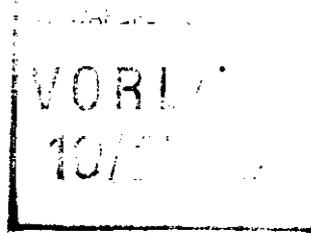




Der Minister
für Stadtentwicklung,
Wohnen und Verkehr
des Landes
Nordrhein-Westfalen

Der Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, Postfach 1103, 4000 Düsseldorf 1

An den
Vorsitzenden des Ausschusses
für Städtebau und Wohnungswesen
Herrn Erwin Pfänder MdL
Platz des Landtags 1
4000 Düsseldorf



Dienstgebäude:

Breite Straße 31 Haroldstr.5

Durchwahl (0211) 837 -

Ihre Nachricht vom

Ihr Zeichen

Meine Nachricht vom

Mein Zeichen IV C 1 - 630 -678/89

Datum 4.9. 1989

Betrifft: Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das
Land Nordrhein-Westfalen (AFWoG NW)- LT-Drucksache 10/1091 und Vorlage 10/2223
Bezug: Ihr Schreiben vom 14. August 1989

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

der Städtetag Nordrhein-Westfalen hat mit Schreiben vom 14.8.1989 an die Mitglieder
des Ausschusses für Städtebau und Wohnungswesen zu dem Entwurf des AFWoG NW Stellung
genommen. Er hat die vorgeschlagenen Regelungen zum großen Teil begrüßt und gutgeheißen.
Zum Teil hat er Änderungen des Entwurfs 1989 angeregt.

Sie haben mich mit Schreiben vom 14.8.1989 gebeten, die Änderungsvorschläge zu bewerten.
Das möchte ich in folgendem tun. Ich beziehe mich hierbei auf die Nummern des
Schreibens des Städtetages, die Änderungsvorschläge enthalten.

1. Zum Vorschlag 2.4 Nr.1

Eine Fehlbelegungsabgabe ist nicht festzusetzen, wenn eine Sozialwohnung nach
§ 7 des Wohnungsbindungsgesetzes von der Belegungsbindung freigestellt ist
(Nr.1 b des Entwurfs 1989).

Der Städtetag schlägt vor, diese Vorschrift schärfer zu fassen. Hiergegen bestehen
keine Bedenken. Nr.1 b des Entwurfs 1989 könnte wie folgt gefaßt werden:

"Anstelle von Absatz 1 Nr.5 gilt:

Telefon 837-04 . Telex 858 4410 . Telefax (0211) 837 4444.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ab Hauptbahnhof:

- Dienstgebäude Breite Straße 31: U 76, U 78, U 79, 705, 717 Haltestelle Steinstr./Königsallee, Straßenbahnlinien 709, 719 und Buslinie 834 Haltestelle Graf-Adolf-Platz
- Dienstgebäude Haroldstraße 5: Straßenbahnlinien 709, 719 und Buslinie 834 Haltestelle Poststr.

" 5. nach § 7 des Wohnungsbindungsgesetzes eine Freistellung wegen Überschreitung der Einkommensgrenze nach § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes erteilt worden ist."

2. Zum Vorschlag 2.5

Nach § 2 AFWoG ist in bestimmten Ausnahmefällen eine Fehlbelegungsabgabe nicht zu leisten. Nr. 1 c des Entwurfs 1989 sieht vor, daß die Fehlbelegungsabgabe ab dem Zeitpunkt des Eintritts des Ausnahmetatbestandes entfällt.

Der Städtetag schlägt vor, die Leistungspflicht schon ab Beginn des Monats, in dem die Ausnahme eintritt, wegfallen zu lassen. Dies entspricht der bisherigen Verwaltungspraxis.

Sofern der Ausschuß aber der Anregung des Städtetages folgt, wäre Nr.1.c des Entwurfs 1989 wie folgt zu formulieren:

" Die Ausnahmen sind ab Beginn des Monats, in dem sie eintreten, zu berücksichtigen."

