen des Deutschen Mieterbundes muss in den Grundsätzen der Förderung das Prinzip der Nachhaltigkeit oder Stadttrendite stärker berücksichtigt werden.

Dies sollte in der Form geschehen, dass zum einen ein Fördervorrang für Kommunen geregelt wird. Andererseits sollen solche Förderempfänger bevorzugt werden, die bereit sind, freiwillig längere Bindungszeiten als nur die minimal vorgegebenen zu akzeptieren. Diese könnten umso günstigere Konditionen erhalten, je längere Bindungen sie anbieten.

Dies wird insbesondere kommunalen Wohnungsunternehmen zugute kommen. Die Kommunen sind diejenigen, die mit den Problemen der wohnungssuchenden Menschen konfrontiert sind. Sie werden auch diejenigen sein, die z.B. über Transferleistungen nach SGB II und SGB XII Mietpreissteigerungen am deutlichsten unmittelbar spüren werden. Daher muss es zu einer Renaissance der kommunalen Wohnungsunternehmen kommen. Diese Unternehmen müssen durch günstigere Konditionen wieder befähigt werden, sich durch Mietwohnungsneubau selbst neue Spielräume für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit bezahlbarem Wohnraum zu verschaffen.

Eine Stärkung dieser kommunalen Unternehmen ist umso wichtiger angesichts der Tatsache, dass große Teile der früher sozial motivierten Investoren vor allem in NRW weggefallen sind und deren Bestände heute im Eigentum von internationalen Anlagefirmen sind, denen es vor allem auf kurzfristige Renditen ankommt.

3.

Ökologische Aspekte müssen im WFNG Berücksichtigung finden. So muss bei der Bewilligung von Bauvorhaben darauf geachtet werden, dass nur an Standorten mit günstiger Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gefördert wird. Gerade Haushalte mit geringen Einkommen können Mobilität nicht durch Individualverkehr gestalten. Dies ist aus ökologischen Gründen auch nicht gewollt. Daher müssen hier Alternativen zur Verfügung stehen.

Auch die Entwicklung und Nutzung von brachliegenden Innenstadtflächen und Baulücken ist unter diesem Aspekt und gerade auch im Hinblick auf die Zielgruppe der älteren Menschen zu forcieren.

4.

Die neue Einteilung der Förderregionen in NRW nach der Studie der Firma f + b in Hamburg lehnen wir ab. Zur näheren Begründung verweisen wir auf unsere Stellungnahme zu den Eckwerten der Förderrichtlinie für 2009. Ihre Ergebnisse sollen nun in § 32 des Gesetzes auch gesetzlich verankert werden, was wir verhindern wollen.

Die Methode und Kriterien, nach denen das Institut f + b eine Neueinteilung der Förderregionen vorgenommen hat sind abzulehnen. Durch die starke Gewichtung z.B. der Zahlen von Haushalten, die Transferleistungen beziehen und einer damit verbundenen unterstellten Erhöhung des Bedarfs günstigen Wohnraums ist es zu so absurden Ergebnissen gekommen, dass die Stadt Aachen und die Stadt Recklinghausen in derselben Mietenregion gelandet sind. Diese beiden Städte unterscheiden sich tatsächlich in ihrem wohnungspolitischen Bedarf aber enorm. Während Aachen sich als eine der großen Wachstumsregionen mit hohem Mietspiegel darstellt, in der bereits ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum feststellbar ist, kämpft Recklinghausen gegen Abwanderung der Bevölkerung und wachsenden Leerständen. Eine Studie, die hier zur Einteilung beider Städte in die selbe Mietenstufe gelangt, muss abgelehnt werden, da sie an den differenzierten Problemen des Wohnungsmarktes in NRW vorbeigeht.

5.

Es ist sicherzustellen, dass die jetzigen Nebenaufgaben der Wfa wie zum Beispiel die Wohnungsmarktbeobachtung im selben Umfang und auf demselben hohen Niveau wie bisher fortgeführt werden. Die Analysen der Wohnungsmarktbeobachtung auf Landesebene sind für eine zukunftsweisende Entwicklung der Wohnungspolitik aus unserer Sicht unerlässlich.

III. Stellungnahme zu konkreten Vorschriften

1. **zu § 2 WFNG**

Der Mieterbund ist der Auffassung, dass die Ziele des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ergänzt werden müssen. Hier ist eine deutliche Erklärung zu verankern, dass die Mieten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus wieder deutlich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten liegen müssen.

Nach neuesten Zahlen der Wohnungsmarktbeobachtung der Wfa aus diesen Tagen betrug bereits im Jahr 2007 die **Wohnkostenbelastung von einkommensschwachen Haushalten nahezu 50 %!**

Wir schlagen daher die Formulierung des folgenden Zieles vor:

„Die Bewilligungsmieten des öffentlichen Wohnungsbaus sind so zu bemessen, dass die Wohnkostenbelastung der Zielgruppen nicht über 25 % liegt.“

2. **zu § 3 Abs. 6 WFNG**

Im Frühjahr dieses Jahres hat die Europäische Union beschlossen, die Fördermittel der Europäischen Strukturfonds für Belange des Wohnungsbaus zu öffnen. Seitdem können Mittel der EU für die Modernisierung öffentlich geförderter Wohnungen in Anspruch genommen werden.

Wir plädieren dafür, die Verwaltung dieser Mittel ebenfalls in die Hände der Institution zu geben, die Fördermittel des Landes und des Bundes verwaltet.

3. **zu § 4 Abs. 3 WFNG**

Entgegen der Formulierung des Entwurfs und entgegen der bisherigen Regelung fordern wir die Einführung eines Rechtsanspruchs auf die Beschaffung einer Wohnung durch die Kommune.

Bisher wird ein Anspruch auf Verschaffung von Wohnraum für Menschen ohne festen Wohnsitz nur in ordnungsrechtlichen Vorschriften geregelt. Dadurch werden diese Menschen als „Störung der öffentlichen Ordnung“ abqualifiziert. Wir lehnen diese Verlagerung eines Grundbedürfnisses des Menschen in den ordnungsrechtlichen Bereich ab und fordern die Absicherung dieses Grundbedürfnisses im Bereich des Wohnungswesens.

4. **zu § 7 Abs. 1 WFNG**

Es muss eine Ergänzung dahin gehend erfolgen, dass auch der Eigentumserwerb zu Zwecken der Vermietung förderfähig ist. Bisher ist eine Förderung des Erwerbs von Eigentum nur zur Selbstnutzung vorgesehen. Eine solche Einschränkung ist angesichts der dramatischen Verringerung von Belegungsrechten in den nächsten Jahren untunlich.

5. **zu § 7 Abs. 3 WFNG**

zusätzlich zur Regelung in § 2 WFNG (s.o.) sollte auch hier die Konkretisierung erfolgen, dass die Bewilligungsmieten so bemessen sein müssen, dass eine Wohnkostenbelastung von nicht mehr als 25 % erreicht wird.

6. **zu § 13 WFNG**

Es müssen nicht nur die absolut Marktschwachen sondern auch die unteren und mittleren Einkommenschichten (früher „breite Bevölkerungsschichten“) als Zielgruppen der Förderung definiert werden, um der Tendenz einseitiger Wohnstrukturen entgegen zu wirken.

Die Öffnungsklausel für die Kommunen, von den genannten Einkommensgruppen im Einzelfall abweichen zu können, geht zwar in die richtige Richtung, reicht aber als Ausnahmevorschrift nicht aus.

In Anlehnung an die Einkommensgrenzen aus dem BayWoFG und unter Berücksichtigung der Einkommensentwicklung seit 2007 schlagen wir folgende Einkommensgrenzen vor:

1-Personen-Haushalte	20.000 EUR
2-Personen-Haushalte	30.000 EUR
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	7.000 EUR

7. **zu § 18 WFNG**

Der Zugang zu öffentlich geförderten Wohnungen muss unserer Ansicht nach auch im Hinblick auf die Bedürfnisse von ausländischen Haushalten erweitert werden.

Menschen und Familien, die ausländerrechtlich nur über eine „Duldung“ verfügen, gleichwohl aber über Jahre bereits in der Gemeinde wohnen, weil ein Abschiebehindernis die Rückführung in das Heimatland ausschließt, können zurzeit keinen Wohnberechtigungsschein erhalten. Das wird damit begründet, dass sie wegen der theoretisch jederzeit möglichen Abschiebung über keinen gesicherten Aufenthaltsstatus verfügen. Tatsächlich ist für Länder wie Somalia oder andere vergleichbare Fälle in absehbarer Zukunft aber nicht mit einem Wegfall des Abschiebehindernisses zu rechnen.

In der Zwischenzeit sind die hier jahrelang lebenden Familien noch stärker ausgegrenzt und stigmatisiert, da sie nicht die Möglichkeit haben, öffentlich geförderte Wohnungen zu beziehen. Diese Personen vom Wohnungsmarkt auszuschließen, ist nicht hinnehmbar. Hier plädieren wir für eine Flexibilisierung des WFNG.



Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW)

I. Zur Zweckentfremdungsverordnung

1.

Im Koalitionsvertrag wurde vereinbart, die dezentralen Steuerungsmöglichkeiten der Kommunen wiederherzustellen und zu stärken und die bewährten Instrumente Mietpreisbindung, Belegungsbindung und Zweckentfremdungsverordnung um Instrumente zu ergänzen, die im Rahmen von Kooperationen mit wohnungswirtschaftlichen Investoren zugleich die Versorgung von Zielgruppen, die Stabilisierung des Wohnquartiers und eine ausgewogene Bewohnerstruktur sicherstellen.

Anstatt die laut Koalitionsvertrag „bewährten Instrumente“ Zweckentfremdungsverordnung und Überlassungsverordnung als landesweit verbindliches Gesetz wieder einzuführen und damit als Landesregierung für eine sozialverantwortliche Wohnungspolitik einzutreten, wird die Verantwortung abgegeben an die Kommunen. Nun soll es in deren Hand liegen, zu entscheiden, ob sie diese Instrumente zur Anwendung bringen.

Das widerspricht dem Koalitionsvertrag und erfüllt nicht die darin festgelegte Verpflichtung, die bewährten Verordnungen wieder einzuführen. Die Herabstufung der beiden Landesverordnungen zu kommunalem Satzungsrecht kommt einer Nicht-Wiedereinführung bzw. einer Streichung gleich aus folgenden Gründen:

Eine Satzung erfordert einen Mehrheitsbeschluss im Stadt-/Gemeinderat. Ihr Zustandekommen ist damit abhängig von den politischen Verhältnissen in einer Kommune und dem politischen Einfluss kommunaler Lobbyarbeit.

Alleine ein angespannter Wohnungsmarkt und das Anliegen der Kommunalverwaltung reichen deshalb nicht aus, Wohnungen in den stark nachgefragten Gebieten zu erhalten und vor Umwandlung in hochpreisigen Gewerberaum zu schützen.

Die Einführung einer Satzung im Sinne der ehemaligen Zweckentfremdungsverordnung ist stark konfliktträchtig, da den Interessen der Mieter die Interessen der Immobilieneigentümer und Gewerbetreibenden gegenüberstehen. Letztere sind in der Regel wesentlich stärker organisiert und haben in den Räten nicht nur direkte Vertreter, die im Falle der Einführung einer solchen Satzung selbst betroffen wären, sondern betreiben auch intensive Lobbyarbeit.

Selbst wenn es also zur Abstimmung über die Einführung einer solchen Satzung käme, dürfte ein zustimmender Mehrheitsbeschluss ausgeschlossen sein.

Dabei besteht das Bedürfnis nach wie vor:

In attraktiven Lagen wie der Bonner Südstadt oder Innenstadtlagen von Düsseldorf entsteht immer mehr gewerblich vermieteter Raum. Der Wohnungsmangel in Düsseldorf wurde bereits mehrfach in Studien festgestellt. Gerade in den zuzugsstarken Städten der Rheinschiene wäre also das ehemalige Landesgesetz dringend erforderlich, um der weiteren Verdrängung von Wohnraum in innerstädtischen Lagen entgegenzuwirken.

2.

Sofern behauptet wird, der Gesetzesentwurf stärke die Kommunen, ist das nicht richtig. Stattdessen wird den Kommunen mit der Ermächtigung zum Satzungserlass ein Konflikt aufgebürdet, in dem sich Vermieter- und Mieterinteressen gegenüberstehen. Details hierzu wurden bereits unter Ziff. I Nr. 1 geschildert. Es dürfte auch für die Landesregierung nachvollziehbar sein, dass die beste Absicht einer Kommunalverwaltung, wohnungspolitisch verantwortlich zu handeln, nichts nützt, wenn der Rat die Verwaltung mit den dafür erforderlichen Instrumenten – hier einer Satzung – nicht handlungsfähig macht.

3.

Der jetzt vorliegende Gesetzesentwurf ist eine bloße Absichtserklärung, ein „Werkzeugkasten“ ohne Instrumente. Die mit dem Gesetzesentwurf vorgelegte Nachfolgeverordnung der Zweckentfremdungsverordnung wird aus Sicht des Mieterbundes über eine rein symbolische Bedeutung nicht hinausgehen.

Als die Vorgängerregierung 2006 das Auslaufen der Zweckentfremdungsverordnung ankündigte, haben zahlreiche Bürgermeisterinnen und Bürgermeister, insbesondere aus den Regionen mit den sehr angespannten Wohnungsmärkten, auf die Fortführung der Zweckentfremdungsverordnung gedrängt. Jetzt wäre der Zeitpunkt für die Landesregierung, Stellung zu beziehen und ihre Versprechen aus dem Koalitionsvertrag wirkungsvoll einzulösen.

