

A

**VERBAND RHEINISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN**  
(BAUGENOSSENSCHAFTEN UND -GESELLSCHAFTEN) E.V.  
ORGAN DER STAATLICHEN WOHNUNGSPOLITIK

GOLTSTEINSTR. 29  
POSTFACH 24 0114  
4000 DÜSSELDORF 1      00.03.1986  
Bankverbindungen:      ko-st  
    Kreissparkasse, Düsseldorf  
    Westdeutsche Landesbank,  
    Düsseldorf

An den  
Ausschuß für Städtebau und Wohnungs-  
wesen des Landtages Nordrhein-Westfalen  
Haus des Landtages

Postgironummer: Köln 107163-500  
Fernsprechnummer: 350491/94

4000 Düsseldorf 1



Gesetzentwurf der Landesregierung betr. "Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen (AFWoG NW)"

Bezug: Schreiben des Herrn Präsidenten des Landtages Nordrhein-Westfalen vom 18. Juli 1986

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Herr Präsident hatte uns mit obigem Schreiben den Gesetzentwurf der Landesregierung betr. "Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen (AFWoG NW)" - Drucksache 10/1091 vom 02.07. mit der Bitte um Stellungnahme zugeleitet. Diesem Wunsch kommen wir gern nach; namens unseres Verbandes äußern wir uns wie folgt:

Grundsätzlich ist die mit dem Gesetzentwurf verfolgte Absicht zu begrüßen, Ungereimtheiten, Härten und Unbilligkeiten, die im Laufe des Vollzugs des AFWoG erkennbar wurden, abzubauen bzw. zu beseitigen. Dies gilt für alle enumerativ aufgeführten Zielsetzungen dieses Gesetzentwurfes. Wenngleich also alle angestrebten Verbesserungen zu befürworten sind, werden dadurch die von uns mehrfach vorgebrachten schwerwiegenden Bedenken nicht ausgeräumt. Diese Einwände haben uns

08.09.1986

veranlaßt, wiederholt die ersatzlose Streichung der Fehlbelegerabgabe in Nordrhein-Westfalen zu fordern. In einer gemeinsam mit dem Verband westfälischer und lippischer Wohnungsunternehmen am 23. Januar dieses Jahres an den Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Dr. Zöpel, gerichteten Eingabe hatten wir die uns wesentlichen Vorbehalte vorgetragen. Eine Kopie dieses Briefes ist beigelegt. Darüber hinaus hatte der Unterzeichner in dem Beitrag "Cicero '86: "Summum ius - summa iniuria", der in der Fachzeitschrift "Gemeinnütziges Wohnungswesen", Heft 4/1986, veröffentlicht worden war, Einwände geltend gemacht; dieser Aufsatz ist ebenfalls angeschlossen. Aus beiden Schriftsätzen wird ersichtlich, daß die mit dem Gesetz verfolgten Ziele

- mehr Gerechtigkeit,
- Abbau der Differenz zwischen Kosten- und Vergleichsmieten sowie
- zusätzliche Förderung der Bauwirtschaft

nicht erreicht worden sind. Die von Anfang an gegen das Gesetz vorgebrachten schwerwiegenden Bedenken bestehen auch heute unverändert; sie haben sich sogar noch verstärkt:

- In der Bundesrepublik insgesamt sowie in Nordrhein-Westfalen insbesondere werden gleiche Tatbestände ungleich behandelt. Während die Mieter der "reichen" Städte wie Frankfurt, Hannover, Aachen, Bonn, Münster, Stuttgart, die mit ihren Einkünften über den zulässigen Einkommensgrenzen liegen, nicht abgabepflichtig werden, werden Mieter von solchen Städten, die überdurchschnittlich hohe Arbeitslosenquoten aufweisen, wie beispielsweise Duisburg, herangezogen. Wir pflichten in diesem Punkt Herrn Minister Dr. Zöpel bei, der nach einem Bericht des "Handelsblatts" vom 21./22.06.1985 von einer "eklatanten Ungleichbehandlung" gesprochen hatte. Des Weiteren halten wir

08.08.1986

das 300 000 Einwohner-Limit für höchst willkürlich. Auch in diesem Punkt pflichten wir der Auffassung der Landesregierung von Nordrhein-Westfalen bei.

- Nach Anhebung der relevanten Einkommensgrenzen sowie Ausweitung des Kreises der Wohngeldberechtigten wird die Relation von Aufkommen aus der Abgabe zu Verwaltungsaufwand immer ungünstiger werden.
- Die Ausklammerung von selbstnutzenden Wohneigentümer sowie die Einbeziehung von Genossenschaftsmitgliedern sind rechtlich bedenklich.
- Angesichts der sich entspannenden Lage auf den Wohnungsteilmärkten führt die Abgabe zu weiteren Vermietungsschwierigkeiten und leistet Wohnungsleerständen tendenziell Vorschub. Außerdem verstärkt sie Ghettoisierungsprozesse.
- Sollte die Abgabe für verfassungswidrig erklärt werden, so soll deren Rückzahlung nach Erklärungen der Landesregierung aus dem Landeswohnungsbauvermögen erfolgen. Damit würden die bauwirtschaftlichen Impulse, die heute - wenn überhaupt - von der Abgabe ausgehen, lediglich einen "Vorzieheffekt" haben. Die Rückerstattung der Beiträge würde voll zu Lasten des Förderolumens der künftigen Jahre erfolgen.

Wir bitten deshalb noch einmal nachdrücklich, von weiteren Modifizierungen Abstand zu nehmen und statt dessen die Abgabe in Nordrhein-Westfalen ersatzlos zu streichen.

Mit freundlichen Grüßen

DR. KORNE MANN

Dr. Kornemann

Anlage



VERBAND RHEINISCHER  
WOHNUNGSUNTERNEHMEN  
(BAUGENOSSENSCHAFTEN UND -GESELLSCHAFTEN) E.V.

491/31  
VERBAND WESTFÄLISCHER  
UND LIPPISCHER  
WOHNUNGSUNTERNEHMEN E. V.