3. Zum Vorschlag 2.10

Der Städtetag schlägt vor, Nr. 3 b des Entwurfs 1989 deutlicher zu fassen. Ich bin der Auffassung, daß die Regelung ausreichend deutlich formuliert ist.

4. Zum Vorschlag 2.11, zweiter Spiegelstrich

Die zuständige Stelle kann sich die erneute Überprüfung der Einkommensverhältnisse in einem Bescheid vorbehalten. Im Fall einer erneuten Überprüfung der Einkommensverhältnisse sieht Nr. 3 b Satz 2 folgendes vor:

" Wird eine Leistungspflicht festgestellt, so beginnt sie am Monatsersten nach Bekanntgabe des Leistungsbescheides." Der Städtetag schlägt vor, im Gesetz hervorzuheben, daß es sich um eine erstmalige oder eine erhöhte Leistungspflicht handelt. Ich halte eine solche Hervorhebung im Gesetz nicht für notwendig. Es ergibt sich aus dem Sinnzusammenhang des Gesetzes, daß die sich aus der Überprüfung der Einkommensverhältnisse

ergebende Leistungspflicht von der zuständigen Stelle festgestellt wird. Die neue Leistungspflicht kann eine erstmalige oder eine niedrigere oder eine höhere sein.

Sofern der Ausschuß dem Anliegen des Städtetages entsprechen will, empfehle ich folgende Formulierung: " Wird eine erstmalige, niedrigere oder höhere Leistungspflicht festgestellt, so beginnt sie am Monatsersten nach Bekanntgabe des Leistungsbescheides."

5. Zum Vorschlag 2.11, dritter Spiegelstrich

Die erneute Überprüfung der vorbehaltenen, späteren Einkommensüberprüfung setzt voraus, daß die zuständige Stelle tätig wird. Sie hat den Inhaber der Sozialwohnung aufzufordern, das Einkommen nachzuweisen. Die Aufforderung muß oft mehrmals erfolgen, weil der zuständigen Stelle nicht bekannt ist, wann eine Einkommensveränderung eingetreten ist.

Der Städtetag schlägt deshalb vor, den Bürger gesetzlich zu verpflichten, die zuständige Stelle zu unterrichten, wenn sich sein Einkommen verändert hat.

Ich bitte, diesen Vorschlag abzulehnen. Der Bürger wäre überfordert, wenn er verpflichtet würde, Einkommenserhöhungen sofort der zuständigen Stelle zu melden. Ein so hohes Maß an Mitwirkung des Bürgers wird auch nicht bei der allgemeinen Veranlagung zur Fehibelegungsabgabe zum jeweiligen Beginn des Leistungszeitraumes vom Gesetz gefordert. Der Inhaber einer Sozialwohnung muß sein Einkommen nur nach Aufforderung durch die zuständige Stelle dieser zu einem gesetzlichen Stichtag (1. April) mitteilen. Einkommensveränderungen zwischen dem gesetzlichen Stichtag und dem Erlaß des Leistungsbescheides sind nicht zu melden.

6. Zum Vorschlag 2.12

Das Anliegen des Städtetages ist in Nr. 4 a des Entwurfs 1989 berücksichtigt.

7. Zum Vorschlag 2.13

Der Städtetag bittet zu prüfen, ob die Regelung in Nr. 4 a letzter Satz (Artikel 2 Nr. 7 bleibt unberührt) mit Nr. 4 b des Entwurfs 1989 in Einklang steht.

Dem Anliegen des Städtetages, diese Regelung zu verdeutlichen, kann entsprochen werden. Nr. 4 a Satz 2 letzter Halbsatz des Entwurfs 1989 wäre wie folgt zu fassen: "Artikel 2 Nr.1 Buchstabe c und Nr.7 Satz 2 bleiben unberührt." Sinn dieser Vorschrift ist klarzustellen, daß die Ausnahmen von der Leistungspflicht (§ 2 AFWoG) unabhängig von der Bestandskraft des Leistungsbescheides ab Eintritt des Ausnahmetatbestandes zu berücksichtigen sind. Das gleiche gilt, wenn sich der Status eines Inhabers einer Bergarbeiterwohnung ändert, wenn er also z.B. den Beruf des Bergarbeiters ergreift.

