

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
16. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME**  
**16/1416**

A02, A11

Adresse: Markt 36, 41460 Neuss

Telefon: 0 21 31 / 59 96 -0

Telefax: 0 21 31 / 54 95 31

Internet: www.gwg-neuss.de

Ansprech-

partner: **Stefan Zellnig**

Direktwahl: 0 21 31 / 59 96 - 34

E-Mail: **SZellnig@GWG-Neuss.de**

Datum: 10.02.2014

## Stellungnahme

von **Stefan Zellnig (Vorstand Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G., Markt 36, 41460 Neuss)** zum Fragenkatalog zum

„Gesetz zur Neuregelung des Wohnungsaufsichtsgesetz  
und einer wohnraumrechtlichen Vorschrift“

im Rahmen der öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen,  
Stadtentwicklung und Verkehr am 18.02.2014.

### Vorbemerkung

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. (GWG) ist Mitglied des Verbandes der Wohnungswirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen. Als Wohnungsgenossenschaft ist sie mit einem Immobilienbestand von rund 3.400 Wohnungen der größte private Vermieter von Wohnraum in Neuss.

Der Stellungnahme des VdW Rheinland Westfalen schließe ich mich vollinhaltlich an.

Im Übrigen betrifft der umfassende Fragenkatalog in erster Linie die kommunale Praxis. Es wird daher nachfolgend nur Stellung genommen, sofern die aufgeworfenen Fragen bzw. Probleme Auswirkungen auf den Alltag unserer Wohnungsgenossenschaft haben.

1. *Wie bewerten Sie grundsätzlich, dass die Empfehlung der fraktionsübergreifenden Enquete-Kommission des Landtages von Nordrhein-Westfalen „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten durch die Landesregierung mit dem Vorlegen des Gesetzesentwurfes umgesetzt wird?“*

Der Immobilienbestand der GWG e.G. umfasst keine „Problemimmobilien“ oder Immobilien, die in Quartieren mit anderen „Problemimmobilien“ liegen. Wir wissen jedoch aus unserem Vermieteralltag, wie schnell Störungen der Nachbarschaft (z.B. bei Spielplätzen, innerhalb von Hausgemeinschaften usw.) sich zu größeren Beeinträchtigungen auswachsen können. Hier wird schnell eine Negativspirale in Gang gesetzt. Dies gilt umso mehr für Störungen, die von verwahten Gebäuden ausgehen und die auf ein ganzes Quartier ausstrahlen können. Hinzu kommt, dass es für Eigentümer von „intakten Immobilien“ kaum Möglichkeiten gibt, den entsprechenden Auswirkungen von verwahten Immobilien entgegen zu wirken. Insofern wird die Initiative der Enquete-Kommission diesseits ausdrücklich begrüßt.

24. *Hielten Sie die obligatorische Einrichtung eines zweckbestimmten Instandhaltungskontos für sinnvoll? Wäre eine Mietermitbestimmung hier ggf. erstrebenswert?*

Auch als Wohnungsgenossenschaft, die in besonderem Maße auf die Interessen und Bedürfnisse ihrer Mitglieder ausgerichtet ist, ist u.E. die Einrichtung eines entsprechenden Instandhaltungskontos ein zu weitgehender Eingriff in die eigene Wirtschaftshoheit.

Da Instandhaltungskosten fallen entsprechende Kosten in unterschiedlicher Höhe und in sehr unregelmäßigen Abständen anfallen, würde das dauerhafte Vorhalten entsprechender Konten zu einer erheblichen Eingrenzung des Wirtschaftsspielraumes führen.

Eine Mietermitbestimmung ist für den Bereich der reinen Instandhaltung u.E. nicht sinnvoll, da es hier regelmäßig um Fragen z.B. der Verkehrssicherheit oder des technisch ordnungsgemäßen Zustandes von Gebäuden geht. Da entsprechende Vorschriften regelmäßig zwingend einzuhalten sind, entziehen sie sich u.E. einer Mitbestimmung.

Eine Mietermitbestimmung ist dagegen in Bereichen zu begrüßen, in denen es z.B. um Ausstattungsvarianten (z.B. Ausrüstung von Spielplätzen), Farbgestaltungen (z.B. Treppenhausanstriche) usw. geht. Es sollte sich hierbei jedoch um eine Mitbestimmungsmöglichkeit handeln, die im Einzelfall vom Vermieter auf freiwilliger Basis eingeräumt wird. Insofern handelt es sich für Vermieter z.B. um eine Möglichkeit, sich positiv von Mitbewerbern abzuheben.



Stefan Zellnig