— ORGANE DER STAATLICHEN WOHNUNGSPOLITIK —

Herrn  
Dr. Christoph Zöpel  
Minister für Stadtentwicklung,  
Wohnen und Verkehr des Landes  
Nordrhein-Westfalen  
Postfach 11 03

4000 Düsseldorf 1

DUSSELDORF, MÜNSTER, DEN 23.01.1988

4000 DUSSELDORF 1, GÖLTSTEINSTRASSE 29  
TELEFON (02 11) 35 04 91 / 94

4400 MÜNSTER, RUDOLFSTRASSE 2  
TELEFON (02 51) 3 01 46 / 48

Durchführung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung  
im Wohnungswesen

Sehr geehrter Herr Minister,

zuletzt in dem Gespräch am 20.09.1985 in Ihrem Haus hatten die Unterzeichner Gelegenheit, Ihnen schwere Bedenken gegen die Beibehaltung der "Fehlbelegerabgabe" in Nordrhein-Westfalen vorzutragen. Die Gründe gegen die Erhebung dieser Abgabe haben sich inzwischen verstärkt, so daß wir uns erneut mit der Bitte an Sie wenden, sich für die Aufhebung der nordrhein-westfälischen Verordnungen zur Durchführung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung einzusetzen. Die Argumente lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Für die Wohnungswirtschaft von besonderer und zunehmend belastender Bedeutung ist, daß die "Fehlbelegerabgabe" bestehende Vermietungsschwierigkeiten teilweise verstärkt und tendenziell zu weiteren Leerständen führt. Die Beschränkung der Ausgleichszahlungen nach § 6 AFWoG erweist sich in der Praxis vielfach als unzulänglich, weil in zahlreichen Gemeinden die Marktmieten

...

die Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel bzw. die tabellarisch festgelegten Höchstbeträge gemäß § 6 Abs. 2 AFWoG - zuletzt bestimmt durch die 4. Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen vom 12.11.1985 - unterschreiten. Von der Möglichkeit des Verzichts auf die Erhebung der "Fehlbelegerabgabe" nach § 2 Abs. 2 AFWoG wird in der Praxis offenbar nur unzulänglich Gebrauch gemacht. Das erforderliche Verwaltungsverfahren erscheint vielfach zu umständlich und langwierig.

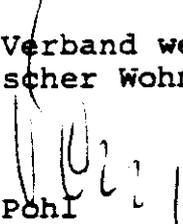
2. Aufgrund der kürzlich erfolgten Anhebung der Einkommensgrenzen des § 25 II. WoBauG (durch das Wohnungsrechts-Vereinfachungsgesetz 1985) und durch die Ausweitung des Kreises der Wohngeldberechtigten verringert sich von diesem Jahr an die Zahl derjenigen, die zur "Fehlbelegerabgabe" herangezogen werden können, erheblich. Dies hat ein entsprechend niedrigeres Aufkommen aus der "Fehlbelegerabgabe" zur Folge. Das Verhältnis zwischen Verwaltungsaufwand und Ertrag aus den Ausgleichszahlungen gestaltet sich hierdurch zunehmend ungünstiger.
3. Nach dem Beschluß des Verwaltungsgerichts Düsseldorf vom 11.06.1985, mit dem das Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung über die Verfassungsmäßigkeit des "Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen" angerufen wurde, ist nicht mehr auszuschließen, daß das höchste Verfassungsgericht entsprechend der sehr eingehenden und sorgfältigen Begründung des Verwaltungsgerichts Düsseldorf die Erhebung der "Fehlbelegerabgabe" für verfassungswidrig erklärt. Die weitere Erhebung der Abgabe unter diesem Risiko ist von besonderer Problematik. Die Landesregierung hat zwar in ihrer Antwort gemäß Landtags-Drucksache 10/110 die verfassungsrechtlichen Bedenken des Verwaltungsgerichts Düsseldorf nicht geteilt und darauf verwiesen, daß bisher geleistete "Fehlbelegerabgaben" nicht zurückzuzahlen seien, wenn das Bundesverfassungsgericht das AFWoG für verfas-

sungswidrig erklären sollte. Dennoch verbleiben rechtsstaatliche Bedenken gegen die weitere Erhebung einer Abgabe, die die betroffenen Bürger erheblich belastet und keine verfassungsrechtlich sichere Grundlage hat.

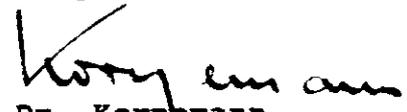
4. Obgleich das Urteil des OVG Münster vom 06.09.1985, mit dem die Erhebung der "Fehlbelegerabgabe" in Bonn für unzulässig erklärt wurde, noch nicht rechtskräftig ist, zeichnet sich eine Ausweitung der schon bisher bestehenden Ungleichbehandlung der Bürger im Land Nordrhein-Westfalen ab. Es ist für die betroffenen Mieter in Städten wie Duisburg, Essen, Castrop-Rauxel, Recklinghausen oder Viersen kaum verständlich, weshalb sie zur "Fehlbelegerabgabe" herangezogen werden sollen, während Mieter beispielsweise in Aachen, Münster und evtl. auch in Bonn von dieser Abgabe verschont bleiben. Diese Ungleichbehandlung erscheint angesichts der oben bezeichneten Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt nicht länger vertretbar, zumal manche Gemeinden, in denen die "Fehlbelegerabgabe" erhoben wird, von besonderen Vermietungsschwierigkeiten und Leerständen betroffen sind.

Mit freundlichen Grüßen

Verband westfälischer und lippi-  
scher Wohnungsunternehmen e. V.

  
Pohl

Verband rheinischer Woh-  
nungsunternehmen e. V.

  
Dr. Kornemann



# Cicero '86: „Summum ius — summa iniuria“

## Die Fehlbelegungsabgabe ist zu einem untauglichen Instrument geworden

Von Dr. Rolf Kornemann, Direktor des Verbandes rheinischer Wohnungsunternehmen

(Düsseldorf) – Mit der Entscheidung des 14. Senats des Oberverwaltungsgerichts Münster, wegen verfassungsrechtlicher Bedenken an der Fehlbelegerabgabe ein von einem Kölner Kläger angestregtes Verfahren auszusetzen und den Rechtsstreit dem Bundesverfassungsgericht vorzulegen<sup>1)</sup>, ist die Diskussion über diese Abgabe neu entbrannt. Bereits die Entscheide des Verwaltungsgerichts Düsseldorf vom 11. 6. 1985, das ebenfalls die Abgabe als verfassungswidrig bewertet hatte<sup>2)</sup>, und des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 6. 9. 1985, wonach die Abgabe in Bonn nicht erhoben werden dürfe<sup>3)</sup>, hatten die seit ihrer Installierung vorhandenen rechtlichen Bedenken vergrößert. Die Wohnungswirtschaft hatte darüber hinaus stets massive ökonomische, wohnungs- und gesellschaftspolitische Vorbehalte geltend gemacht.