In Nr.4 b des Entwurf 1989 wird zum Ausdruck gebracht, daß Inhaber von Bergarbeiterwohnungen den Nachweis zu erbringen haben, daß sie Bergarbeiter sind. In diesem Fall brauchen sie ihr Einkommen nicht nachzuweisen. Anderenfalls wird vermutet, daß sie nicht Bergarbeiter sind. Sie werden dann zur Fehlbelegungsabgabe herangezogen.

8. Zum Vorschlag 2.14, zweiter Spiegelstrich

Nach geltendem Recht kann ein Beschränkungsantrag nur bis zum Ablauf von 6 Monaten nach Zustellung des Leistungsbescheides gestellt werden.

In Nr. 5 a des Entwurfs 1989 ist vorgesehen, daß dieser Antrag bis zum Ende des Leistungszeitraumes gestellt werden kann. Grund für diese Regelung ist, daß nur der nicht mehr berechnete Subventionsvorteil abgeschöpft werden soll.

Der Städtetag lehnt diese Erweiterung der Antragsmöglichkeit aus Gründen der Verwaltungspraktikabilität ab.

Sofern der Ausschuß dem Städtetag folgen will, wird folgende Formulierung empfohlen: "Der Antrag kann bis zum 30.6. nach Beginn des Leistungszeitraums und, sofern der Leistungsbescheid nach Beginn des Leistungszeitraums bekanntgegeben worden ist, bis 6 Monate nach Bekanntgabe des Leistungsbescheides gestellt werden."

9. Zum Vorschlag 2.15, erster Spiegelstrich

Im Entwurf 1989 (Nr.5 b Satz 3) ist als Höchstbetrag das übliche Entgelt im Sinne des Miethöhegesetzes zugrunde zu legen.

Der Städtetag befürchtet, daß die Betroffenen auf individueller Bewertung bestehen würden. Er regt an, gesetzlich zu regeln, daß als Höchstbetrag die Mietspiegelwerte und hilfsweise der Höchstbetrag der Rechtsverordnung der Landesregierung heranzuziehen sind.

Gegen diesen Vorschlag bestehen keine Bedenken. Nr.5 b Satz 3 des Entwurfs 1989 müßte, wenn der Ausschuß dem Vorschlag folgt, wie folgt formuliert werden:" Als Höchstbetrag ist die Obergrenze der in dem Mietspiegel enthaltenen Mietzinsspanne für Wohnraum vergleichbarer Art und Ausstattung in durchschnittlicher Größe, Lage und Beschaffenheit zugrunde zu legen."

10. Zum Vorschlag 2.15 zweiter Spiegelstrich

Der Städtetag empfiehlt, gesetzlich festzulegen, daß die Höchstbeträge, die die Landesregierung durch Rechtsverordnung zu bestimmen hat, bis spätestens 1.7. vor Beginn des jeweiligen Leistungszeitraumes bekanntgegeben werden müssen.

Eine solche Regelung ist nicht notwendig. Nach Nr. 5 b Satz 4 des Entwurfs 1989 hat die Landesregierung den Höchstbetrag nur noch für die einzelnen Baujahrganggruppen festzustellen. Sie wird die Höchstbeträge nur dann ändern, wenn die Mietenentwicklung dies erfordert. Zu Beginn eines jeden Leistungszeitraumes steht deshalb immer ein Höchstbetrag für die jeweilige Jahrganggruppe zur Verfügung.

11. Zu den Vorschlägen 2.16

a) Zum Vorschlag 2.16, zweiter Spiegelstrich erster Stern

Nach § 7 Abs.1 AFWoG erlischt die Leistungspflicht von Gesetzes wegen, wenn die Wohnung nicht mehr als öffentlich gefördert gilt oder keiner der Wohnungsinhaber die Wohnung mehr benutzt. Hieraus folgt, daß maßgebender Zeitpunkt für den Wegfall der Leistungspflicht die Änderung der Verhältnisse sind.

