

1

**GESAMTVERBAND  
DER HAUS-, WOHNUNGS- UND GRUNDEIGENTÜMERVERBÄNDE  
IN NORDRHEIN-WESTFALEN**

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
10. WAHLPERIODE

**ZUSCHRIFT  
10/522**

**STELLUNGNAHME**

zum Gesetzentwurf der Landesregierung Nordrhein-Westfalen über den Abbau  
der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen

---

Der GESAMTVERBAND begrüßt grundsätzlich das Vorhaben der Landesregierung, Ungereimtheiten und Unbilligkeiten auszuräumen, die sich im Laufe der Praktizierung des Bundesgesetzes zum Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen gezeigt haben.

Insbesondere wird die Gleichstellung der Eigentümer von selbstgenutzten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit den Eigenheimern mit Genugtuung zur Kenntnis genommen.

Alternativ regt der Verband jedoch an, daß als Voraussetzung für die Befreiung von der Fehlbelegungsabgabe der Eigentümer einer selbstgenutzten Wohnung im Mehrfamilienhaus lediglich die anteilig auf seine Wohnung entfallenden öffentlichen Mittel zurückzuzahlen braucht.

Diese Beschränkung ist sinnvoll, um gerade den besonders preiswerten Bestand an älteren Sozialwohnungen für den betroffenen Personenkreis mit geringem Einkommen zur Verfügung zu halten. Nach dem vorgelegten Gesetzentwurf müßten die Eigentümer die gesamten öffentlichen Mittel für das ganze Gebäude zurückzahlen, wodurch die Wohnungen längstens nach Ablauf der sogenannten Nachwirkungsfrist aus der Wohnungsbindung herausfallen würden. Angesichts der durch andere Gesetze, namentlich der Richtlinien über die Vergabe von Modernisierungszuschüssen, bezweckten Verlängerung der Bindung von Sozialwohnungen und der Begrenzung des Mietanstiegs, erscheint es sinnwidrig, eine weitere Flut von Rückzahlungen öffentlicher Mittel und damit das Freiwerden von billigem Wohnraum von der Preisbindung zu begünstigen. Dieses Verhalten der Eigentümer ist unausweichlich, wenn diese sich von der Fehlbelegungsabgabe nur dadurch befreien können, daß sie die gesamten öffentlichen Mittel für das gesamte Mietwohnhaus zurückzahlen müssen.

Der Verband hält die Verschärfung des § 2 Abs. 1 Ziff. 5 für nicht gerechtfertigt, weil dadurch der Sinn einer Verringerung der Zahlung zum Ausgleich für eine Freistellung zunichte gemacht würde, die oft in Ansehen der wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse sowie auch der persönlichen Verhältnisse eines Eigentümers und seiner Angehörigen erfolgt. Oft genug erfolgen Freistellungen zugunsten von Angehörigen des Eigentümers, die zwar über der Einkommensgrenze liegen, oder aber eine für sie nach den Richtlinien zu große Wohnung beziehen möchten, deren Zuzug jedoch aus Gründen persönlicher Pflegebedürftigkeit etc. sozial geboten ist.

Für praxisfremd hält der Verband die Kompetenzverlagerung für Ausnahmege-nehmigungen nach § 2 Abs. 2 auf den Minister für Stadt Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes.

Die örtliche Bewilligungsbehörde dürfte in jedem Fall näher am Geschehen sein, und daher besser in der Lage, den Bedürfnissen Rechnung zu tragen. Die Neufassung zeugt von Mißtrauen gegenüber den Kommunen und einem staatlichen Zentralismuskdenken, das aus den genannten Gründen als wenig sachdienlich erscheint.

Weiterhin begegnet die Vorrangigkeit der vom Land festgelegten Höchstbeträge gemäß der Neufassung des § 6 Abs. 2 Bedenken. Insbesondere in den Gebieten, in denen es keine Mietspiegel gibt, führt die starre Bindung an die Höchstbeträge ohne die Möglichkeit der Korrektur zu Ungleichbehandlungen, die dem Bürger nur schwer verständlich sein dürften.

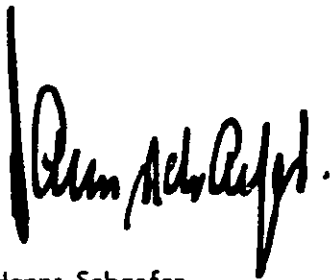
Die Begründung zur Gesetzesänderung wird vom Verband der Wohnungs- und Grundstückseigentümer in Nordrhein-Westfalen heftig kritisiert, soweit hierin die Mietspiegel als unmaßgebliche und ungenaue Instrumente der Mietpreiserfassung angesehen werden. Die örtlichen Verbände der Wohnungswirtschaft sowie die Kommunen haben mit Sicherheit eine größere und bessere Übersicht über die Mieten in ihrem Gebiet als die ferne Landesregierung.

Auch bei § 11 hält der Verband die ursprüngliche Fassung für die bessere. Sie enthält insbesondere die verwaltungsrechtlich gebotene Klarstellung des Charakters der übernommenen Aufgaben.

Der Verband sieht eine große Gefahr darin, daß auf die Ausgleichszahlung gemäß Nr. 2 C zu § 2 Abs. 2 im Regelfall nur verzichtet werden soll, wenn sich daneben die Gemeinde und der Vermieter an Maßnahmen beteiligen, die die Vermietbarkeit der Wohnungen erhöhen. Im Zusammenhang mit den Modernisierungsrichtlinien des Landes ist die Gefahr einer Zwangsmodernisierung durch das Zahlenspiel beider Gesetze nicht auszuschließen. Im übrigen könnte es zu Streitereien zwischen Mieter und dem Vermieter kommen, wenn dieser die Abgabe nicht leisten möchte, jener jedoch die Modernisierung nicht durchführen möchte.

Der Verband bleibt letztendlich bei seiner Auffassung, daß es das beste wäre, die Förderung des sozialen Wohnungsbaus von der Objekt- auf die Subjektförderung umzustellen. Bei entsprechender Aktualisierung des Wohngeldrechtes wäre das ganze Fehlbelegungsabbaugesetz überflüssig.

Köln, den 24.09.1986



- Hanns Schaefer -  
Geschäftsführender Vorsitzender