II. Zur Überlassungsverordnung

1.

Nach der Überlassungsverordnung wurde Kommunen das Recht eingeräumt, für frei werdende Sozialwohnungen dem Vermieter drei Mieter zu benennen und ihn zu verpflichten, einen als Nachmieter zu akzeptieren. Die Laufzeit der Verordnung wurde angesichts einer angeblich entspannten Lage auf dem Wohnungsmarkt nicht verlängert.

Sozialhilfeempfängern werden erfahrungsgemäß fast immer nur die schlechtesten Wohnungen angeboten, Menschen mit besonderen Problemen auf ganz wenige Standorte konzentriert. Nur durch die Überlassungsverordnung könnte diese Last auf alle die Wohnungsgesellschaften verteilt werden, die staatliche Subventionen erhalten.

Vor allem in den Städten mit angespannten Wohnungsmärkten muss Ersatz für den rapide rückläufigen Bestand an Sozialwohnungen geschaffen werden, um die Versorgung einkommensschwächerer Haushalte mit bezahlbarem Wohnraum dauerhaft zu gewährleisten.

2.

Aus den gleichen wie unter Ziffer I zur Zweckentfremdungsverordnung geschilderten Gründen wird eine kommunale Satzung zur Steuern des Wohnungsmarktes nicht realisierbar sein aufgrund der Abhängigkeit von einem Ratsbeschluss. Denn auch hier stehen den Interessen einkommensschwacher Mieter die durch Parteipolitik und Lobbyarbeit wesentlich stärker vertretenen Interessen von Immobiliengesellschaften gegenüber.

III.

Durch den Wegfall der Kündigungssperrfristverordnung, Überlassungsverordnung sowie der Zweckentfremdungsverordnung sind sämtliche wohnungspolitischen Instrumente zum Bestandsschutz, Mieterschutz und zur Belegungssteuerung verloren gegangen.

Der Mieterbund hält deshalb die Wiedereinführung von Überlassungs- und Zweckentfremdungsverordnung angesichts des immer geringer werdenden Sozialwohnungsbestands für dringend erforderlich, allerdings nicht im Wege des ungeeigneten Instruments „Ortssatzung“, sondern in Form von Landessverordnungen.


Bernhard von Grünberg
Vorsitzender



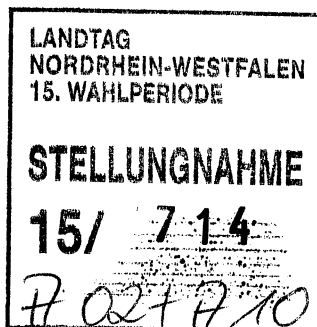
Stadt Dortmund
Der Oberbürgermeister

Amt für Wohnungswesen

Stadt Dortmund

44122 Dortmund

An den
Vorsitzenden des Ausschusses für Bauen,
Wohnen und Verkehr des Landtages
Nordrhein-Westfalen
Herrn Dieter Hilser, MdL
Postfach 101143
Platz des Landtags 1
40002 Düsseldorf



Südwall 2-4

Zimmer A 536

Hans-Peter Neuhaus
Tel. (0231) 50-22649
Fax (0231) 50-23948
hpneuhaus@stadtdo.de *

Mein Zeichen : 64/AL
21.06.2011

per E-Mail an: anhoerung@landtag.nrw.de

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

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,
sehr geehrte Damen und Herren.

vielen Dank für die Gelegenheit, zur Änderung des „Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW)“ Stellung nehmen zu können. Da ich an der Anhörung am 28.06.2011 urlaubsbedingt leider nicht teilnehmen kann, nehme ich gerne die Gelegenheit wahr, zu dem Gesetzentwurf schriftlich Stellung zu nehmen. Die Fragen aus dem der Einladung beigelegten Fragenkatalog beantworte ich mit der beigelegten Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Hans-Peter Neuhaus
Ltd. Städt. Verwaltungsdirektor

Anlagen

Sie können mit uns sprechen: montags 7:30 -15:00 Uhr, dienstags 7:30 - 12:00 Uhr, donnerstags 7:30 -17:00 Uhr, freitags 7:30 - 12:00 Uhr und nach Vereinbarung, mittwochs geschlossen

Sie erreichen uns : mit allen Stadtbahnlinien Haltestelle Stadtgarten und mit der S - Bahn Bhf. Stadthaus
Im Internet unter: www.dortmund.de/wohnungswesen * *Unverschlüsselte E-Mail kann auf allen Internetstrecken unbefugt mitgelesen und verändert werden.*

Unsere Bankverbindung: Sparkasse Dortmund (BLZ 440 501 99) Konto Nr. 001 124 447
IBAN DE65440501990001124447 BIC DORTDE33XXX



Stadt Dortmund
Der Oberbürgermeister

Amt für Wohnungswesen

Stadt Dortmund

44122 Dortmund

An den
Vorsitzenden des Ausschusses für Bauen,
Wohnen und Verkehr des Landtages
Nordrhein-Westfalen
Herrn Dieter Hilser, MdL

Südwall 2-4
Zimmer A 536
Hans-Peter Neuhaus
Tel. (0231) 50-22649
Fax (0231) 50-23948
hpneuhaus@stadtdo.de *
Mein Zeichen : 64/AL
21.06.2011

**Stellungnahme zum Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW),
Drucksache 15/1876
anlässlich der öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Verkehr am
28.06.2011**

Zu Frage 1: *Wie bewerten Sie den Gesetzentwurf insgesamt?*

Die im Änderungsgesetz enthaltene Intention, wichtige wohnungspolitische Instrumente (Regelungen zur Zweckentfremdung und Mieterbenennungsrechte durch Kommunen) wieder aufleben zu lassen, wird von hier grundsätzlich begrüßt. Die beabsichtigte Änderung des Teils 8 des WFNG NRW ist aus meiner Sicht unzureichend, da sie den Kommunen nicht genügend Handlungsmöglichkeiten lässt.

Zu Frage 2: *Welche Bedeutung hat in der Vergangenheit die Zweckentfremdungsverordnung für die Wohnungswirtschaft?*

Diese Frage muss von der Wohnungswirtschaft beantwortet werden.

Zu Frage 3: *Ist die Wiedereinführung wünschenswert?*

Die Wiedereinführung eines Instrumentes zum Schutze von Wohnraum in NRW ist aus Sicht der Stadt Dortmund grundsätzlich wünschenswert.

Zu Frage 4: *Welche Unterschiede sehen Sie in der Wirksamkeit, wenn die Umsetzung optional im Wege eines kommunalen Satzungsrechtes oder flächendeckend direkt per Gesetz erfolgt?*

Gegenüber einer flächendeckenden Lösung per Gesetz kann eine Umsetzung im Rahmen eines kom-

Sie können mit uns sprechen: montags 7:30 -15:00 Uhr, dienstags 7:30 - 12:00 Uhr, donnerstags 7:30 -17:00 Uhr, freitags 7:30 - 12:00 Uhr und nach Vereinbarung, mittwochs geschlossen

Sie erreichen uns : mit allen Stadtbahnlinien Haltestelle Stadtgarten und mit der S - Bahn Bhf. Stadthaus
Im Internet unter: www.dortmund.de/wohnungswesen * *Unverschlüsselte E-Mail kann auf allen Internetstrecken unbefugt mitgelesen und verändert werden.*

Unsere Bankverbindung: Sparkasse Dortmund (BLZ 440 501 99) Konto Nr. 001 124 447
IBAN DE65440501990001124447 BIC DORTDE33XXX

munalen Satzungsrechtes örtliche Wohnungsmarktverhältnisse individuell berücksichtigten. Dies würde nach Auffassung der Stadt Dortmund zu einer höheren Akzeptanz des wohnungspolitischen Instrumentes führen.

Zu Frage 5: ***Welche Bedeutung hatten in der Vergangenheit die wohnungswirtschaftlichen Instrumente der Überlassung bzw. der Belegungsrechte?***

Die Überlassungsverordnung war in der Vergangenheit in Kommunen mit Wohnraumversorgungsproblemen ein notwendiges Instrument von unverzichtbarer Bedeutung. Dieses Instrument hat dazu geführt, dass in Dortmund freiwillige Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft vereinbart wurden. In Anbetracht des eklatanten Rückgangs der Sozialwohnungsbestände und gleich bleibender Wohnungsnachfrage ist die Einführung einer sog. Überlassungsverordnung in NRW zwingend erforderlich.

Zu Frage 6: ***Wie bewerten Sie die Umsetzung der Initiative im Rahmen des Gesetzentwurfes?***

Siehe Antwort zu 1.

Zu Frage 7: ***Wie bewerten Sie die Schaffung dieser Instrumente in Bezug auf Maßnahmen gegen die Verwahrlosung von Wohnraum durch sogenannte „Heuschrecken“ am Wohnungsmarkt sowie insgesamt?***

Die Verwahrlosung von Häusern durch sog. Heuschrecken hat äußerst vielfältige Facetten und wird durch die genannten Instrumente allein nicht zu verhindern sein. Eine Verschärfung der Regelungen in Teil 8 des WFNG NRW ist in diesem Zusammenhang zwingend erforderlich.

Zu Frage 8: ***Wie bewerten Sie § 17 Abs. 4 des Gesetzentwurfs hinsichtlich der geplanten Einführung von Mieterbenennungsrechten in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf?***

Für Kommunen mit erhöhtem Wohnungsbedarf ist § 17 Abs. 4 des Gesetzentwurfs eine sinnvolle Regelung zur Steuerung einer angemessenen Wohnraumversorgung.

Zu Frage 9: ***Wie bewerten Sie § 40 Abs. 4 des Gesetzentwurfs hinsichtlich des geplanten Genehmigungsvorbehalts für die Zweckentfremdung von Wohnraum?***

Siehe Antwort zu 8.

Zu Frage 10: ***Wie bewerten Sie den Gesetzentwurf hinsichtlich der Regelung, dass sich Kommunen die Genehmigung von Zweckentfremdungen nach § 40 Abs. 4 vergüten lassen können?***

Die Vergütung von Verwaltungsaufwänden im Interesse bzw. zum Schutz von Wohnraum ist aus Sicht der Kommunen alternativlos.

Zu Frage 11: ***In den Jahren 2005 und 2006 sind die Instrumente Zweckentfremdungs- bzw. Überlassungsverordnung ausgelaufen. Gibt es konkret nachweisbare Erfahrungen, mit deren Hilfe sich die geplante (partielle) Wiedereinführung dieser Instrumente rechtfertigen lässt und halten Sie die Wiedereinführung für wünschenswert?***

Die Wiedereinführung halte ich für wünschenswert. Nachweisbare Erkenntnisse liegen der Stadt Dortmund mangels Evaluation nicht vor.

Zu Frage 12: ***Inwieweit halten Sie die Instrumente „Zweckentfremdung“ und „Mieterbenennung“ für geeignet bzw. ungeeignet, um die Wohnraumversorgung in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf sicherzustellen?***

Zur angemessenen Wohnraumversorgung sollte den Kommunen in NRW mit angespannten Wohnungsmärkten und entsprechenden Angebotsdefiziten grundsätzlich zur Lösung von Versorgungsproblemen eine Instrumentenvielfalt zur Verfügung stehen. Insofern hält die Stadt Dortmund beide Instrumente grundsätzlich für geeignet.

Zu Frage 13: ***Inwieweit stellen freiwillige Vereinbarungen zur Belegung von öffentlich gefördertem Wohnraum auf kommunaler Ebene eine Alternative zu den geplanten Regelungen im WFNGÄndG dar?***

In der Vergangenheit hat die Überlassungsverordnung in NRW die Basis für freiwillige Vereinbarungen gebildet. In verschiedenen Kommunen war eine sog. Drohkulisse erforderlich, um die Wohnungswirtschaft zur „Freiwilligkeit“ zu motivieren. Es darf aber nicht verkannt werden, dass so nur Wohnungsunternehmen mit einem größeren sozialen Mietwohnungsbestand erreicht werden konnten. Da sich ca. 75 % des Sozialwohnungsbestandes in Dortmund im Eigentum privater Einzeleigentümer befinden, ist hier die Umsetzung freiwilliger Vereinbarungen quasi unmöglich.

Zu Frage 14: ***Welche Auswirkungen wird das vorliegende Gesetzesvorhaben voraussichtlich auf die kommunale Bürokratie sowie unternehmensseitige Verwaltungskosten haben?***

Es ist davon auszugehen, dass sich die Verwaltungsaufwände für alle Beteiligten erhöhen werden. Dies wird mit Blick auf Intention und Nutzen des geänderten Gesetzes für akzeptabel gehalten.

Zu Frage 15: ***Welche Änderungen im WFNG sind aus Ihrer Sicht erforderlich, um die kommunale Wohnungsaufsicht zu stärken?***

Zur Vermeidung von Wiederholungen verweise ich zu dieser Frage auf die mit dem Städtetag NRW abgestimmte Stellungnahme.

