



An den Ausschuß
für Städtebau und Wohnungs-
wesen des nordrhein-west-
fälischen Landtags
-Haus des Landtags-

4000 Düsseldorf 1



Bonn, den 11.09.86 K/sk

Betr.: Entwurf eines Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung
im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen

Sehr geehrte Frau Abgeordnete,
sehr geehrter Herr Abgeordneter,

vielen Dank, daß Sie uns Gelegenheit gegeben haben, zum Entwurf der
Landesregierung eines "Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung
im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen" Stellung zu nehmen.
Erlauben Sie uns zunächst einige grundsätzliche Bemerkungen zum Problem:

Die Fehlsubventionierung hochsubventionierter Sozialwohnungen war und
ist ein Ärgernis, denn es ist nicht einzusehen, daß inzwischen gut ver-
dienende Haushalte durch staatliche Subventionen stark verbilligte Wohnungen
weiter nutzen, ohne hierfür einen Ausgleich zu leisten. Diese Einsicht
hat im Jahre 1981 zum Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung
im Wohnungswesen, kurz AFWoG genannt, geführt. Von Anfang an hatte
dieses Gesetz schwerwiegende Mängel, die zu Ungerechtigkeiten und Ungleich-
behandlungen führten.

Die Beschränkungen der Ausgleichszahlungen auf Großstädte mit mehr
als 300.000 Einwohnern und der zu deren Wirtschaftsraum zählenden Um-
landgemeinden war und ist Willkür, denn der Tatbestand der Fehlbelegung
ist von Gemeindegrößenklassen unabhängig.

Die starre Anwendung fester Ausgleichsbeträge, selbst wenn sie durch
Landesverordnung auf bestimmte Höchstbeträge beschränkt wurden, konnte
den Gegebenheiten auf den örtlichen Wohnungsmärkten nicht gerecht werden.

-2-

Die Folge davon war (und ist noch), daß dem Fehlbeleger insgesamt eine höhere Miete abgefordert wird, als für eine vergleichbare Wohnung auf dem Markt für freifinanzierte Wohnungen zu zahlen wäre. Die Folge davon:

Der Mieter sucht sich eine andere Wohnung, ein wohnberechtigter Nachmieter innerhalb der Einkommensgrenzen des AFWoG kann häufig von den Wohnungsämtern nicht mehr zugewiesen werden, weil diese Wohnungen schon ohne Fehlbelegungsabgabe teurer sind als neuere Sozialwohnungen.

In der gegenwärtigen Wohnungsmarktlage kann es aber nicht Ziel sein, den Fehlbeleger aus seiner Wohnung zu vertreiben. Vielmehr kann es nur darum gehen, den Unterschiedsbetrag zwischen niedriger Subventionsmiete und entsprechender Marktmiete abzuschöpfen, solange für diese Wohnungen staatliche Subventionen gewährt werden.

Die Verpflichtung, Ausgleichsbeträge für alle Wohnungen zu erheben, die im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes als öffentlich gefördert gelten, erfaßt auch solche Wohnungen, die faktisch nicht mehr subventioniert werden, weil die öffentlichen Mittel abgelöst wurden oder inzwischen Zinsen für die öffentlichen Darlehen gezahlt werden, die an die Kapitalmarktzinsen heranreichen. Die Nutzer dieser Wohnungen dennoch mit einer Ausgleichszahlung zu belasten, widerspricht der Zielsetzung, die eine vernünftig gestaltete Fehlbelegungsabgabe verfolgen sollte.

Der jetzt vorgelegte Gesetzentwurf der Landesregierung zeigt das deutliche Bemühen, die oben dargestellten Fehlentwicklungen, soweit es dem Land möglich ist, zu korrigieren. Erlauben Sie uns dennoch den Hinweis auf einige Bestimmungen des vorliegenden Gesetzentwurfes, die unseres Erachtens verbessert werden könnten.

Zu Artikel 1, Ziff. 2. Buchst. a:

Die durch diese Vorschrift beabsichtigte Freistellung der sogenannten Eigentümerwohnungen von der Fehlbelegungsabgabe für den Fall, daß die öffentlichen Mittel zurückgezahlt worden sind, ist zu begrüßen. Gleiches sollte im übrigen für alle Mietwohnungen gelten, für die die öffentlichen Mittel zurückgezahlt wurden, die aber

während der Nachwirkungsfrist noch als öffentlich geförderte Wohnungen gelten.

Zu Artikel 1, Ziff. 6:

Die vorgesehene Begrenzung der Höchstbeträge sollte stärker auf die tatsächlichen örtlichen Marktmieten ausgerichtet werden.

Die pauschale Festlegung der Höchstmieten nach Gemeindegrößenklassen hat sich nicht bewährt. Selbst die Modifizierung im vorliegenden Entwurf durch die Möglichkeit, bei abweichenden Mietniveaus Gemeinden anderen Größenklassen zuzuordnen, wird keine endgültige Lösung des Problems bringen. Der Rückgriff auf die Mietspiegel in den Gemeinden, in denen dies möglich ist, ist sicherlich eine gute Lösung. Allerdings sollten hier nicht die oberen, sondern die mittleren Werte der Mietzinsspannen für vergleichbare Wohnungen herangezogen werden. Bei Zugrundelegung der oberen Werte besteht wieder die Gefahr, daß in der gegenwärtigen Situation stagnierender, bzw. örtlich sogar sinkender Mietniveaus die Wohnungen zu teuer und damit unvermietbar werden.

In den Gemeinden, in denen ein Mietspiegel nicht existiert, sollte es dem Mieter oder dem Vermieter möglich sein, analog zum Miethöhegesetz den für vergleichbare Wohnungen auf dem freifinanzierten Mietwohnungsmarkt üblichen Mietzins nachzuweisen.

Wir hoffen sehr, daß Sie unsere Anregungen bei den künftigen Beratungen des Gesetzentwurfs berücksichtigen werden und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Landesverband Freier Wohnungsunternehmen
Nordrhein-Westfalen e.V.


Kivelip

Geschäftsführer