Der Städtetag schlägt vor, gesetzlich zu regeln, daß die Leistungspflicht bereits ab Beginn des Monats, in dem sich die Verhältnisse ändern, wegfällt. Nach Auffassung des Städtetages sollte auch eine Herabsetzung der Leistungspflicht nach § 7 Abs.2 AFWoG ab Monatsbeginn erfolgen, auch wenn der Herabsetzungsgrund während des Monats eingetreten ist.

Dies entspricht der bisherigen Verwaltungspraxis. Gegen den Vorschlag des Städtetages bestehen keine Bedenken.

b) Zum Vorschlag 2.16, zweiter Spiegelstrich, zweiter Stern

Nach dem Gesetzentwurf ist die Herabsetzung unabhängig vom Antragsdatum bis zum Ende des Leistungszeitraumes möglich.

Der Städtetag schlägt aus Gründen der Verwaltungspraktikabilität vor, eine Rückwirkung der Leistungspflicht maximal für 6 Monate in das Gesetz aufzunehmen.

Ich empfehle, den Vorschlag abzulehnen. Maßgebend ist, daß nur der nicht mehr berechnigte Subventionsvorteil abgeschöpft werden darf. Dies würde durch eine zeitlich begrenzte Rückwirkung verhindert.

c) Zum Vorschlag 2.16, dritter Spiegelstrich

Der Städtetag schlägt ferner vor, Nr. 6 Satz 1 des Entwurfs 1989 (§ 7 Abs.2) im ersten Satz wie folgt zu ändern: "Ändern sich die für die Leistungspflicht maßgebenden Verhältnisse voraussichtlich für die Dauer von mindestens sechs Monaten zugunsten des Wohnungsinhabers nach den in § 3 Abs.2 Satz 1 oder Satz 2 Nr. 2 AFWoG bestimmten Zeitpunkten, so ist die Leistungspflicht auf den Betrag herabzusetzen, der den geänderten Verhältnissen entspricht."

Gegen diesen Änderungswunsch bestehen keine Bedenken.

d) Zum Vorschlag 2.16, vierter Spiegelstrich, erster Stern

Der Städtetag schlägt vor, in Nr. 6 Satz 4 des Entwurfs 1989 die Nrn. 1 und 2 zusammenzufassen.

Gegen die Zusammenfassung und die vom Städtetag vorgeschlagene Formulierung bestehen keine Bedenken.

e) Zum Vorschlag 2.16, vierter Spiegelstrich, zweiter Stern

Nach Nr. 6 Satz 4 des Entwurfs ist u.a. einem Herabsetzungsantrag zu entsprechen, wenn sich das für die Wohnung zulässige Entgelt um mehr als 15 % erhöht hat.

Der Städtetag schlägt vor, dem Herabsetzungsantrag schon dann zu entsprechen, wenn sich das zulässige Entgelt um mehr als 10 % erhöht hat.

Ich halte es für sachgerecht, wenn eine Herabsetzung erst bei einer Erhöhung von mehr als 15 % zugelassen wird. Geringere Mieterhöhungen können nach Ablauf des Leistungszeitraumes, wenn die Fehlbelegungsabgabe für einen neuen Leistungszeitraum festgesetzt wird, berücksichtigt werden.

Sofern der Ausschuß sich den Vorschlägen des Städtetages a, c und d anschließend wäre Nr. 6 des Entwurfs 1989 wie folgt zu fassen:

"Anstelle von § 7 AFWoG gilt:

- (1) Die Leistungspflicht erlischt mit Beginn des Monats, in dem
 1. die Wohnung nicht mehr als öffentlich gefördert im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes gilt oder
 2. keiner der Inhaber einer Wohnung diese mehr benutzt.

- (2) Ändern sich die für die Leistungspflicht maßgebenden Verhältnisse voraussichtlich für die Dauer von mindestens sechs Monaten zugunsten des Wohnungsinhabers nach den in § 3 Abs.2 Satz 1 oder Satz 2 Nr. 2 AFWoG bestimmten Zeitpunkten, so ist die Leistungspflicht auf den Betrag herabzusetzen, der den geänderten Verhältnissen entspricht. Die Herabsetzung erfolgt auf Antrag mit Beginn des Monats, in dem sich die Verhältnisse geändert haben. Der Antrag kann nur bis zum Ablauf des Leistungszeitraumes gestellt werden.