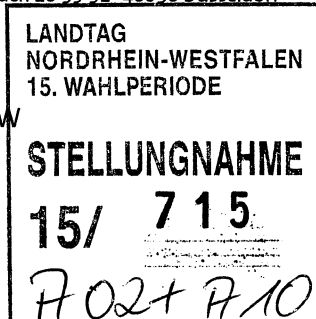


Städte- und Gemeindebund
Nordrhein-Westfalen

■ Städte- und Gemeindebund NRW • Postfach 10 39 52 • 40030 Düsseldorf

An den
Präsidenten des Landtages NRW
Eckhard Uhlenberg
Postfach 10 11 13

40002 Düsseldorf



Postfach 10 39 52 • 40030 Düsseldorf
Kaiserswerther Straße 199-201
40474 Düsseldorf
Telefon 0211 • 4587-1
Telefax 0211 • 4587-291

E-Mail: info@kommunen-in-nrw.de
pers. E-Mail: michael.becker@kommunen-in-nrw.de
Internet: www.kommunen-in-nrw.de

Aktenzeichen: II/1 651-02/05 be/ku
Ansprechpartner: Hauptreferent Michael Becker
Durchwahl 0211 • 4587-244

21. Juni 2011

Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNGÄndG NRW), Drucksache 15/1876
Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Verkehr am 28.06.2011
Ihr Schreiben vom 09. bzw. 14.06.2011; Ihr Zeichen: I.1/A02

Sehr geehrter Herr Präsident,

leider müssen wir Ihnen mitteilen, dass wir an der öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Verkehr am 26.06.2011 nicht teilnehmen können. Wir machen aber gerne von der Möglichkeit Gebrauch, zu dem Gesetzentwurf zur Änderung des WFNG Stellung zu beziehen.

Bereits mit Schreiben vom 16.02.2011 hatten wir das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr darauf hingewiesen, dass eine entsprechende Abfrage in etlichen unserer Mitgliedskommunen damals ergeben hat, dass kein aktueller Bedarf an der von dem in dem Gesetzentwurf aufgeführten Nachfolgeregelungen zur „Zweckentfremdungsverordnung“ und zur „Überlassungsverordnung“ besteht. Da der Gesetzentwurf hingegen eine kommunale Satzungsermächtigung vorsieht und nicht flächendeckend das Gesetz dementsprechend zur Anwendung gelangt, werden so die unterschiedlichen Entwicklungen der Wohnungsmärkte landesweit berücksichtigt. Bei entsprechendem ggf. erst zukünftigen – Bedarf wird so den Gemeinden die Chance gegeben, die notwendigen Gestaltungsmöglichkeiten auf der Grundlage der örtlichen Wohnungsmarktsituation zu regeln. Vor diesem Hintergrund beantworten wir die Fragen 1 und 3 wie folgt:

Die Wiedereinführung ist vor diesem Hintergrund derzeit nicht zwingend notwendig. Gleichwohl ermöglicht gerade die satzungsrechtliche Befugnis der Gemeinden bei Bedarf von diesen Gestaltungsmöglichkeiten Gebrauch machen zu können.

Aus unserer Sicht ist es wünschenswert, wenn auf Probleme im örtlichen Wohnungsmarkt mit den örtlichen Wohnungsmarktakteuren einvernehmliche Regelungen getroffen werden können. Dass der Hinweis auf satzungsrechtliche Regelungen die Verhandlungspositionen mitunter beeinflussen, ist eine allgemeine Erkenntnis. Vor diesem Hintergrund beantworten wir die Fragen 8 und 13 dahingehend, dass die satzungsrechtliche Ermächtigungsgrundlage den Abschluss von freiwilligen Vereinbarungen forcieren kann.

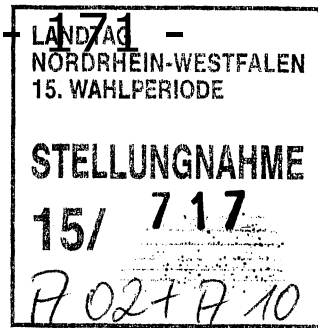
Zur Frage 14 sei angemerkt, dass die Auswirkung des Gesetzentwurfes für die kommunale Bürokratie nicht konkret abgeschätzt werden kann.

Zu Frage 15 und 16 lässt sich dahingehend beantworten, dass über den Gesetzentwurf hinaus kein Änderungsbedarf besteht.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

A handwritten signature in black ink, consisting of the letters 'R.' followed by a stylized 'G'.

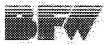
Rudolf Graaff



BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN E. V.



Landesverband
Nordrhein-Westfalen e.V.



Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.
Poppelsdorfer Allee 82 • 53115 Bonn

**Stellungnahme
zum Entwurf eines
Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von
Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen
WFNGÄndG NRW**

**für die Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Verkehr des
nordrhein-westfälischen Landtags am 28. Juni 2011**

Bonn, den 21.06.2011

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,
sehr geehrte Frau Abgeordnete,
sehr geehrter Herr Abgeordneter,

herzlichen Dank für die Möglichkeit zu dem uns übersandten Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen WFNGÄndG NRW Stellung zu nehmen.

Aus der Sicht der unternehmerischen Wohnungswirtschaft hätte es der in dem Gesetzentwurf festgeschriebenen Wiederbelebung der Zweckentfremdungs- und Überlassungsverordnung nicht bedurft.

Vor dem Hintergrund eines im allgemeinen ausgeglichenen Wohnungsmarktes in Nordrhein-Westfalen haben sowohl die Zweckentfremdungs- als auch die Überlassungsverordnung auf die Wohnungsversorgung geringverdienender Haushalte bisher keinen Einfluss mehr gehabt.

Daher hat die Wohnungswirtschaft die Entscheidung der Landesregierung, die Verordnungen zum Ende der Jahre 2005 bzw. 2006 auslaufen zu lassen, einhellig begrüßt. Für unsere Unternehmen, aber auch für etliche Kommunen war dies ein Beitrag zum Abbau von Bürokratie im Wohnungswesen.

Statt landesweiter Verordnungen, die die Wohnungswirtschaft auch dort knebeln wo dies wegen der Marktlage nicht notwendig wäre, halten wir freiwillige Vereinbarungen zwischen der Wohnungswirtschaft und den Kommunen für den effizienteren und zielgenaueren Weg.

So hat zum Beispiel die Stadt Köln schon vor einiger Zeit eine Vereinbarung mit der örtlichen Wohnungswirtschaft abgeschlossen, die bisher zur Zufriedenheit sowohl der städtischen Behörden als auch der Wohnungswirtschaft funktioniert. Dieser Weg der freiwilligen Vereinbarung sollte auch in Zukunft von der Landesregierung weiter gefördert werden.



Bundesvereinigung
Spitzenverbände der
Immobilienwirtschaft



AGV
Arbeitsgemeinschaft der Angehörigen der
Immobilienwirtschaft e.V.

Das Wohnraumförderungsprogramm des Landes sieht in Ziff. 4.4 die Förderung solcher Kooperationsmodelle für die Wohnungswirtschaft bereits vor.

Die Einführung von Zwangsmaßnahmen ist daher kontraproduktiv. Als Instrumente für die Abwehr sogenannter Heuschrecken am Wohnungsmarkt und gegen die Verwahrlosung von Wohnraum sind weder die geplanten Vorschriften zur Zweckentfremdung noch die zur Überlassung von Wohnraum geeignet.

Über das hierfür geeignete Instrumentarium wird gerade in der Enquete-Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen“ beraten.

Wir halten es daher für verfrüht, uns jetzt schon auf eine etwaige Veränderung oder gar Verschärfung des Teils 8 des WFNG (Wohnungsaufsicht) festzulegen. Aus unserer Sicht sind die dort getroffenen Regelungen in der Praxis noch viel zu wenig erprobt, um über deren Wirksamkeit oder Unwirksamkeit urteilen zu können.

Die mit dem vorliegenden Gesetzentwurf beabsichtigte Übertragung von Kompetenzen auf die Kommunen gestattet eine flexible Handhabung aufgrund der Situation auf den örtlichen Wohnungsmärkten, verführt aber vor allem die chronisch unterfinanzierten Gemeinden zumindest bei der Zweckentfremdung zu einer Gebührenpolitik zu Lasten der Wohnungswirtschaft. Dies wiederum wird nicht ohne Einfluss auf die Investitionsbedingungen im Mietwohnungsbau bleiben.

Aus unserer Sicht gibt es seit dem Auslaufen der Zweckentfremdungs- bzw. Überlassungsverordnung keine konkret nachweisbaren Wirkungen auf eine Verschlechterung der Versorgungssituation für minderverdienende Haushalte an den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten.

Es spricht einiges dafür, dass aufgrund der pragmatischen Kooperation zwischen den Behörden und der Wohnungswirtschaft solche gesetzlichen Regelungen überflüssig sind.

Dies ist auch daran zu messen, dass die Zahl der Wohnungsnotfälle bzw. der Obdachlosen in den letzten Jahren in Nordrhein-Westfalen stark rückläufig war.

Aus den genannten Gründen halten wir die geplante Gesetzesänderung für nicht notwendig und sogar für schädlich.

Mit freundlichen Grüßen

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.

gez.

Rolf Schettler
stellv. Vorsitzender

gez.

Gunnar Kissel
Vorstandsmitglied

Stadt Köln

Amt für Wohnungswesen

Öffentliche Anhörung am 28.06.2011 zum Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW)

Auf die Stellungnahme des Städtetags vom 16.06.2011* zu den folgenden Fragen wird zunächst aufmerksam gemacht. Die Fragen werden zudem wie folgt beantwortet:

1. Wie bewerten Sie den Gesetzentwurf insgesamt?

Der vorliegende Gesetzentwurf nimmt Klarstellungen vor und stärkt die Verantwortung der Kommunen mit zwei Satzungsoptionen. Dies wird sehr positiv bewertet. Die vorgesehene Ermächtigung aus § 17 Abs. 4 stellt wie die aus § 40 Abs. 4 auf die Festlegung von Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf innerhalb der Gemeinde ab. Die Gebiete gemäß § 17 und § 40 werden sich bei der Anlegung einheitlicher Indikatoren entsprechen. Der Gesetzentwurf wird so verstanden, dass die „kleinräumige“ Festlegung aus Sicht des Gesetzgebers als individuelle kommunale Lösung auch das Gemeindegebiet als solches betreffen kann. Hintergrund hierfür sind neben einer möglichen Indikatorenbewertung auch die teilweise zu erwartenden, „unbefriedigenden“ Rechts- und Fallkonstellationen im Falle „partieller“ Festlegung (z.B. Ersatzwohnraum für eine Zweckentfremdung wird zwar innerhalb der Gemeinde, aber außerhalb des „kleineren“ Gebietes mit erhöhtem Wohnbedarf errichtet und unterliegt, anders als zuvor der zweckentfremdete Wohnraum, nicht dem Schutz des Genehmigungsvorbehalts, usw.).

2. Welche Bedeutung hatte in der Vergangenheit die Zweckentfremdungsverordnung für die Wohnungswirtschaft?

Dies sollte eher und vorrangig seitens der Wohnungswirtschaft erklärt werden. Die Zweckentfremdungsverordnung des Landes NRW, beruhend auf einer bundesrechtlichen Ermächtigung (MietRVerbessG), war in erster Linie ein Schutzinstrument für frei finanzierte Mietwohnungen, die seinerzeit den größten Teil des Wohnungsmarkts ausmachten. Dies verhält sich auch weiterhin so. Der Genehmigungsvorbehalt für Zweckentfremdungen (Umwandlung, dauerhafter Leerstand, Abriss) betraf Mieter wie Eigentümer. So konnte die Wohnungswirtschaft einerseits die Wohnnutzung ihrer vermieteten Wohnungen zusätzlich auch mit öffentlichem Recht fordern und begründen. Andererseits oblag ihr ebenfalls die Ausgleichsverpflichtung in Ersatzwohnraum oder Geld für den von „eigener“ Zweckentfremdung betroffenen Wohnraum, z.B. bei Abrissmaßnahmen.

*vgl. Stellungnahme 15/706 (Anmerkung der Redaktion)

3. Ist die Wiedereinführung wünschenswert?

Die Wiedereinführung des ZE-Verbotess kommunaler „Wohnraumschutzsatzungen“ für frei finanzierte Wohnungen ist wünschenswert und unseres Erachtens sogar geboten. Der neue Genehmigungsvorbehalt für Zweckentfremdungen schließt die durch den Wegfall der damaligen Landesverordnung entstandene Lücke im rechtlichen Instrumentarium zum Schutz und Erhalt von Wohnraum. Künftige Wohnraumschutzsatzungen werden in Städten mit hohem Wohnbedarf wieder eine Grundlage dafür bilden, dass die Gemeinde, neben den Maßnahmen zur Gewinnung von zusätzlichem Wohnraum, im festgelegten Gebiet nicht gleichzeitig und ohne Handhabe Wohnungsverluste in Kauf nehmen muss. So sind in dem vorliegenden Gesetzentwurf folgerichtig z.B. auch Ausgleichs für Zweckentfremdungen vorgesehen.

Auch wenn das ZE-Verbot seit jeher keine stadtplanerische Ziele verfolgte, werden am Rande sicherlich und unabhängig von baurechtlichen Einwirkungsmöglichkeiten „urbane Interessen“, insbesondere im Bezug auf das Erscheinungsbild der Ortskerne, durch den Genehmigungsvorbehalt mit unterstützt („Hürde“). Mit Blick auf die zusammenspielenden Versorgungsfunktionen von gefördertem und frei finanziertem Wohnungsbestand korrespondiert der wieder neu eingeführte Wohnraumschutz gemäß § 40 grundsätzlich mit den Schutzwirkungen aus § 21 WFNG für den geförderten Wohnraum. Eine entsprechende Erweiterung des § 27 WFNG (Ordnungswidrigkeiten) sollte betreffend den frei finanzierten Wohnraum aber noch erfolgen.