Die Fehlbelegungsabgabe war nach einer – für viele Beobachter überraschenden – Entscheidung des Vermittlungsausschusses eingeführt worden: Sie wurde in die laufenden Verhandlungen über das Zweite Haushaltsstrukturgesetz im Dezember 1981 eingebracht, ohne daß ein Gesetzentwurf vorlag. Die im Ausschuß streitenden Gruppen suchten weitere Teile für ein Gesamtpaket, die zunächst als kontrovers dargestellt und anschließend als konsensfähig bezeichnet wurden. Für die Einbeziehung eben dieses Komplexes sprach, daß alle im Deutschen Bundestag vertretenen Parteien die Absicht hatten, eine seit 25 Jahren belastende Debatte über dieses sozial- und wohnungspolitisch brisante Thema endgültig beenden zu können.

Relevant war ferner die Auseinandersetzung über die „neue Wohnungsnot“; vielfach wurde behauptet, finanziell schlechter situierte Haushalte könnten – teilweise wegen Blockade preiswerter Sozialwohnungen durch Besserverdienende nicht angemessen versorgt werden. Stützel wies auf den Gegensatz von „beati possidentes“ und „Newcomer“ hin<sup>4)</sup>. Schließlich waren fundamentale fiskalische Aspekte maßgeblich; zur Stützung der von einem Einbruch bedrohten Bauwirtschaft suchten die Verantwortlichen Erträge, ohne die öffentlichen Haushalte belasten zu müssen.

### Problem mit langer Vorgeschichte

Die Probleme der Fehl-, Unterbelegung sowie der Mietverzerrung<sup>5)</sup> sind so alt

wie der soziale Wohnungsbau in der Bundesrepublik. Nach Auffassung von Pohl ist die Thematik seit 1956 bekannt<sup>6)</sup>. Spätestens aktuell wurde sie mit der durch das „Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und ein soziales Miet- und Wohnungsrecht“ (sog. Abbau-Gesetz) eingeleiteten, wenn auch später wieder aufgegebenen Teil liberalisierung des Wohnungsmarktes. Da nach dem „Abbau-Gesetz“ im Althausbestand sukzessive eine „Marktmiete“ zugelassen wurde, kristallisierten sich die Personen heraus, die im Vergleich zu den nicht begünstigten Haushalten besonders preiswert in staatlich subventionierten Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen lebten, ohne auf die Unterstützung noch angewiesen zu sein.

Zeitgleich machten sich die Mietverzerrungen im sozialen Wohnungsbau bemerkbar. Steigende Bau- und Grundstückskosten führten bei gleichem Wohnwert zu unterschiedlichen Kostenmieten. Schließlich wurden die Unterbelegungen zum sozialen Ärgernis<sup>7)</sup>.

### Chronologie der Lösungsversuche

Schon bald nach Bewußtwerden des Problems wurden auch die ersten Lösungsmöglichkeiten unterbreitet.

– Chronologisch betrachtet stehen an erster Stelle die Bemühungen, Mieter fehlsubventionierter Wohnungen freiwillig zum Verlassen der Wohnung zu bewegen; erinnert sei nur an die Umzugsaktion des Bundes „Besser und schöner Wohnen“. Ab 1959 wurden

zur Freimachung und zur Förderung der Eigentumsbildung Zinszuschüsse gewährt. Bedeutsam war ferner das Wohnungsbauänderungsgesetz 1968; es wurde in § 5 Abs. 1 WoBindG 1965 der Satz eingefügt, wonach Wohnungssuchenden unabhängig von ihrem Einkommen eine Wohnberechtigungsbuchung ausgestellt werden kann, wenn sie eine preiswerte und/oder für ihre jetzigen Verhältnisse zu große Wohnung raumen.

- Der Referentenentwurf des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 sah unter bestimmten, stark einschränkenden Bedingungen die Zwangskündigung vor; unmittelbar nach seinem Bekanntwerden betitelte ihn die Presse als „Rauschmeißer-Gesetz“. Politisch war der Entwurf damit sofort inakzeptabel geworden.
- 1967 erstmalig und danach in aperiodischen Abständen wurde der Vorschlag unterbreitet, durch Anhebung der Zinssätze der öffentlichen Mittel indirekt das Problem der Fehlbelegung anzugehen<sup>8)</sup>.
- Anfang der 70er Jahre wurde vom Bundesbauministerium eine Bund-Länder-Kommission zur „Abmilderung des Fehlsubventionierungsproblems“ eingesetzt; die Arbeitsgruppe plädierte für die Erhebung einer Verwaltungsabgabe (pauschal 1,50 DM pro Quadratmeter im Monat). Das Aufkommen sollte zweckgebunden sein<sup>9)</sup>.
- Am 15. 11. 1973 legte ein von Städtebauminister Dr. Vogel einberufener Kreis den „Entwurf eines Gesetzes zum Abbau der Fehlsubventionierung und der Entzerrung des Mietpreisgefüges im sozialen Wohnungsbau“ vor; dieses Konzept wurde unter dem Stichwort „negatives Wohngeld“ bekannt. Grundgedanke war, zwischen der Berechtigung zum Bezug einer Wohnung und der Fortdauer der öffentlichen Wohnberechtigung und der damit verbundenen Mietverbilligung zu unterscheiden. Die Höhe der Ausgleichszahlung sollte sich nach dem Subventionsvorteil und der Wohnqualität richten<sup>10)</sup>.
- Zeitgleich mit dem Votum dieser Arbeitsgruppe brachte die CDU/CSU-Bundestagsfraktion den „Entwurf eines Gesetzes über die Belegung der Sozialwohnungen“ ein<sup>11)</sup>; Zielsetzung war eine genaue statistische Erfassung der Fehlsubventionierung.
- Im März 1977 wurde eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe konstituiert, die die rechtlichen Möglichkeiten sowie die verwaltungsmäßige Durchführung einer (einmaligen) Mietentzerrungsaktion zu prüfen hatte. Maßstab sollte ein wohnwertorientiertes Bewertungssystem sein<sup>12)</sup>.