Ihm ist zu entsprechen, wenn

1. sich das Einkommen so verändert hat, daß eine Leistungspflicht nicht oder in geringerem Umfang festzustellen ist,
2. die Einkommensgrenze sich infolge Änderung der persönlichen Verhältnisse erhöht hat oder
3. die Zahl der Personen, die nicht nur vorübergehend zum Haushalt gehören, sich erhöht hat oder
4. das für die Wohnung zulässige Entgelt ohne Betriebskosten, Zuschläge und Vergütungen, sich um mehr als 15 v.H. erhöht hat."

12. Zum Vorschlag 2.18

Der Städtetag fordert, daß das Abgabeaufkommen bei den Städten und Gemeinden zur zusätzlichen Förderung des sozialen Wohnungsbaues nach eigener Entscheidung belassen bleibt. Die Gesetzentwürfe 1986 und 1989 berücksichtigen nach Auffassung des Städtetages diese Forderung nicht.

Nach Nr. 8 des Entwurfs 1989 darf das Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe nur in den Erhebungsgebieten eingesetzt werden. Ich bin der Auffassung, daß damit dem Anliegen der Städte und Gemeinden weitgehend Rechnung getragen wird. Nach dem Beschluß des Bundesverfassungsgerichts vom 8.6.1988 handelt es sich bei der Fehlbelegungsabgabe um die Rückabwicklung staatlich gewährter Subventionsvorteile. Das Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe kann deshalb nicht den Gemeinden direkt zufließen. Es wird im Landeshaushalt vereinnahmt, wo es aber zweckgebunden für den sozialen Wohnungsbau zu verwenden ist. Im Rahmen des Wohnungsbauförderungsprogramms wird es in den Gemeinden, wo es entstanden ist, zur Förderung von Sozialwohnungen eingesetzt. Wenn das Land dabei den Einsatz seiner Mittelsteuert, erfüllt es seine Verpflichtung nach § 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, wonach das Land neben den Gemeinden und Gemeindeverbänden sowie dem Bund für die breiten Schichten des Volkes Wohnraum zu fördern hat.

13. Zum Vorschlag 2.19

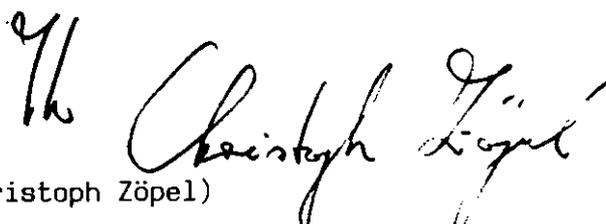
Nach § 10 Abs.4 AFWoG stehen die Ausgleichszahlungen für Wohnungen, die außer mit öffentlichen Mitteln auch mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden sind, dem Darlehensgeber der Wohnungsfürsorgemittel zu, wenn von den für die Wohnung gewährten Baudarlehen dem Betrag nach das Darlehen aus den Wohnungsfürsorgemitteln überwiegt.

Der Städtetag schlägt vor, daß in diesen Fällen die Wohnungsfürsorgebehörden die Veranlagung übernehmen sollen.

Gegen das Anliegen des Städtetages bestehen keine Bedenken. Nr.9 des Entwurfs 1989 wäre um folgenden Satz zu ergänzen: "dasselbe gilt für Wohnungen, die überwiegend mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert sind."

Die Städte und Gemeinden sollen ferner auch dann von der Veranlagung der Fehlbelegungsabgabe befreit werden, wenn bei einer gemischten Förderung der Anteil der Treuhandmittel überwiegt. Diesen Vorschlag bitte ich abzulehnen. Die Treuhandstellen verfügen, anders als die Wohnungsfürsorgebehörden des Bundes, nicht über Erfahrungen bei der Durchführung des AFWoG.

Mit freundlichen Grüßen


(Christoph Zöpel)