4. Welche Unterschiede sehen Sie in der Wirksamkeit, wenn die Umsetzung optional im Wege eines kommunalen Satzungsrechts oder flächendeckend direkt per Gesetz erfolgt?

Gravierende Unterschiede werden nicht gesehen. Dennoch hat eine flächendeckende Regelung per Gesetz grundsätzlich einen höheren Stand als ein örtliches (und ggf. nur partielles) Satzungsrecht. Allerdings dürften entsprechende Indikatoren landesweit zu recht unterschiedlichen Ergebnissen führen. Auch dies spricht eindeutig für kommunale Lösungen. Die ausdrückliche Satzungsermächtigung im WFNG und nachvollziehbare Indikatoren für die Bestimmung von Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf sollten „auf allen Seiten“ eine breite Akzeptanz des Instruments sichern. Die konkrete Wahrnehmung der Aufgabe wird schließlich näheren Aufschluss über die Wirksamkeit geben.

5. Welche Bedeutung hatten in der Vergangenheit die wohnungswirtschaftlichen Instrumente der Überlassung bzw. der Belegungsrechte?

In Köln wurden bislang positive Erfahrungen gemacht mit der Überlassung von Belegungsrechten. Dies hat im Jahre 2009 zu einer neuen Belegungsvereinbarung geführt. Die Vermieterinnen und Vermieter sind in der Belegungsfrage im Normalfall „näher am Objekt“ und können in guter Kenntnis der vorhandenen Belegungsstruktur die Zusammensetzung in ihren Objekten gut steuern. Die Wohnversorgung von „problematischeren“ Haushalten erfolgt ohnehin oft in enger Kooperation mit der Gemeinde. Die Existenz der Instrumente hat die Kooperation seit jeher beflügelt.

Auch deshalb haben sie eine wichtige Bedeutung für die Gemeinde. Nicht zuletzt ist die Überlassung von eigentlich per Förderrecht den Gemeinden vorbehaltenen Rechten sehr investorenfreundlich.

6. Wie bewerten Sie die Umsetzung der Initiative im Rahmen des Gesetzentwurfes?

Siehe bisherige Ausführungen!

7. Wie bewerten Sie die Schaffung dieser Instrumente in Bezug auf Maßnahmen gegen die Verwahrlosung von Wohnraum durch sogenannte „Heuschrecken“ am Wohnungsmarkt sowie insgesamt?

Verwahrlosung entsteht i.d.R. durch mangelnde Pflege und Wartung der Wohnhäuser sowie ihrer Anlagen, aber auch durch den achtlosen Umgang der Mieterinnen und Mieter mit ihrer Mietsache. Der dauerhafte Leerstand von Wohneinheiten begünstigt die Verwahrlosung von Wohnanlagen. Auch von daher ist die Schaffung der Instrumente geboten und ein wichtiger Baustein auch im wirksamen Vorgehen gegen sogenannte „Heuschrecken“.

8. Wie bewerten Sie § 17 Abs. 4 des Gesetzentwurfs hinsichtlich der geplanten Einführung von Mieterbenennungsrechten in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarft?

Auf die Antworten zu 1. und 5. wird hingewiesen. Mit der Definition von Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf fällt auch der Belegungssteuerung nochmals und zu Recht besonderes Augenmerk zu.

9. Wie bewerten Sie § 40 Abs. 4 des Gesetzentwurfs hinsichtlich des geplanten Genehmigungsvorbehalts für die Zweckentfremdung von Wohnraum?

Auf die Antworten zu 1. und 5. wird hingewiesen. Es wird angeregt, die Genehmigung einer Zweckentfremdung schon in § 40 als eine Ausnahmeentscheidung von dem grundsätzlichen öffentlichen Interesse am Erhalt von Wohnraum zu beschreiben.

10. Wie bewerten Sie den Gesetzentwurf hinsichtlich der Regelung, dass sich Kommunen die Genehmigung von Zweckentfremdungen nach § 40 Abs. 4 vergüten lassen können?

Festgelegte Ausgleichs für die Dauer der Zweckentfremdung oder den totalen Verlust des Wohnraums durch Abriss (auch OWi-Regelungen) wurden bereits in der Vergangenheit erhoben und waren als angemessener Interessenausgleich (Zweckentfremder /. Wohnungsmarkt) nicht zu beanstanden. Vorrangig wird für den Wohnungsmarkt natürlich auch künftig ein Ausgleich in Form von Ersatzwohnraum sein. Ein Verzicht auf Ausgleichs würde das ZE-Verbot als solches in Frage stellen.

11. In den Jahren 2005 und 2006 sind die Instrumente Zweckentfremdungs- bzw. Überlassungsverordnung ausgelaufen. Gibt es konkret nachweisbare Erfahrungen, mit deren Hilfe sich die geplante (partielle) Wiedereinführung dieser Instrumente rechtfertigen lässt und halten Sie die Wiedereinführung für wünschenswert?

Die Systematik der staatlichen Instrumente „Fördern“, „Erhalten“ und auch „Schützen“ ist zumindest in den Ballungsgebieten mehr als wünschenswert. Eine „Dunkelziffer“ von Umwandlungen von Wohnraum in Gewerberaum in den Jahren seit Wegfall des ZE-Verbotes, erfahrungsgemäß verstärkt in den Innenstädten oder innenstadtnahen Bereichen, erschwert eine eindeutige Angabe hierzu. Das Instrument wird jedoch in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf benötigt. Für den Bereich der Belegung wird die Satzungsermächtigung ebenfalls gewünscht und befürwortet.

12. Inwieweit halten Sie die Instrumente „Zweckentfremdung“ und „Mieterbenennung“ für geeignet bzw. ungeeignet, um die Wohnraumversorgung in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf sicherzustellen?

Siehe Ausführungen zu 3. Die Instrumente sind für die Kommunen mit erhöhtem Wohnbedarf steuerungsrelevant.

13. Inwieweit stellen freiwillige Vereinbarungen zur Belegung von öffentlich gefördertem Wohnraum auf kommunaler Ebene eine Alternative zu den geplanten Regelungen im WFNGÄndG NRW dar?

Nach § 17 Abs. 4 kann „von der Ausübung des Benennungsrechts abgesehen werden, wenn der Verfügungsberechtigte aufgrund einer Belegungsvereinbarung oder Selbstverpflichtung ...“. Von daher schließen sich die Instrumente nicht aus. Die parallele Existenz von Satzungsrecht und Belegungsvereinbarung dürfte für Gebiete mit erhöhtem Wohnbedarf sachgerecht sein. Köln hat bisher gute Erfahrungen gemacht mit Kooperationsvereinbarungen, die der Belegung durch die Kommune grundsätzlich vorgehen. Zudem beflügelt das Belegungsrecht für Vermieterinnen und Vermieter weitere Investitionen in den geförderten Wohnungsbau, was sich positiv auf die gewünschte Versorgung der Zielgruppe auswirkt.

14. Welche Auswirkungen wird das vorliegende Gesetzesvorhaben voraussichtlich auf die kommunale Bürokratie sowie unternehmensseitige Verwaltungskosten haben?

Dies ist auf Behördenseite beim „ZE-Verbot“ z.B. abhängig von der Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Genehmigungsvorbehalts. Es besteht grundsätzlich das Erfordernis adäquater Personal- und Sachausstattung. Anträge zur Genehmigung einer „ZE“ sind i.d.R. schon aus Gründen der weiteren Bauplanung der Antragsteller zeitnah und qualitativ zu bearbeiten.

Die Kosten für die Unternehmer wären abhängig von der Höhe der Verwaltungsgebühren sowie besonders von den zu fordernden finanziellen Ausgleichen für die Zweckentfremdungen.

Im Bereich zu § 17 WFNG wird die kommunale Bürokratie stärker „belastet“ wenn keine Belegungsvereinbarungen bestehen.

15. Welche Änderungen im WFNG sind aus Ihrer Sicht erforderlich, um die kommunale Wohnungsaufsicht zu stärken?

- Sinnvoll wäre ein Hinweis in § 40 Abs. 1, dass die Bestimmungen in § 21 Abs. 1 entsprechend gelten.

- Sinnvoll wäre ebenfalls ein Hinweis in § 40, dass die Gemeinden, in denen ein Genehmigungsvorbehalt für Zweckentfremdungen nicht besteht, bei leerstehendem Wohnraum keine Maßnahmen ergreifen.

- Frage: Ist der Hinweis in § 40 Abs 1, letzter Satz so zutreffend?

16. Welchen weiteren Änderungsbedarf sehen Sie beim WFNG?

Auf die Stellungnahme des Städtetags vom 16.06.2011 wird auch im Rahmen der Beantwortung dieser Frage aufmerksam gemacht. Lediglich das Verfahren zur Feststellung einer Unbewohnbarkeit, die sich ausschließlich aus der (stark) mangelhaften Bausubstanz ergeben kann, muss u.E. nicht unbedingt verändert werden. Allen anderen, „geringeren“ wohnungsaufsichtlich relevanten Mängeln sollte mit zügigen Verfahren begegnet werden. Die Feststellung der Unbewohnbarkeit ist quasi die Ultima Ratio bei bauseitigen Mängeln.

Die Schaffung einer „öffentlichen Last“ kann als Option in Fällen der Zwangsversteigerung sicherlich ein adäquates Mittel zur Refinanzierung der wohnungsaufsichtlichen Maßnahmen per Ersatzvornahme sein.

Schließlich wird auf die Ausführungen zu 3. und 9. hingewiesen.

gez. Michael Schleicher
Amtsleiter

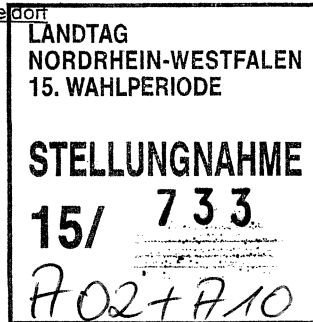


Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Haus & Grund NRW
Der Präsident

Haus & Grund NRW · Aachener Straße 172 · 40223 Düsseldorf

Landtag NRW
Ausschuss - Sekretariat
Herrn Harald Holler
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf



Haus & Grund NRW e.V.
Aachener Straße 172
40223 Düsseldorf

Telefon (0211) 416317-60
Telefax (0211) 416317-89

E-Mail: info@haus-und-grund-nrw.de
Internet: www.haus-und-grund-nrw.de

Datum: 22. Juni 2011

Gesetz - Drucksache 15 / 1876

Sehr geehrter Herr Holler,

anliegend senden wir Ihnen die Beantwortung Ihres Fragenkatalogs für die Anhörung am 28. Juni 2011.

Mit freundlichem Gruß

Klaus Stallmann
-Präsident-

Anlage



Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Verkehr

„Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein – Westfalen“ – Drucksache 15 / 1876

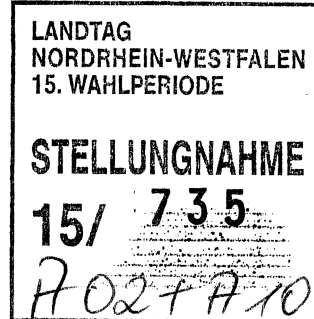
Fragenkatalog - Beantwortung -

1. Insgesamt bewerten wir den Gesetzentwurf neutral. Die vorgesehenen Neuregelungen in § 17 Abs. 4 (Mieterbenennungsrechte) und § 40 Abs. 4 (Satzungsermächtigung für Kommunen zur Regelung eines Zweckentfremdungsverbotes) lehnen wir ab.
2. Seit dem ersatzlosen Wegfall hatte die Zweckentfremdungsverordnung keine Bedeutung mehr. Vorher verhinderte sie die schnelle wirtschaftliche Nutzung von Wohnraum zu freiberuflichen oder gewerblichen Zwecken nach Beendigung eines Wohnraummietverhältnisses, da selbst bei mangelnder Wohnraumnachfragesituation formale Verfahren zur Genehmigung der Zweckentfremdung mit Kostenfolge für die Genehmigung und Mietausfall während der Bearbeitungszeit durch die Kommune entstanden.
3. Nein
4. Grundsätzlich lehnen wir die Wiedereinführung ab. Eine punktuelle Bewertung der Kommune erscheint letztlich bei einer von uns generell abgelehnten Wiedereinführung als „milderes Mittel“, da die Kommunen den lokalen Wohnungsmarkt in der Regel recht gut einschätzen können (so weiß beispielsweise die Stadt Essen, dass die Wiedereinführung der Zweckentfremdungsverordnung vor den Hintergrund des sehr entspannten lokalen Marktes nicht sinnvoll erscheint).
5. Einschränkung der freien Mieterauswahl bei Personen der berechtigten Mietinteressenten. Dies erschwert privaten Eigentümern die ggf. im eigenen Mehrfamilienobjekt leben die Zusammenstellung einer harmonischen Hausgemeinschaft.
6. negativ
7. Eine Legaldefinition für „Heuschrecken“ am Wohnungsmarkt gibt es nicht. Es erscheint faktisch illusorisch, dass Kommunen auf bestimmte Anbieter am Wohnungsmarkt einwirken können, da langwierige verwaltungsrechtliche Streitverfahren vorhersehbar sind, die die Kommunen im Einzelfall wahrscheinlich nicht führen werden.
8. siehe unter 5.
9. negativ. Siehe unter 4.
10. negativ. Dies führt absehbar zu finanziellen Belastungen der Wohnungswirtschaft. Die Verlockung Gebühreneinnahmen zu „produzieren“ ist groß. Der Einsatz von Sachbearbeitern – sofern die bereits stattgefundenen und noch stattfindende Personaloptimierung und –reduzierung in den Fachämtern dies überhaupt zulässt – wird durch diese Gebühreneinnahmen nicht kompensiert und belastet daher möglicherweise die Budgets der Kommunen zusätzlich.
11. Nein
12. Die Instrumente sind ungeeignet, da durch ihre Nutzung auch kein zusätzlicher Wohnraum zu angemessenen Bedingungen neu entsteht.
13. siehe unter 10.
14. Keine
15. Keinen
16. Keinen

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen Postfach 19 02 26 40112 Düsseldorf

■ PRÄSIDENT

An den
Vorsitzenden des Ausschusses
für Bauen, Wohnen und Verkehr
Herrn Dieter Hilser MdL
Landtag Nordrhein-Westfalen
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf



27. Juni 2011

Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Verkehr „Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen“

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

vielen Dank für die Einladung zur Anhörung am 28. Juni 2011 und die Möglichkeit, zu dem Gesetzentwurf Stellung beziehen zu können. Ich bitte um Verständnis, dass ich aufgrund der knappen Frist für die schriftliche Stellungnahme den umfassenden Fragenkatalog nur in Teilen beantworten kann. Gerne gehe ich im Rahmen der Anhörung ausführlich auf einzelne Punkte ein.