- Mit dem von Nordrhein-Westfalen eingebrachten „Gesetzesentwurf zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes – Wohnungsbauprüfungsgesetz 1978 –“ wurde ein weiterer Vorstoß unternommen“).

Beabsichtigt war u. a. eine Zinsanhebung.

- Am 20. November 1980 legte die Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Fehlbelegung im Sozialwohnungsbestand“ ihren Arbeitsbericht vor. Sie befürwortete, bei Mietern und Eigentümern die Einkommensverhältnisse zu überprüfen und die gegebenenfalls nicht mehr gerechtfertigten Subventionen aus öffentlichen Mitteln durch eine Ausgleichszahlung abzuschöpfen“).

- Einen hierzu völlig konträren Lösungsbeitrag unterbreitete der damalige rheinland-pfälzische Finanzminister Gaddum; seiner Auffassung nach sollte das Fehlsubventionierungsproblem mit „marktwirtschaftlichen Mitteln“ beseitigt werden. „Gaddum will den sozialen Mietwohnungsbestand Schritt für Schritt in den allgemeinen Wohnungsmarkt einordnen, in dem die künstlich herabsubventionierten Kostermieten an die Vergleichsmieten herangeführt werden.“ Das Gesetz sollte zum 1. 1. 1982 in Kraft treten“).

Allen diesen Denkansätzen, Lösungsvorschlägen und Gesetzesentwürfen war gemeinsam, daß sie sämtlich nicht realisiert wurden. Seit Lücke befaßte sich jeder ressortzuständige Bundesminister mit der Materie; die Vorgehensweise war nahezu identisch: Dem Problem wurde bei Amtseinführung eine hohe Priorität eingeräumt; interne Arbeitsgruppen, teilweise unter Beteiligung der Länder und Beiziehung von externen Experten, wurden gebildet. Rechtsgutachten sollten Zweifelsfragen klären. Bei Vorlage der Konzeption bewertete der Minister in der Regel die Nachteile der von seiner eingesetzten Kommission erarbeiteten Vorschläge gewichtiger als die Vorteile; er verzichtete dann meistens auf die Einbringung eines Gesetzesentwurfs. Die Versuche scheiterten letztendlich daran, daß stets die Quadratur des Kreises angestrebt wurde: geringer Verwaltungsaufwand, effizient und treffsicher, Aufrechterhaltung der Sozialbindungen und damit der Marktsplattungen und wahl-taktische Überlegungen.

### Der Durchbruch: Das Abstimmungsgespräch Späth/Haack im Schloßhotel „Monrepos“ in Ludwigsburg

Nach dieser lebhaften, aber fruchtlosen Diskussion, die sich über ein Vierteljahrhundert erstreckt hatte, waren alle Beteiligten noch im Herbst 1981 von der Unlösbarkeit des Fehlsubventionierungspro-

blems fest überzeugt. Der damalige Chefredakteur dieser Zeitschrift, Schneider, ging öffentlich eine diesbezügliche Wette ein“).

Demzufolge war die Überraschung groß, als in die im Vermittlungsausschuß laufenden Verhandlungen über das Zweite Haushaltsstrukturgesetz die Fehlbelegungsabgabe eingebracht wurde. Die Entscheidung hierfür war wenige Tage zuvor im Schloßhotel „Monrepos“ bei Ludwigsburg gefallen. Auf Einladung des Präsidenten des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie, Herion, trafen sich u. a. Städtebauminister Dr. Haack und Ministerpräsident Späth, um zu eruieren, inwieweit ein allseits tragbarer Kompromiß gefunden werden könne.

Die Bauindustrie hatte deshalb ein vitales Interesse, weil die Baukonjunktur Ermüdungserscheinungen zeigte; ein aus öffentlichen Haushalten finanziertes beschäftigungswirksames Programm konnte wegen der engen finanziellen Situation des Bundes und der Länder nicht aufgelegt werden. Gesucht wurde also ein zweckgebundenes, zusätzliches Aufkommen.

Dieses „Samstag-Mittag-Resultat“ wurde von beiden Politikern in die eigenen Fraktionen eingebracht“). Hier gab es zunächst massive Widerstände. Die Abgeordneten fühlten sich nicht ausreichend informiert; es sei ihnen keine Zeit zur Diskussion eingeräumt worden. Ferner wurde die Frage der formellen Verfassungsmäßigkeit aufgeworfen, die im wesentlichen die Ausübung des Initiativrechts des Vermittlungsausschusses betraf“). Das Ergebnis ist bekannt; das „Zweite Gesetz zur Verbesserung der Haushaltsstruktur“ vom 22. 10. 1981 enthielt als Artikel 27 das „Gesetz zum Abbau der Fehlsubventionierung und der Mietverzerrung im Wohnungswesen““).

### Zielsetzung

Die Abgabe wurde wie folgt begründet:

#### a) Mehr Gerechtigkeit

Seit 1946 haben Bund und Länder die Wohnungsversorgung einkommensschwächerer Bevölkerungsschichten durch den Bau öffentlich geförderter Wohnungen zunehmend gesichert. Nutznießer der Hilfen aus Steuergeldern seien – so die nordrhein-westfälische Landesregierung – die Mieter. „Bisher behält der Mieter den Vorteil der subventionierten Miete unbegrenzt, auch wenn sein Einkommen sich verbessert hat ... Es werden dabei Mieter subventioniert, die dies nicht nötig haben. Der politische Grundsatz, sozialpolitische Subventionen nur wirklich sozial Schwächeren zu gewähren, wird dabei verletzt. Wer den Abbau von Subventionen will, und dies ist eine allgemeine Forderung, muß auch die Fehlsubventionierung im öffentlich geförderten Wohnungsbau ablehnen““).

Dies war auch die opinio communis aller im nordrhein-westfälischen Landtag vertretenen Parteien. Nach Soënius spreche „einiges nach dem Prinzip der Gerechtigkeit“ für die Fehlbelegungsabgabe. Für Schultz schaffe sie nichts anderes als „Gerechtigkeit für einen Einkommenskreis, der staatliche Subventionen zur Zeit noch erhalte, auf die er an sich keinen Anspruch habe ... Wer kein Kind hat, bekomme auch kein Kindergeld.““)

#### b) Verminderung der Differenz zwischen subventionierter Kostenmiete und Vergleichsmiete

Das Ziel, mehr soziale Gerechtigkeit, sollte dadurch erreicht werden, daß die Differenz zwischen subventionierter Kosten- und Vergleichs- bzw. Marktmiete abgeschöpft, zumindest aber vermindert wird““).