Allgemeines

Der soziale Wohnungsbau ist ein besonderes Anliegen für die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen. Der Bedarf an preiswerten Wohnungen wächst, weil Sozialbindungen auslaufen, zu wenig Ersatz geschaffen wird und die Anzahl der Menschen, die auf preiswerte Wohnungen angewiesen sind steigt. So geht der Bestand an sozial gebundenen Mietwohnungen weiterhin drastisch zurück. Er sank im Vorjahr um fast 8 % auf nur noch 608.000 Wohneinheiten. Die Förderung von Mietwohnungen ging im Vorjahr um 16 % auf lediglich 4.726 Einheiten zurück.

Vor diesem Hintergrund muss die soziale Wohnraumförderung gestärkt werden. Kommunen müssen ihrer sozialpolitischen Verpflichtung nachkommen können, die Wohnungsversorgung für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten, die Quartiere zukunftsfähig zu halten und die städtebauliche Qualität zu sichern.

Zu dem Fragenkatalog

Wie beurteilen Sie den Gesetzentwurf insgesamt?

Im Grundsatz sieht die Architektenkammer NRW keinen unmittelbaren Handlungsbedarf zu veränderten Regelungen über Zweckentfremdung oder Belegungsbindung.

Welche Bedeutung hatte in der Vergangenheit die Zweckentfremdungsverordnung für die Wohnungswirtschaft?

Die Zweckentfremdungsverordnung hatte in Zeiten allgemein angespannter Wohnungsmärkte ihre Berechtigung.

Ist ihre Wiedereinführung wünschenswert?

Nicht zwangsläufig. Die Zweckentfremdungsverordnung betraf 45 vom Land festgesetzte Kommunen und ist 2006 im Zuge des Bürokratieabbaus ausgelaufen. Häufig wurde die Verordnung als bürokratisches Hemmnis wahrgenommen, weil die Zweckentfremdung bei der für das Wohnungswesen zuständigen Stelle beantragt werden musste, die Nutzungsänderung jedoch bei der Bauaufsichtsbehörde. Die Zweckentfremdungsverordnung legte auf Landesebene fest, für welche Gemeinden sie zu gelten hatte. Eine Differenzierung innerhalb des Gemeindegebiets war nicht möglich.

Nachdem sich der Wohnungsmarkt in überwiegenden Teilen unseres Landes entspannte, hat sich die AKNW bereits 2004 für die Außerkraftsetzung der ZweckentfremdungsVO eingesetzt. Die Wiedereinführung der ZweckentfremdungsVO ist, wenn überhaupt, auf die Teilmärkte zu beziehen, die heute noch unter einem nicht ausgeglichenen Wohnungsmarkt leiden.

In den übrigen Teilmärkten verhindert sie im Zweifel die wünschenswerte Durchmischung bestehender Wohnnutzung mit neuer gewerblicher Nutzung.

Welche Unterschiede sehen Sie in der Wirksamkeit, wenn die Umsetzung optional im Wege eines kommunalen Satzungsrechtes oder flächendeckend direkt per Gesetz erfolgt?

Eine flächendeckende Regelung erscheint nicht zielführend! Mit der Kenntnis über die lokalen und quartierbezogenen Rahmenbedingungen können die Kommunen sehr viel treffender einschätzen, ob entsprechende Regelungen anzuwenden sind. Kommunales Satzungsrecht stärkt die kommunale Verantwortung und ermöglicht eine Differenzierung innerhalb des Gemeindegebiets.

Welche Bedeutung hatten in der Vergangenheit die wohnungswirtschaftlichen Instrumente der Überlassung bzw. der Belegungsrechte?

Die frühere Überlassungsverordnung räumte 20 Kommunen das Recht ein, für freiwerdende Sozialwohnungen den Vermieter drei Mieter zu benennen. Er wurde verpflichtet, einen Nachmieter zu akzeptieren. Vor dem Hintergrund eines im Allgemeinen ausgeglichenen Wohnungsmarktes war es gerechtfertigt, dass die Verordnung Ende 2005 im Zuge der Bemühungen um den Bürokratieabbau ausgelaufen ist. Im Sinne der Zielsetzungen des sozialen Wohnungsbaues ist sichergestellt, dass eine gebundene Sozialwohnung von einem wohnberechtigten Mieter belegt wird. Eine darüber hinausgehende Festlegung ist nach Meinung der AKNW überflüssig.

Wie bewerten Sie die Umsetzung der Initiative im Rahmen des Gesetzesentwurfs?

Zwingende Gründe, zwangsweise Regelungen zur Zweckentfremdung oder Mieterbelegung einzuführen, sehen wir derzeit weder für die entspannten noch die angespannten Wohnungsmärkte. Im Einzelnen verweisen auf die Antworten zu den folgenden Fragen. Vielmehr sollten in den angespannten Wohnungsmärkten Anstrengungen unternommen werden, zusätzliche sozialgebundene Wohnungsangebote bereitzustellen.

Wie bewerten Sie die Schaffung dieser Instrumente in Bezug auf Maßnahmen gegen die Verwahrlosung von Wohnraum durch sog. Heuschrecken am Wohnungsmarkt und insgesamt?

Weder Vorschriften zur Zweckentfremdung noch zu Belegungsverfahren sind geeignet, die Verwahrlosung von Wohnraum zu verhindern.

Wie bewerten Sie § 17 Abs. 4 des Gesetzesentwurfs hinsichtlich der geplanten Einführung von Mieterbelegungsrechten in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf?

Wir sehen keinen Handlungsbedarf. Grundsätzlich sind Sozialwohnungen an Mieter mit Wohnberechtigungschein zu vermieten. Zwangsbelegungen halten wir für kontraproduktiv. Die

beabsichtigte Ausweisung von Gebieten, in denen Wohnraum nur an von der Kommune benannte Mieter überlassen werden darf, kann zu der Stigmatisierung solcher Quartiere führen. Standorte, die sich ohnehin in einer Abwärtsspirale befinden, würden durch satzungsmäßige Ausweisung in sozialer Hinsicht diskreditiert. Die eigentlich gewünschte Stabilisierung des Quartiers würde sich ins Gegenteil entwickeln. Stattdessen sollte gerade in solche Quartieren durch die soziale Wohnraumförderung für ein ausreichendes Wohnungsangebot mit einer guten Durchmischung gesorgt werden.

Wie bewerten Sie § 40 Abs. 4 des Gesetzentwurfs hinsichtlich des geplanten Genehmigungsvorbehalts für die Zweckentfremdung von Wohnraum?

Auf angespannten Wohnungsmärkten kann die Zweckentfremdung von Wohnraum sinnvoll sein. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass zur Stärkung von Quartieren die Umnutzung von Wohnraum zur gewerblichen Zwecken im Einzelfall wünschenswert sein kann.

Andererseits erkennen wir eine Tendenz zur Umnutzung von leerstehendem Büroraum zu Wohnungen, da diese lukrativer vermietbar sind als Büroraum.

Zweckentfremdungen und Leerstand mittels kommunaler Satzung zu verhindern, sollte auf angespannten Wohnungsmärkten nur dann erforderlich sein, wenn eine Verständigung der Kommune mit den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Akteuren und den privaten Eigentümern auf freiwilliger Basis nicht möglich ist.

Eine solche Regelung kann dann auch nur auf kommunaler Ebene bezogen auf eng begrenzte Teilmärkte sinnvoll sein.

Wie bewerten Sie den Gesetzentwurf hinsichtlich der Regelung, dass sich die Kommunen die Genehmigung von Zweckentfremdung nach § 40 Abs. 4 vergüten lassen können?

Eine Bewertung ist uns nicht möglich.

In den Jahren 2005 und 2006 sind die Instrumente der Zweckentfremdungs- bzw. Überlassungsverordnung ausgelaufen. Gibt es konkret nachweisbare Erfahrungen, mit denen sich die geplante (partielle) Wiedereinführung dieser Instrumente rechtfertigen lässt und halten Sie die Wiedereinführung für wünschenswert?

Uns sind keine konkreten Erfahrungen bekannt, dass es nach Auslaufen der Zweckentfremdungs- bzw. Überlassungsverordnung zu Verschlechterungen in Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringen Einkommen gekommen ist. Vielmehr führt das Auslaufen von Bindungen zu einem verringerten Angebot, das örtlich zu problematischen Folgen führt.

Inwieweit halten Sie die Instrumente Zweckentfremdung und Mieterbenennung für geeignet bzw. ungeeignet, um die Wohnraumversorgung in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf sicherzustellen?

Wir sehen in diesen Instrumenten keinen nennenswerten Vorteil. Im Übrigen verweisen wir auf die Stellungnahmen zu den vorherigen Fragen.

Inwieweit stellen freiwillige Vereinbarungen zur Belegung von öffentlich gefördertem Wohnraum auf kommunaler Ebene eine Alternative zu den geplanten Regelungen im WFNGÄndG dar?

Um die örtliche Wohnungsmarktsituation erfolgreich zu entwickeln, müssen sich die Kommunen und die örtlichen Wohnungsunternehmen und privaten Eigentümer auf gemeinsame Zielvereinbarungen verständigen. Kommunale wohnungspolitische Handlungskonzepte sind aus unserer Sicht der zu empfehlende geeignete Weg.

Welche Auswirkungen wird das vorliegende Gesetzesvorhaben voraussichtlich auf die kommunale Bürokratie sowie die unternehmensseitige Verwaltungskosten haben?

Zu dieser Frage ist uns keine Aussage möglich.

Welche Änderungen im WFNG sind aus Ihrer Sicht erforderlich, um die kommunale Wohnungsaufsicht zu stärken?

Zu dieser Frage ist uns keine Aussage möglich.

Welchen weiteren Änderungsbedarf sehen Sie beim WFNG?

Vor dem Hintergrund auslaufender Bindungen, notwendiger Anpassungen an den demografischen Wandel, erforderlicher energetischer Ertüchtigung und zu geringem Ersatzneubau sollte das Gesetz Aussagen über die Sicherstellung der finanziellen Mittel für die soziale Wohnraumförderung treffen.

Für Rückfragen im Laufe der Anhörung stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Miksch', written over a light grey grid background.

Hartmut Miksch

An den
Vorsitzenden des Ausschusses für Bauen,
Wohnen und Verkehr des Landtages NRW
Herrn Dieter Hilser, MdL
Platz des Landtages 1
40001 Düsseldorf

Per Email: harald.holler@landtag.nrw.de



• **Mieterforum Ruhr**

- Arbeitsgemeinschaft der Mietervereine
- Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.
- Dortmund und Umgebung e. V.
- Witten und Umgebung e. V.
- und der Mietergemeinschaft Essen e. V.
- • • • •

Bochum, den 27.6.2011

„Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW)“

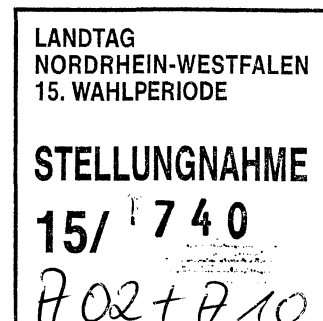
Sehr geehrter Herr Vorsitzender,
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Einladung zur Abgabe einer Stellungnahme zum „Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW)“.

Die Stellungnahme des Mieterform Ruhr e.V. füge ich bei.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Knut Unger



- Kontakt:
- Mieterforum Ruhr
- Brückstr. 58
- 44787 Bochum
- • • • •



- Ansprechpartner:
- Aichard Hoffmann (0234) 9 61 14 44
- Tobias Scholz (0231) 55 76 56 36
- Knut Unger (02302) 27 61 71
- • • • •

Zur öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Verkehr am 28. Juni 2011

STELLUNGNAHME

zum Gesetzentwurf der Landesregierung
**„Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum
für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW)“**

Drucksache 15/1876

Zu Frage 1: Wie bewerten Sie den Gesetzesentwurf insgesamt?

Der Gesetzentwurf verfolgt erklärtermaßen im Wesentlichen das Ziel, „Nachfolgeregelungen“ zur früheren „Zweckentfremdungsverordnung“ und zur „Überlassungsverordnung“ zu schaffen. Wir begrüßen diese Zielsetzung, halten sie aber für unzureichend. Der Reformbedarf im WFNG für eine „Erneuerung der sozialen Wohnraumförderung“ (Koalitionsvertrag SPD-Grüne) geht deutlich über diese beiden Schwerpunkte hinaus.

Als weiteren Reformbedarf im Zusammenhang mit dem WFNG möchten wir hier lediglich benennen:

1. **In § 6 WFNG wird dem Vorstand der NRW.BANK ein starker Einfluss auf die Wohnraumförderprogramme zugebilligt, was dringend im Sinnen eines „Primats der Politik“ zu korrigieren ist.**

Bei der Beratung des Gesetzes 2009 hatte die seinerzeitige Opposition lautstark die Wiederherstellung des „Primats der Politik“ in der Wohnraumförderung gefordert. Dieses Vorhaben wurde im Koalitionsvertrag der amtierenden Landesregierung bestätigt. Dort wurde sogar die Prüfung einer Rückabwicklung der Vollintegration des früheren Wohnungsbauvermögens in die NRW.BANK angekündigt. In diesem Gesetzentwurf können wir leider noch keine Anzeichen erkennen, diese begrüßenswerten Absichten in die Tat umzusetzen. Auch Ansätze zu einer Sicherung der rückfließenden Mittel für die Wohnraumförderung sind in diesem Gesetzentwurf nicht zu erkennen.

Mit der Wiederherstellung eines grundsätzlich von anderen Geschäften der Bank und dem Landshaushalt getrennten revolvingierenden Fonds für die Wohnraumförderung im Neubau und im Bestand steht oder fällt aber die Ernsthaftigkeit der Bemühungen um die soziale Wohnraumförderung als öffentlich Daueraufgabe.

2. Die bereits stark diskutierten dringend erforderlichen **Verbesserungen am Instrumentarium der Wohnungsaufsicht** werden ebenfalls in diesem Gesetzentwurf nicht einmal ansatzweise angegangen. Auch hierzu gab es im Koalitionsvertrag etliche Absichtserklärungen, deren Umsetzung mit dieser WFNG-Novelle verfehlt wird. Unter anderem wurden Verbesserungen bei Durchsetzung kommunaler Ersatzvornahmen und kombinierte Instandsetzungs- u. Vermietungsanordnungen angekündigt.
3. Nicht zu erkennen ist weiterhin, dass mit diesem Gesetzentwurf die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass Kommunen und nachhaltig gemeinwohlorientierte Vermieter/-innen dabei unterstützt werden können, **vernachlässigte Wohnungsbestände aufzukaufen und instandzusetzen**. Wir gehen davon aus, dass für diskutierte „Ankaufhilfen“ u.a. Änderungen in § 7 WFNG (Fördergegenstände) erforderlich wären. Für die im Koalitionsvertrag angekündigten „Fonds“ für Ankaufhilfen und Ersatzvornahmen sollte sicherlich ebenfalls eine Verankerung im WFNG geprüft werden, was aber nicht der Fall ist.
4. Wir vermissen außerdem in diesem Gesetzentwurf die **angekündigte Stärkung der Kommunen bei der Steuerung der Wohnraumförderung** (z.B. durch qualifizierte Wohnraumversorgungskonzepte) und die



• Kontakt:
• Mieterforum Ruhr
• Brückstr. 58
• 44787 Bochum
•



• Ansprechpartner:
• Aichard Hoffmann (0234) 9 61 14 44
• Tobias Scholz (0231) 55 76 56 36
• Knut Unger (02302) 27 61 71
•

Schaffung neuer Instrumente.

5. Schließlich wird die Chance vertan, die Erfüllung eines verbindlichen **Rechts auf Wohnraum** als Zielsetzung des WFNG festzulegen.

Insoweit der Gesetzentwurf Lösungen vorschlägt, die die frühere Zweckentfremdungsverordnung und die Überlassungsverordnung durch die Schaffung kommunales Satzungsrechte ersetzen sollen, ist die Wirksamkeit dieser Vorschläge für den Erhalt und die bedarfsgerechte Verteilung von Wohnraum auf jeden Fall geringer zu bewerten als eine Neufassung derartiger Landesverordnungen.

Zu begrüßen ist aber, dass die Landesregierung wenigstens einen ersten Schritt unternimmt, handlungswilligen und -fähigen Kommunen zwei zwischenzeitlich gänzlich abgeschaffte wohnungspolitische Instrumente wieder an die Hand zu geben. Dieser Schritt sollte nun ohne weitere Verzögerungen zügig umgesetzt werden, um dann unmittelbar die nächsten Schritte folgen zu lassen.

Zu Frage 2: Welche Bedeutung hatte in der Vergangenheit die Zweckentfremdungsverordnung für die Wohnungswirtschaft?

Insofern sich diese Frage nicht nur an die Wohnungseigentümer richtet, ist festzustellen:

Die Zweckentfremdungsverordnung konnte in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf die Verwertung von Immobilienbesitz dahingehend beschränken, dass ein Verlust von Wohnraum durch die Umnutzung zu Gewerbebezwecken in vielen Fällen wirksam unterbunden werden konnte. Mit der Zweckentfremdungsverordnung konnte außerdem gegen spekulativen Leerstand von Wohnraum vorgegangen werden. Die Verordnung hatte also in engen Maßen eine die städtischen Immobilienmärkte regulierende Funktion. Diese Regulierung war und ist erforderlich, insofern Wohnraum knapp ist und für die Versorgung eines sozialen Bedarfs erhalten werden muss. Sie war und ist außerdem erforderlich, um sozialen Verdrängungsprozesse in bestimmten innerstädtischen Lagen entgegenzuwirken.

Die Verwertungsbeschränkung ging unseres Wissens in keinem Fall so weit, dass es zu einem Wertverlust zu Lasten der Eigentümer kam. Vielmehr wurde in gewerblichen Wachstumszonen lediglich eine spekulative Wertsteigerung beschränkt, was nebenher auch der Stabilität der Immobilienmärkte insgesamt zuträglich war.

Die Zweckentfremdungsverordnung diente dem Erhalt von – oft auch preisgünstigem – Wohnraum in überwiegend zentralen Lagen. Sie wirkte damit der Verknappung von Wohnraum an entgegen. Sie trug zum Erhalt sozial ausgewogener Bewohner/-innenstrukturen, aber auch zur Stabilisierung lokaler Nachfrage für Handwerk und Einzelhandel bei. Die Zweckentfremdungsverordnung war in Gebieten mit erhöhtem Wohnraumbedarf außerdem ein erforderliches Mittel zur Bekämpfung der Wohnungsnot.

Insofern aus Gründen des Städtebaus oder der Stadtentwicklung die Umnutzung von Wohnungen in Gewerberäume erwünscht war (z. B. zur Herstellung einer verkehrsvermeidenden Nutzungsmischung oder zur Förderung der lokalen Ökonomie), konnten Ausnahmegenehmigungen erteilt werden. Dieses Verfahren ermöglichte den Städten eine differenzierte Steuerung der Umnutzungsprozesse.

Durch die Erhebung von Gebühren für Umnutzungserlaubnisse und durch die Verhängung von Bußgeldern – gerade auch bei spekulativem Leerstand – konnten die zuständigen Stellen (z.B. Wohnungsämter) der Städte Einnahmen erzielen, die oft in den Wohnungsbau oder die Wohnungsaufsicht zurück flossen.

Zu Frage 3. Ist die Wiedereinführung wünschenswert?

Die Wiedereinführung der Zweckentfremdungsverordnung ist sowohl wünschenswert als auch notwendig und überfällig.

Ihre Abschaffung erfolgte gegen den erklärten Willen vieler Kommunen und der Mieterorganisationen. Die Abschaffung hat die Einflussmöglichkeiten der Städte auf die Wohnungsmärkte und die Stadtentwicklung deutlich geschwächt. Sie hat in Städten mit entsprechender Wirtschaftsdynamik zu Verdrängungsprozessen und zu zusätzlichen öffentlichen Kosten für die Sicherung der Wohnraumversorgung geführt.

Zu Frage 4: Welche Unterschiede sehen Sie in der Wirksamkeit, wenn die Umsetzung optional im Wege eines kommunalen Satzungsrecht oder flächendeckend direkt per Gesetz erfolgt?

1. Wir befürworten eine **landesweite Regelung** in Form einer Verordnung oder einer direkten gesetzlichen Regelung, die unabhängig vom derzeitigen politischen Willen die Gebietskulisse für die Geltung der Verordnung allein nach objektiven Kriterien des Wohnungsmarktes festlegt.

Je nach Ausgestaltung der landesweiten Regelung könnten sich die Kommunen darauf konzentrieren, die Einhaltung des Zweckentfremdungsverbot zu kontrollieren und auf Grundlage strategischer Entscheidungen auch Ausnahmegenehmigungen zu erteilen, um so das Umnutzungsgeschehen in gewissem AusmaÙe zu steuern. Die interkommunale Konkurrenz um Angebote für die Umnutzung von Wohnraum würde beschränkt. Auch Kommunen mit Haushaltssicherungskonzept oder vorläufiger Haushaltsführung müssten die landesweite Regelung anwenden, wenn sie in die Gebietskulisse fallen.

2. Wird dagegen lediglich ein **kommunales Satzungsrecht** geschaffen, entscheiden zunächst die augenblicklichen politischen Mehrheiten oder gar Stimmungen über die Geltung einer Verordnung. Gerade auf kommunaler Ebene besteht ein hoher politischer Einfluss lokaler Grundstückseigentümer und Gewerbetreibender. Es ist davon auszugehen, dass unter diesen Voraussetzungen manche Städte mit besonders heftigem Umnutzungsgeschehen keine Satzung erlassen werden.

Hinzu kommt, dass ein Teil der Kommunen die Mühen, den Aufwand und die Konflikte scheuen dürften, eine kommunale Satzung gerichtsfest zu begründen. Denn wir müssen davon ausgehen, dass auch bei einer kommunalen Satzung der erhöhte Wohnungsbedarf einer Stadt oder eines Stadtgebietes im Zweifel belegt werden muss. Unter diesen Bedingungen ist zu befürchten, dass viele Kommunen mit angespannter Wohnungslage von vornherein einen Satzungsbeschluss vermeiden, um Kosten zu sparen.

Das Bestehen oder Nichtbestehen einer Zweckentfremdungsverbotssatzung würde außerdem schnell zum Gegenstand der interkommunalen Konkurrenz um Gewerberäume in attraktiven Lagen. Dadurch dürfte sich das Spektrum der Städte mit Satzung noch weiter verringern.

Wir schätzen, dass nur wenige Kommunen vom Satzungsrecht Gebrauch machen würden. Der Schaffung eines Satzungsrechts anstatt einer Verordnung bzw. eines Gesetzes mit Gebietskulisse dürfte ein wirkungsvolles Zweckentfremdungsverbot in den Gemeinden Nordrhein-Westfalens scheitern lassen.

3. **Wir würden ein Landesgesetz bevorzugen, welches in einem möglichst umfassenden Gebiet eine Zweckentfremdung unter kommunalen Genehmigungsvorbehalt stellt.**

Möglichst umfassend deshalb, weil es auch in Städten mit nicht extrem angespannten Wohnungsmärkten zu kleinräumigen Verdrängungsprozessen durch Umnutzungen kommt und weil auch in diesen Städten in Teilssegmenten des Wohnungsmarktes Mangel herrschen kann.

Das Landesgesetz sollte den Kommunen allerdings einen erhöhten Handlungsspielraum bei der Umsetzung des Zweckentfremdungsverbot einräumen. Vor allem sollten die Städte auf der Grundlage strategischer Entscheidungen zur Stadtentwicklung oder Wohnraumversorgung auch systematisch Ausnahmegenehmigungen erteilen können. An solche Ausnahmegenehmigungen müssen allerdings Mindestanforderungen hinsichtlich der Begründung gestellt werden.

4. Darüber hinaus sollten die Gemeinden aber auch für Gebiete außerhalb der vom Land festgelegten Regionen Gebiete mit erhöhtem Wohnbedarf bestimmen können, in denen Satzung zum Zweckentfremdungsverbot gelten.

Zu Frage 5: Welche Bedeutung hatten in der Vergangenheit die wohnungswirtschaftlichen Instrumente der Überlassung bzw. der Belegungsrechte?

Über die allgemeine Belegungsbindung der Wohnraumförderung hinaus ist ein ausreichender Bestand **kommunaler Belegungsrechte generell** erforderlich, um Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt zu angemessenem Wohnraum zu verhelfen. Auch auf lokalen Wohnungsmärkten, die

überwiegend als „entspannt“ eingestuft werden, ist für die Versorgung von Wohnungsnotfällen und damit die Vermeidung von Wohnungslosigkeit immer wieder die **Benennung** des/der Wohnberechtigten erforderlich.