#### c) Zusätzliche Förderung der Bauwirtschaft

Aus der oben dargestellten Vermittlungstätigkeit von Herion wird ersichtlich, welches vitale Interesse die Bauwirtschaft an der Abgabe als einer zusätzlichen, zweckgebundenen Finanzierungsquelle hatte. Die Baugenehmigungen in Wohn- und in Nicht-Wohngebäuden waren von 380 609 (31. 12. 1980) auf 355 981 (31. 12. 1981) oder um 6,5 Prozent zurückgegangen; im sozialen Wohnungsbau war im gleichen Zeitraum eine Verminderung von 4,4 Prozent zu konstatieren““). Die öffentliche Hand sah sich angesichts der angespannten finanziellen Lage außerstande, zusätzliche bauwirtschaftliche Impulse durch Bereitstellung additiver staatlicher Mittel zu initiieren.

Der damalige Städtebauminister Haack erhoffte sich – wie er am 11. 11. 1981 vor dem Bundestagsausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ausführte – durch ein schnelles Handeln einen Beitrag zur Sicherung der Arbeitsplätze in der Bauwirtschaft. Bereits für das erste Jahr, vor allem aber für die Folgejahre, wenn die Aufkommen aus der 2. und 3. Jahrgangsstufe hinzukommen würden, versprach man sich erhebliche Erträge““) (Tabelle 1).

Zusammenfassend stellte der damalige Parlamentarische Staatssekretär Sperling unmittelbar nach Inkrafttreten des „Gesetz zum Abbau der Fehlsubventionierung und der Mietverzerrung im Wohnungswe-

Tabelle 1: Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe in Nordrhein-Westfalen““)

Jahr	Aufkommen brutto in Mill. DM	Verwaltungs- aufwand in Mill. DM	Aufkommen netto in Mill. DM
1983	15,0	8,0	7,0
1984	96,4	15,4	81,0
1985	145,2	29,6	115,6

sen" fest: Der in Sachen „Fehlbelegung“ gefundene Kompromiß erfülle die in ihm gesetzten Erwartungen. „Er trage zu einem größeren Maß an Mietgerechtigkeit im Sozialwohnungsbestand bei und habe ... die Grundlage für die notwendigen zusätzlichen Fördermaßnahmen geschaffen ... Dies rechtfertige ... das Solidaritätsoffer, das denjenigen, die in relativ preisgünstigen Sozialwohnungen lebten, abverlangt werde zugunsten derer, die noch auf eine Sozialwohnung warteten.“<sup>27)</sup>

### Keine bundesweite Einführung

Vier Bundesländer führten die Abgabe ein, und zwar:

- Nordrhein-Westfalen (ab 1. 1. 1983)<sup>28)</sup>
- Bayern (ab 1. 1. 1983)<sup>29)</sup>
- Berlin (ab 1. 7. 1983)<sup>30)</sup>
- Bremen (ab 1. 1. 1983)<sup>31)</sup>

Die anderen Bundesländer, soweit sie Städte bzw. zusammenhängende Gebiete mit mindestens 300 000 Einwohnern hatten, verzichteten sämtlich. Hamburg beispielsweise sah sich im Hinblick auf die Abgrenzungsschwierigkeiten gegenüber Schleswig-Holstein außerstande. Baden-Württemberg, trotz der Urheberschaft seines Ministerpräsidenten an der Abgabe, wollte sie nur bei Zustimmung der Städte installieren. Da sich Mannheim und Stuttgart aber einmütig dagegen aussprachen, unterblieb auch in diesem Bundesland die Einführung.

### Von Anfang an schwere Bedenken

Anknüpfend an die oben skizzierte Kritik, die seit 1956 gegen sämtliche Pläne, die Fehl-, Unterbelegungen und Mietverzerrungen zu beseitigen, vorgebracht worden war<sup>32)</sup>, wurde vor und nach Inkrafttreten des Gesetzes zum Abbau der Fehlsubventionierung und der Mietverzerrung im Wohnungswesen am 1. 1. 1982 wiederholt schwere Bedenken vorgebracht. Sie lassen sich in folgenden acht Punkten zusammenfassen:

a) **Keine Gleichbehandlung**  
Kritisiert wurde, daß die Abgabe nicht bundes- und landesweit erhoben wurde. In dem Verzicht vieler Bundesländer trotz der Erfüllung des Tatbestandes nach § 1 Abs. 4 AFWoG wird eine Verletzung der „Gruppenhomogenität“ gesehen: Das Vorliegen des gleichen Tatbestandes (Einkommensüberschreitungen und Differenz zwischen Kosten- und Vergleichsmiete) hat nicht die gleichen Konsequenzen. Besonders signifikant wird dies in Nordrhein-Westfalen. „Reiche“ Städte wie Münster und Aachen sowie – nach dem (nicht rechtskräftigen) Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Münster-Bonn<sup>33)</sup> – bleiben ausgespart, während die Mieter in Städten mit hoher Arbeitslosigkeit und

demzufolge unterdurchschnittlichem Mas-seneinkommen wie Duisburg abgabepflichtig sind. Zöpel hat in diesem Zusammenhang wiederholt von einer „eklatanten Ungleichbehandlung“ gesprochen<sup>34)</sup>. Bei einer Begrenzung auf Städte und Räume ab 300 000 Einwohnern „kann nur Unfug herauskommen.“<sup>35)</sup> Schlich charakterisierte die Abgabe als eine „Sondersteuer für Großstadtmietler.“<sup>36)</sup> Der Gesetzgeber war aber nicht bereit, von dieser Grenze abzurücken<sup>37)</sup>.

b) **§ 1 Abs. 4 AFWoG versus § 16 a Abs. 1 WoBindG**  
Bemängelt an dem „willkürlichen 300 000-Einwohner-Limit“<sup>38)</sup> wurde des weiteren die Inkompatibilität zu § 16 a Abs. 1 WoBindG. Schneider fragte, „wie sich das zusammenreime. Hier unterstellt der Gesetzgeber, daß nur im Normalfall in der Gemeinde unter 200 000 Einwohnern beim Übergang von der Sozial- zur Vergleichsmiete nicht viel passieren kann, dort macht der Gesetzgeber die Abgabenerhebung davon abhängig, daß in Gemeinden mit über 300 000 Einwohnern noch eine bemerkenswerte Divergenz besteht. Dazwischen liegt wohl ein wohnungsbedarfsmäßiges Vakuum.“<sup>39)</sup>

c) **Hoher Verwaltungsaufwand**  
Kritisiert wurde ferner der hohe Verwaltungsaufwand. Sowohl die Bundes- als auch die nordrhein-westfälische Landesregierung haben zwar wiederholt angeführt, der Aufwand bewege sich in einer Größenordnung von 10 bis 15 Prozent des Aufkommens<sup>40)</sup>. Das Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen vermutet aber, daß in den oben genannten Schätzwerten die Kosten von sicher zu erwartenden Rechtsmittelverfahren nicht enthalten seien<sup>41)</sup>. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft wies auf die bei den Vermietern entstehenden Verwaltungsarbeiten hin<sup>42)</sup>; diese seien in den Berechnungen ebenfalls nicht enthalten.

d) **Problematik bei Wohnungsbaugenossenschaften und beim Wohneigentum**  
Die Wohnungsbaugenossenschaften befürchteten, daß durch die Abgabe die Gleichbehandlung der Mitglieder, die das Genossenschaftsgesetz zwingend vorschreibt, noch mehr als bisher erschwert würde<sup>43)</sup>. Die Ausklammerung des Wohneigentumssektors wurde ebenfalls als problematisch erachtet. Nach Kessler ergibt sich aus den Artikeln 14 und 3 GG ein Zwang zur Gleichbehandlung von Mietern und Eigentümern selbstgenutzten, öffentlich geförderten Wohneigentums<sup>44)</sup>.

e) **Verfassungsrechtliche Einwände**  
Die „Ungleichbehandlung“ von Mietern und Eigentümern sowie die besondere Problematik bei Genossenschaftswohnungen waren nicht die einzigen verfassungsrechtlichen Einwände. Umstritten war der Charakter der Ausgleichszahlung.

(Steuer, Abgabe, Beitrag) Massiv kritisiert worden war ferner – wie eingangs dargelegt – das Gesetzgebungsverfahren. Es wurde bezweifelt, daß der Vermittlungsausschuß ein Initiativrecht habe. Mit Beschluß vom 17. 1. 1984 stellte der Vorprüfungsausschuß des Ersten Senats des Bundesverfassungsgerichtes fest, daß gegen den Ablauf des Gesetzgebungsverfahrens keine verfassungsrechtlichen Bedenken bestünden<sup>45)</sup>.

f) **Vorschub der Gettobildung**  
Es wurden ferner die Befürchtungen geäußert, daß die Abgabe zur sozialen Destabilisierung und Gettoisierung von Gebieten führen würde. Besser verdienende Mieter würden nach Erhebung der Ausgleichszahlung ausziehen, während die nachrückenden zwangsläufig schlechter situiert seien. Persönliche Tüchtigkeit würde bestraft; es entstünden – wie teilweise im Ausland – „Arme-Leute-Viertel“.

g) **Abgabe schränkt Mieterhöhungsspielraum ein**  
Brüggemann wies auf den sich durch die Einführung der Abgabe einengenden Mieterhöhungsspielraum hin. Vor allem aber dürfe seines Erachtens nicht übersehen werden, „daß die Mieten für Sozialwohnungen in einigen Gebieten bereits Marktmieten sind ... Dann aber ist kein Platz mehr für eine Abgabe“<sup>46)</sup>.

h) **Abgabe: Freibrief für Untätigkeit?**  
Nach Auffassung des Gesamtverbandes Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen blieben auch nach Einführung der Fehlbelegungsabgabe die Sachprobleme des sozialen Wohnungsbaues – insbesondere die Mietverzerrung – ungelöst<sup>47)</sup>. Die Abgabe sei geradezu ein Freibrief für die Untätigkeit in diesem Bereich.

### Entwicklung bis heute

Vier Jahre nach Verabschiedung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG) haben sich nahezu sämtliche Bedenken als stichhaltig erwiesen; weitere, 1981 nicht vorhergesehene negative Konsequenzen kamen hinzu:

- Die verfassungsrechtlichen Vorbehalte konnten nicht ausgeräumt werden. Zwar hat das Bundesverfassungsgericht – wie dargestellt – dem Vermittlungsausschuß ein Initiativrecht am Gesetzgebungsverfahren zugebilligt, das Verwaltungsgericht Düsseldorf sowie das Oberverwaltungsgericht Münster haben die Abgabe aber aus anderen Gründen als verfassungswidrig bezeichnet; nach Meinung des Verwaltungsgerichtes Düsseldorf liegt eine verfassungsrechtlich unzulässige Sonderabgabe vor<sup>48)</sup>. Der 14. Senat des Oberverwaltungsgerichtes von Nordrhein-Westfalen hält die Erhebung der Abgabe für verfassungswidrig, weil die Einführung durch eine Rechtsverord-

nung der jeweiligen Landesregierung überlassen worden sei; hierfür zuständig sei jedoch allein der Gesetzgeber.