Dies gilt umso mehr, als auch in diesen Gebieten der Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen radikal schrumpft. Auch in ansonsten relativ entspannten Wohnraummärkten kann es zu starken Engpässen z.B. bei preiswerten Wohnungen kommen, die für etwas größere Familien geeignet oder seniorengerecht sind. In der Konkurrenz um die knappen öffentlich geförderten Wohnungen in diesen Segmenten ziehen dann häufig z.B. Haushalte mit Migrationshintergrund den Kürzeren. Auch hier ist es erforderlich, die Wohnungen nach sozialer Dringlichkeit zu vergeben, was nicht bedeutet, die Bemühung um soziale Mischung und Nachbarschaft aufzugeben.

In Regionen und Städten mit angespannten Wohnungsmärkten dient die **Benennung** der Mieter/-innen für belegungsgebundene Wohnungen bzw. die **Besetzung** derselben in breitem Umfang der Versorgung von wohnungsuchenden Haushalten. Dies gilt insbesondere für Haushalte, die bei der Vergabe von Wohnungen diskriminiert werden und/oder ein geringes Einkommen aufweisen. In Gebieten mit erheblichem Wohnraummangel ist eine Vergabe belegungsgebundenen Wohnraums nach sozialer Dringlichkeit erforderlich, um eine Ausweitung von Wohnungsnotfallsituationen zu vermeiden.

Die **Überlassungsverordnung** erweiterte die Möglichkeiten der Kommunen, für öffentlich geförderten Wohnraum konkrete Nutzer/-innen zu benennen. Dadurch standen – je nach Marktlage – überhaupt erst genügend Wohnungen für eine Versorgung von Notfällen zur Verfügung ODER das erweiterte Angebot an potentiell Wohnraum half die Konzentration der Zuweisung von Wohnungsnotfällen in bestimmte Quartiere zu vermeiden. Die Nutzung des erweiterten Angebotes diente der sozialen Mischung und Integration sowie der Vermeidung der Entstehung von sozialen Brennpunkten.

Die Geltung der Überlassungsverordnung hat darüber hinaus in vielen Fällen die Wohnungsunternehmen veranlasst, mit den Kommunen Belegungsvereinbarungen zu treffen, die potentiell ein noch größeres Potential an Wohnungen für die Überlassung an unterversorgte Haushalte zu Verfügung stellte. In solchen Belegungsvereinbarungen verzichtete die Kommune i. d. R. auf die Wahrnehmung ihrer konkreten Benennungsrechte wenn das Wohnungsunternehmen in ausreichendem Umfang geeigneten Wohnraum aus seinem Gesamtbestand für die Versorgung von bedürftigen Haushalten zur Verfügung stellte.

Die konkrete Umsetzung der Belegungsvereinbarungen ebenso wie der Benennungsrechte hat sich von Ort zu Ort stark unterschieden.

Der Wegfall der Überlassungsverordnung hat vor allem in Kommunen mit vielen Wohnungsnotfällen, einem Mangel an belegungsgebunden Wohnungen UND aktiven Systemen der Wohnungsnotfallhilfe (z.B. zentralen Fachstellen) zu einer Erschwerung der Versorgungsmöglichkeiten geführt.

Zu Frage 6: Wie bewerten Sie die Umsetzung der Initiative im Rahmen des Gesetzesentwurfs?

Zu begrüßen ist, dass die Landesregierung einen ersten Schritt unternimmt, handlungswilligen und -fähigen Kommunen ein zwischenzeitlich gänzlich abgeschafftes wohnungspolitisches Instrument wieder an die Hand zu geben. Wir würden aber ein Landesgesetz bevorzugen, welches den Kommunen in einem möglichst umfassenden Gebiet ein Benennungsrecht über öffentlich gebundene Wohnungen einräumt. Dieses Gesetz sollte auch Anforderungen an die Ausübung des Benennungsrechtes durch die Kommunen formulieren, incl. Anforderungen an Belegungsvereinbarungen.

Zu Frage 7. Wie bewerten Sie die Schaffung dieser Instrumente in Bezug auf Maßnahmen gegen die Verwahrlosung von Wohnraum durch sogenannte „Heuschrecken“ am Wohnungsmarkt sowie insgesamt?

Generell bilden Zweckentfremdungsverbot und Belegungs-/Benennungsrechte mit Sicherheit nicht Schwerpunkte des Instrumentenkoffers für Vermeidung/Überwindung von Wohnraumvernachlässigung, und sie stellen keine hinreichende Antwort auf die **Herausforderungen durch die finanzmarktgetriebenen Wohnungsinvestments** dar. Allerdings trägt für eine strategisch handelnde Kommunalverwaltung jedes Instrument zur Stärkung des potentiellen Einflusses auf untätige Eigentümer bei. Selbst wenn die Anwendung der Instrumente lediglich dazu

führt, dass bestimmte Wohnungsunternehmen mit der Kommune das Gespräch suchen müssen, kann schon viel gewonnen sein.

Es muss heute davon ausgegangen werden, dass Mietwohnungsbestände, die sich unter der Kontrolle von kurzfristig orientierten Finanzinvestoren (i. d. R. Real Estate Private Equity Fonds) und in Gebieten ohne ausgeprägte Wohnraum mangelsituation befinden, in erheblichem Umfang Risiken massiver Desinvestition ausgesetzt sind. Unzureichende Bestandsinvestitionen können kurzfristig Folge finanzieller Überforderung der Eigentümer sein, prinzipiell sind sie auf Märkten ohne massiven Preisauftrieb mehr oder weniger eine notwendige Folge der Geschäftsmodelle von Real Estate Private Equity Fonds. Diese verursachen spätestens bei ihrem „Exit“ aus der Immobilienanlage ein erhöhtes Risiko für die Wohnungsbestände. Kommt es zu einem wachsenden Instandhaltungstau und werden erforderliche Verwaltungs- und Service-Leistungen nicht mehr im erforderlichen Umfang erbracht, kann es auch zu sich schnell ausweiterenden Wohnungsleerständen kommen.

Eine **landesweite Regelung in Form einer Verordnung oder einer gesetzlichen Regelung zur Zweckentfremdung** würde – entsprechende Klarstellungen vorausgesetzt – den Kommunen die Möglichkeit einräumen, auch bei Leerstand von Wohnraum gegen unterlassene Instandsetzungen mit den Mitteln der Wohnungsaufsicht vorzugehen und insbesondere Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Dies ist nach Auffassung von Kommunen mit aktiver Wohnungsaufsicht ohne Erlass einer entsprechenden Verordnung oder Schaffung eines entsprechenden anderweitigen Rechtsrahmens heute nicht (mehr) möglich. Damit entfällt aber im Fall von Leerstand einzelner Wohnungen eine entscheidende Möglichkeit der Verwahrlosung ganzer Wohngebäude und Wohnquartiere entgegen zu wirken.

Eine landesweite Regelung zur Zweckentfremdung könnte den Kommunen außerdem die Möglichkeit geben, bei Leerstand gegenüber dem Eigentümer tätig zu werden und ggfs. die Vermietung anzuordnen, wenn dafür eine Nachfrage besteht. Auch eine Kombination von Instandsetzungs- und Vermietungsanordnung wäre denkbar, ggfs. auch unter Ersatzvornahme. In allen diesen Fällen könnten gerade besonders extremen Fehlentwicklungen mit sich gegenseitig potenzierenden Wohnraum mangeln und Leerständen entgegen gewirkt werden. Dies ist im Einzelfall auch deshalb dringend erforderlich, um eine Ausstrahlung der Abwertungsspirale in die Nachbarschaft zu vermeiden. Nicht unbedeutend wären außerdem Einnahmen aus Bußgeldern und Gebühren wegen nicht erlaubten Leerstandes bzw. Umnutzungs- oder Abrissgenehmigungen, die unmittelbar in die kommunale Wohnungsaufsicht fließen werden könnten.

Auf jeden Fall könnte bereits die bloße Möglichkeit einer kommunalen Verfolgung von Leerständen für manche Eigentümer ein Motiv sein, solche Leerstände tunlichst zu vermeiden oder mit der Kommune ins Gespräch zu kommen.

Eine **Verordnung oder eine landesgesetzliche Regelung zur Mieterbenennung** würde den Kommunen in Bezug auf Finanzinvestoren die Möglichkeit verschaffen, konkrete Haushalte in belegungsgebundene Wohnungen zuzuweisen. Mit einer strategischen Zuweisungspolitik in Kombination mit Instandsetzungsanordnungen könnten in Einzelfällen fatale Leerstandsentwicklungen im gebunden Bestand aufgehalten werden.

Zu Frage 8. Wie bewerten Sie § 17 Abs. 4 des Gesetzesentwurfs hinsichtlich der geplanten Einführung von Mieterbenennungsrechten in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf?

Die vorgeschlagene Regelung ist ein erster Schritt in Richtung der Wiederherstellung eines Mieterbenennungsrechtes für möglich viele öffentlich gebundene Wohnungen in einem möglichst umfassenden Gebiet. Ihre Stärke besteht darin, dass das Land, bzw. die Landesregierung von der Festlegung eines Gebietes mit erhöhtem Wohnungsbedarf entlastet wird. Dafür werden jedoch die Kommunen bzw. die zuständigen Stellen der Wohnraumförderung mit der Aufgabe belastet, solche Gebiete festzulegen und eine Satzung zu erlassen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass entsprechende Satzungen i.d.R. nur auf Initiative von Kommunen erlassen werden, in denen besonders starke Engpässe bei der Wohnraumversorgung vorliegen UND in denen eine engagierte kommunale Wohnungspolitik betrieben wird. Diese Bedingungen dürften nur in der Minderzahl der Fälle vorliegen. Wir halten die ablehnende Haltung des Städte- und Gemeindebundes bei Zustimmung durch Großstädte wie Köln oder Dortmund für ein deutliches Zeichen, dass mit Ausnahme weniger Großstädte nur wenige Gemeinden von der Satzungsbevollmächtigung Gebrauch machen werden.

Der Erlass von Satzungen erfordert politische Mehrheiten. Die Lobby von HauseigentümerInnen und lokalen Wohnungsunternehmen verfügt traditionell über starken Einfluss auf die Kommunalpolitik. In anderen Städten

wirken sich kommunale Verschuldung und Personalabbau dahingehend aus, dass tendenziell alle zusätzlichen Aufgaben reflexartig abgewehrt werden.

Es ist deshalb davon auszugehen, dass die gesetzliche Regelung in der vorgeschlagenen Form das Ziel verfehlen wird, den Wohnungs- und Sozialverwaltungen in den Kommunen ein zusätzliches Instrument der Wohnraumversorgung besonders benachteiligter oder bedürftiger Haushalte an die Hand zu geben. Verfehlt wird damit auch die ggf. bestehende Absicht, den Kommunen Handlungsressourcen gegenüber den Wohnungsunternehmen zu eröffnen, um letztere zum Abschluss hinreichend effizienter Belegungsvereinbarungen zu bewegen.

Es ist zu erwarten, dass Kommunen, die sich dazu durchringen, eine Benennungssatzung zu erlassen, frühzeitig auf eine Abwehrfront stoßen werden und dass dies zur Folge haben wird, dass es nur zu wenig verbindlichen Belegungsabsprachen auf freiwilliger Basis kommt.

Wir halten es deshalb für erforderlich, dass das Land die Gebiete festlegt, in denen ein Benennungsrecht der Kommunen bzw. der zuständigen Stellen besteht. Gleichwohl kann den Kommunen das Recht gewährt werden per Satzung Einzelheiten der Ausübung des Benennungsrechts festzulegen. Dazu könnten insbesondere Kriterien bei der Wohnungsvergabe und spezifische Anforderungen an Belegungsvereinbarungen zählen. Zur Ausgestaltung der Satzungen sollte es Empfehlungen des Landes geben.

Darüber hinaus sollten die zuständigen Stellen im Einvernehmen mit der Gemeinde aber auch für Gebiete außerhalb der vom Land bereits per Verordnung festgelegten Regionen Gebiete mit erhöhtem Wohnbedarf festlegen, für die das Benennungsrecht gilt.

Zu Frage 9. Wie bewerten Sie § 40 Abs. 4 des Gesetzesentwurfs hinsichtlich des geplanten Genehmigungsvorbehalts für die Zweckentfremdung von Wohnraum?

S. oben Punkt 4

Wir würden ein Landesgesetz bevorzugen, welches in einem durch das Land festgesetzten möglichst umfassenden Gebiet eine Zweckentfremdung unter kommunalen Genehmigungsvorbehalt stellt.

s. auch Pkt. 8

Zu Frage 10: Wie bewerten Sie den Gesetzesentwurf hinsichtlich der Regelung, dass sich Kommunen die Genehmigung von Zweckentfremdungen nach § 40 Abs. 4 vergüten lassen können.

Ein finanzieller Ausgleich für eine Zweckentfremdung sollte ermöglicht werden, wenn bestimmte Bedingungen erfüllt sind. Es sollte jedoch immer eine zu begründende Ermessensentscheidung im Einzelfall bleiben. Andernfalls drohen ausgerechnet zahlungskräftige Zweckentfremder sich vom Verbot freizukaufen und Nutzungen durch weniger finanzkräftige Personen zu verdrängen.

Mindestbedingung einer Umnutzungserlaubnis sollte immer sein, dass für den verlorenen Wohnraum mindestens gleichwertiger Ersatzwohnraum an einem vergleichbaren Standort geschaffen wird. Bei der Einzelfallentscheidung sollten die öffentlichen Interessen an einem Wohnraumerhalt und an einer Nutzungsmischung ebenso abgewogen werden wie das private wirtschaftliche Interesse an einer Umnutzung. Die Satzung sollte auf keinen Fall pauschale Ausgleichszahlungen für Umnutzungen vorsehen.