- Die Gruppenhomogenität (gleiche Konsequenzen bei Vorliegen des gleichen Tatbestandes) ist immer weniger gegeben. Von Anfang an auf vier Bundesländer begrenzt, werden die Mieter in Nordrhein-Westfalen inzwischen noch ungleichmäßiger als zuvor zur Abgabe herangezogen. Nach dem (nicht-rechtskräftigen) Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Münster ist die Abgabe in Bonn unzulässig<sup>1)</sup>. Die Reaktionen der Städte und Gemeinden auf die Urteile des Verwaltungsgerichtes Düsseldorf und des Oberverwaltungsgerichtes Münster werden unterschiedlich ausfallen. Einige Städte und Gemeinden werden möglicherweise den Vollzug aussetzen, andere nicht.
- Das Verhältnis von Aufkommen aus der Abgabe zum Verwaltungsaufwand hat sich nachhaltig verschlechtert; die Auffassung der Bundes- und der nordrhein-westfälischen Landesregierung, ab 1985 würden die Erträge relativ konstant bleiben<sup>2)</sup>, hat sich nicht bewährt. Aufgrund der kürzlich erfolgten Anhebung der Einkommensgrenzen gemäß § 25 II. WoBauG und der Ausweitung der Wohngeldberechtigten verringert sich der Kreis derjenigen, die zur Abgabe herangezogen werden, drastisch. Nordrhein-Westfalen schätzt einen Rückgang um ca. 60 Prozent der Erträge.
- Eine zusätzliche Belebung des sozialen Wohnungsbaues ist nicht erfolgt; trotz des bis 1985 noch steigenden Aufkommens aus der Abgabe (vgl. Tabelle 1) nimmt die Förderung von Sozialwohnungen ab (Tabelle 2).
- Eine der Voraussetzungen für die Ausgleichszahlung - die Kostenmieten inklusive Bewirtschaftungskosten sind niedriger als die Vergleichsmieten bzw. liegen unter den von den Landesregierungen festgelegten Tabellenwerten - ist immer seltener erfüllt. Eine Erhebung der rheinland-pfälzischen Landesregierung hat ergeben, daß in die-

sem Bundesland bereits 57 Prozent aller Kostenmieten preisgebundener Wohnungen über den nach dem Miethöhegesetz gebildeten Vergleichsmieten liegen<sup>3)</sup>. In Nordrhein-Westfalen sind ähnliche Resultate aus der von GEWOS-GmbH durchgeführten Untersuchung zu erwarten<sup>4)</sup>. Damit werden durch die „Fehlbelegerabgabe“ bestehende Vermietungsschwierigkeiten verstärkt und weiteren Leerständen tendenziell Vorschub geleistet. Die Beschränkung der Ausgleichszahlungen nach § 2 und § 6 AFWoG erweist sich in der Praxis vielfach als unzulänglich. Von der Möglichkeit des Verzichts auf die Erhebung der Fehlbelegerabgabe nach § 2 AFWoG wird in der Praxis offenbar nur unzulänglich Gebrauch gemacht. Das erforderliche Verwaltungsverfahren erscheint vielfach zu umständlich und langwierig. Wie sieht die Wirklichkeit aus? „Die sogenannte Fehlbelegerabgabe ist offenbar Ursache für die neue Mobilität. Sie erfüllt aber nur eine der ihr zugeordneten Aufgaben: nämlich die, potente Mieterfamilien zum Umzug zu bewegen. Neue Wohnungsbewerber, ausgestattet mit Wohnberechtigungsbescheinigungen, treten dagegen kaum auf. So suchen und finden wir bei Einräumung erheblicher Nachlässe neue Mieter gegen amtliche Freistellung der geförderten Wohnungen, die - wie ihre Vormieter - wiederum Fehlbeleger sind.“<sup>5)</sup>

1982 hat der Verband rheinischer Wohnungsunternehmen die Auffassung vertreten, „daß die Abgabe weder der Mietgerechtigkeit noch der Verbesserung der Wohnungsversorgung noch der Entlastung öffentlicher Haushalte noch der Konjunkturlage dient, sondern vielmehr Verwaltung und Wohnungswirtschaft mit erheblichem Aufwand belastet werden.“<sup>6)</sup> Die Behauptung von 1982 wurde 1986 zur Tatsache; die Abgabe ist heute ein Anachronismus. Der Satz Ciceros „Summum ius - summa iniuria“ hat auch nach über 2000 Jahren nichts von seiner Gültigkeit verloren.

Anmerkungen

- <sup>1)</sup> Vgl. u. a. Fehlbelegung: Abgabe gegen Verfassung. In: Rheinische Post, Nr. 54 vom 5. 3. 1986, S. 1.
- <sup>2)</sup> ZMR 85, S. 308 ff.
- <sup>3)</sup> OVG NW, Urteil vom 8. 9. 1985 - 14 A 1928/84
- <sup>4)</sup> Stützel, Wolfgang, Die Altassen und die Newcomer. In: Monatsblätter für fremdliche Wirtschaftspolitik, Ausgabe 1982, Frankfurt/M. 1982, S. 64.
- <sup>5)</sup> Ausführlich abgeleitet bei Kornemann, Rolf, Fehlbelegung im öffentlich geförderten Wohnungsbau - Bilanz einer systemwidrigen Marktintervention. In: Schriftenreihe des Instituts für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bauplanwesen e. V., Bd. 25, Bonn 1973.
- <sup>6)</sup> Ebenda, S. 114.
- <sup>7)</sup> Vgl. Kornemann, Rolf, Die Fehlbelegung im Hin und Her. In: Gemeinnütziges Wohnungswesen, Heft 1/1981, S. 26 f.
- <sup>8)</sup> Deutscher Bundestag - 82. Sitzung vom 3. 2. 1987
- <sup>9)</sup> N. N., Fehlbelegungen von Sozialwohnungen in Bundesländern, Heft 2/1971, S. 65-68
- <sup>10)</sup> Vgl. Kornemann, Rolf, Die Fehlbelegung im Hin und Her, a.a.O., S. 29 f.
- <sup>11)</sup> Deutscher Bundestag - Drucksache 7 843 vom 19. 8. 1973 und Drucksache 7 1445 vom 14. 12. 1973

- <sup>12)</sup> Kornemann, Rolf, Die Fehlbelegung im Hin und Her a.a.O., S. 30
- <sup>13)</sup> Ebenda, S. 30 f.
- <sup>14)</sup> Ebenda, S. 31
- <sup>15)</sup> Ausführlich bei Kornemann, Rolf, Mit „Palativ-Mittelchen“ herumdoktern? In: Der Langfristige Kredit, Heft 3/1981, S. 74
- <sup>16)</sup> Gemeinnütziges Wohnungswesen, Heft 1/1981, S. 3.
- <sup>17)</sup> Vgl. u. a. Schneider, Michael, Fehlbelegungsabgabe - ein Torso. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern, Heft 2/1982, S. 63.
- <sup>18)</sup> Beschluß BVerfG vom 17. 1. 1981. In: ZMR 1984, S. 271, ferner ZMR 1985, S. 187.
- <sup>19)</sup> BGBI. I S. 1523, 1547.
- <sup>20)</sup> Minister für Landes- und Stadtentwicklung des Landes Nordrhein-Westfalen, Kurzinformation Nr. 11/1982 „Fehlbelegerabgabe“, Düsseldorf 1982, S. 1.
- <sup>21)</sup> N. N., Städtebauausschuß für maßvolle Zinserhöhung im Wohnungsbau. In: NRW-Landtag - Intern vom 20. 8. 1982.
- <sup>22)</sup> Schreiben des Ministers für Landes- und Stadtentwicklung des Landes Nordrhein-Westfalen an den Präsidenten des Landtages Nordrhein-Westfalen vom 2. 9. 1982 (unverflicht).
- <sup>23)</sup> N. N., Der Wohnungsbau 1983-1984. In: Bundesbaublatt, Heft 4/1985, S. 180 ff.
- <sup>24)</sup> Landtag Nordrhein-Westfalen, 10. Wahlperiode - Drucksache 10/229 vom 1. 10. 1985, S. 3.
- <sup>25)</sup> Deutscher Bundestag - 10. Wahlperiode - Drucksache 10/1256 vom 9. 4. 1984, S. 3.
- <sup>26)</sup> Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Pressemitteilung Nr. 10 vom 12. 2. 1982.
- <sup>27)</sup> Verordnung vom 22. 9. 1982. In: GV NW, S. 612.
- <sup>28)</sup> Verordnung vom 27. 9. 1982. In: GVBl., S. 535.
- <sup>29)</sup> Verordnung vom 21. 12. 1982. In: GVBl., S. 1111.
- <sup>30)</sup> Verordnung vom 17. 5. 1982. In: Brem. GBl., S. 147.
- <sup>31)</sup> Ausführlich bei Kornemann, Rolf, Fehlbelegung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau, a.a.O., und ders., Die Fehlbelegung im Hin und Her, a.a.O.
- <sup>32)</sup> OVG NW, Urteil vom 6. 9. 1985 - 14 A 1928/84
- <sup>33)</sup> pt., Fehlbelegungsabgabe Nordrhein-Westfalen will in eigener Regie über die Erhebung entscheiden. In: Handelsblatt vom 21.22. 6. 1985.
- <sup>34)</sup> uhl., Für individuelle Lösung in einzelnen Ländern. In: Handelsblatt, Nr. 231 vom 2. 12. 1981, S. 5.
- <sup>35)</sup> dt., Deutscher Mieterbund: Scharfe Kritik an der Fehlbelegungsabgabe. In: Handelsblatt Nr. 244 vom 21. 12. 1981, S. 4.
- <sup>36)</sup> „Der Regelung, wonach die Abgabe nur in Städten mit einer Großenordnung von mehr als 300 000 Einwohnern und dem damit zusammenhängenden Wirtschaftsraum erhoben werden kann, lag entsprechend den Ergebnissen eines vom Bundestagsausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau durchgeführten Planspiels die Erkenntnis zugrunde, daß außerhalb solcher Ballungsräume die dort festgestellten geringeren Mietdifferenzen zwischen preisgebundenem und freizeichnerem Wohnraum den mit der Abgabenerhebung verbundenen Verwaltungsaufwand nicht rechtfertigen wurden.“ In: Deutscher Bundestag - 10. Wahlperiode - Drucksache 10/1256, a.a.O., S. 6.
- <sup>37)</sup> Schneider, Michael, a.a.O., S. 63.
- <sup>38)</sup> Ebenda.
- <sup>39)</sup> Vgl. u. a. Deutscher Bundestag - 10. Wahlperiode - Drucksache 10/1256, a.a.O., S. 3.
- <sup>40)</sup> Hausbau-Informationen, Folge 32 vom 2. 9. 1982.
- <sup>41)</sup> Vgl. Stellungnahme des Verbandes rheinischer Wohnungsunternehmen, Zinserhöhung oder Fehlbelegungsabgabe? In: Gemeinnütziges Wohnungswesen, Heft 8/1981, S. 418.
- <sup>42)</sup> Ebenda.
- <sup>43)</sup> Kaeser, Uwe, Fehlleistungen zur Fehlbelegung. In: Demokratische Gemeinde, Nr. 1/1980, S. 19 sowie Kornemann, Rolf, Mit „Palativ-Mittelchen“ herumdoktern?, a.a.O., S. 75.
- <sup>44)</sup> Zitiert nach Deutscher Bundestag - 10. Wahlperiode - Drucksache 10/1256, a.a.O., S. 4.
- <sup>45)</sup> Brüggemann, Josef, Fehlbelegung im politischen Visier. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern, Heft 8/1980, S. 284.
- <sup>46)</sup> uhl., Erhebliche Besenwien bleiben bestehen. In: Wohnungswirtschaftliche Informationen mit WG, Folge 6 vom 5. 2. 1981, S. 2.
- <sup>47)</sup> ZMR 85, S. 308 ff.
- <sup>48)</sup> dt., Verfassungswidriges Gesetz. In: Handelsblatt, Nr. 45 vom 5. 3. 1986, S. 1.
- <sup>49)</sup> Deutscher Bundestag - 10. Wahlperiode - Drucksache 10/1256, a.a.O., S. 2 und Landtag Nordrhein-Westfalen - 10. Wahlperiode - Drucksache 10/229, a.a.O., S. 3
- <sup>50)</sup> Landtag Rheinland-Pfalz - 10. Wahlperiode - Drucksache 10/1185 vom 14. 1. 1985, S. 10
- <sup>51)</sup> Mündliche Auskunft von GEWOS-GmbH, Hamburg
- <sup>52)</sup> Gemeinnütziges Wohnungswesengesellschaft Wuppertal, Geschäftsbericht 1984, S. 5
- <sup>53)</sup> Stellungnahme des Verbandes rheinischer Wohnungsunternehmen, Zinserhöhung oder Fehlbelegungsabgabe? a.a.O., S. 416

Tabelle 2: Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau (1. und 2. Förderweg)

Jahr	insgesamt	Nordrhein-Westfalen
1981	92 902	31 132
1982	98 886	27 409
1983 <sup>1)</sup>	104 083	31 809
1984	80 408	25 524
1985	67 120 <sup>2)</sup>	23 763

<sup>1)</sup> Einfluß des Sonderprogramms zur Belebung der Baukonjunktur vom Herbst 1982.  
<sup>2)</sup> Geschätzlt