Das Aufkommen aus den Vergütungen muss zweckgebunden für den Wohnungsbau eingesetzt werden.

Zu Frage 11: In den Jahren 2005 und 2006 sind die Instrumente Zweckentfremdungsverordnung bzw. Überlassungsverordnung ausgelaufen. Gibt es konkret nachweisbare Erfahrungen, mit deren Hilfe sich die geplante (partielle) Wiedereinführung dieser Instrumente rechtfertigen lässt und halten Sie die Wiedereinführung für wünschenswert?

siehe oben

Zu Frage 12. Inwieweit halten Sie die Instrumente Zweckentfremdung und Mieterbenennung für geeignet bzw. ungeeignet, um die Wohnraumversorgung in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf sicherzustellen?

Siehe oben

Die Zweckentfremdungsverbot kann verhindern, dass durch Umnutzung, Abriss oder Leerstand bereits bestehende Wohnungen dem Markt entzogen werden. Insofern trägt es dazu bei, erforderlichen Wohnraum bereit zu halten. Der Erhalt bestehenden Wohnraums ist für die Allgemeinheit kostengünstiger als der Neubau. Aber mit dem Zweckentfremdungsverbot allein kann natürlich nicht der fehlende Wohnraum geschaffen werden.

Die Mieterbenennung kann lediglich dazu beitragen, dass in Gebieten mit Wohnraummangel angebotener öffentlich gebundener Wohnraum nach sozialer Dringlichkeit verteilt wird. Auch dies ersetzt in keiner Weise den Neubau und den Erhalt von Wohnraum.

Zu 13. Inwieweit stellen freiwillige Vereinbarungen zur Belegung von öffentlich gefördertem Wohnraum auf kommunaler Ebene eine Alternative zu den geplanten Regelungen im WFNGÄndG NRW dar?

siehe oben

Zu befriedigenden „freiwilligen“ Vereinbarungen kommt es nur dann, wenn grundsätzlich ein Benennungsrecht besteht, oder zumindest geschaffen werden kann. Mit dieser formalen Handlungsressource können die Kommunen überhaupt erst „Verhandlungsarenen“ über freiwillige Vereinbarungen eröffnen.

Außerdem werden kleinere Vermieter in der Regel von derartigen Kooperationsvereinbarungen nicht erfasst.

Zu 14. Welche Auswirkungen wird das vorliegende Gesetzesvorhaben voraussichtlich auf die kommunale Bürokratie sowie unternehmensseitige Verwaltungskosten haben?

Die Entwicklungen der letzten Jahre zeigen die Erforderlichkeit der kommunalen Wohnungsaufsicht. Sie benötigt Instrumente zur Beobachtung von und zum Eingriff in Entwicklungen. Die Anwendung dieser Instrumente erfordert auch Ressourcen. Aber durch die Wiederherstellung einiger Handlungsmöglichkeiten kommt es auch zu Einnahmen, die die Aufgabenerfüllung mit abdecken.

Es ist nicht ersichtlich, dass das Gesetz zu erheblichen oder gar unverhältnismäßigen Kosten bei den Wohnungsanbietern führt.

Zu 15. Welche Änderungen im WFNG sind aus Ihrer Sicht erforderlich, um die kommunale Wohnungsaufsicht zu stärken?

Obwohl in etlichen Städten ein erheblicher Handlungsdruck besteht, machen unseres Wissens nur wenige Kommunen systematisch von den Möglichkeiten der Wohnungsaufsicht Gebrauch. Ursachen dafür sind zu suchen:

- in einem begrenzten wohnungspolitischen Problembewusstsein,
- in einer unscharfen Aufgabenbeschreibung und nur gering ausgeprägten Profilierung der Aufgabe innerhalb in der Binnen- und Außenkommunikation, sowie
- in einer oft unzureichenden Verankerung der Aufgabe im Verwaltungshandeln (u.a. abgeschaffte Wohnungsämter).

Hintergrund der wenig ausgeprägten Aufgabenwahrnehmung sind ein unscharfes Anforderungsprofil durch den Gesetzgeber, der Charakter einer freiwilligen kommunalen Aufgabe, der Personalabbau und natürlich die Finanznot der Städte.

Um der weiteren Verwahrlosung bestimmter Gebäude und Quartiere entgegenzuwirken, bzw. das Entstehen von Vernachlässigung und massiven Instandhaltungsstaus zu verhindern, ist eine **Stärkung der Wohnungsaufsicht** dringend geboten. Darüber hinaus müssen Maßnahmen ergriffen werden, damit vernachlässigte

Wohnungsbestände in gemeinwohlorientierte Trägerformen rücküberführt werden können. Leider beinhaltet der Gesetzentwurf aber noch keine Verbesserungen der Wohnungsaufsicht in diesem Sinne.

Wir möchten an dieser Stelle unterscheiden zwischen:

1. unmittelbar erforderlichen und kurzfristig möglichen Nachbesserungen des Gesetzes,
2. weiteren bereits diskutierten bzw. angekündigten Maßnahmen sowie
3. der erforderlichen grundsätzlichen Überprüfung des Systems der kommunalen Wohnungsaufsicht.

Die Einordnung der Wohnungsaufsicht in einen umfassenderen Instrumentenkoffer im Sinne der Enquete-Kommission „wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren“ bleibt davon unberührt.

(1) Kurzfristige Nachbesserungen zu §§ 40 ff WFNG

Wir schließen uns zu diesem Punkt weitgehend den Positionen des Städtetages NRW an und verweisen auf dessen Stellungnahmen.

- Die Durchführung von Ersatzvornahmen durch die Wohnungsaufsicht sollte zu einer „öffentlichen Last“ erklärt werden, damit auch Fälle einer Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung die Kosten der Ersatzvornahme von der Kommune wieder eingetrieben werden können. Wir müssen damit rechnen, dass Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung im Zuge „scheiternder Geschäftsmodelle“ ebenso zunehmen wie die Erfordernisse zur Durchführung von Ersatzvornahmen. Der Regelung kommt deshalb wachsende Bedeutung zu. In Kommunen mit defizitärem Haushalt führt die Unsicherheit bei der Beitreibung der Kosten der Ersatzvornahme zu einer Vermeidung von eigentlich erforderlichen Anordnungen.
- Es sollte im Gesetz eine ausdrückliche Klarstellung erfolgen, dass die Regelungen der Wohnungsaufsicht auch im Falle von Leerstand von „freifinanzierten“ Wohnungen gelten. Gerade der Verfall leerstehenden Wohnraums trägt massiv zur Abwertung von Wohnstandorten bei (s. auch oben).
- Die Prüfung der Wirtschaftlichkeit einer von der Kommune angeordneten Maßnahme sollte nicht vor der Festsetzung erfolgen. Diese Regelung wirkt handlungshemmend und ist nicht erforderlich, da der Eigentümer die Einstellung des Verfahrens fordern kann, wenn sich die angeordnete Maßnahme nicht aus den Erträgen der Immobilie finanzieren lässt.

(2) Weitere dringende Maßnahmen

Darüber hinaus sollte dringend geklärt werden, wie auch Kommunen mit Haushaltssicherungskonzept oder Nothaushalten in die Lage versetzt werden können, erforderliche Ersatzvornahmen vorzunehmen und somit das WFNG anzuwenden.

Aus unserer Sicht wäre die Absicherung der Risikokosten aus Landesmitteln einer unverbindlichen Erteilung von Ausnahmegenehmigungen durch die Kommunalaufsicht – bzw. der Tolerierung durch die Kommunalaufsicht - vorzuziehen. In diese Richtung scheint die Absichtserklärung von SPD und Grüne in ihrem Koalitionsvertrag zu gehen, wonach ein Fonds zur Finanzierung von Ersatzvornahmen und Ankaufhilfen gebildet werden sollte. Wir gehen davon aus, dass ein derartiger Landesfonds ein Landesgesetz erfordert und auch im WFNG geregelt sein könnte.

Vorrangig erforderlich erscheint uns eine Klarstellung in § 40 WFNG, dass die Wohnungsaufsicht nicht nur der Gefahrenabwehr, sondern auch der Daseinsvorsorge dient und somit auch prophylaktische Maßnahmen ergriffen werden müssen, was eine aktive Beobachtung der Entwicklungen der Wohnungssubstanz voraussetzt. § 40 Absatz 1 WFNG könnte in diesem Sinne neu formuliert werden.

Ebenso wichtig erscheint die Ergänzung der Kriterien für eine „erhebliche Beeinträchtigung“ gem. § 40 Abs. 3 WFNG und zu „Mindestanforderungen“ gem. § 41 Abs. 2 WFNG. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf die Stellungnahme des DMB NRW.

In § 40 Abs. 3 sollte in einem Punkt 5. das Vorliegen einer Gesundheitsgefährdung als weiteres Kriterium einer „erheblichen Beeinträchtigung“ aufgenommen werden, gefolgt von einer beispielhaften und nicht abschließenden Liste, die zumindest Gesundheitsgefährdungen in Folge von Schimmelpilzbildungen und Wohngiften erfasst.

Durch einen ausdrücklichen Verweis auf „erhebliche Schimmelschäden“ würden auch baubedingte Kondensfeuchtigkeitsschäden erfasst. Diese sind streng genommen nicht als „Durchfeuchtung“ der Wände zu bezeichnen, da die erhöhte Feuchtigkeit nur an der Oberfläche schlecht gedämmter Bauteile auftritt. Ursache der Schäden sind häufig nicht eingehaltene Mindestanforderungen an den Wärmeschutz, aber auch an die Belüftung der Wohnungen. Der Verweis auf die technischen Mindestanforderungen sollten möglichst unter § 41 ausdrücklich in das Gesetz aufgenommen werden. Gesundheitsschädliche Schimmelbildungen sind einer der häufigsten Mängel im Wohnungsbestand.

(3) grundsätzliche Überprüfung des Systems der kommunalen Wohnungsaufsicht als „freiwillige Aufgabe“

Ein Hauptproblem bei der Stärkung der Wohnungsaufsicht stellt sicherlich die unzureichende Finanz- und Personalausstattung der zuständigen kommunalen Stellen dar. Solange die Wohnungsaufsicht haushaltsrechtlich als „freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe“ gilt (vgl. § 40 Abs. 1 WFNG), wird sich daran nichts ändern.

Wir sind deshalb der Meinung, dass die kommunale Wohnungsaufsicht im Gesetz zu einer **kommunalen Pflichtaufgabe** erhoben werden sollte. Im Gesetz müssten Mindestanforderungen an die Erfüllung dieser Aufgabe bestimmt werden. Da ein Teil der Kommunen mit der Erfüllung dieser Aufgabe finanziell überfordert wäre, sollte in solchen Fällen eine gezielte Unterstützung durch das Land aus Landesmitteln erfolgen.

In diesem Sinne wäre der von SPD und Grünen vorgeschlagene Fonds bereits ein Ansatzpunkt. Zu prüfen wäre, ob eine Ausgestaltung der kommunalen Wohnungsaufsicht **als pflichtige Selbstverwaltungsaufgabe oder als Pflichtaufgabe nach Weisung durch das Land NRW** sachgerechter ist. Die zuständigen Stellen der Wohnungsaufsicht könnten dann denen der Wohnraumförderung angeschlossen werden.

Über die reine Finanzierungsfrage hinaus wäre auch zu prüfen, inwieweit auf Landesebene (im Ministerium oder bei der NRW.Bank) eine fachliche und personelle Unterstützung der Kommunen bei der Ausübung der Wohnungsaufsicht erfolgen könnte.

Wir sind der Ansicht, dass die dringend erforderliche Stärkung der (kommunalen) Wohnungsaufsicht ein so komplexes Unterfangen ist, dass hierzu ein gesondertes Anhörungsverfahren erforderlich ist.

Zu 16. Welchen weiteren Änderungsbedarf sehen Sie beim WFNG?

Siehe oben zu Frage 1

Im Zuge der erforderlichen weiteren Novellen des WFNG sollte darüber hinaus u.a. überprüft werden,

- wie Finanzmittel in Höhe des ehemaligen Wohnungsbausondervermögens dauerhaft für den Wohnungsbau gesichert werden können und wie ein vom Landeshaushalt und Landesbanken getrenntes Wohnungsbausondervermögen (wieder) aufgebaut werden kann,
- ob und wie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung ein dauerhaft gemeinwohlorientierter Sektor der Wohnungswirtschaft ausgebaut und eine dauerhafte soziale Bindung des geförderten Wohnraums erreicht werden kann,
- ob und wie die Eigenkapitalbasis gemeinwohlorientierter Wohnungsunternehmen im Bedarfsfall und gegen entsprechende dauerhafte Bindung gezielt aus Wohnraumfördermitteln gestärkt werden kann,
- wie Elemente einer MieterInnenmitbestimmung im Gesetz verankert werden können. Dringenden Handlungsbedarf sehen wir hinsichtlich der Mietermitbestimmung bei öffentlich gefördertem „Rückbau“, aber auch generell bei geförderten Modernisierungsmaßnahmen. Im öffentlich geförderten Wohnungsbestand sollte es aber generell Mitbestimmungsrechte z.B. nach dem Vorbild anderer europäischer Länder geben.